PRI CANCHAS POLO RÍO

VERSIÓN BORRADOR 23/06/2023 9:57:36



AYALA ESPAÑA, S.A.

NETCO INVESTMENTS, S.L.U.

Ilustre Ayuntamiento

de San Roque

PLAN DE REFORMA INTERIOR SUBSECTOR 27-SO "CANCHAS POLO RÍO"

mayo 2023

A. ÍNDICE DOCUMENTAL

A. ÍNDICE DOCUMENTAL....2

B. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO....7

1. LA ORDENACIÓN....7

1.1. OBJETIVO....7

1.2. AMBITO....7

1.3. BASES DE LA ORDENACIÓN....8

1.4. OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LA GESTIÓN....8

2. INSTRUMENTACIÓN DE PREVENCIÓN AMBIENTAL....9

3. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS....9

C. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO....10

4. OBJETO DE LA MEMORIA DE INFORMACIÓN....10

5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y CONTEXTO....10

5.1. CONTEXTO....10

5.2. EL PLAN GENERAL VIGENTE....11

5.3. INSTRUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE DESARROLLO....11

5.4. CONVENIO URBANÍSTICO....11

5.5. INICIATIVA Y REDACTORES....12

6. ÁMBITO DELIMITADO OBJETO DE ORDENACIÓN EL SUBSECTOR 27-SO 13

6.1. UBICACIÓN.....13

7. MEDIO FÍSICO. CONSIDERACIONES AMBIENTALES.....15

7.1. DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN.....16

7.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....18

7.2.1. PRIMER DOMINIO. RC = 4188707TF9148N0001LL.....18

7.2.2. SEGUNDO DOMINIO. RC = 4188701TF9148N0001AL.....18

7.3. PATRIMONIO EDIFICATORIO.....19

8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES.....19

8.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....19

8.1.1. CLASIFICACIÓN.....19

8.1.2. CALIFICACIÓN. USOS ACTUALES.....19

8.1.3. SUBZONA.....20

8.1.4. DETERMINACIONES DOMINIO 1.....20

8.1.5. DETERMINACIONES DOMINIO 2.....20

8.2. PLANEAMIENTO SUBREGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....20

9. CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....20

10. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES.....21

10.1. ESTUARIO DEL GUADIARO. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.21

10.2. AUTOVÍA A-7.....21

10.3. PARQUE FLUVIAL DEL GUADIARO.....22

11. FECHA Y FIRMA.....23

D. PLANOS DE INFORMACIÓN 24

E. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN 25

12. OBJETO 25

13. OBJETIVOS EN EL SUELO URBANO 25

13.1. GENERAL 25

13.2. ESPECÍFICOS 25

13.3. TÉCNICO-ECONÓMICOS 26

13.4. AMBIENTALES 26

14. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DE LA REFORMA INTERIOR 27

14.1. LA NECESIDAD. LAS PRESIONES DE LOS USOS URBANOS Y SU MANIFIESTA INCOMPATIBILIDAD CON EL MUNDO DEL CABALLO 27

14.2. LA OBSOLESCENCIA DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN SUELO URBANO 28

14.3. ENCLAVAMIENTO LISTA. LA NECESIDAD DE UNA NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA CON NUEVOS USOS Y LA MOTIVACIÓN EN LA REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE. 29

14.4. LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DEL RGLISTA 31

14.5. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN 32

15. DEFINICIÓN Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS 33

15.1. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y CONCEPTO 33

15.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS ESTUDIADAS 34

15.2.1. ALTERNATIVA 1 34

15.2.2. ALTERNATIVA 2 34

15.3. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS 35

16. ORDENACIÓN FINALMENTE PROPUESTA 36

16.1. CUANTIFICACIÓN. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES 36

16.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS TRAS LA ORDENACIÓN 37

16.2.1. CLASIFICACIÓN 37

16.2.2. CALIFICACIÓN 37

16.2.3. DENSIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS 37

16.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN 38

16.3. OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LA GESTIÓN 38

17. JUSTIFICACIÓN 40

17.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO GENERAL 40

17.1.1. SOBRE LA MEJORA EN MOVILIDAD VIARIA. PERMEABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD. TRANSVERSALIDAD Y CIRCULACIÓN LITORAL 40

17.1.2. SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y PENETRACIÓN AL LITORAL. LA RELACIÓN URBANA CON EL RÍO 40

17.1.3. SOBRE LA MEJORA DIRECTA DE LOS VALORES AMBIENTALES Y SU MENOR AFECCIÓN COMPARADA 41

17.1.4. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SUBREGIONAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR. 41

17.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA SEGÚN ARTÍCULO 78 DE RGLISTA 41

17.2.1. LA DEFINICIÓN DE LA MALLA URBANA Y SU CUMPLIMIENTO 42

17.3. LAS RESERVAS DOTACIONALES PREVISTAS EN RGLISTA 43

17.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS 44

17.4.1. PROTECCIÓN DEL BORDE LITORAL.....45

17.4.2. TRÁNSITO POR EL BORDE.....45

17.4.3. ACCESO AL BORDE LITORAL.....45

17.5. SOBRE LA INUNDABILIDAD DEL ÁMBITO Y SU AFECCIÓN POR DPH.....46

17.6. SOBRE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....49

18. LA ORDENACIÓN DIRECTA Y LOS POSIBLES ESTUDIOS DE DETALLE 51

19. INSTRUMENTACIÓN DE PREVENCIÓN AMBIENTAL.....52

20. FECHA Y FIRMA 53

F. PLANOS DE ORDENACIÓN 54

B. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

1. LA ORDENACIÓN

1.1. OBJETIVO

Se pretende realizar la ordenación detallada por reforma interior de una parte de ciudad con el objeto de resolver ciertos problemas reconocidos locales:

- La obsolescencia del uso caballar junto a un extenso parque construido de viviendas. Conllevará sustituirlo por uso residencial, el característico y global del área.
- La nula relación de la población sanroqueña con la ribera del estuario del Río Guadiaro por falta de acceso en orden a lo previsto en el POTCG. Conllevará una puesta en valor mediante formación de viario peatonal y rodado de dominio público que faculte la permeabilidad con la trama existente.

1.2. AMBITO

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior está localizado en el curso bajo del valle del río Guadiaro justo en el interior de la urbanización Sotogrande ya que conformó uno de los gérmenes históricos de dicho tejido al ubicarse en esta parte unas canchas de polo que promocionaron el entorno como foco turístico de primer nivel. Esta zona deportiva se localiza medianero al estuario del río citado y desde el punto de vista urbanístico tiene la condición de ser urbano teniendo además el tejido colindante uso residencial, es decir, el propio y característico de la urbanización Sotogrande.

En concreto, el ámbito del presente Plan de Reforma Interior se corresponde con el

subsector 27-SO del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, con una superficie de 153.370 metros cuadrados.

1.3. BASES DE LA ORDENACIÓN

Como bases fundamentales de la ordenación tendríamos:

- Se establecerá una ordenación de usos de manera que se responda a la relación con la ribera del Guadiaro, apoyado sobre la geometría y trazas de las canchas de polo existentes y que de forma histórica se ubicaron yuxtapuestas y tangentes al río, si bien con una relación visual y de continuidad muy limitada negándose en la actualidad prácticamente por completo las áreas ribereñas. Por tanto, esta nueva relación es posiblemente el aspecto más relevante en la ordenación de los usos, la cual además queda enormemente condicionada por la aplicación de la Ley de Costas y desarrollo reglamentario posterior, así como las propias obligaciones de LISTA relativa a la ordenación de estos espacios de litoralidad (zonas de servidumbre de protección y de tránsito).
- Se reforzará la conexión con el resto del municipio dando continuidad a la vía de servicio de la autovía A-7 directamente hasta el SGEL (Parque Fluvial del Guadiaro) y por ende hasta el DPMT y sus zonas de protección.
- Se incluirán los accesos normativos por la ley de Costas al Parque Fluvial del Guadiaro que se sitúa en la zona de servidumbre del DPMT.
- Se ampliaría el viario existente integrándolo en la trama urbana aledaña, a la que se daría continuidad en todos sus puntos de contacto.

1.4. OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LA GESTIÓN

Son las previstas en el marco Lista, artículos 27 a 30:

- La ejecución de las obras de urbanización del ámbito y posterior entrega a la administración local en acto de Recepción en el caso de ser requerido al promotor.
- Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de San Roque del 10% del aprovechamiento medio del sector.
- La ejecución de un 10% del total del número de viviendas en condición de

vivienda protegida, bien dentro bien fuera del ámbito.

- Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de San Roque de dotaciones públicas, el sistema viario y el sistema de espacios libres de carácter local.
- El tramo de Parque Fluvial adscrito al ámbito, de acuerdo con lo dispuesto por el POTCG, se emplazará junto al río Guadiaro y se cederá en toda su extensión al municipio.
- La ejecución de los elementos conectivos del subsector.

2. INSTRUMENTACIÓN DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Conforme a la Ley GICA, se establece el trámite de prevención como Evaluación Estratégica Ambiental de tipo simplificado.

3. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Quedarán en suspensión por un plazo de 12 meses desde la fecha de Aprobación Inicial de este Plan de Reforma Interior, los actos sujetos a licencia urbanística de toda la ordenación definida en el presente instrumento de desarrollo. Este plazo indicado se verá reducido en el caso de la entrada en vigor del instrumento.

C. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

4. OBJETO DE LA MEMORIA DE INFORMACIÓN

El objeto del presente documento es definir, a nivel de Borrador conforme a exigencias de Ley GICA, el Plan de Reforma Interior del Subsector 27-SO y que acompañe al Estudio de Impacto Ambiental en el trámite para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de este instrumento de planeamiento de desarrollo. El objetivo de la Plan de Reforma Interior es establecer la ordenación detallada conforme a las determinaciones de LISTA, Reglamento de Desarrollo LISTA y GICA - además del resto de normativa sectorial que le afecte- por lo que se formaría un suelo de ordenación.

Esta Memoria pretende realizar un inventario detallado de todas las cuestiones que afectan y deben tenerse en cuenta en la ordenación posterior.

5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y CONTEXTO

5.1. CONTEXTO

Los dos principales antecedentes urbanísticos son documentales; por una parte, el propio Plan General vigente en San Roque. Por otra parte, Convenio suscrito entre la propiedad actual y el Ayuntamiento de San Roque con fecha de 10 de abril de 2012 y publicado en BOP Cádiz número 56 de 25 de marzo de 2013, Anuncio 11887.

5.2. EL PLAN GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Roque fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de 25 de Julio de 2000, publicándose dicho acuerdo en el BOP de 7 de septiembre del mismo año.

Posteriormente el Ayuntamiento de San Roque aprobó la Adaptación Parcial del PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 7 de Mayo de 2009, publicándose en el BOP nº 120 de 27 de Junio de 2011, quedando registrado el Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque con el número 4296 en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y con el número 87 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

En la actualidad, dicho instrumento de planeamiento general no está adaptado al marco LISTA.

5.3. INSTRUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE DESARROLLO

En febrero de 1988 fue aprobado un Estudio de Detalle del Subsector 27-SO y que será referido en un punto posterior.

5.4. CONVENIO URBANÍSTICO

El 10 de abril de 2.012 se firmó un convenio urbanístico entre el ayuntamiento y los propietarios del presente ámbito para adaptar el uso del mismo al entorno, teniendo en cuenta lo especificado en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y hacer viable el proyecto y posterior uso público efectivo del Parque Fluvial del Río Guadiaro y sus equipamientos públicos.

En dicho convenio se establecen los siguientes objetivos:

- Eliminar la estabulación equina existente
- Facilitar el acceso público directo al DPMT y al futuro parque fluvial
- Establecer usos deportivos alternativos al polo

- Creación de un equipamiento público que albergue un club de remo

Para ello se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Clasificación del Suelo: Urbano.
- Uso característico: Residencial
- Índice máximo de edificabilidad: 0,3 m2t7m2s
- Densidad de viviendas: baja/muy baja conforme a art. 10 LOUA
- Usos compatibles: Deportivo sin limitaciones, dotacional privado

5.5. INICIATIVA Y REDACTORES

Siguiendo los compromisos asumidos por cada parte en el Convenio suscrito, se redacta la presente Plan de Reforma Interior de Ordenación Pormenorizada por iniciativa del Ilustre Ayuntamiento de San Roque y a instancia de los propietarios de los dominios 1 y 2. El equipo redactor del presente documento es el siguiente:

- Manuel Blánquez Filloll
- Joaquín Blanco Fernández
- Antonio Santana Gómez
- Pablo Díaz de Rábago Mazón
- Gloria Molina Hernández
- Sergio Suárez Marchena

De forma concreta, el equipo técnico de trabajo queda compuesto por las siguientes personas:

- Gloria Molina Hernández, ICCP.
- Sergio Suárez Marchena, Arquitecto.

6. ÁMBITO DELIMITADO OBJETO DE ORDENACIÓN EL SUBSECTOR 27-SO

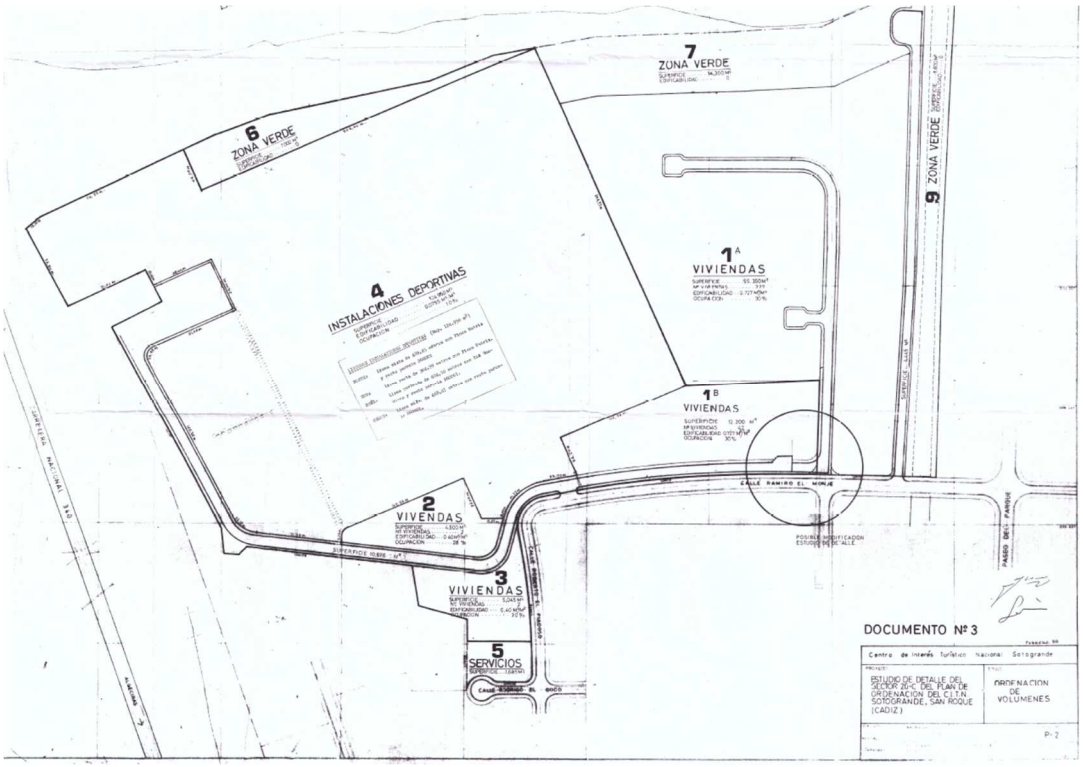
6.1. UBICACIÓN

La Urbanización de Sotogrande, ubicada en suelo clasificado como Urbano Consolidado, es el resultado de la implantación residencial de tipo unifamiliar y de un amplio equipamiento turístico y deportivo, con campo de golf, campos de polo, club de tenis, padel, hoteles y amplia dotación de espacios libres. Se desarrolló mediante el "Plan de Urbanización de Sotogrande", redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1956. En este contexto se produce su declaración como Centro de Interés Turístico Nacional por Decreto 2.998/1965. Este desarrollo turístico-residencial de alta calidad, cuyo grado de consolidación es reconocido como el mejor resort privado de Europa, se basa en las idóneas condiciones geográficas y climáticas. En efecto, la suavidad climática del lugar y las importantes dotaciones respecto de equipamientos deportivos hacen de esta zona un lugar preferente para un turismo de considerable nivel. Este clima templado resulta apropiado para el desarrollo de los deportes al aire libre.

