



## **BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE**

**diciembre de 2016**

## **BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL TM DE SAN ROQUE. Avance**

### INDICE GENERAL

#### **DOCUMENTO I**

##### **OC OBJETIVOS Y CRITERIOS:**

- OC.1 MODELO URBANÍSTICO
- OC.2 MEDIO FÍSICO Y PAISAJE
- OC.3 MEDIO RURAL Y FORESTAL
- OC.4 MOVILIDAD Y TRANSPORTE
- OC.5 INDUSTRIA Y SECTOR SERVICIOS
- OC.6 ENERGÍA, REDES DE SERVICIO Y RESIDUOS
- OC.7 PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL
- OC.8 DISEMINADO Y ASENTAMIENTOS RURALES
- OC.9 NÚCLEOS URBANOS

#### **DOCUMENTO II**

##### **MI MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:**

- MI.1 ANTECEDENTES.
- MI.2 MARCO LEGISLATIVO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL
- MI.3 LA COMPLEJIDAD TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE.  
MODELO TERRITORIAL COMPLEJO Y DIFUSO.
- MI.4 ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- MI.5 CONCLUSIÓN

#### **DOCUMENTO III**

##### **MO MEMORIA DE ORDENACIÓN:**

- MO.1 INTRODUCCIÓN.
- MO.2 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.
- MO.3 EL MODELO EN LA VERTIENTE DE LA BAHÍA.
- MO.4 EL TURISMO Y EL OCIO COMO RECURSO PRODUCTIVO.

## **DOCUMENTO IV**

### **IN PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- IN.0 ALTERNATIVA 0. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES.
- IN.1 ALTERNATIVA 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES.
- IN.2 ALTERNATIVA 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES.
- IN.3 ALTERNATIVA 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES.

## **DOCUMENTO V**

### **OR PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- OR.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
  - 01 OR-ES-TM.1 O.E. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE LA TOTALIDAD DEL MUNICIPIO.
  - 02 OR-ES-TM.2 O.E. SISTEMAS GENERALES.
  - 03 OR-ES-TM.3 O.E. USOS GLOBALES, SISTEMAS GENERALES.
  - 04 OR-ES-TM.4 O.E. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- OR.2 ORDENACIÓN COMPLETA
  - 05.1 OR-CO-TM.1 O.C. PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.
  - 05.2 OR-CO-TM.2 O.C. SISTEMA VIAPECUARIO.
- OR.3 INFRAESTRUCTURAS
  - 06.1 OR-IN-TM.1 INFRAESTRUCTURAS. DEPURACIÓN Y ABASTECIMIENTO.
  - 06.2 OR-IN-TM.2 INFRAESTRUCTURAS. ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

**BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL TM DE SAN ROQUE. Avance**

**INDICE**

**DOCUMENTO I.**

**OC- OBJETIVOS Y CRITERIOS:**

**OC.1 MODELO URBANÍSTICO**

**OC.2 MEDIO FÍSICO Y PAISAJE**

**OC.3 MEDIO RURAL Y FORESTAL**

**OC.4 MOVILIDAD Y TRANSPORTE**

**OC.5 INDUSTRIA Y SECTOR SERVICIOS**

**OC.6 ENERGÍA, REDES DE SERVICIO Y RESIDUOS**

**OC.7 PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**

**OC.8 DISEMINADO Y ASENTAMIENTOS RURALES**

**OC.9 NÚCLEOS URBANOS**

## OC.1 MODELO URBANÍSTICO

### OBJETIVO O1

**Diseñar un modelo sostenible de ordenación urbanística, tal y como estipulan las estrategias ambientales y de desarrollo urbano y rural, la planificación territorial supramunicipal y la legislación urbanística vigente, basado en la puesta en valor y el aprovechamiento de los recursos y los valores específicos del territorio.**

#### CRITERIO C1.1

Incorporar a la redacción del PGOU los objetivos de la Estrategia Andaluza de sostenibilidad urbana:

- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente
- Uso razonable y sostenible de recursos
- Mejorar la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía
- Cumplimiento de los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales, así como en el PAAC
- Impulsar la innovación tecnológica y especialmente en procedimientos de gestión, planificación y organización de instituciones
- Ofrecer criterios de sostenibilidad a las políticas sectoriales para incorporarlos a través de instrumentos normativos, de desarrollo o estratégicos
- Impulsar una nueva cultura de la movilidad y accesibilidad
- Fomentar las acciones transversales de coordinación entre los distintos departamentos y administraciones públicas, para:
  - Garantizar un aire, agua y suelos limpios y saludables.
  - Buscar una gestión responsable de los recursos naturales y los residuos.
  - Identificar la protección de la naturaleza y la biodiversidad como un valor único a potenciar.
  - Plantear desde un enfoque común equilibrio territorial y movilidad.
  - Paliar en la medida de lo posible las acciones producidas por el cambio climático.

#### CRITERIO C1.2

Adoptar los ejes y medidas de los Programas de Desarrollo Rural Sostenible (PDRS) en Andalucía (Desarrollo Local Leader 2014-2020).

- Buscar el aumento de productividad del sector agrícola y forestal.
- Propiciar la mejora del medio ambiente y el medio rural.
- Mejorar la calidad de vida en las zonas rurales y diversificar la economía local.

Los Programas de Desarrollo Rural se deberán elaborar de acuerdo a las seis prioridades comunes a toda la Unión Europea, e identificar, a su vez, aquellos ámbitos más específicos sobre los que intervendrán. Las prioridades son:

1. Fomentar la transferencia de conocimientos y la innovación en la agricultura, silvicultura y las zonas rurales.
2. Mejorar la viabilidad y la competitividad de todos los tipos de agricultura, y promover las tecnologías agrícolas innovadoras, así como la gestión sostenible de los bosques.
3. Promover la organización de la cadena alimentaria, el bienestar de los animales y la gestión de los riesgos en la agricultura.
4. Restaurar, conservar y mejorar los ecosistemas dependientes de la agricultura y silvicultura.
5. Promover la eficiencia de los recursos y apoyar el paso a una economía baja en carbono y adaptada a los cambios climáticos en los sectores agrícola, alimentario y forestal.
6. Fomentar la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico de las zonas rurales.

### CRITERIO C1.3

Incorporar como criterios del PGOU las pautas y criterios ambientales actualizados especificados en la Declaración Ambiental Previa emitida en su día por el Servicio de Prevención y Control Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Criterios ambientales:

- a. Utilizar racional e intensivamente el suelo
- b. Evitar la segregación y dispersión urbana.
- c. Mejorar la calidad ambiental de los núcleos urbanos.
- d. Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural.
- e. Desarrollar la asignación de usos que permita dar respuesta a las necesidades atendiendo a la capacidad de acogida del territorio.
- f. Mantener y mejorar la calidad del aire.
- g. Mantener y mejorar la calidad del agua.
- h. Garantizar una gestión de residuos basada en la minimización de la producción y el fomento de su reutilización y reciclaje.
- i. Fomento del ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables.
- j. Fomentar el consumo responsable de los recursos.

Pautas para la redacción:

- a. Definición de ámbitos de protección existentes.
- b. Los procesos urbanizadores del suelo son los desencadenantes de un gran número de riesgos e impactos ambientales, por lo que cualquier nuevo crecimiento deberá ser justificado con detalle.

- c. Crecimientos urbanos, compactos y densos, conectados con suelos urbanos existentes evitando ocupaciones indiscriminadas y preservando los ámbitos agrarios y naturalizados.
- d. Evitar afecciones en zonas cubiertas por vegetación arbórea o zonas de paisaje de campiña de calidad.
- e. La conectividad ecológica debe ser objeto de tratamiento específico en el PGOU
- f. El PGOU debe propiciar la protección de los ámbitos incluidos en la Estrategia de Paisaje de Andalucía con la inclusión de un informe específico para los usos que impliquen afecciones paisajísticas en estos ámbitos.
- g. Las masas arboladas autóctonas bien conservadas y los bosques de rivera fluviales deben clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección.
- h. Los hábitats de Interés Comunitario se localizarán e integraran en la ordenación del PGOU que deberá velar por la conservación de estos hábitats incluyéndolos en una categoría que garantice su conservación.
- i. Valoración específica de las repercusiones de las actuaciones propuestas sobre los hábitats de especies faunísticas de interés prioritario e incluidas en el Catálogo andaluz de especies amenazadas.
- j. Las políticas sectoriales deberán perseguir la protección del medio ambiente, el uso eficiente de los recursos y la capacidad productiva de los ecosistemas.
- k. Deben adoptarse las prescripciones legales relativas a la prevención y corrección de la contaminación de suelo.
- l. Deben analizarse las repercusiones sobre las rutas de interés recreativo incluidas en la Estrategia para la infraestructura verde y de paisaje.
- m. Se establecerán políticas especiales que detengan la pérdida de biodiversidad mediante ordenanzas municipales.

#### CRITERIO C1.4

Asumir e incorporar al PGOU las líneas estratégicas de la Agenda Local 21 y el Pacto de los Gobiernos Locales contra el Cambio Climático.

- 1.- Potenciar los valores naturales y paisajísticos como elementos singulares del municipio.
- 2.- Recuperar la calidad del espacio urbano.
- 3.- Ordenar el tráfico rodado y disminuir la presencia del vehículo privado en el municipio.
- 4.- Implantar la gestión del ciclo completo del agua.
- 5.- Optimizar y disminuir el consumo energético de fuentes no renovables y mejorar la calidad atmosférica del municipio.
- 6.- Mejorar el control de actividades, mejorando la calidad acústica y aplicando los mecanismos de prevención del riesgo ambiental.