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior está localizado en el curso bajo del valle del río Guadiaro justo en el interior de la urbanización Sotogrande ya que conformó uno de los gérmenes históricos de dicho tejido al ubicarse en esta parte unas canchas de polo que promocionaron el entorno como foco turístico de primer nivel. Esta zona deportiva se localiza medianero al estuario del río citado y desde el punto de vista urbanístico tiene la condición de ser urbano teniendo además el tejido colindante uso residencial, es decir, el propio y característico de la urbanización Sotogrande.

La instalación de polo actualmente ubicada en el ámbito dispone de dos canchas y de una carpa preparada para eventos. Cuenta también con una zona de estabulación de caballos con unos 150 boxes y picadero, almacenes, etc., amén de unas gradas cubiertas, otras descubiertas y elementos edificados para dar sombra en el perímetro de las canchas. En cuanto al hecho urbano dominante, originalmente la urbanización fue pensada como un lugar en el que las construcciones no fueran demasiado elevadas ni destacasen sobremanera en el entorno. De este modo los chalés construidos tras el proceso de primera urbanización buscaron integrar la naturaleza

en sus parcelas, respetando en la medida de lo posible la vegetación autóctona dominada por alcornoques y acebuches plantados a modo de setos. Además, se respetaron las edificaciones tradicionales que fueron reformadas, de modo que hoy en día aún persisten los cortijos originales en la zona más antigua de Sotogrande donde se han conservado arboledas de porte elevado.



Plano de Urbanismo histórico de Estudio de Detalle del Subsector, febrero 1988, en el mismo se refleja la clara vocación del uso residencial en el entorno, algo que ha consolidado el tejido urbano en una marca de reconocido prestigio en toda Europa.

En la urbanización hay, por tanto, una clara diferencia entre las zonas más antiguas y las recientemente edificadas. Entre el núcleo original cercano a la playa y las zonas más elevadas hay una notable diferencia. Si bien las primeras se integran armoniosamente, las nuevas construcciones destacan visualmente sobre el entorno. Otras nuevas tipologías como los adosados que circundan las calles de los campos de golf, crean un paisaje lineal y monótono. Las zonas que se han mantenido más

cercanas a las tipologías originales se concentran en el interior, mientras que las nuevas construcciones de varias plantas se ubican en la periferia. Las viviendas de la primera época se mezclan entre la vegetación de bosque mediterráneo, donde el paisaje adehesado se conserva en las zonas menos construidas y parcelas colindantes. También el trazado del campo de golf fue estudiado para que se integrase en el paisaje encontrándose zonas en las que el bosque de alcornoques bordea las calles, en los que numerosas especies animales encuentran refugio.

7. MEDIO FÍSICO. CONSIDERACIONES AMBIENTALES.

El ámbito en el que se desarrolla el presente instrumento tiene fundamentalmente un carácter ribereño dada su medianería al río Guadiaro. Con mucho este es el hecho y circunstancia ambiental que en mayor medida pondera en cualquier consideración ambiental.

En relación con los valores ambientales del ámbito estricto objeto de planeamiento, coincidente con las instalaciones del campo de Polo Río, éste carece de valores de especial relevancia; la mayor superficie de este ámbito, más de 85.000 m2, se encuentra ocupada por las dos canchas de césped destinadas a la práctica del polo y a zonas desprovistas de vegetación, unos 18.000 m2, que se emplean como picaderos para el entrenamiento hípico. Junto a estas zonas se disponen arboledas ornamentales lineales formadas por pinos, palmeras, eucaliptos, casuarinas o cipreses.

El resto de la superficie se destina a las edificaciones del Club de Polo, cuadras, carpas, gradas y otros servicios asociados a la práctica de competiciones de polo y a la hípica, actualmente en desuso debido.

El trámite obligado por Ley GICA, conlleva la redacción y trámite de un Estudio Ambiental Estratégico que irá de la mano del presente documento de Borrador de la Plan de Reforma Interior. Este instrumento de prevención ambiental será el que profundice tanto en los valores ambientales locales como en la afección de las distintas alternativas de ordenación que se estudiarán.

7.1. DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN

El ámbito de actuación se define dentro del denominado Subsector 27-SO del Plan General de San Roque que históricamente ha mantenido la notación del planeamiento de desarrollo de Sotogrande. Su estructura está compuesta por los dominios siguientes:

- Dominio 1 – Referencia Catastral = 4188707TF9148N0001LL. Superficie Real de 140.870 m2.
- Dominio 2 – Referencia Catastral = 4188701TF9148N0001AL. Superficie Real de 4.500 m2.

En relación a estos dos dominios, son sendas fincas, una ubicada en el Subzona 4 y otra en el Subzona 2 de dicho Subsector, teniendo el primer dominio la siguiente descripción:

> *Urbana. - Parcela de terreno en la Urbanización Sotogrande en el término municipal de San Roque .- Ocupa una superficie de ciento cuarenta mil doscientos veintiséis metros cuadrados aproximadamente (de los que unos siete mil metros cuadrados son de zonas verdes de uso público y ocho mil doscientos setenta y seis metros cuadrados están destinados a viales o calles abiertos en esta finca) .- Lindando , por el Norte , con fincas de SOTOGRANDE, S .A. (fincas registrales 4052 y 12314), Y además también con parcela segregada de ésta ; por el Sur, con fincas propiedad de Sotogrande Club Hípico , S.A.; por el Este , con el Río Guadiaro ; por el Oeste, con finca de SOTOGRANDE , S.A., con parcelas segregadas de ésta, con las calles Roberto el Piadoso y Ramiro el Monje y finalmente, con finca de Sotogrande Club Hípico, S.A. Tiene acceso rodado y acometida de agua, alcantarillado, electricidad y teléfonos. Sobre esta finca que se ha descrito y en las proximidades de los linderos Sur-Oeste, existe un pozo para captación de aguas subterráneas, cuyo pozo fue inscrito en su día ante la Administración y los Registros correspondientes. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número 16.939, folio 19, libro 233, tomo 78. La referencia catastral de la finca es 4188707TF9148N0001LL.*

El segundo dominio, ubicado en la Subzona 2, tiene la siguiente descripción:

URBANA: Parcela 2, parcela de terreno edificable, en la urbanización Sotogrande, término municipal de San Roque. Ocupa una superficie de cuatro mil quinientos metros cuadrados aproximadamente. Lindando: por el Norte, con parcela resto de la finca matriz, por el Sur, con dicha parcela, por el Este, con la repetida parcela, y al Oeste, con vial abierto en la finca matriz que a su vez lo separa de la finca de Sotogrande, S.A. y de la parcela 3 de la misma procedencia que ésta. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número 18.366. La referencia catastral de la finca es 4188701TF9148N0001AL.

La suma agregada de superficie de estos dominios es de 153.370 m2 tras dos operaciones formalizadas:

- Ajuste de las fincas a la poligonal de DPMT que lleva a extender el contacto con la ribera por el amojonamiento del deslinde con matrícula DL-50-CA.
- Cómputo de los excesos de cabida una vez realizado el levantamiento del hecho cierto con técnicas y metodologías de precisión milimétrica.

Conforme a información documentada en el juego de planos de Información, se indican los vértices con ordinales del 1 al 20 establecidos finalmente como delimitación del subsector presente:

Coord. Sistema Referencia ETRS89 (EPSG 25830)		
Pto	Coord. X	Coord. Y
01	293886,853	4018846,286
02	293911,231	4018849,433
03	294077,195	4018934,827
04	294097,229	4018895,336
05	294126,982	4018910,430
06	294095,038	4018973,398
07	294162,993	4019011,627
08	294210,802	4018936,136
09	294278,263	4018845,996
10	294289,565	4018783,833
11	294309,818	4018594,426
12	294034,272	4018463,289
13	293985,612	4018566,630
14	293940,679	4018548,846
15	293931,631	4018593,764
16	293878,230	4018620,551
17	293871,550	4018636,405
18	293889,031	4018769,126
19	293893,877	4018826,199
20	293883,694	4018834,709

Coordenadas en UTM huso 30S - Datum cartográfico ETRS89.

7.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

7.2.1. PRIMER DOMINIO. RC = 4188707TF9148N0001LL

En la actualidad los derechos proindivisarios de propiedad recaen sobre las mercantiles siguientes:

- AYALA ESPAÑA, S.A.
- NETCO INVESTMENTS, S.L.U.

7.2.2. SEGUNDO DOMINIO. RC = 4188701TF9148N0001AL

En la actualidad los derechos de propiedad recaen sobre la mercantil siguiente:

- NETCO INVESTMENTS, S.L.U.

7.3. PATRIMONIO EDIFICATORIO

Existen diversos inmuebles en el conjunto de las canchas actuales, especialmente dedicados a la estabulación equina y al servicio del polo: son diversas edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad deportiva. Además, existe un edificio principal con una grada que recibe de forma institucional a los visitantes de la instalación y que queda junto al viario actual.

Sus ocupantes legales son las mercantiles propietarias de las canchas, no existiendo derechos reconocidos o reclamados de terceros.

8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES

8.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

8.1.1. CLASIFICACIÓN

La clasificación del suelo es Urbano de tipo Consolidado conforme al artículo 45 y a régimen jurídico de dicha clase de suelo regulada en LOUA, marco normativo no vigente.

En el vigente, LISTA, la clasificación es de suelo urbano.

8.1.2. CALIFICACIÓN. USOS ACTUALES

Los usos actuales son el deportivo-hípico con estabulación de caballos- y el residencial. En el plano USOS GLOBALES 1.5 (4) del documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana (APPGOU), se establece calificación de uso característico residencial para todo el subsector 27-SO. Estas determinaciones deben complementarse con las ya realizadas en el documento *BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL TM DE SAN ROQUE,* con fecha de 2016, en el que se establece una calificación residencial sobre la clasificación de suelo urbano consolidado.

8.1.3. SUBZONA.

El ámbito objeto de planeamiento se localiza en el denominado SUBSECTOR 27-SO según la notación del Plan General, la cual se conserva desde las denominaciones originales de la formación de la urbanización Sotogrande.

8.1.4. DETERMINACIONES DOMINIO 1

Situación urbanística: De conformidad con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, la finca está incluida dentro del Subsector 27 (Subzona 4) clasificada actualmente como suelo urbano consolidado, edificabilidad de 9434 m2c para uso deportivo.

8.1.5. DETERMINACIONES DOMINIO 2

Situación Urbanística: De conformidad con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, la finca está incluida dentro del Subsector 27 (Subzona 2) clasificada actualmente como suelo urbano consolidado, con una edificabilidad de 1.800 m2c para uso residencial con la ordenanza R.3.1(Núcleo turístico).

8.2. PLANEAMIENTO SUBREGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El planeamiento subregional de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar no establece en sus determinaciones protección alguna para este subsector, si bien si identifica y determina la tangencia y ribera del río Guadiaro.

9. CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se trata de un ámbito urbano consolidado, por lo que todos los servicios deben estar actualmente prestados. Todos los servicios y conexiones tienen su origen, en general, en los propios de la urbanización Sotogrande ya que comparte un acceso común desde la autovía A-7 así como el conjunto de servicios prestados como la media tensión, redes de comunicación o abastecimiento de agua.

10. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES

Los elementos que plantean afecciones y servidumbres en el ámbito de la presente Plan de Reforma Interior de Ordenación Pormenorizada son los siguientes:

10.1. ESTUARIO DEL GUADIARO. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Desde la línea del Dominio Público Marítimo Terrestre, que se encuentra deslindado desde el año 2007 según matrícula DL-50-CA, están establecidas sus zonas de Servidumbre de Tránsito y Protección representadas en el plano I-03 del presente documento. Ambas se sitúan tanto en el sistema general como en el local de espacios libres, por lo que sus restricciones y funcionalidad están garantizadas. En cualquier caso y dado que se trata de un Suelo Urbano Consolidado, el ancho previsto para la Zona de Servidumbre de Protección es de 20 metros en el que se incluirá el obligado tránsito de 6 metros.

Todo el sector se sitúa dentro de la zona de Influencia del Litoral por lo que se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado apto para urbanizar en el término municipal respectivo en este caso 0,35 m2t/m2s.

En cuanto a la zona ARPSI del Río Guadiaro, está en fase 2, habiéndose publicado ya las ARPSI para el periodo 2.021-2.027, y estando pendientes de aprobación en Consejo de Ministros los mapas de peligrosidad correspondientes. La condición de esta parte de curso bajo del río de estuario conlleva una doble afección simultánea por inundación DPH y por DPMT.

10.2. AUTOVÍA A-7

Desde el Dominio Público de Carreteras, se establece las líneas de Afección, Servidumbre y Línea de Edificación representadas en el plano I-03 del presente documento.

En este caso, la única afección es de la Línea de Edificación y de Protección, de forma mínima y al norte de la actuación, y fuera de las parcelas lucrativas.

10.3. PARQUE FLUVIAL DEL GUADIARO.

Previsto en el POTCG para ser instrumentado a través de un Plan Especial. El POT incluye una ficha con una delimitación cautelar hasta que se redacte y se apruebe este Plan Especial.

En la zona que nos ocupa el borde del Parque Fluvial coincide con el borde del Dominio Público Terrestre y por tanto no está dentro del ámbito de la Plan de Reforma Interior, aunque la disposición de los Espacios Libres de la misma lo mejora y facilita.



Extracto del Plano de Ordenación de Usos el POTCG

Por último, indicar que el río Guadiaro y su afluente Hozgarganta tienen la condición de Zona de Especial Conservación (ZEC), matrícula ES6120031, teniendo un Plan de Gestión según Orden de 18 de marzo de 2015, *por la que se aprueban los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) que se citan*. (BOJA nº 59,

de 26 de marzo de 2015) y - Resolución de 6 de mayo de 2019, de la Dirección General de Medio Natural, Biodiversidad y Espacios Protegidos, *por la que se publican los anexos de la Orden de 18 de marzo de 2015, por la que se aprueban los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) que se citan*. (BOJA Extraordinario nº14, de 16 de junio de 2019).

11. FECHA Y FIRMA

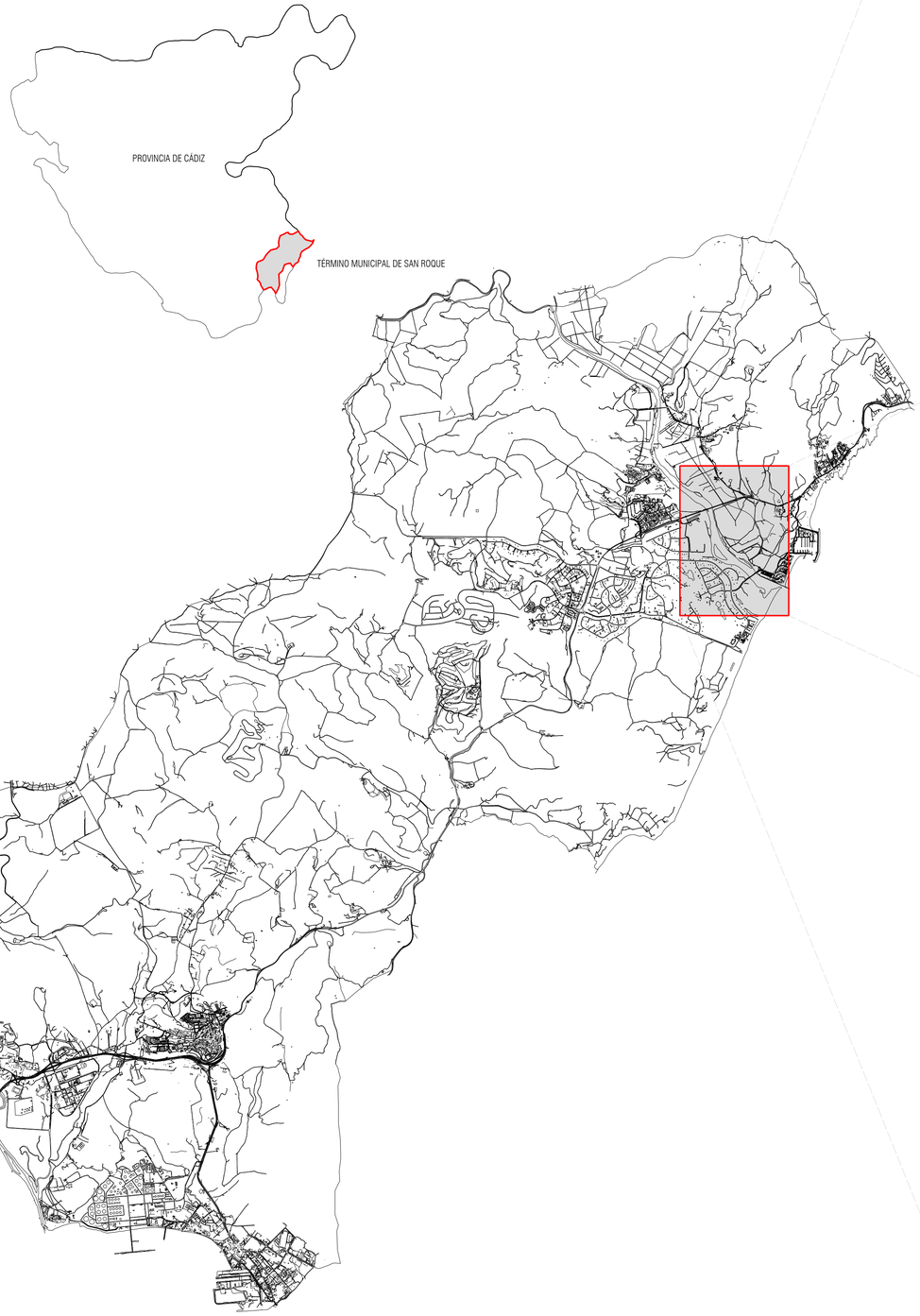
Los redactores del presente Plan de Reforma Interior Subsector 27-SO

En San Roque a 27 de mayo de 2023.

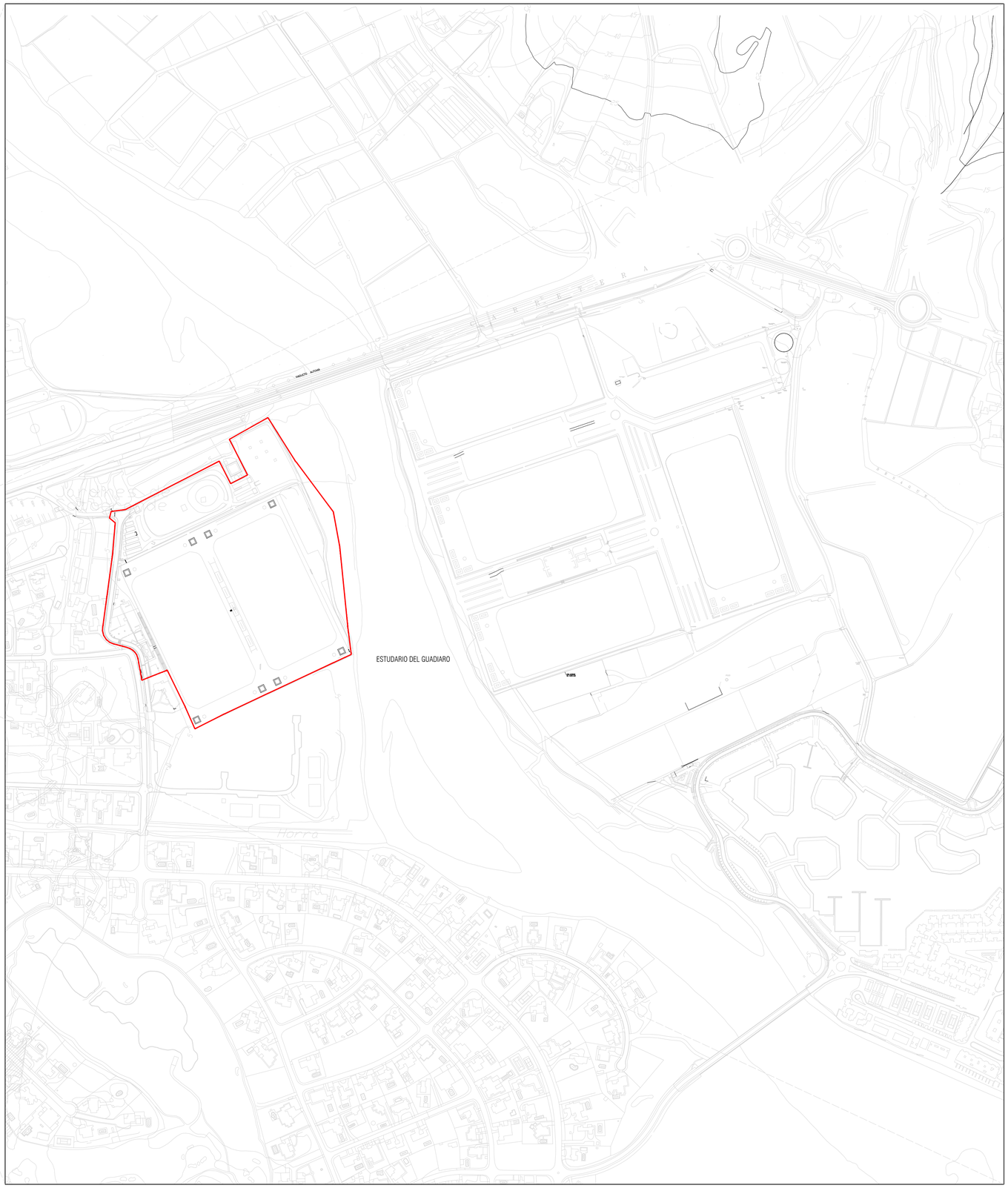
MOLINA HERNANDEZ GLORIA - 26012046N
2023.07.12 07:56:15 +01'00'

SUAREZ MARCHENA SERGIO - 28922122J
2023.06.23 10:01:10 +02'00'

D. PLANOS DE INFORMACIÓN



UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN EL ESTUDARIO DEL GUADIARO



DIMENSIÓN ORIGINAL 35 mm

PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE

Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANOS DE INFORMACIÓN

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

FORMATO UNE-A1 (840.594 MM2)
ESCALA(S) VARIAS
IMPRESIÓN 2023 05 12 12:16:00

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO
SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE

Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

DIVISIÓN ORIGINAL 2

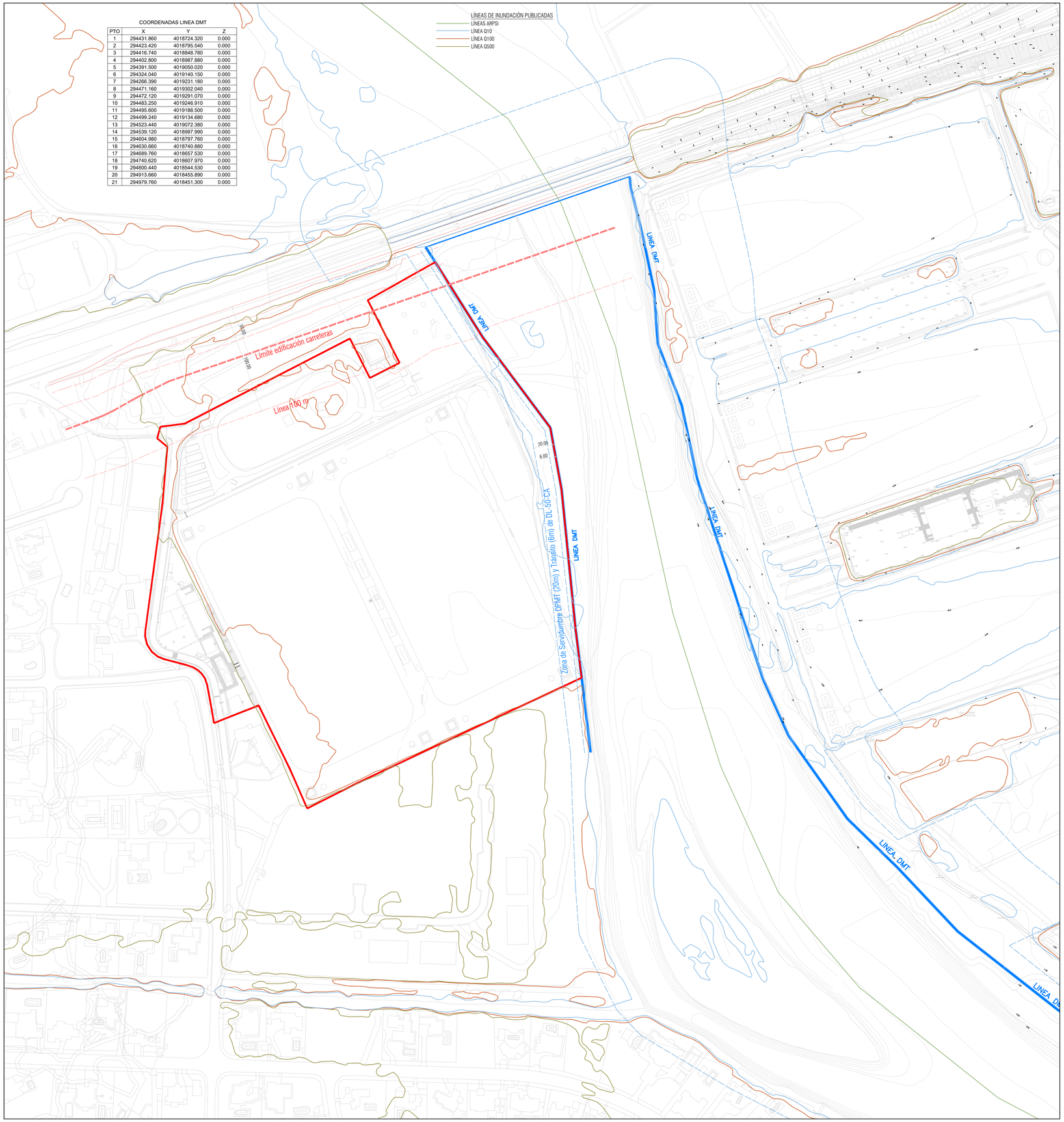
TOPOGRAFÍA ACTUAL Y SUPERPOSICIÓN
PLANOS DE INFORMACIÓN

FORMATO UNE-A1 (840.594 MM2)
ESCALA(S) 1/1000
IMPRESIÓN 2023 05 12 12:15:00

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

COORDENADAS LINEA DMT

PTO	X	Y	Z
1	294431.860	4018724.320	0.000
2	294423.420	4018795.540	0.000
3	294416.740	4018848.780	0.000
4	294402.800	4018987.880	0.000
5	294391.500	4019050.020	0.000
6	294324.040	4019140.150	0.000
7	294266.390	4019231.180	0.000
8	294471.160	4019302.040	0.000
9	294472.120	4019291.070	0.000
10	294483.250	4019246.910	0.000
11	294495.600	4019188.500	0.000
12	294499.240	4019134.680	0.000
13	294523.440	4019072.380	0.000
14	294539.120	4018997.990	0.000
15	294604.980	4018797.760	0.000
16	294630.660	4018740.880	0.000
17	294689.760	4018657.530	0.000
18	294740.620	4018607.970	0.000
19	294800.440	4018544.530	0.000
20	294913.660	4018455.890	0.000
21	294979.760	4018451.300	0.000







PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE

Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

DIMENSIÓN ORIGINAL 35 mm

3

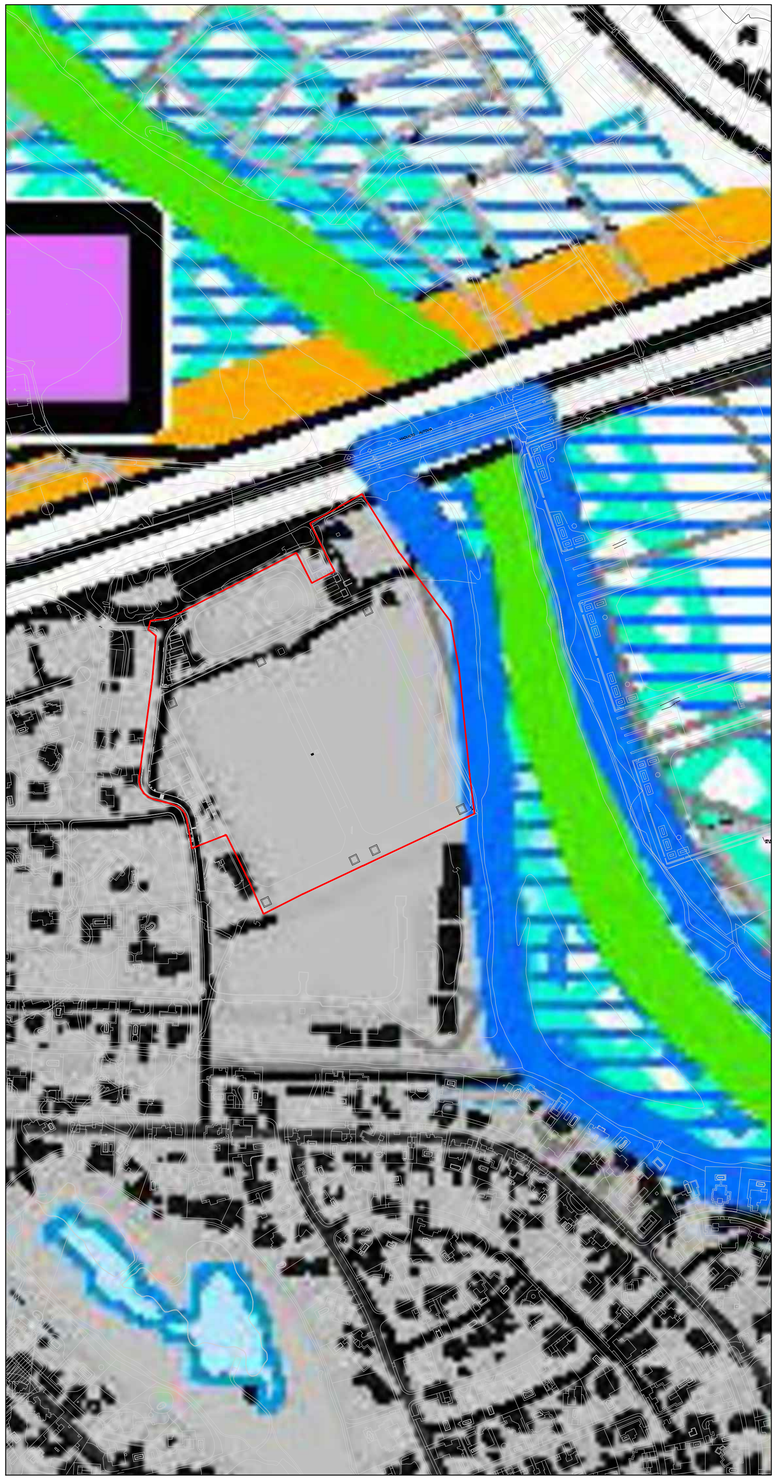
SERVIDUMBRES-AFECCIONES, PROPIEDAD Y ORTOFOTOGRAFÍA
PLANOS DE INFORMACIÓN

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

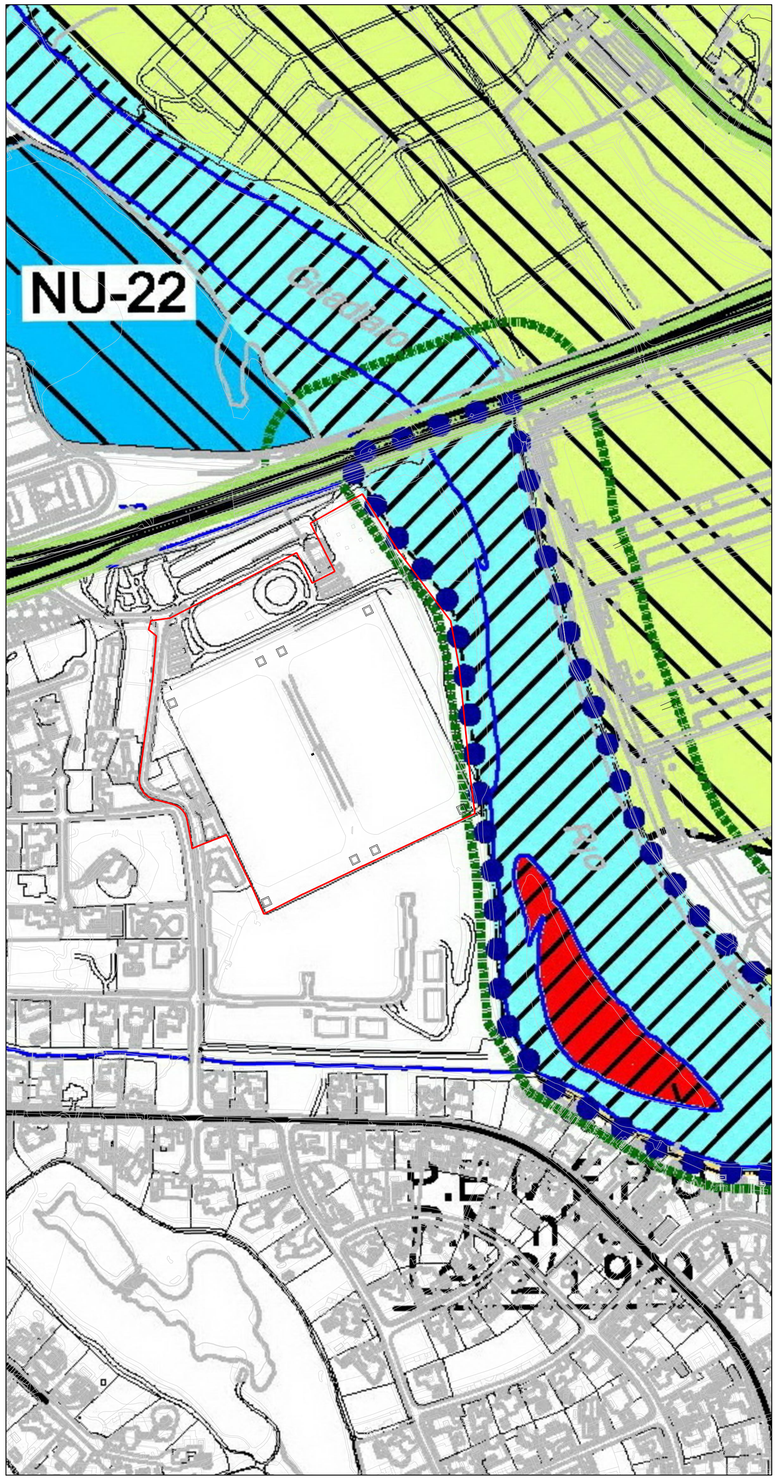
FORMATO UNE-A1 (840.594 MM2)
ESCALA(S) 1/2000 Y 1/2500
IMPRESIÓN 2023 05 12 12:14:14

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

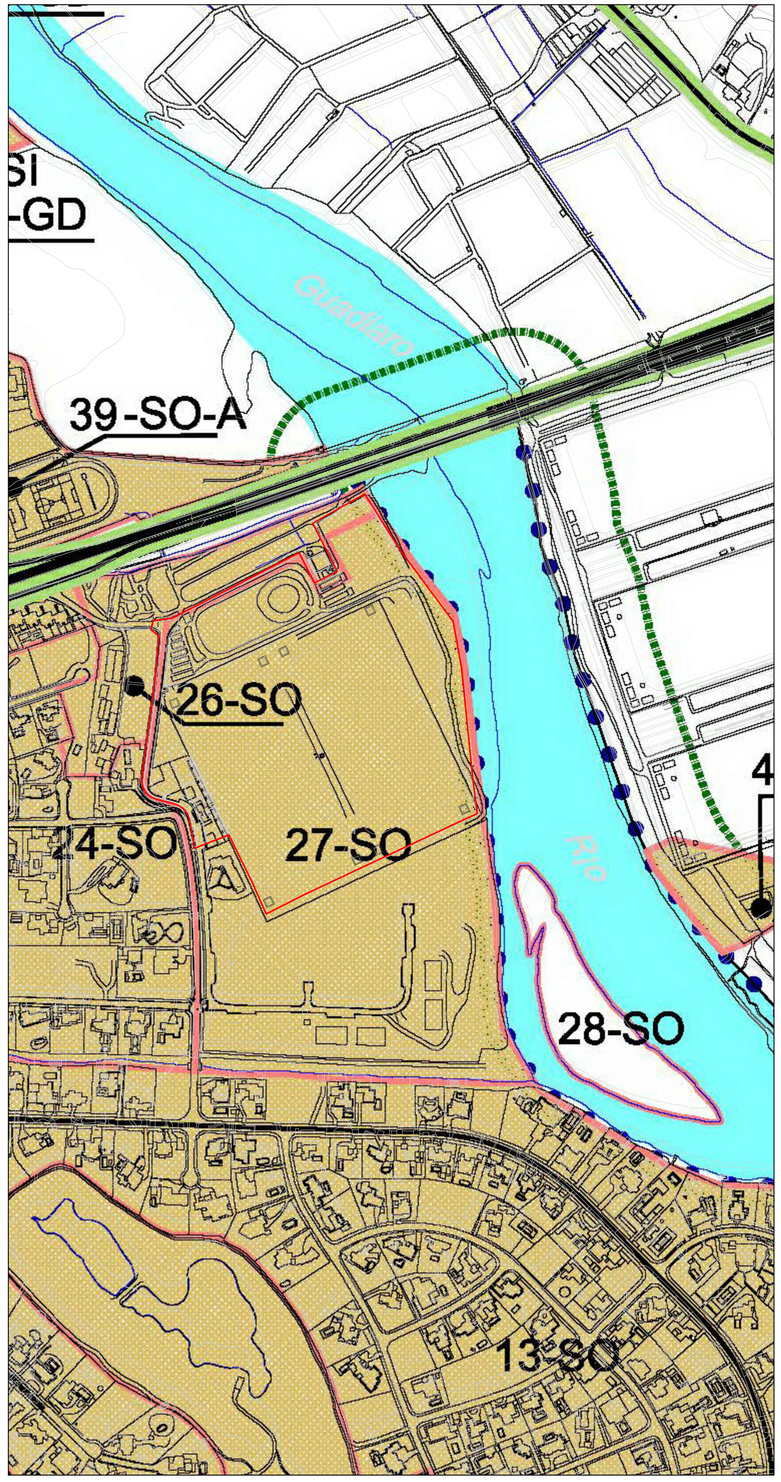
SUPERPOSICIÓN CON EL PLAN SUBREGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR



SUPERPOSICIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE AD 1992



SUPERPOSICIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE. DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN LOUA



PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO
SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE

Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

DIMENSIÓN ORIGINAL 35 mm

4

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
PLANOS DE INFORMACIÓN

FORMATO UNE-A1 (840.594 MM2)
ESCALA(S) 1/4000
IMPRESIÓN 2023 05 12 12:14:27

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

E. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

12. OBJETO

Se redacta el presente instrumento de desarrollo del Plan General de San Roque con objeto fundamental de establecer una ordenación detallada al amparo del marco de la Ley Lista y posterior Reglamento de Desarrollo.

Se procede a la redacción de un documento que instrumente la ordenación detallada de usos del subsector de las canchas de polo de El Río ya que conforma un espacio de suelo urbano en la urbanización de San Roque que necesita ser transformado por su obsolescencia e incompatibilidades en la salud pública. La vía de solución es el cambio de su uso así como los detallados procediendo a la reforma de la ordenación del suelo urbano del subsector 27-SO.

13. OBJETIVOS EN EL SUELO URBANO

13.1. GENERAL

El objetivo final y último debe ser la reforma interior de un subsector por establecimiento de su ordenación detallada, según lo establecido en el marco vigente de la Ley LISTA y concretamente regulado en el artículo 78 de su Reglamento de Desarrollo, Decreto 550/2022.

13.2. ESPECÍFICOS

- Resolver una clara obsolescencia urbana derivada de los usos actuales deportivos. Ello se resuelve por la sustitución del uso mayoritario actual por

nuevos usos, por la conservación de otro existente (el residencial) y que conllevará nuevas edificabilidades y volúmenes.
- Refuncionalización de todo el extremo de la urbanización Sotogrande, especialmente en su relación con el río Guadiaro.
- Mejorar la cohesión urbana redefiniendo conexiones de la malla conforme a la definición de la misma del artículo 78 del Reglamento de Desarrollo de Ley LISTA, Decreto 550/2022.
- Formalización de parque fluvial del Guadiaro como aglutinación de los sistemas de espacios libres junto a la ribera.

13.3. TÉCNICO-ECONÓMICOS

- Dotar de eficacia económica al conjunto, por un lado, evitando deterioro aún mayor de las instalaciones de polo existentes y deterioradas con su coste de conservación necesario.
- Implantación de un nuevo modelo de desarrollo económico asociado a un nuevo al turismo sostenible, no estacional y sensible al plano ambiental. Aspectos enormemente relacionados con el desarrollo local y creación de empleo, no sólo en la fase de construcción sino especialmente en la de explotación. En este sentido es importante la conformación de la zona como destino turístico global y la consolidación de la marca Sotogrande.
- Establecer congruencia y alineación con los objetivos del marco normativo urbanístico y ambiental desarrollados actualmente.
- El suelo resultante tras la recepción de la urbanización será de ordenación directa para solicitud de Licencias de Edificación sin la necesidad obligada de tramitar Estudio de Detalle.

13.4. AMBIENTALES

- Garantizar la sostenibilidad ambiental del entorno, con el objetivo de asegurar se garantice el marco de prevención ambiental incorporado en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Mejoras de accesibilidad y penetración al litoral costero en favor de la definición del destino turístico. Como consecuencia de ello, se mejorará la relación de la población con los bordes litorales-fluviales del estuario del río

Guadiaro.

- Reposición de las características ambientales previas de los hábitats de ribera. Por lo tanto, se realiza una puesta en valor y mejora del medio físico con reforestaciones y conformaciones de hábitats litorales. De esta manera se incide en la recuperación y restauración de la unidad paisajística.
- Conservación de la masa forestal existente.
- Limitación de los riesgos de incendios forestales de las masas ribereñas.
- Con relación al ciclo integral del agua, se propone la supresión de praderas de cespitosas de las canchas de polo dada su alta demanda hídrica. Este caudal empleado en la actualidad será el que satisfaga y garantice en el futuro los consumos derivados de los nuevos usos ordenados.

14. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DE LA REFORMA INTERIOR

14.1. LA NECESIDAD. LAS PRESIONES DE LOS USOS URBANOS Y SU MANIFIESTA INCOMPATIBILIDAD CON EL MUNDO DEL CABALLO

La historia del desarrollo del turismo en la desembocadura del valle del Guadiaro es una historia de caballos. Por un lado, Ayala es desarrolladora desde los inicios de la propia urbanización y de su oferta deportivo-equina con la construcción de las canchas de Polo Río. Por otro, Netco es otro de los promotores activos de la actividad de polo y caballar tanto de la urbanización como del entorno del valle ya que son propietarios y explotan instalaciones como Santa María Polo Club o Puente de Hierro. Por lo tanto, ambos promotores son artífices de la consolidación de Sotogrande como destino internacional de turismo de calidad y han colaborado en la definición de la marca vinculada a actividad de polo de primerísimo nivel mundial. Las canchas actuales de Polo Río, ubicadas en el subsector 27-SO son un vestigio del inicio en los sesenta del deporte de polo en la zona.

Cuestiones claras de salud pública han obligado históricamente a preservar una separación entre la sociedad y la estabulación de animales a gran escala. En este sentido, existen regulaciones sanitarias claras:

- por un lado, en el Plan General de San Roque y que en el Título 7 de sus NNUU

establece una separación de los usos equinos de 500 metros del suelo urbano.

- por otro, en marco sectorial ganadero-sanitario, especialmente:
    - Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal.
    - Real decreto 479/2004, de 26 de marzo, por el que se establece y regula el Registro general de explotaciones ganaderas.
    - Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
    - Decreto 248/2007, de 18 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
    - Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales.

En ambos grupos normativos se reconoce una manifiesta incompatibilidad de la actividad de polo (de origen ganadera) con el suelo urbano, proponiéndose como solución séptica una separación física entre los usos propios de cada clase de suelo. Entre otros asuntos concomitantes, es muy reconocida la presencia de fueres olores en la zona, así como de moscas e insectos molestos vinculadas por completo a la existencia de estabulación en el entorno de la desembocadura del río Guadiaro.

14.2. LA OBSOLESCENCIA DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN SUELO URBANO

Esta primera aproximación sobre la afección a salud pública coexiste además con la presión del crecimiento de los tejidos de esta parte de la desembocadura del río Guadiaro, zona en la que existe un entorno ambiental de valor que ha llevado al desarrollo y presión de tejidos de uso característico residencial por transformación desde suelo rústico. Esta combinación de factores ha generado un entorno cotizado de un alto valor económico en términos urbanísticos y a su vez ha retroalimentado la misma presión.

El proceso histórico de los últimos 50 años sólo ha llevado a incrementar aún más el proceso de creación de oferta y consecuente demanda por el desarrollo de la marca del binomio Sotogrande-San Roque.

A su vez y fruto del aumento de población no sólo flotante-estacional sino fija, el desarrollo del deporte del polo ha ido creciendo y demandando más suelo en el entorno del valle del Guadiaro. Ello ha facultado el desarrollo de varias instalaciones como las de Santa María Polo o Ayala que ofrecen instalaciones de nivel internacional en contra de las denominadas canchas del Río, las cuales presentan por varias razones una obsolescencia clara:

- Su incapacidad funcional por la distribución de usos actuales, ya reubicados al otro lado del río y en otras zonas del curso bajo del río Guadiaro.
- Su falta de dimensiones adecuadas a la práctica de competiciones internacionales o de jugadores de hándicap alto.
- Su importante déficit en los servicios ofrecidos de carácter complementario y necesarios para la actividad vinculados en general con el terciario-ganadero.

14.3. ENCLAVAMIENTO LISTA. LA NECESIDAD DE UNA NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA CON NUEVOS USOS Y LA MOTIVACIÓN EN LA REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Esta condición de obsolescencia -además de la incompatibilidad de la estabulación- faculta a la aplicación del artículo 78 del Reglamento relativa a la Ordenación Detallada en suelos urbanos objeto de actuaciones de reforma interior:

> *Art. 78 La Ordenación Detallada.*
>
> *[…]*
>
> *2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:*
>
> *i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*
>
> *Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.*
>
> *Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.*

> *Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.*

Además y extrayendo de la propia Ley 7/2021.

> *Artículo 29. Actuaciones de reforma interior.*
>
> *1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.*
>
> *2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.*
>
> *3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.*
>
> *4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.*

Y en efecto, las cuestiones expresadas sobre incompatibilidad y obsolescencia de usos son las que marcan las directrices de esta nueva ordenación detallada que sustituya un trozo de ciudad que ha de ser reformado por su transformación. Esta es una de las cuestiones fundamentales de obligada justificación en el artículo 78 del Reglamento de la Ley Lista, el Decreto 550/2022.

Por lo tanto y al amparo del nuevo marco LISTA -Ley 7/2021- y de su desarrollo reglamentario Decreto 550/2022 se facultan las actuaciones de reforma urbana del suelo urbano condicionadas al cumplimiento de una serie de obligaciones. Ello tiene

regulación en el Capítulo II *Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano*, sustancialmente a partir del artículo 27:

- Artículo 27 / Actuaciones de Mejora urbana.
- Artículo 29 / Reforma Interior.
- Artículo 30 / Deberes de las ARI

El legislador ahora ha previsto con Lista la posibilidad de realizar mejoras en suelo urbano con trámites más sencillos enclavados dentro del Capítulo II indicado. Analizando las alternativas, se deberá tratar como un área de reforma interior ya que la urbanización existente ni la parcelación pueden conservarse en la nueva ordenación detallada, nuevo camino previsto por el legislador.

Descartada la posibilidad de redactar un Estudio de Ordenación, debe abordarse un clásico Plan de Reforma Interior con los deberes descritos en el artículo 30. Su finalidad será la de definir una ordenación pormenorizada con ordenanzas que faculte la licencia directa una vez obtenida la condición de solar. La reciente aprobación del desarrollo reglamentario de Lista evitaría un trámite previo de Propuesta de Delimitación conforme a su Disposición Transitoria Tercera.

Como consecuencia de todo ello, el instrumento presente se formulará y tramitará como un Plan de Reforma Interior según los artículos 29 de la Ley y 78 y 92 del Reglamento General.

14.4. LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DEL RGLISTA

En este sentido y conforme a la iniciativa de trámite del presente Plan de Reforma Interior, le es de aplicación la Disposición transitoria tercera del Reglamento de Desarrollo de Lista, Decreto 550/2022, BOJA número 232 de viernes, 2 de diciembre de 2022.

En este sentido, esta disposición establece los criterios para aplicar en las *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes* y son los siguientes:

> *1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de*

> *planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*
>
> *a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*
>
> *b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.*

Es decir, la delimitación de este subsector para iniciar trámite ATU en suelo urbano consolidado con la aprobación necesaria de un Plan de Reforma Interior podrá realizarse sin la necesidad de la tramitación previa de una Delimitación Previa prevista para este tipo de instrumentación de desarrollo. Por lo tanto, el ámbito objeto de planeamiento será el indicado y tendrá trámite directamente de Aprobación Inicial sin perjuicio de lo regulado en GICA y que obligará a una Evaluación Ambiental Estratégica con carácter previo a esta primera aprobación del instrumento.

14.5. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN

De todo lo anterior surgen los invariantes, y que son aquellas determinaciones que son fijas en la ordenación, bien porque sean vinculantes desde el planeamiento de ámbito superior, bien porque la legislación específica lo determine, bien por los condicionantes externos, el medio físico y ambiental o por la imprescindible viabilidad económica del sector. Así en este caso tenemos:

- La zona de servidumbre de Protección y de servidumbre de paso del Estuario del Río Guadiaro (servidumbres del DPMT) serán Espacio Libre.
- Se dará continuidad al viario existente.
- Se garantizará el acceso al DPMT por viario público.
- Se respetará el límite de edificación del Dominio Público de Carreteras.

15. DEFINICIÓN Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS

15.1. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y CONCEPTO

Como bases fundamentales de la ordenación a desarrollar, tendríamos:

- Se establecerá una ordenación de usos de manera que se responda a la relación con la ribera del Guadiaro, apoyado sobre la geometría y trazas de las canchas de polo existentes y que de forma histórica se ubicaron yuxtapuestas al río, si bien con una relación visual y de continuidad muy limitada negándose prácticamente por completo las áreas ribereñas. Por tanto, esta nueva relación es posiblemente el aspecto más relevante en la ordenación de los usos, la cual además queda enormemente condicionada por la aplicación de la Ley de Costas y desarrollo reglamentario posterior, así como las propias obligaciones de LISTA relativa a la ordenación de estos espacios de litoralidad (zonas de servidumbre de protección y de tránsito).
- Se reforzará la conexión con el resto del municipio dando continuidad a la vía de servicio de la autovía A-7 directamente hasta el SGEL (Parque Fluvial del Guadiaro) y por ende hasta el DPMT y sus zonas de protección.
- Se incluirán los accesos normativos por la ley de Costas al Parque Fluvial del Guadiaro que se sitúa en la zona de servidumbre del DPMT.
- Se ampliaría el viario existente integrándolo en la trama urbana aledaña, a la que se daría continuidad en todos sus puntos de contacto.

El uso característico será el Residencial Turístico (según definición del vigente PGOU) al cual acompañan en la ordenación los usos compatibles establecidos en el convenio, y en concreto el Terciario Comercial y Hotelero, así como el dotacional público o privado. Con estos usos coexistirán otros dotacionales exigidos por la normativa así como el SGEL y el SLEL.

De acuerdo con el Convenio Urbanístico y conforme a su prevista calificación de suelo residencial, en Plan General vigente establece una edificabilidad bruta de 0,3 m2t/m2s. Por tanto, la edificabilidad total de esta Modificación es de 43.911 m2 para los suelos lucrativos. Esta edificabilidad se debe materializar en conjunción con una densidad baja de 15 viv/ha. Esta edificabilidad es compatible con el terciario, comercial, hotelero y con el dotacional.

La tipología edificatoria será acorde con la zona de Sotogrande entre la autovía A-7 y el mar: bien de viviendas unifamiliares con una altura máxima de 3 plantas (planta baja + planta primera + planta ático) o de viviendas plurifamiliares de 4 plantas (planta baja + 2 plantas + planta ático).

15.2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

En este borrador no se valora la Alternativa 0, sí se hace en el Estudio de Impacto Ambiental, pues desde el punto de vista de la ordenación urbanística no tiene ninguna ventaja al estar ordenando terrenos de suelo urbano.

15.2.1. ALTERNATIVA 1

Esta opción se ha desarrollado partiendo de la base de todo lo anterior descrito:

- Mayor parte de la zona verde en el frente de la rivera, incluyendo toda la zona de servidumbre de protección del DPMT
- Un equipamiento deportivo vinculado a la rivera y con el acceso directo desde la A-7
- Otro equipamiento en la zona central del ámbito, junto al nudo viario
- Viales existentes ampliados
- Accesos al DPMT con bolsas de aparcamiento en cumplimiento de la servidumbre de acceso de la Ley de costas.

15.2.2. ALTERNATIVA 2

En esta alternativa se ha trabajado en conseguir un frente al río más homogéneo, manteniendo los mismos condicionantes que la anterior opción, siendo los elementos más destacados:

- El equipamiento deportivo vinculado a la rivera se ha ampliado y acercado al DPMT para facilitar su funcionamiento.
- El Espacio libre se ha formalizado de manera más lineal, incluyendo una penetración desde el río hasta la zona urbana consolidada a modo de bulevar
- Todas las parcelas lucrativas se han definido como residenciales compatibles para dar mayor versatilidad

- El viario vuelve a repetir el esquema anterior de conexiones y trazado, aunque con modificaciones en la disposición de aparcamientos

15.3. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS

Dados los condicionantes de partida las dos alternativas son muy similares, aunque la alternativa dos presenta ventajas con respecto a la uno derivadas de una mejor distribución de los Espacios Libres, pues no sólo mejora su disposición con respecto a la rivera, sino que con la disposición del bulevar se cualifica el acceso a la misma. En cuanto a los viales, la opción 2 también es mejor al transformar el vial central en un bulevar, manteniendo el resto de las características.

Los suelos dotacionales de ambas opciones son equivalentes en tamaño y ubicación, pues, aunque en la opción 2, uno de ellos haya pasado de un lugar central a uno más periférico, su conexión con el exterior está garantizada.

Por otro lado, al mantenerse la edificabilidad y el número de viviendas invariable, al estar establecidas desde convenio, los suelos lucrativos no tienen variaciones significativas.

16. ORDENACIÓN FINALMENTE PROPUESTA

16.1. CUANTIFICACIÓN. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUELOS LUCRATIVOS (Sup. suelo = 109.645m^2)						
Parcelas	**USO**	**SUP. Suelo**	**EDIFICABILIDAD m2t**	**Nº Viviendas**	**m2/ viv**	**m2s/viv**
Parcela 1	Residencial compatible Terciario	13.687 m2	4.991 m2	27	185	507
Parcela 2	Residencial compatible Terciario	46.055 m2	18.560 m2	90	206	512
Parcela 3	Residencial compatible Terciario	46.042 m2	18.560 m2	90	206	512
Parcela 4	Residencial compatible Terciario	3.861 m2	1.800 m2	12	150	322
Total Suelos Lucrativos		**109.645 m2**	**43.911 m2**	**219**		
SUELOS NO LUCRATIVOS (Sup. suelo = 40.556 m^2)						
EL-1	Espacios libres	3.563 m2	-	-		
EL-2	Espacios libres	687 m2				
EL-3	Espacios libres	2.407 m2				
EL-4	Espacios libres	2.066 m2				
EL-5	Espacios libres	2.473 m2				
Total Sistema Local de Espacios Libres		**11.196 m2**				
SGEL	**Espacios libres**	**7.000 m2**	-	-		
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		**18.196 m2**	**12%**	**(sobre el total)**		
EQL1	Equipamiento	4.589 m2	-	-		
Total SIPS		**4.589 m2**				
Total Dotaciones Locales		**15.785 m2**	35,95 m2 dot/m2t			
Total Viales Públicos		**20.940 m2**	-	-		
Total Suelos no Lucrativos		**36.725 m2**				
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA (sin SGEL)		**146.370 m2**	**43.911 m2**	**219**		
TOTAL AMBITO		**153.370 m2**				

16.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS TRAS LA ORDENACIÓN

16.2.1. CLASIFICACIÓN

Suelo urbano.

16.2.2. CALIFICACIÓN

El uso global característico será el residencial si bien con la compatibilidad plena del turístico en cualesquiera de sus definiciones sectoriales.