- 7.- Fomentar los mecanismos de minimización, reducción y reciclaje de los residuos y minimizar su impacto sobre el medio.
- 8.- Sensibilizar en los valores de la sostenibilidad y potenciar la gestión ambiental.
- 9.- Ofrecer servicios diversos y necesarios a los vecinos y vecinas del municipio.



**OBJETIVO O2**

**Promover un modelo urbanístico policéntrico equilibrado del conjunto del territorio municipal, que incorpore las necesidades y oportunidades del entorno urbano y del entorno rural buscando sinergias entre las distintas realidades.**

**CRITERIO C2.1**

Mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades multifuncionales, y la diversificación de su economía con la incorporación de nuevas actividades turístico deportivas compatibles con un desarrollo sostenible.

**CRITERIO C2.2**

Mantener y mejorar el grado de bienestar de los ciudadanos del medio rural y urbano, asegurando unos servicios públicos básicos adecuados y suficientes que garanticen la igualdad de oportunidades y la no discriminación, especialmente de las personas más vulnerables o en riesgo de exclusión.

**CRITERIO C2.3**

Conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural a través de actuaciones que mantengan su carácter y permitan su utilización compatible con un desarrollo sostenible.

**OBJETIVO O3**

**Diseñar un nuevo modelo urbanístico que fomente el papel de los núcleos históricos de San Roque como aglutinadores de las actividades del territorio, centrando en los núcleos las dinámicas poblacionales y la actividad, liberando el resto del territorio de presión urbanística y disminuyendo la obligada movilidad urbana.**

**CRITERIO C3.1**

Se fomentará, mediante la interacción entre los usos y actividades del territorio y de los distintos núcleos de San Roque, que las actividades que se producen en el entorno redunden en beneficio de la población alimentando la vida del núcleo.

**CRITERIO C3.2**

Se fomentará, mediante la concentración y diversificación de los usos, actividades y equipamientos, la vida pública, social y económica y la protección del territorio respecto a usos no adecuados.

**CRITERIO C3.3**

Se planteará un modelo compacto de ocupación del suelo mediante la colmatación de los vacíos existentes en la trama del núcleo principal tanto en los ámbitos residenciales como en los de actividad económica.

**CRITERIO C3.4**

Se planteará un modelo urbanístico policéntrico compacto que disminuya la movilidad obligada evitando desplazamientos innecesarios residencia-trabajo o residencia-ocio.

## CRITERIO C3.5

Se promoverá una nueva estrategia de movilidad apoyada en el transporte público que establezca alternativas de movilidad lenta y que relacione entre sí el núcleo principal con el resto de núcleos y actividades y el resto del territorio.

## OBJETIVO O4

**Diseñar un nuevo modelo urbanístico fomentando la regeneración y renovación urbana, y la reutilización y rehabilitación del patrimonio edificado, evitando la ocupación innecesaria de nuevo suelo.**

## CRITERIO C4.1

Se evitarán en todo caso nuevos crecimientos, residenciales o de actividad económica, en posiciones aisladas en el suelo no urbanizable.

## CRITERIO C4.2

Se priorizará en cualquier caso la colmatación de las tramas urbanas existentes, residenciales o de actividad económica, a la clasificación de nuevos suelos urbanizables.

## CRITERIO C4.3

Dado el elevado porcentaje de segunda residencia y vivienda vacía existente en el municipio se priorizará en todo caso la reutilización de viviendas vacías, la rehabilitación de edificaciones históricas deterioradas (en su caso permitiendo varias viviendas) a la construcción de nuevas viviendas.

## CRITERIO C4.4

Dado el elevado porcentaje vacíos urbanos y de suelos de actividad económica parcialmente desarrollados se priorizará la ocupación de los mismos a la ocupación de nuevos suelos.

## OBJETIVO O5

**Incorporar las tendencias socio-económicas detectadas a la cuantificación y programación del modelo urbanístico pensado a corto y medio plazo.**

## CRITERIO C5.1

Aunque los aspectos estructurales del modelo urbanístico vienen dados por las características propias del territorio municipal de San Roque, la cuantificación y programación de las propuestas de la revisión de planeamiento se harán teniendo en cuenta los plazos legales evitando proyecciones a largo plazo que rara vez resultan acertadas.

## CRITERIO C5.2

La programación y cuantificación de la revisión del PGOU se adaptará a la realidad socio-económica actual marcada por el estallido de la burbuja inmobiliaria y un contexto general de disminución de la población y crisis económica.

## CRITERIO C5.3

La política de vivienda deberá de planificarse cubriendo la demanda actual de vivienda protegida previendo, como principio de precaución, un posible deterioro de la situación económica.

## CRITERIO C5.4

Dados los niveles de desempleo actuales la programación del PGOU tratará de ligar un posible aumento de la población al apoyo de los sectores económicos más desfavorecidos y a la diversificación de la estructura económica.

## CRITERIO C5.5

Desde el punto de vista de la sostenibilidad económica de las haciendas públicas se considera que un ligero aumento de la población en el tejido existente (sin extenderse, ni ocasionando nuevos gastos de mantenimiento) podría contribuir a un mejor mantenimiento del nivel de equipamientos existente y a cubrir las carencias detectadas (principalmente en sanidad, cultura y atención a las personas mayores).

**OBJETIVO O6**

**Generar un modelo de actividad económica diversificado y sostenible fuertemente relacionado con los potenciales del municipio, que fomente la autonomía económica.**

## CRITERIO C6.1

Los recursos naturales, el paisaje tradicional y los elementos de interés cultural, más allá de su valor intrínseco, se entenderán como activos del crecimiento económico del municipio por lo que habrán de ser protegidos y puestos en valor desde el planeamiento.

## CRITERIO C6.2

Reactivar el sector primario, relacionándolo con el sector servicios y el pequeño comercio, mediante la participación en la elaboración del producto final y en el acceso a su venta por parte de los agricultores.

## CRITERIO C6.3

Se crearán las condiciones adecuadas para una diversificación de la economía fomentando las relaciones entre distintos sectores y la instalación en el municipio de nuevas actividades complementarias con las existentes.

#### CRITERIO C6.4

Se crearán las condiciones adecuadas para mejorar la situación económica de los sectores más afectados por la crisis económica, particularmente del sector servicios, por ser el sector con mayor número de trabajadores.

## A OC.2 MEDIO FÍSICO Y PAISAJE

### OBJETIVO O7

**Plantear una ordenación territorial del medio físico basada en la puesta en valor del medio natural y en la incorporación de los compromisos ambientales adquiridos por la Agenda Local 21 y el pacto de Alcaldes.**

#### CRITERIO C7.1

Adaptar el planeamiento local incorporando los compromisos ambientales, estrategias de acción y planes de gestión asumidos por el Ayuntamiento.

#### CRITERIO C7.2

Recoger la delimitación, protección y normativa de los espacios naturales protegidos (Parques y Parajes Naturales, Red Natura 2000 (LIC, ZEPA y ZEC) y Catálogo de Espacios Naturales relevantes.

#### CRITERIO C7.3

Recoger la normativa relativa a la fauna y flora silvestre catalogada y a las especies invasoras catalogadas.

#### CRITERIO C7.4

Recoger la delimitación y normativa de la Directiva Hábitats identificando y protegiendo los hábitats establecidos en la misma.

#### CRITERIO C7.5

Señalar las prioridades de protección de aquellos recursos, ecosistemas, hábitats y especies de mayor interés existentes en la zona.

#### CRITERIO C7.6

Incorporar como condicionante superpuesto los planes de gestión de especies protegidas aprobados.

### OBJETIVO O8

**Proposición de medidas de protección de los recursos y áreas naturales de interés detectadas en el diagnóstico del medio físico asegurando su puesta en valor y conservación futura.**

#### CRITERIO C8.1

Realizar un inventario de la biodiversidad, los recursos naturales, espacios de interés y ciclos ecológicos esenciales en el ámbito.

#### CRITERIO C8.2

Señalar las prioridades de protección, recuperación y conservación de aquellos paisajes, recursos y ecosistemas, hábitats y especies de mayor interés existentes en el municipio.

## CRITERIO C8.3

Proteger las grandes áreas de alto valor ecológico del municipio.

## CRITERIO C8.4

Proteger las últimas masas arbóreas existentes en San Roque (*Quercus suber*) y el encinar asociado a suelos con poca retención de agua.

## CRITERIO C8.5

Implementar medidas que permitan recuperar los bosques de ribera permitiendo que cumpla sus funciones como ecosistema.

## CRITERIO C8.6

Implementar medidas que permitan poner en valor el efecto mosaico en áreas homogéneas protegiendo zonas arboladas en el entorno de prados así como dehesas en entornos forestales.

## CRITERIO C8.7

Introducir criterios de ordenación del monte público del municipio compatibilizando los usos productivos con la conservación del patrimonio natural y sus funciones ecosistémicas.

## CRITERIO C8.8

Evitar la ocupación del bosque mediterráneo, como principal hábitat del municipio, por edificaciones o nuevas construcciones o su sustitución por otros usos no compatibles.

## CRITERIO C8.9

Proteger y conservar las manchas de matorral y brezal.

## CRITERIO C8.10

Tratar de reducir el efecto fragmentador del paisaje que provocan las distintas infraestructuras provocando discontinuidades en el medio natural.

## CRITERIO C8.11

Poner en valor el valle del Guadiaro-Hozgarganta y Guadarranque-Madre Vieja como elementos del patrimonio natural y paisajístico.

**OBJETIVO O9**

**Identificación, protección y consideración como un potencial fundamental del territorio aquellas áreas que por su ubicación o por sus relaciones tienen un especial interés o vulnerabilidad paisajística.**

## CRITERIO C9.1

Propiciar la protección de los ámbitos incluidos en el catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la Estrategia andaluza del Paisaje.