16.2.3. DENSIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Se propone una densidad que armonice por un lado el Convenio firmado y por el otro el contexto urbano que se ha consolidado en Sotogrande. De esta forma y con el hecho de llegar a una conclusión sobre la cuestión de la densidad, se consideran los siguientes puntos que apoyarán la justificación de la ordenación:

- El Convenio suscrito planteba de una densidad "*baja / muy baja".* Esto lleva a considerar un valor entre 0 y 15 viv/Ha, según definición del marco normativo LOUA (artículo 10.1.A.d), si bien es importante indicar la derogación completa de este marco por el vigente Lista.
- Ciertamente, Sotogrande ha desarrollado históricamente densidades diferentes en sus diversas partes existiendo -dentro de un tejido más o menos homogéneo de uso característico residencial- valores que varían desde 2 ó 3 viv/Ha hasta superarse en varias zonas del noreste el valor de 15 viv/Ha. El contexto edificatorio de esta parte ribereña del Guadiaro, con urbanizaciones como El Polo, Polo Gardens o Jardines de Sotogrande, ha materializado valores de densidad por encima de la categoría "baja" según términos del artículo 10 del marco LOUA.
- En este sentido y en el vigente marco actual -Ley Lista 7/2021 y su Reglamento de Desarrollo Decreto 550/2022- el legislador precisamente ha desregulado intencionadamente la clasificación de densidades que la LOUA establecía en su artículo 10. Ello da una pista clara del nuevo espíritu de la norma -no para permitir ordenaciones de cualquier tipo de densidad- sino para dar elasticidad y seguridad a su interpretación. Según el nuevo marco la cuestión de la

densidad pasa a ser una determinación urbanística de los instrumentos de planeamiento más amplia y que no debe ser objeto de adjetivo o clasificación.

- Precisamente y conforme al artículo 61 de la Ley Lista y del 83 de su Reglamento de Desarrollo, el valor de 15 viviendas por hectárea es un umbral para separar y distinguir aquellas transformaciones de menor densidad de las más intensivas, obligando en mayor medida a las segundas y eximiendo de otras cuestiones a las primeras.
- El aumento de la densidad mejora la posición de la viabilidad económica ya que incrementa el valor de los activos resultantes de la parcelación convergiendo con densidades del entorno próximo con las que ha de competir. Ello es debido a que se establece una superficie media de vivienda algo menor (de unos 200 m2t de consumo de edificabilidad), valor que se ha de considerar muy alto para que el desarrollo de suelo tenga un sentido económico. De hecho, valores superiores (empleando densidades inferiores) llevan esta media a cantidades cuyo exceso no aporta valor al activo, entre otras cosas porque las unidades superarían valores de mercado del entorno. De esta manera y dentro de la horquilla clasificatoria *baja/muy baja*, este criterio lleva a situar la propuesta en la parte alta de la horquilla, es decir, 15 viviendas por hectárea.

Por lo tanto y como conclusión, se propone una densidad con un valor máximo de 15 viviendas por hectárea y en consecuencia 219 viviendas en total. Ello será coherente con el tejido edificatorio inmediato.

16.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se propone una nueva Ordenanza para los edificios en parcelas lucrativas, capacidad y potestad de los Planes de Reforma Interior establecida en Lista. El ejercicio de edificación en el resto de los usos quedará sujeto a las Normas Urbanísticas del Plan General de San Roque.

16.3. OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LA GESTIÓN

Han de ser, cuanto menos, las previstas en el marco Lista, artículos 27 a 30, especialmente de este último: *Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma*

interior.

- La ejecución de las obras de urbanización del ámbito y posterior entrega a la administración local en acto de Recepción en el caso de ser requerido al promotor.
- Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de San Roque del 10% del aprovechamiento medio del sector.
- La ejecución de un 10% del total del número de viviendas en condición de vivienda protegida, bien dentro bien fuera del ámbito.
- Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de San Roque de estas partes de suelo:
    - las dotaciones públicas previstas denominada EQ1,
    - el sistema viario,
    - el sistema de espacios libres de carácter local.
- El tramo de Parque Fluvial adscrito al ámbito, de acuerdo con lo dispuesto por el POTCG, se emplazará junto al río Guadiaro y se cederá en toda su extensión al municipio. La superficie de este parque se conforma aglutinando tanto el sistema de espacios libres tanto General como Local. Según se extrae del propio Convenio: *Estará constituido por el DPMT, el sistema general de espacios libres mencionado en el exponendo segundo, y el conjunto de las dotaciones inherentes al sector. El coste y ejecución de dicho Parque Fluvial será con cargo al sector, cuyo valor se estima en 911.280 € limitándose su coste a 1.395.000 €, como máximo, por todos los conceptos.*
- La ejecución de los elementos conectivos del subsector con el entorno tales como refuerzos y reurbanizaciones viarias, así como nuevas conexiones de los servicios.

17. JUSTIFICACIÓN

17.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO GENERAL

17.1.1. SOBRE LA MEJORA EN MOVILIDAD VIARIA. PERMEABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD. TRANSVERSALIDAD Y CIRCULACIÓN LITORAL

Está demostrado que una política de movilidad basada en el coche no es eficaz a medio plazo, pues produce un estrangulamiento por colapso de las infraestructuras que se ponen a su disposición. Por tanto, es necesaria y deseable la aplicación de una nueva visión de la movilidad que, paradójicamente, produce mayores niveles de accesibilidad a base del fomento de otros medios de transporte.

Así pues, los trabajos a desarrollar se orientan a partir de los principios de la movilidad sostenible y responsable, haciéndola compatible con los objetivos de la máxima calidad medioambiental y de máxima eficiencia energética para que el consumo de energía del sistema de desplazamientos en su conjunto sea el mínimo posible dando cumplimiento al criterio de ahorro. Por tanto, parte de la justificación conceptual de la presente Plan de Reforma Interior se basa en los siguientes puntos:

- Se propone viario local con una topología en bucle que favorezca penetración, salida y rotación para con el borde marítimoterrestre.
- Prevalencia de las circulaciones peatonales sobre aquellas circulaciones privadas y motorizadas. En este sentido se hace necesario el incremento de las medidas de desincentivación del uso del transporte privado motorizado.

17.1.2. SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y PENETRACIÓN AL LITORAL. LA RELACIÓN URBANA CON EL RÍO

Se mejoran y definen los acceso al borde litoral, garantizándose la permeabilidad desde las circulaciones interiores de la urbanización de Sotogrande. En el plano de la accesibilidad litoral se sigue reiterando la absoluta prevalencia de la movilidad no motorizada sobre ésta, lo cual no sólo recaba aspectos positivos en el plano de la

movilidad y accesibilidad, sino como se verá posteriormente, especialmente en el plano ambiental.

17.1.3. SOBRE LA MEJORA DIRECTA DE LOS VALORES AMBIENTALES Y SU MENOR AFECCIÓN COMPARADA

El marco normativo ambiental tiene como objetivo fundamental e innegociable la preservación del entorno y evitar su degradación. En ese preciso sentido, la propuesta de la presente Plan de Reforma Interior mejora indudablemente la que realiza el propio Plan General de San Roque en el que se obvia la relación con la ribera del Guadiaro. Por ello, el impacto de forma directa será siempre positivo de forma comparada a favor de la presente ordenación detallada.

17.1.4. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SUBREGIONAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

En efecto, la propuesta de ordenación satisface la conformación de un espacio libre vinculado a la ribera del río Guadiaro con una fuerte conexión y relación con el tejido urbano colindante. Las propias reservas de distancias previstas garantizan la protección ambiental y urbanística prevista en dicho Plan Subregional de Ordenación del Campo de Gibraltar.

17.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA SEGÚN ARTÍCULO 78 DE RGLISTA

Se establece una ordenación detallada que define la presente documentación de Plan de Reforma Interior satisface las exigencias del artículo 78 del Reglamento de Desarrollo de Lista, Decreto 55'/2022.

Las determinaciones establecidas en el presente documento en el conjunto de Memorias, Planos y Ordenanzas son completas para satisfacer lo regulado en el artículo anteriormente citado y ello redundará en la conformación de solares una vez materializado el Acto de Recepción de las obras de urbanización conforme al artículo 97 de la ley Lista.

17.2.1. LA DEFINICIÓN DE LA MALLA URBANA Y SU CUMPLIMIENTO

En el artículo 78 del Reglamento de Desarrollo se indica que la definición de la malla debe alcanzar, al menos, lo siguiente:

> *1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.*
>
> *2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.*
>
> *3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.*
>
> *4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.*
>
> *5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.*

En efecto, la ordenación trazada cumple con las exigencias de este artículo ya que se incluirá en la documentación gráfica todos los puntos exigidos en el artículo 78, estando en este documento definida la planta de ordenación si bien quedando pendiente aún para una fase más avanzada de los trabajos la definición de rasantes, redes de servicios urbanos y ordenanzas de edificación.

17.3. LAS RESERVAS DOTACIONALES PREVISTAS EN RGLISTA

La reservas quedan reguladas en el artículo 82 del Reglamento aprobado en el Decreto 550/2022:

> *Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.*
>
> *1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.*
>
> *2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.*
>
> *3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*
>
> *a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*
>
> *b) 7 m2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*
>
> *10 m2 por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.*
>
> *[….]*

La interpretación y puesta práctica que se hace de este artículo es la siguiente:

- Con respecto a SIPS (equipamientos comunitarios básicos) y dado que el punto 4 se remite al PGOU aprobado y a las dotaciones de la zona, se ordenan 4.870 m2s sobre el total de 153.000 m2s (un 3.2%), por lo que cumple la exigencia mínima. Es resaltable que en este sector en el planeamiento aprobado no se incluía ningún equipamiento público, cosa que se revierte en esta ordenación.
- Con respecto al sistema de espacios libres y una vez ordenados los locales, se aglutinan un total de 18.196 m2 de suelo considerando tanto el general como el local, circunstancia que lleva esta cantidad por encima del 12% de la superficie total del ámbito considerando dicho SG.
- Si se realiza el cómputo únicamente con espacios libres locales, la cantidad de éstos con respecto al ámbito (sin el SG) es del 8% .
- Considerando que el ratio para espacios libres en San Roque es de 7 m2 por habitante y suponiendo 4 habitantes por vivienda (la media utilizada en cualquier cálculo es de 2,4 hb/viv, tal y como se empleaba en LOUA, pero aquí por el tamaño de las mismas consideramos más adecuado elevarlo), tendríamos que el espacio libre mínimo a disponer serían 4.088 m2, muy por debajo de lo ordenado.

17.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

El objetivo del presente punto es realizar justificación del cumplimiento de las determinaciones obligadas en Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) así como Reglamentación y disposiciones adicionales. Concretamente se justifica lo siguiente:

- Protección del borde litoral
- Garantía del tránsito por el borde litoral.
- Garantía de acceso público, libre y gratuito al litoral. Establecida por la existencia de accesos rodados y peatonales que han de tener la condición de ser LIBRES, PÚBLICOS, GRATUÍTOS y quedar debidamente señalizados conforme al artículo 28 de la Ley de Costas.

17.4.1. PROTECCIÓN DEL BORDE LITORAL

A tal efecto, la existencia de una banda paralela al DPMT con una latitud de 20 metros es la que genera este elemento de protección del borde para evitar usos con edificaciones que adulteraran el litoral marítimo-terrestre. En este sentido se evitará la conformación de edificaciones o elementos que apantallen la visión del deslinde y que pudieran alterar el paisaje y percepción de la existencia del estuario. Esta cuestión es relevante ya que una hipotética discontinuidad por edificación podría formar una afección ambiental (vientos, flujos…) con difícil corrección por medida alguna.

17.4.2. TRÁNSITO POR EL BORDE

Apoyada por el propio diseño y concepto de la ordenación de las zonas verdes propuestas (tanto locales como generales), serán estos elementos los que faculten la continuidad dentro de la Zona de Servidumbre de Protección y defenderán a futuro esta condición al quedar limitados los usos por parte de la Ley de Costas y modificaciones posteriores.

En cualquier caso, se conserva inalterada la Zona de Tránsito de 6 metros que faculta la circulación de vehículos de emergencia, conservación y seguridad ya que la ordenación reserva esta banda.

17.4.3. ACCESO AL BORDE LITORAL

El cumplimiento del artículo 28 es siempre una cuestión controvertida por las cuestiones de aplicación de la Ley sobre muchos de los elementos existentes. En este sentido es fácilmente garantizable la existencia de una secuencia de accesos peatonales (cada 200 metros de borde) y rodados (cada 500 metros) convenientemente dispuestos para cruzar desde zona verde hasta el borde litoral, es decir, desde un dominio público interior viario del municipio hasta el DPMT.

En este sentido y como se observa en los planos preparados, se garantiza la existencia de accesos a este borde DPMT de carácter LIBRES, PÚBLICOS, GRATUÍTOS y quedarán debidamente señalizado.

Los dos accesos rodados que se disponen son los siguientes:

- En el entorno próximo del tablero de la autovía A-7 y las parcelas dotacionales, el cual dispone de bolsa de aparcamiento.
- En el extremo del bulevar central de la ordenación propuesta y que además también incluye bolsa de aparcamiento.

Como complemento a estos dos, fuera del ámbito de este documento, separado del segundo de ellos una distancia inferior a 500 metros al sur (curso abajo en margen derecha) se localiza el siguiente acceso rodado SAM-art.28. Éste es un acceso existente en paralelo al borde hidráulico DPH del arroyo de la Morra y que circula desde la calle Ramiro el Monje hasta la Zona de Servidumbre de Protección en el río Guadiaro. Este acceso rodado al mar desde la urbanización Sotogrande queda complementado por otros peatonales que la urbanización *Polo Gardens* tiene a través de sus edificios que se ordenan en paralelo a la orilla del río y DPMT, la cual ha sido sensible a garantizar una correcta relación entre la población y el río.



Acceso rodado junto a la urbanización El Polo desde el viario de Sotogrande, de uso público, hasta el Dominio Público Marítimo-Terrestre. En paralelo, el arroyo de la Morra.

Por tanto y como conclusión, se determinan que ambas garantías -tránsito y acceso público, libre y gratuito- son cumplidas por el presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

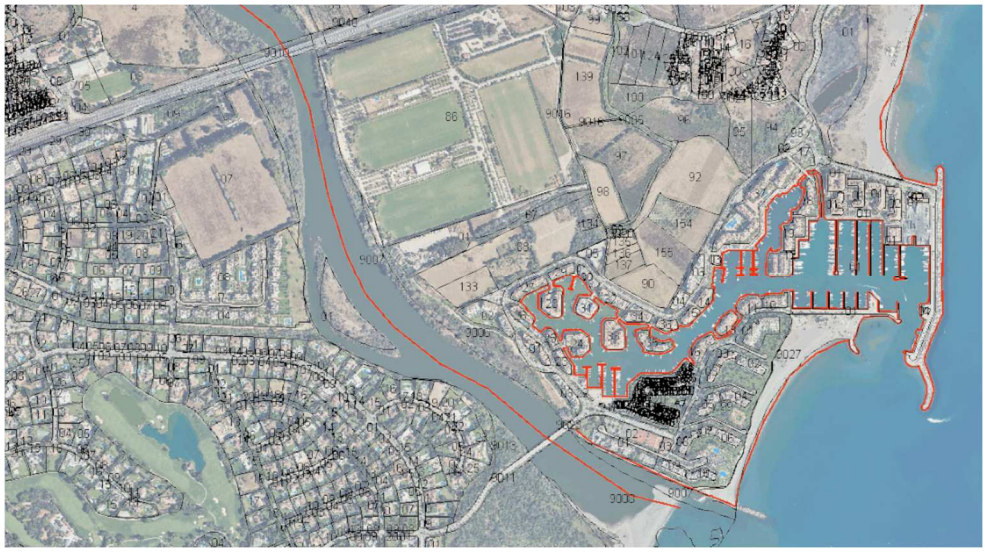
17.5. SOBRE LA INUNDABILIDAD DEL ÁMBITO Y SU AFECCIÓN POR DPH

La zona ARPSI del Río Guadiaro, incluida como *Áreas con riesgo potencial significativo de inundación* dentro del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, ha sido ya publicada para el periodo 2.021-2.027, y estando pendiente de aprobación en Consejo de Ministros los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación

correspondientes.

Extrayendo la definición de la web del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, se indican *como ARPSI a aquellas zonas del territorio para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable como resultado de los trabajos de Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI), realizados en el ámbito de cada demarcación hidrográfica, en cumplimiento del artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.*

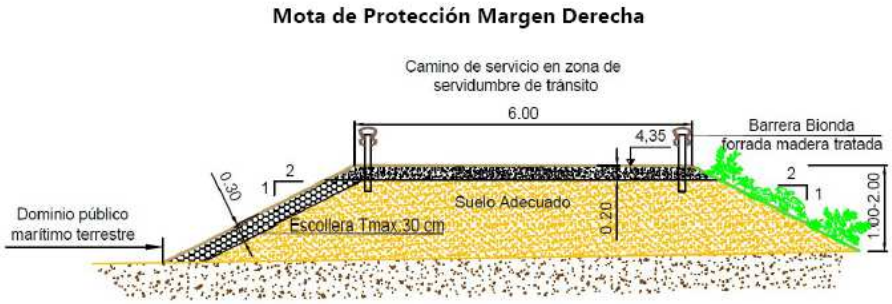
La delimitación de las ARPSI se realiza sobre la base de la evaluación preliminar del riesgo inundación, que se elabora a partir de la información fácilmente disponible, como datos registrados y estudios de evolución a largo plazo, incluyendo el impacto del cambio climático, y teniendo en cuenta las circunstancias actuales de ocupación del suelo, la existencia de infraestructuras y actividades para protección frente a inundaciones y la información suministrada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y por las Administraciones competentes en la materia.



Líneas ARPSI aprobadas de riesgo en el estuario del río Guadiaro, en color rojo.

Además y dado que parte del suelo urbano de Sotogrande estaba afectado por posibles ciclos de inundación del río Guadiaro, el Ayuntamiento de San Roque, con ocasión de la Modificación Puntual de Los Pinos, encargó la redacción de un detallado Estudio de Inundabilidad de los terrenos afectados, tanto de Los Pinos como de los que estaban enfrente, así como los terrenos urbanos de la Marina de Sotogrande.

- Mientras que los terrenos de Los Pinos (previamente suelos clasificados como no urbanizables) no eran inundables, los suelos urbanos totalmente consolidados de la Marina y de Puerto Sotogrande sí eran inundables, por lo que se procedió a implementar en el señalado Estudio las obras de defensa contra inundaciones que fueran necesarias.
- Dicho Estudio recibió la aprobación fehaciente de la DG Dominio Público Hidráulico de la Junta en informe sectorial de fecha 25 de marzo de 2014.
- Con posterioridad, y con ocasión del PPO de Los Pinos, hubo que actualizar el mencionado Estudio de Inundabilidades y defensas, que también recibió la aprobación de la DGDPH de la Junta.
- Finalmente se redactó un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) derivado de la Modificación Puntual de Los Pinos y del PPO de Los Pinos en el que se incluían las obras de defensa contra inundaciones que defendían los terrenos urbanos declarados como inundables en los mencionados Estudios, tanto de la Marina como de El Rio (que son los incluidos en el presente Borrador del Plan). Dicho PEI se aprobó definitivamente el 25 de junio de 2.020 con informe sectorial favorable de Dominio Público Hidráulico de fecha 25 de febrero de 2.018.
- Dicho Plan Especial incluye la ejecución de unas motas de defensa que evitan los episodios de inundabilidad previstos en los mapas de peligrosidad



actualmente pendiente de aprobación, que afectan a los terrenos del presente Borrador del Plan de Reforma Interior.

Mota de protección prevista en el Plan Especial y que garantizaría la limitación de los riesgos por inundación en la ordenación prevista.

Por tanto, la construcción de lo aprobado en el Plan Especial modificará los riesgos de inundación del ámbito, de forma que dejen de estar afectados por los posibles desbordamientos del río Guadiaro con periodo de retorno 500 años.

17.6. SOBRE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Según el artículo 3 del marco normativo LISTA, una de las actividades y fines de la ordenación urbanística es garantizar *el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.*

Dentro de las obligaciones de las Reformas Interiores y según el artículo 61 de la Ley, la obligación de reserva es del 10% para este tipo de actuaciones transformadoras:

> *Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.*
>
> *[…]*
>
> *En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*

Si bien es posible liquidar en términos metálicos determinadas obligaciones económicas de los promotores, el artículo 32 *Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización* también es muy claro en relación a esta reserva:

> *La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.*

Por lo tanto queda claro que no se puede plantear esta monetización pero sigue prescribiendo en el artículo 83 del Reglamento la exención de esta obligación para ordenaciones como la presente ya que su densidad es inferior a las 15 viviendas por

hectárea de superficie total y además su tipología y adecuación no es apta para ello:

> *3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*

Esto se corrobora con la no previsión de este tipo de reserva de vivienda protegida ni en el Plan Municipal de la Vivienda de San Roque ni en el Plan Subregional del Campo de Gibraltar en toda la urbanización de Sotogrande. En efecto, la existencia de Plan Municipal de la Vivienda (en adelante PMVS) con Aprobación Definitiva el 24 de febrero de 2014, en el que se establecen los criterios de implantación y desarrollo de dicho tipo de vivienda. En dicho Plan se satisface la obligación de la administración local de atender la ley Reguladora del Derecho de Acceso a la Vivienda en Andalucía, BOJA número 54 de 19 de Marzo de 2010, establece, en su artículo 13, para los municipios andaluces la obligación de aprobar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que satisfaga la demandas de viviendas en su término municipal, además de establecer y mantener un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas y de aprobar (o modificar el existente) un planeamiento urbanístico que dote de los suelos necesarios para cubrir dicha demanda de viviendas

Es síntesis, se exime de la ordenación de este aprovechamiento pero no su reserva. Precisamente y al amparo del artículo 68 citado que faculta a las administraciones locales a regular mejor esta cuestión, se está iniciando la tramitación de una Ordenanza por parte del Ayuntamiento de San Roque. Ésta regulará al fin una fórmula clara y segura que faculte la ejecución del 10% de las unidades en viviendas protegidas y será precisamente esta la que finalmente establezca los criterios para su definición como vivienda protegida, algo que facilitará el acceso a la vivienda por parte de la población.

Esta será una cuestión de gestión urbanística que no conllevará reserva de espacio en este sector sino en otro si bien habría que edificarlas ya que el nuevo marco Lista no establece compensación posible alguna. La ejecución de la vivienda protegida (costes directos, indirectos y exógenos) será asumida dentro de la obligación económica del valor del 10% del incremento del aprovechamiento medio del

subsector según se obliga en el artículo 30.a de la Ley Lista.

Y todo ello es congruente con lo indicado en el Convenio acordado entre las partes:

> *En consecuencia, las partes acuerdan que la construcción de viviendas protegidas no se lleve a cabo en e l ámbito objeto de este convenio y por ello a estos suelos se eximirán, de la obligación de reservar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas. En este sentido, el PGOU compensará dicha reserva en el resto del municipio. Esta exención se justifica por cuanto que la densidad acordada es inferior a quince viviendas por hectárea y el suelo es históricamente un suelo de carácter turístico que tiene su origen en el Centro de Interés Turístico Nacional de Sotogrande, con una baja densidad edificatoria y con una tipología que no admite la construcción en bloque por lo que los costes de mantenimiento de dichas construcciones harían inviable económicamente el mantenimiento de los mismos por los residentes de las viviendas protegidas. Además de lo anterior, el municipio de San Roque tiene suelos más aptos para estos fines que se localizan en el entorno de Guadiaro, los cuales formarán parte del área de oportunidad de carácter residencial prevista en al oeste del citado núcleo de población por el POTCG, que prevé una reserva del 55% de viviendas protegidas sobre el total del ámbito.*

Ello corrobora la propuesta del presente instrumento en relación a la obligación de reserva de vivienda protegida.

18. LA ORDENACIÓN DIRECTA Y LOS POSIBLES ESTUDIOS DE DETALLE

El artículo 78 del Reglamento de Desarrollo de Lista -Decreto 550/2022- establece el régimen jurídico preciso de la Ordenación Detallada y cuyo cumplimiento se ha justificado convenientemente. Es precisamente la ordenación detallada la que completa el proceso planificador en detalle permitiendo establecer todas las determinaciones para que sea posible el ejercicio al derecho de edificar.

Y este es posiblemente el objetivo operativo más claro de la presente Plan de Reforma

Interior, establecer una ordenación detallada que permita posteriormente la ejecución directa del suelo y la obtención del derecho a edificar obviando un instrumento de planeamiento complementario como el Estudio de Detalle regulado en el artículo 71 de Lista. Es decir, que tras el acto de recepción de las obras de urbanización necesarias (artículo 97 *Recepción de las Obras de Urbanización*), los suelos ya reparcelados obtendrán la condición de solar para su edificación de forma directa.

No obstante, se podrá tramitar un Estudio de Detalle en el caso de necesitar modificar alguna determinación siempre dentro del marco vigente del artículo 71 de Lista o el 94 de su Reglamento de Desarrollo.

19. INSTRUMENTACIÓN DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Conforme a la Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 143, de 20 de julio de 2007, BOE núm. 190, de 9 de agosto de 2007, modificada posteriormente en varias ocasiones siendo la última modificación la del Texto Consolidado del 11 de abril de 2023) el instrumento de prevención ambiental indicado para la presente Plan de Reforma Interior es el definido en los artículos 36 y 40 de la Ley.

La regulación para dichas innovaciones queda regulada en el artículo 40 de la misma Ley GICA. Desde luego es preceptiva la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica simplificada según se regula lo siguiente:

> *Sección 4.ª Evaluación ambiental estratégica*
>
> *4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*
> *a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
> *b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*

Por tanto, es claro el planteamiento de la Ley GICA dejando a dicha Plan de Reforma

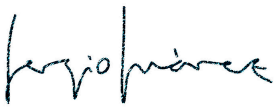
Interior una Evaluación Estratégica Ambiental de tipo simplificado, como fue confirmado por la autoridad ambiental como contestación a la consulta realizada en fecha 17/11/2021 y número de expediente PLC/FJSB (C.-48/21).

20. FECHA Y FIRMA

Los redactores del presente Plan de Reforma Interior Subsector 27-SO

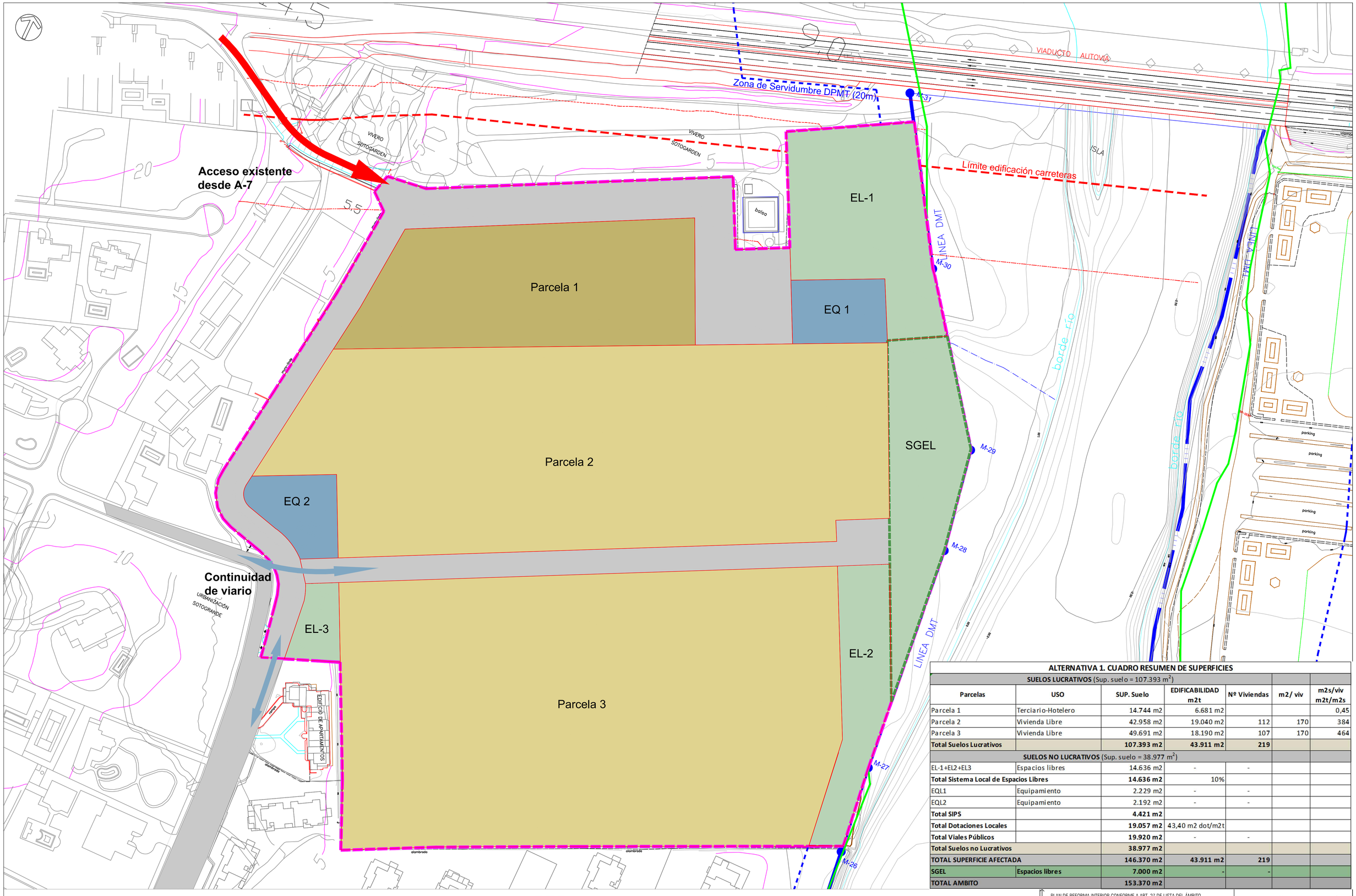
En San Roque a 27 de mayo de 2023.