## CRITERIO C9.2

Identificación y protección de áreas de alto valor paisajístico a nivel municipal en desarrollo de la Estrategia andaluza del Paisaje.

## OBJETIVO 10

**Fomentar la conectividad entre zonas alto valor ecológico mediante la creación de corredores ecológicos que reduzcan la fragmentación del medio natural, proponiendo su integración en la infraestructura verde y de paisaje del municipio.**

## CRITERIO C10.1

Incorporación y protección de espacio incluidos en la Red de Corredores Ecológicos de Andalucía como condicionante superpuesto.

## CRITERIO C10.2

Creación de corredores ecológicos a nivel municipal como desarrollo del documento citado anteriormente, que sirva como soporte de la infraestructura verde del municipio.

## OBJETIVO11

**Establecer las categorías de ordenación del suelo no urbanizable en función de la capacidad de uso, vulnerabilidad, potenciales y carencias detectadas en el documentos de diagnóstico del medio físico.**

## CRITERIO C11.1

Efectuar una sectorización del territorio actualizada utilizando las categorías y subcategorías especificadas en la legislación y en la planificación territorial.

## CRITERIO C11.2

Incorporar como condicionantes superpuestos las categorías de riesgo de erosión, vulnerabilidad de acuíferos, inundabilidad, montes de utilidad pública, zonas de alto valor paisajístico y corredores ecológicos de enlace.

## CRITERIO C11.3

Incorporar al PGOU las medidas correctoras, y en su caso las subcategorías necesarias, en respuesta a los riesgos ambientales y posibles pérdidas de biodiversidad detectados en el documento de evaluación ambiental estratégica (EAI).

## CRITERIO C11.4

Proceder, tal y como establecen las directrices del POTCG y del PPCLA, a una subcategorización de las categorías de suelo establecidas, adaptadas a las necesidades específicas del municipio.

**OBJETIVO 12****Protección del ciclo del agua y de los ecosistemas fluviales.**

## CRITERIO C12.1

Identificación y protección de los cauces fluviales y zonas húmedas tal y como especifica el Plan de Prevención de Avenidas de Ríos y Arroyos y el Plan Hidrológico.

## CRITERIO C12.2

Cumplimiento de la Directiva Marco del Agua europea, particularmente en lo relativo a evitar impactos negativos y pérdidas de biodiversidad en cabeceras fluviales.

## CRITERIO C12.3

Garantizar que las propuestas y actuaciones que se planteen se adaptan a la disponibilidad de recursos hídricos del municipio evitando su sobreexplotación.

## CRITERIO C12.4

Garantizar la calidad de los cursos de agua evitando vertidos incontrolados y apremiando a la construcción del colector y estación depuradora del Alto Nervión.

## CRITERIO C12.5

Garantizar la calidad de los acuíferos subterráneos evitando vertidos incontrolados en áreas vulnerables. Identificación, delimitación y regulación de usos en torno a captaciones y manantiales.

## CRITERIO C12.6

Garantizar el caudal ecológico de los sistemas fluviales evitando captaciones incontroladas y obstáculos en los cauces.

## CRITERIO C12.7

Identificación y protección de los bosques de ribera bien conservados garantizando que se cumplen íntegramente sus funciones ecosistémicas.

## CRITERIO C12.8

Fomento de la recuperación del bosque protector de ribera en las zonas degradadas y recuperación de la vegetación potencial.

## CRITERIO C12.9

Fomento del papel del bosque de ribera autóctono como conector ecológico entre zonas de alto valor ecológico.

## CRITERIO C12.10

Fomento de la recuperación de los cauces originarios en zonas donde se encuentran soterrados artificialmente, como medida de protección de la biodiversidad y de prevención de inundaciones.



## CRITERIO C12.11

Identificación y protección de zonas inundables estableciendo medidas de protección frente a avenidas y de protección de la biodiversidad. Se evitará la delimitación de núcleos rurales o suelos urbanizables ocupando suelos de protección de aguas superficiales o de zonas inundables.

## CRITERIO C12.12

Identificación y propuesta de rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial ligadas al cauce como molinos y ferrerías.

14

**OBJETIVO 13**

**Identificación y Protección de los ecosistemas formados por las Zonas Húmedas del municipio.**

## CRITERIO C13.1

Identificar y proteger las zonas húmedas del municipio, dada la reconocida importancia para la biodiversidad de los ecosistemas acuáticos, estableciendo los medios para la protección de sus valores ecológicos, paisajísticos, científicos y culturales.

## CRITERIO C13.2

Incorporar al planeamiento las zonas húmedas incluidas de interés herpetológico, las incluidas en el estudio ambiental o cualquier otra que se identifique posteriormente.

## CRITERIO C13.3

Garantizar la preservación de los ecosistemas y paisajes colindantes a las zonas húmedas asegurando la conectividad ecológica entre las mismas.

## CRITERIO C13.4

Generar las condiciones para la recuperación y rehabilitación de zonas húmedas degradadas por actividades incompatibles o por impactos puntuales negativos.

**OBJETIVO 14**

**Incorporar medidas para una efectiva protección de la población y el medio ambiente contra el ruido.**

## CRITERIO C14.1

Incorporar y valorar los efectos del ruido sobre las personas y sobre el medio natural en la toma de decisiones y en la elección de alternativas del PGOU.

## CRITERIO C14.2

Proceder a la zonificación acústica de la totalidad del territorio en función de los usos previstos por el avance de planeamiento.

## CRITERIO C14.3

Asegurar la efectiva consecución de las calidades acústicas acordes a cada uso del territorio estableciendo las medidas correctoras necesarias.

**OBJETIVO 15****Incorporar medidas para la prevención y la corrección de la contaminación del suelo.**

## CRITERIO C15.1

Incorporar las medidas y procedimientos legales para la prevención de la contaminación del suelo y corrección de la calidad de los suelos potencialmente contaminados.

15

## CRITERIO C15.2

Incorporación del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados a la Información Urbanística del PGOU como herramienta de seguimiento de la revisión del PGOU.

## CRITERIO C15.3

Identificar aquellos suelos que presuntamente están siendo objeto de contaminación incorporando su delimitación a la información urbanística.

## OC.3 MEDIO RURAL Y FORESTAL

### OBJETIVO 16

**Identificar y proteger los suelos de mayor valor agrícola evitando su ocupación por usos inadecuados, fomentando el desarrollo rural sostenible en aquellas zonas que puedan compatibilizarse determinados usos, en función de la capacidad de acogida del territorio.**

#### CRITERIO C16.1

Se establecerán medidas de protección de los suelos de mayor valor agrológico respecto a otros usos no agrarios como el residencial o las nuevas infraestructuras.

#### CRITERIO C16.2

Se clasificarán los suelos de uso agroganadero en función de las subcategorías definidas en las directrices autonómicas de desarrollo rural y las de valor estratégico adaptando los límites de las subzonas establecidas en el documento tras un análisis más detallado.

#### CRITERIO C16.3

Se propondrá un ámbito para la creación posterior de un distrito equino que optimice la productividad del área y potencie los valores turísticos, paisajísticos y culturales de la zona.

#### CRITERIO C16.4

Se potenciarán y protegerán desde el planeamiento las asociaciones entre zonas productivas y elementos patrimoniales ligadas a las mismas. Se tratará de mantener desde el planeamiento el uso ganadero asociado al caballo.

#### CRITERIO C16.5

Se incluirán en las ordenanzas del planeamiento general los criterios paisajísticos y de conectividad ecológica establecidos para las zonas agrícolas.

### OBJETIVO 17

**Favorecer el aumento de la rentabilidad y productividad de las explotaciones agrarias mediante actuaciones públicas.**

#### CRITERIO C17.1

Se promoverá desde el planeamiento municipal la creación de autoempleo en el municipio favoreciendo el acceso a la tierra de nuevos agricultores.

#### CRITERIO C17.2

Se establecerá una reserva de suelo para la creación de un banco de tierras municipal en el entorno de Albarracín que posibilite, tal y como establece la legislación vigente, la puesta en uso de terrenos abandonados o en desuso.

**CRITERIO C17.3**

Se favorecerá desde el planeamiento municipal la existencia en dicho banco de equipamientos públicos al servicio del sector primario que permitan funcionamientos colectivos de compra de material y almacenaje, el desarrollo de los productos y que, en su caso, y posibiliten su venta directa al consumidor.

**CRITERIO C17.4**

La ubicación de estos equipamientos estará en el borde entre lo urbano y lo rural, preferentemente en edificaciones existentes, aumentando por un lado la actividad del núcleo y posibilitando la venta directa de los productos, y preservando el suelo rural de nuevas edificaciones.

**CRITERIO C17.5**

Dado que la cercanía de los suelos agrícolas respecto a los núcleos de población, hace posible cubrir las necesidades de vivienda de la población dedicada al sector primario desde el mismo por lo que se evitará la construcción de edificaciones residenciales en áreas de interés agrario o paisajístico garantizando que los suelos más fértiles se dedican a la actividad primaria.

**CRITERIO C17.6**

Se estudiará la posibilidad de establecer prioridades en las ordenanzas municipales de acceso a la vivienda protegida en el núcleo para los nuevos agricultores.

**CRITERIO C17.7**

Se incluirán en las ordenanzas criterios técnicos que faciliten y fomenten la implantación de actividades agrícolas y ganaderas con modelos extensivos.

**OBJETIVO 18**

**Favorecer la sostenibilidad de las explotaciones y el apoyo a la soberanía alimentaria en el municipio.**

**CRITERIO C18.1**

Se promoverá desde el planeamiento municipal la mejora de la soberanía alimentaria fomentando la producción y consumo de los alimentos básicos en el propio municipio.

**CRITERIO C18.2**

Se incluirán en las ordenanzas criterios de sostenibilidad y adecuación paisajística de las nuevas explotaciones agrarias, analizando la existencia de captaciones o vertidos no controlados.

**CRITERIO C18.2**

Se fomentará desde el planeamiento la diversificación de los usos agrarios, la introducción de productos ecológicos, el veto a los cultivos transgénicos y el apoyo a sectores emergentes de la agricultura ecológica.

**OBJETIVO 19****Impulsar la modernización del sector forestal fomentando una gestión más sostenible y diversificada.**

## CRITERIO C19.1

Mantenimiento como zonas productivas de todos aquellos espacios con verdadera vocación para este uso, actualizando las categorías y subcategorías específicas en el suelo no urbanizable.

## CRITERIO C19.2

Fomentar una gestión más sostenible del uso forestal minimizando los impactos ambientales asociados e introduciendo sellos de certificación forestal sostenible (PEFC/FSC).

## CRITERIO C19.3

Fomentar la diversificación del sector forestal mediante el fomento de la obtención de madera para biomasa en entresacas o la creación de plantaciones mixtas (frondosas y frutales) compatibles con el uso agropecuario.

## CRITERIO C19.4

Incorporar al planeamiento general los criterios paisajísticos y de conectividad ecológica establecidos para las zonas forestales.

## CRITERIO C19.5

Incorporar criterios en las ordenanzas que fomenten y/o prioricen el uso de madera certificada, preferentemente local, en las obras de urbanización y edificación.

**OBJETIVO 20****Impulsar el sector turístico poniendo en valor los activos del territorio y promoviendo la mejora y especialización de la actividad económica relacionada con el turismo de los núcleos urbanos.**

## CRITERIO C20.1

Impulsar el sector turístico mediante el cuidado y el fomento de la imagen de la ciudad manteniendo activas las explotaciones agrícolas y el paisaje tradicional.

## CRITERIO C20.2

Fomentar desde el planeamiento la creación de casas rurales u otras ofertas de baja intensidad en los cortijos y edificaciones existentes en los suelos de alto valor paisajístico.

## CRITERIO C20.3

Proponer desde el planeamiento actividades y equipamientos públicos que sirvan para reactivar el sector turístico fomentando la atracción de visitantes al municipio.

CRITERIO C20.4

Todas las actividades o equipamientos públicos a proponer habrán de ubicarse contiguos a los núcleos urbanos evitando ubicaciones aisladas que generan alta movilidad pero que no generan actividad económica.

CRITERIO C20.5

Se ubicarán en cualquier caso preferentemente, cerca de una línea de transporte público.

CRITERIO C20.6

Se propondrá la creación en el Conjunto Histórico de San Roque de puntos de acceso al centro asociado a un aparcamiento disuasorio a la entrada del núcleo.

CRITERIO C20.7

Se propondrá la creación de nuevas vía de acceso y de aparcamientos disuasorios a las playas del municipio, conforme establece el POTCG.

## A OC.4 MOVILIDAD Y TRANSPORTE

### OBJETIVO 21

**Definir un modelo de movilidad sostenible a nivel municipal, planteando medidas de fomento del transporte público que corrijan las carencias que sufre el municipio con el actual modelo de movilidad, incorporando las determinaciones del Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) del municipio de San Roque y el Plan Andaluz de la bicicleta (PAB).**

#### CRITERIO C21.1

Incentivar el uso del transporte público planteando la necesidad de amoldar su funcionamiento a la estructura territorial formada por distintos centros urbanos. Se planteará la necesidad de que el transporte público se base en vehículos de menor tamaño que permitan aumentar la frecuencia, flexibilizar el sistema de paradas y dotar de comunicación adecuada a las zonas turísticas.

20

#### CRITERIO C21.2

Fomentar el uso de la bicicleta, creando la nueva red de carriles bici, cuyo uso es por el momento de carácter residual, dada la existencia de una red ciclable de una extensión reducida.

#### CRITERIO C21.3

Buscar soluciones a la problemática de movilidad y seguridad viaria generada por los tráfico pesados y peligrosos de la autovía A-7, CA-34 y N-351, promoviendo y exigiendo las nuevas infraestructuras supramunicipales del municipio como son la variante de la A-7, y la variante de la CA-34 y N-351 del núcleo y acceso a la plataforma portuaria de Campamento.

#### CRITERIO C21.4

Ubicar un aparcamiento disuasorio en el núcleo de Pueblo Nuevo de Guadiaro, que se complemente con el transporte público y evite problemáticas puntuales de aparcamiento.

#### CRITERIO C21.5

Proceder al calmado de tráfico de los tramos urbanos de las carreteras A-2100, A-2102 y A-2103 y A-405 a su paso por la Estación, incorporando la ejecución de los ramales paralelos a la vía del ferrocarril, para la supresión de los pasos a nivel.

Nuevo acceso rodado a Guadiaro desde la N-340 b y nueva conexión con el núcleo de San Enrique, mediante la nueva pasarela peatonal y ciclable sobre el río Guadiaro.

#### CRITERIO C21.5

Ejecutar la prolongación del bulevar de la antigua travesía de la CN-340 en el núcleo urbano de Torreguadiaro, promoviendo la ejecución de un aparcamiento disuasorio.

**OBJETIVO 22**

**Establecer el trazado de una red alternativa de movilidad lenta, peatonal y ciclable, que permita reestructurar la movilidad cotidiana de todo el territorio municipal uniéndolo entre sí el núcleo principal y los distintos núcleos urbanos del municipio.**

**CRITERIO C22.1**

Incorporar al planeamiento el parque fluvial del Guadarranque y el parque fluvial del Guadiaro, como ejes de un nuevo modelo de movilidad sostenible que permitirá desplazamientos no motorizados en el municipio.

**CRITERIO C22.2**

Incorporar al planeamiento, en desarrollo del PAB, el trazado de una red ciclable que permita unir la cuenca del Guadiaro con los valles del Guadarranque y su conexión con la Bahía.

**CRITERIO C22.3**

Definir una red de movilidad peatonal y ciclable de uso cotidiano que permita conectar entre sí los núcleos de población.



## OC.5 INDUSTRIA Y SECTOR SERVICIOS

### OBJETIVO 23

**Crear las condiciones urbanísticas adecuadas para mejorar el tejido industrial, fomentando la recalificación de las zonas industriales.**

#### CRITERIO C23.1

Mejorar las condiciones de acceso de las zonas industriales en la zona de la Bahía asegurando la conexión entre sí, un acceso desde los centros urbanos y una conexión adecuada a la variante para el tráfico pesado y peligroso.

#### CRITERIO C23.2

Establecer conexiones peatonales y ciclables entre las zonas industriales y los núcleos urbanos.

#### CRITERIO C23.3

Facilitar las condiciones adecuadas para la redacción de reparcelaciones interiores voluntarias de las zonas industriales mejorando el acceso y condiciones de las mismas.

#### CRITERIO C23.4

Introducir criterios que fomenten la mejora y recuperación ambiental de su entorno y la Bahía, y su relación con el río Guadarranque y el arroyo Madre Vieja, provocando una mejora de la imagen del paisaje industrial y de su valor intrínseco.

#### CRITERIO C23.5

Introducir en las ordenanzas criterios que fomenten la mejora de la imagen de las edificaciones y la introducción de energías renovables en las zonas industriales.

### OBJETIVO 24

**Crear las condiciones urbanísticas adecuadas para un funcionamiento más eficiente del sector servicios y la atracción de actividades complementarias, propiciando el desarrollo de actividades y usos diversos en la plataforma portuaria de Campamento.**

#### CRITERIO C24.1

Propiciar la mejora del sector servicios mejorando la estructura viaria, la imagen y calidad paisajística generando un entorno atractivo para la implantación de nuevas empresas.

#### CRITERIO C24.2

Fomentar la ubicación en zonas intermedias entre la zona residencial y la industrial de actividades relacionadas con los campos de la innovación, la economía verde (energías

renovables, servicios informáticos, telecomunicación, logística, servicios profesionales y ambientales, coworking y networking) y el apoyo a la gran industria (mantenimiento de maquinaria e instalaciones industriales).

#### CRITERIO C24.3

Impulsar el proyecto de vivero de empresas de Polígono Empresarial San Roque, apoyando los potenciales detectados en ciclos formativos profesionales y mejorando su conexión peatonal y ciclable con el centro urbano y con los polígonos industriales.

#### CRITERIO C24.4

Fomentar el pequeño comercio en los núcleos, en relación con el resto de actividades, como factor de cohesión social y de mejora de la calidad de vida.

#### CRITERIO C24.5

Impulsar el nuevo acceso ferroviario a la plataforma portuaria de Campamento y el intercambiador modal de Taraguilla, y la conexión viaria mediante el puente sobre el río Guadarranque con el Parque Empresarial de Las Marismas en Los Barrios, como elementos de la estructura viaria comarcal.

#### CRITERIO C24.6

Promover, dentro de la competencia municipal, la implantación de centros comerciales abiertos, propiciando un gran centro de ocio en torno a la zona del Casino, como centro de gravedad del municipio, que posibilite la integración de las distintas zonas del municipio en una nueva área de centralidad, donde los equipamientos locales y supramunicipales jugaran un papel fundamental en dicha integración.

## OC.6 ENERGÍA, REDES DE SERVICIO Y RESIDUOS

### OBJETIVO 25

#### *Avanzar en la autonomía energética municipal.*

##### CRITERIO C25.1

Fomentar la producción de energías renovables en suelos ya transformados como suelos industriales o urbanizaciones, propicias para la introducción de energía solar fotovoltaica complementada con minieólica.

##### CRITERIO C25.2

Fomentar la posibilidad de implantar proyectos de producción de energía mediante biomasa a pequeña escala.

##### CRITERIO C25.3

Establecer medidas destinadas a la reducción del consumo energético y de emisiones.

##### CRITERIO C25.4

Promover un diseño sostenible y eficiente de las redes de alumbrado público evitando problemas de despilfarro energético y contaminación lumínica.

### OBJETIVO 26

#### *Mejorar las redes de servicio existentes.*

##### CRITERIO C26.1

Apremiar desde la competencia municipal, a la construcción del encauzamiento en el tramo urbano y a la ejecución del parque fluvial del río Guadarranque.

##### CRITERIO C26.2

Propiciar la conexión de las fosas sépticas del diseminado de Albarracín a los colectores de la red municipal, para evitar la contaminación del acuífero.

##### CRITERIO C26.3

Propiciar la conexión entre sí de las redes de abastecimiento de los distintos núcleos para garantizar el abastecimiento en periodos de sequía.

##### CRITERIO C26.4

Propiciar el soterramiento progresivo de tendidos aéreos existentes en los núcleos y entornos urbanos.

**OBJETIVO 27****Avanzar en la autonomía municipal en materia de gestión de residuos.**

## CRITERIO C27.1

Se creará un equipamiento público para la ubicación de una planta de compostaje municipal ligada a la gestión de residuos.

## CRITERIO C27.2

Se buscará la ubicación de una parcela adecuada para un relleno de tierras de tamaño medio que permita cubrir las necesidades municipales.

## CRITERIO C27.3

Ante la proliferación de las gasolineras en los centros urbanos, se realizará una ordenanza específica para mejorar, tanto las condiciones de su emplazamiento como su diseño arquitectónico, buscando su mejor integración urbana y paisajística.

## CRITERIO C27.4

Al tratarse de usos que pueden suponer una movilidad importante de tráficos pesados y peligrosos, han de ubicarse alejados de zonas residenciales, en las áreas industriales y cerca de la red nacional o autonómica de carreteras, evitando tráficos pasantes pesados.

## OC.7 PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL

### OBJETIVO 28

#### **Proteger y poner en valor los elementos de interés histórico-artístico-cultural.**

##### CRITERIO C28.1

Revisar y mejorar el catálogo que recoja todos los elementos de interés del municipio, tanto los protegidos legalmente como aquellos que merecen una especial atención de conservación por su valor etnológico.

##### CRITERIO C28.2

Prestar atención a la hora de su protección tanto a los elementos en sí como a las relaciones, conjuntos o itinerarios que se establecen entre ellos y al paisaje que configuran.

##### CRITERIO C28.3

Incluir elementos descubiertos en excavaciones arqueológicas recientes y/o actualizar las zonas de presunción arqueológica.

##### CRITERIO C28.4

Incluir en el catálogo los elementos menores de arquitectura incluidos en el inventario municipal así como algunos identificados posteriormente.

##### CRITERIO C28.5

Incluir en el catálogo los elementos menores asociados a la arquitectura tradicional como cortijos, molinos u hornos de los que existen en el municipio varios ejemplos de interés.

##### CRITERIO C28.6

El catálogo recogerá un listado de aquellos elementos cuya rehabilitación se considere urgente por encontrarse en muy mal estado de conservación.

##### CRITERIO C28.7

Incorporar consideraciones medioambientales en la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico.

##### CRITERIO C28.8

Promover la incorporación del conjunto formado por el yacimiento de Cerro del Prado y el enclave arqueológico de la ciudad de Carteia, el estuario y marismas del río Guadalquivir, en el catálogo autonómico, con la figura de "paisaje cultural".

## OC.8 DISEMINADO Y ASENTAMIENTOS RURALES

### OBJETIVO 29

**Mejorar la calidad de vida mejorando las condiciones de accesibilidad y los servicios.**

#### CRITERIO C29.1

Se fomentará la creación de una red de transporte público adaptada al pequeño tamaño de los núcleos de población.

#### CRITERIO C29.2

Se planteará la recuperación de las redes de caminos públicos de relación entre núcleos y de acceso al territorio.

### OBJETIVO 30

**Adaptar los asentamientos, agrupaciones de edificaciones aisladas del diseminado rural a la legislación urbanística vigente.**

#### CRITERIO C30.1

Se deberá adaptar el Avance de Delimitación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable del municipio a la nueva modificación de la LOUA (Ley 6/2016, de 1 Agosto de la C.A. Andalucía (**modificación de la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

#### CRITERIO C30.2

Se procederá a un reestudio del límite del suelo urbano comprobando su adecuada adaptación a la legislación urbanística.

### OBJETIVO 31

**Mantener el carácter rural del diseminado y la calidad visual y ambiental del territorio en el que se asientan evitando la extensión indiscriminada de los mismos.**

#### CRITERIO C31.1

Se promoverá la actividad primaria como actividad principal del diseminado rural.

#### CRITERIO C31.2

Dado el gran número de antiguos cortijos desocupados se priorizará la rehabilitación y potenciación de los usos de alojamiento turístico rural, evitando su segregación.

#### CRITERIO C31.3

Dada la ubicación de las agrupaciones en enclaves de alto valor paisajístico, divisables desde amplias zonas del territorio, se incorporarán criterios de adecuación paisajística.

CRITERIO C31.4

Dada la ubicación en el medio rural se plantearán medidas que favorezcan la protección de la biodiversidad y la conectividad ecológica.

CRITERIO C31.5

Se fomentará la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio existente creando itinerarios de interés paisajístico.

CRITERIO C31.6

Se promoverá la diversificación de la economía local mediante la apuesta por el turismo sostenible asociado al atractivo natural, cultural y paisajístico del entorno.

CRITERIO C31.7

Se flexibilizarán las condiciones para la implantación de usos terciarios de pequeña escala permitiendo la diversificación de la economía local.

## A OC.9 NÚCLEOS URBANOS

### OBJETIVO 32

**Fomentar la consolidación de los núcleos de población como foco de la actividad urbana mediante colmatación de su trama urbana, la implantación de nuevos usos y equipamientos y la creación de espacios públicos de calidad.**

#### CRITERIO C32.1

Se dedicará la necesidad de vivienda requerida al refuerzo del núcleo y a la consolidación de la trama existente mediante la colmatación de las parcelas no edificadas existentes en la misma evitando la delimitación o la continuidad innecesaria de sectores de suelo urbanizable.

#### CRITERIO C32.2

Se analizará en primer lugar la capacidad de acogida de los tejidos interiores existentes y la reutilización de edificaciones vacías a la ocupación de suelos no transformados.

#### CRITERIO C32.3

Se redefinirán los parámetros de dichas parcelas mediante la definición de actuaciones de densidad similar a las unidades del entorno, que permita la creación de zonas públicas de equipamientos y espacios libres.

#### CRITERIO C32.4

Las actuaciones residenciales se dividirán en actuaciones estratégicas, actuaciones de colmatación de la trama y actuaciones de menor tamaño para la creación de vivienda protegida que tienen como fin complementar la trama urbana en varios puntos del municipio, de conformidad con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

#### CRITERIO C32.5

Las actuaciones estratégicas persiguen objetivos de carácter estructural, como la necesidad de promover el área de oportunidad Taraguilla-Miraflores, conectando Estación y la ciudad de San Roque. Considerando que su realización es prioritaria, el PGOU deberá acreditar pormenorizadamente, tanto la viabilidad económica de dichas actuaciones como la sostenibilidad económica para las haciendas públicas.

#### CRITERIO C32.6

Se analizará asimismo la conveniencia de redensificar algunas zonas edificadas de los núcleos, sin sobrepasar las densidades del entorno en que se ubiquen, generando actuaciones de dotación.

#### CRITERIO C32.7

Se incorporará a las ordenanzas criterios para facilitar la segregación de viviendas que faciliten la fijación de población en el tejido histórico existente.



## CRITERIO C32.8

Se promoverá la colmatación de las tramas industriales existentes optimizando la utilización del suelo transformado y mejorando la relación entre la trama residencial y la industrial.

## OBJETIVO33

**Conseguir la fijación de población y empleo en los núcleos y el aumento de la cohesión social mediante la oferta de vivienda asequible y la diversificación de los usos y las actividades.**

## CRITERIO C33.1

Creación de unidades con un elevado porcentaje de vivienda protegida que permitan hacer asumible el precio de la vivienda fijando población joven en el municipio.

## CRITERIO C33.2

Incorporar criterios que permitan el desarrollo de políticas de vivienda protegida distintas al régimen de propiedad fomentando la vivienda en alquiler.

## CRITERIO C33.1

Creación de unidades basadas en la mezcla de usos, especialmente en las actuaciones denominadas estratégicas, con un porcentaje mínimo de usos no residenciales que refuercen la actividad económica y social y permitan reducir la movilidad obligada por necesidad de desplazamiento a otros municipios.

## CRITERIO C33.1

Evitar que las actividades económicas de usos terciarios se ubiquen en polígonos industriales aislados que no contribuyan a reforzar la vida urbana del núcleo y generen movilidad obligada.

## OBJETIVO 34

**Reestructurar la movilidad interna de los núcleos buscando una relación equilibrada entre viales rodados, áreas de aparcamiento y recorridos peatonales y ciclables.**

## CRITERIO C34.1

Proceder a la mejora del tramo urbano de las carreteras a su paso por los núcleos de población, mediante tratamientos de la urbanización que permitan reducir la velocidad del tráfico y la mejora de la accesibilidad peatonal.

## CRITERIO C34.2

Ubicar un aparcamiento disuasorio en el centro histórico que se complemente con el transporte público y evite problemáticas puntuales de aparcamiento.

**CRITERIO C34.3**

Completar la red interna existente de recorridos peatonales y ciclables, en aquellas zonas donde todavía existen discontinuidades, que comuniquen los distintos puntos de interés, actividades y equipamientos del municipio.

**CRITERIO C34.4**

Buscar soluciones al efecto barrera provocado por la vía férrea en la Estación, desarrollando la red de movilidad lenta a ambos lados de la misma.

**CRITERIO C34.5**

Complementar la red interna existente de recorridos peatonales y ciclables con una red de movilidad lenta de acceso a los barrios periféricos o al territorio. En los casos en que dichas comunicaciones se produzcan a través de vías compartidas estas deberán señalizarse adecuadamente para que los tránsitos peatonales y ciclables se produzcan con seguridad.

**CRITERIO C34.6**

Crear una ordenanza de urbanización que adecue los tipos de urbanización a los usos definidos para cada tipo de calle o espacio público.

**OBJETIVO 35**

**Conseguir una estructura urbana equilibrada con una adecuada relación entre los distintos tejidos urbanos, los espacios libres y los equipamientos públicos.**

**CRITERIO C35.1**

Se completará la red de espacios libres que permita relacionar entre sí los principales espacios públicos, equipamientos y elementos patrimoniales del municipio.

**CRITERIO C35.2**

Se trabajará el desarrollo de la red de espacios libres y equipamientos fomentando su accesibilidad y proximidad, estudiando su adaptación a los colectivos más dependientes y evitando lugares que puedan generar la sensación de inseguridad incluyendo un análisis desde la perspectiva de género.

**CRITERIO C35.3**

Se buscará la superación de la barrera provocada por la Autovía A-7 en el enlace del Toril, buscando la mejora de la accesibilidad entre el centro histórico y la Escuela de Hostelería.

**CRITERIO C35.4**

Se resolverá la unión entre en el corredor fluvial del arroyo Madre Vieja y el centro histórico de San Roque mediante la creación de un gran parque de ribera que se integre con el nuevo parque-feria.

## CRITERIO C35.5

Se completará la red de espacios libres de los núcleos de población comunicando las discontinuidades existentes en la misma y recuperando los cauces en superficie de los arroyos soterrados asociados a la misma.

## CRITERIO C35.6

Se buscará la reubicación y ampliación de los equipamientos sociales y asistenciales en un lugar céntrico relacionado con la red de movilidad lenta.

## CRITERIO C35.7

Se buscará la agrupación de las actividades culturales mediante la creación equipamientos de uso cultural en un lugar céntrico relacionado con red de movilidad lenta.

## CRITERIO C35.8

Se promoverá la creación de equipamientos relacionados con la atención a la tercera edad en los nuevos ámbitos que se desarrollen.

## CRITERIO C35.9

Se promoverá la concentración de equipamientos dispersos en zonas industriales, buscando equipamientos con una superficie de mayor tamaño que facilite su puesta en uso.

San Roque, Diciembre de 2016

La Dirección Técnica de la Revisión del PGOU

**BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL TM DE SAN ROQUE. Avance****INDICE****DOCUMENTO II****MI.-MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

1

**MI.1.- ANTECEDENTES.**

- 1.1.- El procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento general municipal
- 1.2.- El proceso de revisión del planeamiento general municipal

**MI.2.- MARCO LEGISLATIVO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL**

- 2.1.- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de Octubre. BOE 31/10/2015, TRLSyRU)
- 2.2.- La modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
- 2.3.- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- 2.4.- El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG)
- 2.5.- El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA)

**MI.3.- LA COMPLEJIDAD TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE. MODELO TERRITORIAL COMPLEJO Y DIFUSO.****MI.4.- ALTERNATIVAS TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**

- 4.1.- Alternativa "Cero"
- 4.2.- Alternativa 1
- 4.3.- Alternativa 2
- 4.4.- Alternativa 3

**MI.5.- CONCLUSIÓN**

**MI.1.- ANTECEDENTES.****1.1.- El procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento general municipal.**

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Decreto-Ley 3/2015, de 3 de Marzo, establece en sus apartados 1 y 2 que:

*“1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, previstos en la sección IV del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

*a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.”*

El contenido del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) viene definido en el Anexo II.B de la citada Ley GICA, es decir:

El Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

**1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.**

La descripción requerida habrá de comprender:

- a) Ámbito de actuación del planeamiento.
- b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- e) Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

**2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:**

a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.

- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.

g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

3. Identificación y valoración de impactos:

a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.

b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.

b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

5. Plan de control y seguimiento del planeamiento.

a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.

b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (RPGOU) del término municipal de San Roque y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EIA), obtuvo la aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11/02/2005, publicado en el BOP nº 50 de 3 marzo de 2005, y fue sometido a información pública por el plazo de dos meses, deduciéndose las alegaciones correspondientes.

La RPGOU y el correspondiente EIA, obtuvo Declaración de Impacto Ambiental previa (DIAP) VIABLE, con una serie de condicionantes mediante resolución de la Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente en 2006.

Con fecha 11 de diciembre de 2013, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Mediante dicha Ley se traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Tras la aprobación del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, y en relación con el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) sobre la Revisión del “Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque”, que fue objeto de Resolución de Sujeción al nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, se ponía de manifiesto que debía de redactarse una Adenda al Estudio Ambiental Estratégico (EAE) con el contenido del anexo II.B de la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Decreto-Ley 3/2015, de 3 de Marzo.

Posteriormente y de acuerdo con el escrito de la Delegación Territorial de 22 de Julio de 2016 (RGS nº 10141) que tuvo entrada en el Ilustre Ayuntamiento el 28 de Julio de 2016 (RGE 10769), se solicita que se aporte la Adenda al EAE , incorporando además:

- El análisis de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluyendo la alternativa “cero”, así como la justificación de la alternativa de ordenación seleccionada
- La identificación y valoración de impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático.
- El establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

### **1.2.- El proceso de revisión del planeamiento general municipal:**

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de Julio de 2000, publicado en el BOP nº 208 de 7 Septiembre de 2000, tras un largo proceso que pasó por la STSJA ratificada por STS que anuló el PGOU aprobado definitivamente por resolución de la CPU de 2/11/1987.

La REVISIÓN del PGOU (RPGOU) fue aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11 de Febrero de 2000, sometiéndose a información pública por plazo de dos meses mediante anuncio nº 50 insertado en el BOP de Cádiz de 5 de Marzo de 2000. Este documento tuvo como antecedente el Avance de planeamiento aceptado por el Ayuntamiento Pleno en 1999 el cual estuvo expuesto al público para sugerencias y alternativas de planeamiento por plazo también de dos meses.

La ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, fue objeto de Aprobación por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de Mayo de 2009, publicándose en el BOP nº 120 de 27/06/2011.

Posteriormente el Ayuntamiento de San Roque aprobó definitivamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) del municipio, documento redactado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de San Roque, S.A. (EMROQUE) y el Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Este documento fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de Febrero de 2014.

El Plan Municipal de Inspección Urbanística aprobado definitivamente en pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/09/2013, publicado en el BOP de Cádiz nº 8, de 14/01/2014 fue el documento que sirvió de base para la redacción del Avance de Delimitación de Asentamientos Urbanísticos en el suelo no urbanizable del término municipal de San Roque, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de

Febrero de 2014, y publicado en el BOP nº 8 de fecha 14/01/2014; en el que se identificaba un solo asentamiento urbanístico situado al noroeste del núcleo de Guadiaro y colindante con este.

Asimismo debe destacarse, por su importancia e incidencia que sobre el planeamiento general municipal tiene, que en base al Plan de Acción Ambiental de la Agenda Local 21 aprobado por el Ayuntamiento en marzo de 2010, fue redactado y aprobado en marzo de 2012, el Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS), que se encuadra en la denominada “Estrategia Provincial de Movilidad Urbana Sostenible: Planes de Movilidad para municipios menores de 50.000 habitantes de la provincia de Cádiz”, impulsado por la Diputación de Cádiz Área de Medio Ambiente y subvencionado por el Ministerio de Fomento a través de la Orden FOM/2388/2008 de 24 de julio.

## **MI.2.- MARCO LEGISLATIVO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL**

- 2.1.- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de Octubre. BOE 31/10/2015, TRLSyRU)
- 2.2.- La modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
- 2.3.- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- 2.4.- El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG)
- 2.5.- El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA)

## **MI.3.- LA COMPLEJIDAD TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE. MODELO TERRITORIAL COMPLEJO Y DIFUSO.**

Actualmente, San Roque cuenta con 29.373 habitantes, un término municipal de 147 Km<sup>2</sup> y su marco territorial viene caracterizado por su ubicación estratégica en el sureste de la provincia de Cádiz, dentro de la comarca del Campo de Gibraltar y colindante con la Bahía de Algeciras, por un lado, y con el Mar Mediterráneo, por otro.

Desde la perspectiva medioambiental o de paisaje natural, el municipio se encuentra rodeado por espacios naturales de alto valor medioambiental como son el Alcornocal costero de Guadalquítón, el Sistema litoral Diente Borondo, la Sierra Carbonera, el Parque Natural de los Alcornocales, entre otros.

Su articulación territorial está vinculada con el resto de la región a través de la Autovía del Mediterráneo (A-7) y de carreteras locales y comarcales y la vía férrea, que vertebran todo el territorio con el resto de la provincia, y a su vez en el interior del propio municipio.

Las propuestas derivadas del PGOU vigente aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Cádiz, el 25 de Julio de 2000 ( BOP de 7 Septiembre de 2000), anterior al POTCG, buscan la articulación territorial interna del municipio de San Roque, con un modelo muy difuso, basado fundamentalmente en la infraestructura de transporte de la carretera nacional N-340, convertida hoy en la autovía estatal A-7 (E-15), consolidando prácticamente el modelo *disperso* de ciudad, convertido hoy quizás en una ciudad superficial o *genérica*.

San Roque cuenta también con una línea de ferrocarril, destinado con carácter prioritario al tráfico de mercancías, estando limitado el tráfico de viajeros dada la antigüedad de la vía



férrea. La actividad económica está vinculada a la actividad logística y portuaria, en especial al tráfico de graneles líquidos ligado al complejo petroquímico, que es la actividad con mayor peso específico dentro de San Roque. De hecho, el puerto es la ubicación de la principal zona industrial de la comarca, fuertemente ligada a la energía, con la implantación de instalaciones de producción de energía eléctrica (centrales térmicas de gas natural y refinería de productos petrolíferos, con lo que ello supone para la economía de la zona, pero también representa uno de los mayores retos a resolver, por tratarse de una zona sometida a un importante nivel de degradación, con gran influencia desde el punto de vista medioambiental y que actúa como barrera entre dos distritos de la ciudad de gran relevancia paisajística y cultural como es el centro histórico y el yacimiento romano de Carteia.

Partiendo del marco histórico y territorial puesto de manifiesto en el diagnóstico, y teniendo en cuenta las principales circunstancias analizadas, se concluye la existencia, básicamente, de cuatro distritos administrativos del municipio fuertemente vinculados a su área de actividad:

- La zona norte, en la que se ubica la Urbanización Sotogrande, caracterizada por ser una zona de destino turístico de alto nivel económico y prioritariamente estacional, con un oferta básicamente ligada al golf, al polo y la vela.
- La zona centro (San Roque ciudad) caracterizado por una fuerte ocupación del suelo.
- La zona interior, Estación y Taraguilla, con la actividad logística, que busca configurarse como un elemento estructurante del territorio aprovechando la red de ferrocarril.
- La zona de la Bahía, portuaria e industrial, en la que tienen su sede empresas de gran relevancia dentro del sector petrolífero y energético.

El municipio cuenta además con un patrimonio natural muy rico y diverso, con la presencia de elementos de gran valor natural, entre las que destacan las masas de alcornoques (Pinar del Rey, Alcornocal costero de Guadalquítón), Sistema Litoral de Diente Borondo, Sierra Carbonera, Sierra del Arca.

- Por último, otro elemento de identidad territorial significativo, es el yacimiento arqueológico de la antigua ciudad romana de Carteia, (BIC), pero en la actualidad, se encuentra en una situación de aislamiento en relación con el resto del municipio y desconectado de su origen, Carteia La Vieja, el poblado fenicio Cerro del Prado, situado al norte de la ciudad romana.

Merecen también especial atención los condicionantes de la Defensa Nacional vinculados al territorio como consecuencia de su ubicación estratégica en el Campo de Gibraltar y que tienen influencia tanto en relación con la presencia de asentamientos militares históricos como son Campamento y la actual Casa Consistorial (antiguo Cuartel Diego Salinas), como en virtud de las servidumbres militares, vinculadas a la zona de seguridad de las baterías costeras y del Cortijo Buenavista ( grupo SAM-HAWKS) pertenecientes a la defensa nacional.

Las cuatro zonas identificadas, junto con los condicionantes señalados, vienen a configurar un **municipio desarticulado en dos vertientes** con sus propias características.

#### **MI.4.- ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**

El Ayuntamiento de San Roque, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la RPGOU deberá, para continuar con la tramitación del expediente,

aportando el Estudio Ambiental Estratégico con el contenido del Anexo II.B de la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio incorporando el siguiente contenido:

- Unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del documento urbanístico, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de su aplicación. Así como justificación de la alternativa de ordenación seleccionada y los criterios de selección.

- La identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático.

- El establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

El Estudio tiene por objeto el desarrollo de estos contenidos. Por lo que con esta Estudio, se dará por cumplidos los contenidos necesarios para la adecuada evaluación ambiental estratégica de la RPGOU del municipio de San Roque, pudiéndose considerar el estudio de impacto ambiental junto con el estudio ambiental estratégico, el documento necesario para cumplir con lo establecido en el artículo 40.5 e) de la GICA y por tanto válido para poder continuar con su tramitación.

#### **4.1.- ALTERNATIVA 0**

Esta alternativa, consiste en la NO INTERVENCION PLANIFICADORA, y por lo tanto en no desarrollar la RVPGOU del municipio de San Roque y por tanto mantener las determinaciones del PGOU vigente (AD 25/07/2000).

Debemos recordar que el principal motivo por el que se ha tramitado la RPGOU del municipio de San Roque es su inadecuación a la planificación territorial vigente y a un modelo obsoleto, que ha devenido inadecuado a las determinaciones de crecimiento sostenible e integrado promulgado además por el actual marco legislativo.

No obstante es necesario el análisis del PGOU vigente (adaptación parcial), que junto con las modificaciones e Innovaciones (complejo petroquímico y Los Pinos) producidas con posterioridad a su aprobación definitiva, conforman el modelo actual, es decir la Alternativa Cero.

El proceso de desarrollo urbano del PGOU se ha caracterizado fundamentalmente por:

- El desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del ámbito residencial turístico, concretamente de los subsectores de Sotogrande (Subsectores 50-SO y 52-53-SO), Las Mesas del Diente (sector 01-ME) y Alcaidesa (01-02-AL), que completan hoy el desarrollo residencial turístico del Centro y Norte del municipio en el área del Guadiaro. Estos sectores están hoy prácticamente urbanizados.

- El desarrollo del suelo urbano no consolidado, concretamente en las áreas de la Marina y el Puerto de Sotogrande, y las áreas de Invespania y San Diego (01-TG y 02-TG) vinculados también a las zonas turísticas de Sotogrande y Torreguadiaro.

- El desarrollo de los suelos urbanos no consolidados de las áreas de San Roque Ciudad en el antiguo Cuartel Diego Salinas y Huerta Varela (12-SR y 13-SR) que tras un largo proceso han completado su urbanización, aunque no su edificación.

- La colmatación del suelo urbanizable sectorizado en el área de la Estación-Taraguilla-Miraflores, con el desarrollo residencial de las Lomas de La Pólvora (01-TA-01) y que ha completado la unión entre los núcleos de Taraguilla y la Estación, que se ha complementado con los suelos industriales y terciarios del polígono de La Pólvora (áreas 08-TA y 13-TA), articulando definitivamente el área interior de la Bahía hasta completar el arco al norte de la Estación, con la Zona de Actividades Logísticas ((02-ES-CTM, actualmente en desarrollo) de carácter supramunicipal, que constituye junto con la Estación de Transporte de mercancías de ADIF, el centro de transporte de mercancías más importante del área de la Bahía

- El desarrollo urbano completo del sector Villa Victoria (entre los núcleos de Puente Mayorga y Campamento, sector 06-PM), que ha venido a completar la articulación entre ambos núcleos de población.

Las principales debilidades del modelo del PGOU vigente nacen fundamentalmente de la deficiente articulación territorial entre los distintos distritos del municipio, y la incompatibilidad con el modelo territorial comarcal propuesto por el POTCG y el PPCLA.

Ello se refleja fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- El sistema general de espacios libres del vigente PGOU, que carece de unidad y cuyas funciones quedan hoy relegadas a desarrollos turísticos, cuando no vinculados a zonas geográficas periféricas del territorio de San Roque. En definitiva, no constituye un sistema que permita el uso y disfrute por la ciudadanía y articule los distintos núcleos de población del municipio.

- La escasa articulación territorial, en relación con las previsiones del POT, para el arco urbano del área de la Bahía, cuya ocupación del suelo se basa en un modelo disperso y a la vez sucesivo de actividades industriales, que se prolonga al interior de la autovía A7, sin solución de continuidad, provocando la interrupción del modelo compacto deseable entre San Roque, Miraflores, Taraguilla y Estación.

- La incompatibilidad del desarrollo previsto en "Gualdalquitón" (sector 01-GL), un suelo urbanizable sectorizado con uso residencial turístico, para el que el POTCG recomienda su desclasificación y propone su protección especial, como zona de interés territorial. El PPCLA, lo identifica como un espacio de alto valor ambiental y propone su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, y su protección como zona de Protección Territorial (PT-1).

- La protección territorial (PT-2) propuesta para los sectores de suelo urbanizable sectorizado de Casa Fuerte y Cala Sardina (03-TG y 04-TG).

- La dificultad de desarrollar el crecimiento más importante previsto por el PGOU vigente para San Roque Ciudad en el sector de suelo urbanizable ordenado de La Torrecilla (01-SR-1) y el sector de suelo urbanizable sectorizado de Fuente María España (01-SR-2), con un total de 1.700 viviendas aproximadamente.

- La escasa o nula protección dispuesta para las zonas más sensibles del área de la Bahía, sujeta a un fuerte proceso urbano (industrial y portuario).

## 4.2.- ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 se identifica con el Avance aceptado por la Corporación Municipal en 1999, con la incorporación de además, de las áreas y sectores innovados y desarrollados hasta la fecha, y las siguientes determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- La variante de la autovía A-7, que tiene su entrada por el municipio al Norte del núcleo de la Estación y al Sur de la Zona de Actividades logísticas. (SGRV-Variante A-7)

- En cuanto a la red ferroviaria, el acceso a la plataforma portuaria de Campamento y la supresión del paso a nivel en la Estación en su cruce en la A-405 –San Roque-Ronda.

- La incorporación de los sistemas generales de carácter supramunicipal, que como el intercambiador de Taraguilla, junto al enlace con la autovía A7, supondrán un punto de inflexión en las comunicaciones de la aglomeración urbana de la comarca.

- La clasificación de los suelos que estando en tramitación la innovación de planeamiento, como suelos urbanizables o urbanos no consolidados, suponen un desarrollo cuantitativo y cualitativo deseable, porque resuelven algunas problemáticas, más que contrastadas a lo largo del tiempo, como el suelo residencial perteneciente a La Torre (NU-19-Asonor), en Torreguadiaro y la nueva área de actividades económicas (suelo terciario), en Los Puertos, que incorpora y resuelve el nuevo sistema general de equipamiento para el cementerio central de todo el municipio de San Roque. También debe destacarse aquí la clasificación de los suelos pertenecientes al área de oportunidad de Taraguilla-Miraflores, a los que el POTCG, les otorga una especial relevancia como área de oportunidad productiva, por su centralidad en el arco de la Bahía, pero con la potencialidad de un desarrollo llamado a resolver la necesaria articulación de los núcleos urbanos de Estación-Taraguilla con la ciudad de San Roque.

- La nueva clasificación de los suelos existentes entre la variante de Torreguadiaro (A7) y la antigua travesía de la carretera N-340, como urbanizables para su incorporación al desarrollo urbano, en el área de Torreguadiaro, con uso global turístico, manteniendo la situación actual del suelo de Los Álamos como suelo urbanizable ordenado.

- La identificación de los sectores de suelo urbanizable transitorio (hoy suelos urbanos no consolidados) de Sotogrande y las Mesas (50-SO, 52-53-SO y 01-ME) así como de La Alcadesa (01-02-AL), que aunque en proceso de recepción de su urbanización, le falta por completar algunas de sus redes de infraestructuras.

- La permanencia de la clasificación del suelo de Guadalquitón (01-GL), como urbanizable sectorizado, entendiéndose aquí que el Plan Parcial, actualmente en tramitación, en cumplimiento de la STS de 22/06/2012, pudiera prosperar hasta su aprobación definitiva, dentro de un nuevo concepto de urbanismo ecológico, para su integración en el suelo turístico.

- El mantenimiento de los suelos de reserva (suelos urbanizables no sectorizados) en la Alcadesa (antiguo Safari Andaluz), Campamento y San Enrique, manteniendo sus determinaciones básicas, aunque variando sus usos globales de acuerdo con su situación y posición actual.

## 4.3.- ALTERNATIVA 2

El modelo considerado como Alternativa 2, está basado en el documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de San Roque, por acuerdo plenario de 11 de Febrero de 2005, el cual obtuvo la declaración de impacto ambiental previa VIABLE por parte de la

Consejería de Medio Ambiente, con las correcciones obligadas por el POTA, el POTCG y el PPCLA, así como el resto de la planificación territorial.

Las principales novedades respecto de la alternativa anterior son las siguientes:

- En la zona industrial y portuaria de la Bahía, se propone completar este desarrollo urbano con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado para usos productivos entre la vía férrea (ramal del ferrocarril a Campamento) y el límite del suelo urbano, completando los desarrollos existentes en el arco de la Bahía.
- La consideración de los suelos de la zona de Albarracín, como suelos urbanizables, y en las zonas más edificadas como suelo urbano, no consolidado, para usos residenciales, con una clara vocación de desarrollo hacia el Norte de la ciudad histórica.
- Este crecimiento hacia el Norte, plantea una transformación del uso residencial en uso turístico, en los suelos urbanizables no sectorizados de Albalate y Alcaidesa (antiguo Safari Andaluz).
- La ordenación estructural contempla la clasificación del suelo de los subsectores 52-53 de Sotogrande, como suelo urbano consolidado y categoriza el subsector 50-SO, en dos categorías de suelo urbanizable, ordenado y transitorio, correspondiendo esta categoría con los suelos que actualmente están en ejecución, de acuerdo con la modificación del plan de etapas del Plan Parcial aprobado.
- Por el contrario establece la categoría de no sectorizado, para el suelo urbanizable del área 001-GL “Guadalquitón”, considerando el suelo “de reserva”, ante una eventual resolución de los contenciosos actualmente planteados por los promotores, aunque con uso global turístico.
- En la vertiente del río Guadiaro, la apuesta de desarrollo urbano, se centra en el crecimiento Este del núcleo de Guadiaro, en continuidad con el núcleo histórico y colindando con el sector 50-SO de Sotogrande, con la clasificación del suelo de uso residencial, como suelo urbanizable sectorizado.
- Pero donde se produce la mayor novedad del desarrollo urbano de esta alternativa, es sin duda en torno al núcleo de San Enrique, al Oeste de la Cañada Real de Manilva, junto a la Autopista AP-7, con una propuesta de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado para la denominada “Ciudad del Caballo”, centrada en una propuesta de clasificación de suelo para usos turístico-deportivos, vinculada a los deportes equinos (hípica y polo). También se propone la clasificación como suelo urbanizable sectorizado parte de los terrenos pertenecientes al Cortijo “Mojones Blancos”, para uso turístico-deportivo ligados al deporte del golf, ya existente en Sotogrande.
- Los suelos de reserva (suelos urbanizables no sectorizados) además de los mencionados de Albalate-Alcaidesa y Guadalquitón, se completan con los desarrollos turísticos, junto a la sierra Almenara de los Cortijos “El Gordo” al Norte de Sotogrande y “El Chino y la Capilla” junto al Cortijo Santiago, en previsión de un posible crecimiento expansivo de la denominada “Ciudad del Caballo”.
- Los sistemas generales de espacios libres:

Esta alternativa hace una clara apuesta por la recuperación de los cauces fluviales del río Guadarranque y del Arroyo Madre Vieja, proponiendo el corredor verde del Madre Vieja como elemento de articulación entre la ciudad histórica de San Roque y la Bahía.

La propuesta se hace extensiva al río Guadarranque, con la recuperación ambiental y paisajística de la margen izquierda desde el núcleo de la Estación hasta el núcleo de Guadarranque, proponiendo su regeneración urbana como núcleo histórico de la Bahía, junto a Carteia.

Propone que el espacio marítimo portuario existente entre la desembocadura del río Guadarranque y la plataforma portuaria de Campamento, se convierta en infraestructura verde, incluyendo parte de los terrenos industriales existentes entre el antiguo camino real entre Algeciras y Gibraltar y la actual carretera entre Guadarranque y Puente Mayorga, para que formen parte del sistema general de espacios libres, proponiendo la recuperación ambiental de esta tramo de la Bahía, incluyendo la entrada al puerto de Campamento, con una actuación de parque marítimo.

En la vertiente del Guadiaro, la apuesta se centra en la recuperación del espacio litoral entre Alcaidesa y Sotogrande, en las playas de Borondo–Guadalquítón, proponiendo su conexión hasta el estuario del río Guadiaro, para completar su ordenación hasta el límite del municipio en Cala Sardina.

El sistema de espacios libres de esta alternativa se completa con los elementos aislados del subsector 34 “El Encinar” en Sotogrande, El Cañuelo, Cerro Redondo y Recinto Ferial de Guadiaro, además de los ya existentes en San Roque ciudad, donde se completa con el gran Parque Periurbano de Pinar del Rey.

#### **4.4.- ALTERNATIVA 3 (opción elegida):**

La propuesta elegida para la aprobación de la revisión del PGOU, se centra en el reconocimiento de un modelo “policentrico”, potenciando y reequipando los núcleos de población existentes, proponiendo la clasificación del suelo necesaria para su crecimiento en continuidad con los suelos urbanos existentes.

Respecto de la alternativa 3 que toma como base, esta última alternativa, propone las siguientes novedades:

- En cuanto al suelo urbano y urbanizable:

Se propone la regeneración y renovación del tejido urbano de los núcleos históricos del término municipal de San Roque y su crecimiento vegetativo, para ello considera la clasificación nuevo suelo urbanizable como una opción necesaria, pero limitada a la estrategia de sostenibilidad del conjunto del territorio.

Para este objetivo se propone, respecto a la alternativa anterior las siguientes novedades:

- La reducción de la edificabilidad y el número de viviendas en el sector de suelo urbanizable ordenado de La Torrecilla (01-SR-1) y en el sector de suelo urbanizable sectorizado 01-SR-2 “Fuente María España” en San Roque ciudad.

- La integración del suelo urbanizable en torno a a Miraflores (área de oportunidad productiva) con San Roque y Taraguilla-Estación, buscando un modelo más compacto, con diversidad de usos que potencien su carácter de espacio central de la Bahía, que se prolonga hasta los terrenos del Cortijo El Puerto, a través de San Roque ciudad, con suelo urbanizable de uso terciario y de actividades económicas y equipamientos, integrando el Casino, donde el centro histórico de San Roque se convierta en la pieza central del desarrollo residencial, potenciando el suelo urbano residencial vacante en Huerta Varela y el antiguo Cuartel Diego Salinas.

- La clasificación del suelo para usos turísticos que completan la oferta turística junto al sistema general deportivo del campo de golf de Guadalquivir.
- La potenciación del uso turístico-deportivo en Torreguadiaro, en torno a Los Pinos y La Marina de Sotogrande, vinculado al deporte de la hípica, el polo y la vela, completando el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en Torreguadiaro, buscando el reequipamiento de las áreas urbanas, y su continuidad con el núcleo de San Enrique, limitando su crecimiento en la zona de la vega del Guadiaro.
- El crecimiento residencial al Este del núcleo de Guadiaro, siguiendo el modelo de área de oportunidad residencial para el crecimiento y potenciación de este núcleo como centro de población y servicios del asentamiento residencial turístico de Sotogrande y demás crecimientos turísticos.
- La consideración de suelos de reserva, como suelos urbanizables no sectorizados de "Mojones Blancos" y parte del Cortijo el Acebuche, como suelos turísticos, en espera de la colmatación, a largo plazo, del suelo urbano vacante en el área turística de Sotogrande, al igual que el sector de Alcaidesa situado en los terrenos del antiguo Safari Andaluz, aunque con los ajustes necesarios para no afectar a zonas ambientalmente sensibles.
- Respecto del modelo anterior, y siguiendo las