MOLINA HERNANDEZ GLORIA - 26012046N
2023.07.12 07:57:15 +01'00'



SUAREZ MARCHENA SERGIO - 28922122J
2023.06.23 10:01:29 +02'00'

F. PLANOS DE ORDENACIÓN



ALTERNATIVA 1. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

Parcelas	USO	SUP. Suelo	EDIFICABILIDAD m2t	Nº Viviendas	m2/ viv	m2s/viv m2t/m2s
SUELOS LUCRATIVOS (Sup. suelo = 107.393 m²)						
Parcela 1	Terciario-Hotelero	14.744 m2	6.681 m2			0,45
Parcela 2	Vivienda Libre	42.958 m2	19.040 m2	112	170	384
Parcela 3	Vivienda Libre	49.691 m2	18.190 m2	107	170	464
Total Suelos Lucrativos		**107.393 m2**	**43.911 m2**	**219**		
SUELOS NO LUCRATIVOS (Sup. suelo = 38.977 m²)						
EL-1+EL2+EL3	Espacios libres	14.636 m2	-	-		
Total Sistema Local de Espacios Libres		**14.636 m2**	10%			
EQL1	Equipamiento	2.229 m2	-	-		
EQL2	Equipamiento	2.192 m2	-	-		
Total SIPS		**4.421 m2**				
Total Dotaciones Locales		**19.057 m2**	43,40 m2 dot/m2t			
Total Viales Públicos		**19.920 m2**	-	-		
Total Suelos no Lucrativos		**38.977 m2**				
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA		**146.370 m2**	**43.911 m2**	**219**		
SGEL	**Espacios libres**	**7.000 m2**	**-**	**-**		
TOTAL AMBITO		**153.370 m2**				

Leyenda
Ordenación

- SGEL+SLEL: 21.623 m2
- Equipamientos. 4.421 m2
- Terciario-Hotelero. 14.744 m2
- Residencial. 92.649 m2
- **Viario 19.920m2**
- Ámbito: 153.370 m2
- SGEL: 7.000 m2

DIMENSIÓN ORIGINAL 30 mm

PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE

Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

8

ALTERNATIVA 1. ORDENACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN

FORMATO ESCALA(S) IMPRESIÓN

UNE-A1 (840.594 MM2)
1:1.000
2023 06 26 0:29:22

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Pueblo Nuevo
de Guadiaro

A-7

Acceso existente
desde A-7

Acceso al mar

Parcela 1

EQ 2

Parcela 2

EQ 1

Acceso al mar

SGEL+
EL1

Continuidad
de viario

Parcela 3

Río Guadiaro

Santa María
Polo Club

Acceso al mar

Sotogrande

Marina de Sotogrande

Leyenda
Ordenación

- SGEL+SLEL: 21.623 m2
- Equipamientos. 4.421 m2
- Terciario-Hotelero. 14.744 m2
- Residencial. 92.649 m2
- **Viario 19.920m2**
- Ámbito: 153.370 m2
- SGEL: 7.000 m2

PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO
SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE
Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

DOCUMENTO INFORMATIVO

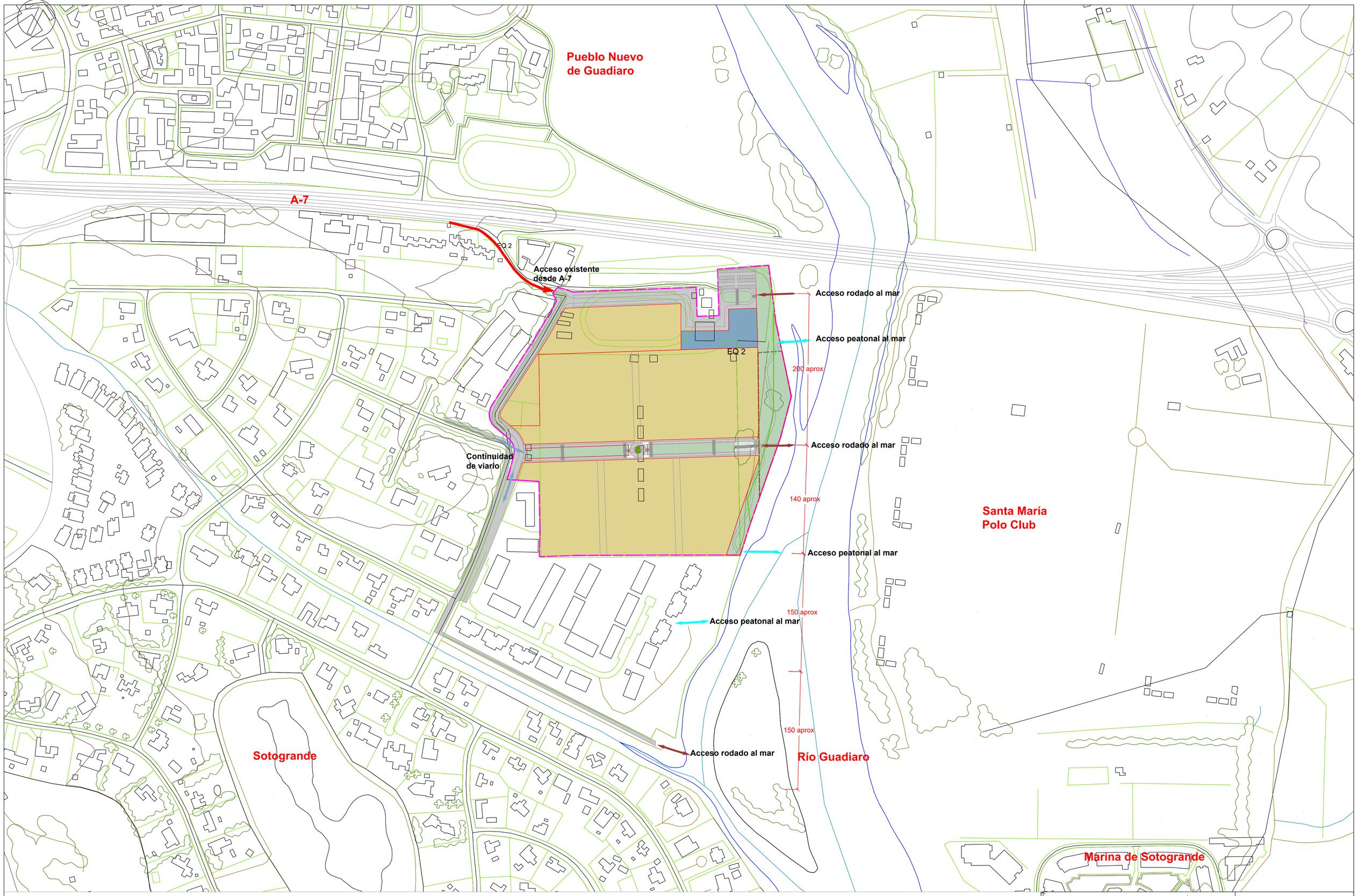
7

ALTERNATIVA 1. ENCUADRE GENERAL
PLANOS DE ORDENACIÓN

FORMATO
ESCALA(S)
IMPRESIÓN

UNE-A1 (840.594 MM2)
1:2.500
2023 06 21 [illegible]

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



Leyenda
Ordenación

SGEL+SLEL: 21.540m2	Residencial. 105.820 m2	Ámbito: 153.370 m2
Equipamientos. 4.594 m2	**Viario 21.415 m2**	SGEL: 7.000 m2

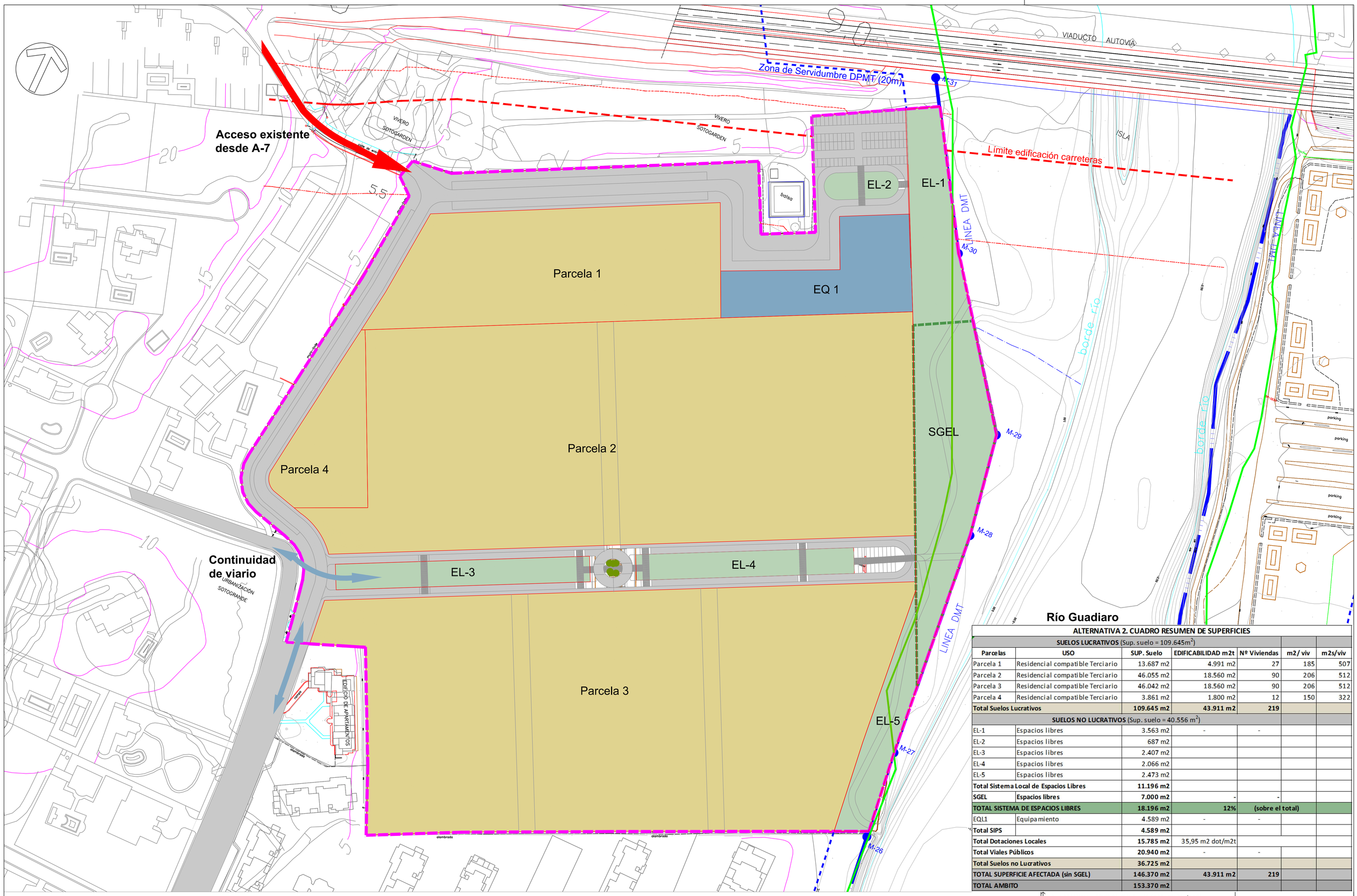
DIMENSIÓN ORIGINAL 35 mm

PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO
SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE
Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

9
ALTERNATIVA 2. ENCUADRE GENERAL
PLANOS DE ORDENACIÓN

FORMATO
ESCALA(S)
IMPRESIÓN
UNE-A1 (840.594 MM2)
1:2.500
2023 06 21 46:41
EUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



ALTERNATIVA 2. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES						
SUELOS LUCRATIVOS (Sup. suelo = 109.645m^2)						
Parcelas	**USO**	**SUP. Suelo**	**EDIFICABILIDAD m2t**	**Nº Viviendas**	**m2/ viv**	**m2s/viv**
Parcela 1	Residencial compatible Terciario	13.687 m2	4.991 m2	27	185	507
Parcela 2	Residencial compatible Terciario	46.055 m2	18.560 m2	90	206	512
Parcela 3	Residencial compatible Terciario	46.042 m2	18.560 m2	90	206	512
Parcela 4	Residencial compatible Terciario	3.861 m2	1.800 m2	12	150	322
Total Suelos Lucrativos		**109.645 m2**	**43.911 m2**	**219**		
SUELOS NO LUCRATIVOS (Sup. suelo = 40.556 m^2)						
EL-1	Espacios libres	3.563 m2	-	-		
EL-2	Espacios libres	687 m2				
EL-3	Espacios libres	2.407 m2				
EL-4	Espacios libres	2.066 m2				
EL-5	Espacios libres	2.473 m2				
Total Sistema Local de Espacios Libres		**11.196 m2**				
SGEL	**Espacios libres**	**7.000 m2**	**-**	**-**		
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		**18.196 m2**	**12%**	**(sobre el total)**		
EQL1	Equipamiento	4.589 m2	-	-		
Total SIPS		**4.589 m2**				
Total Dotaciones Locales		**15.785 m2**	35,95 m2 dot/m2t			
Total Viales Públicos		**20.940 m2**	-	-		
Total Suelos no Lucrativos		**36.725 m2**				
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA (sin SGEL)		**146.370 m2**	**43.911 m2**	**219**		
TOTAL AMBITO		**153.370 m2**				

Leyenda
Ordenación

- SGEL+SLEL: 18.180 m2
- Equipamientos. 4.589 m2
- Residencial. 109.645 m2
- **Viario 20.940 m2**
- Ámbito: 153.370 m2
- SGEL: 7.000 m2
- ZEC dentro del ámbito: 5.017 m2

DIMENSIÓN ORIGINAL 35 mm

PLAN DE REFORMA INTERIOR CONFORME A ART. 27 DE LISTA DEL ÁMBITO
SUBSECTOR 27-SO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE
Promotores: Ayala España S.A. y Netco Investment S.L. MAYO 2023

GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ. ICCP SERGIO SUÁREZ MARCHENA. ARQUITECTO

10
ALTERNATIVA 2. ORDENACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN

FORMATO
ESCALA(S)
IMPRESIÓN
UNE-A1 (840.594 MM2)
1:1.000
2023 06 26 09:33:25
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE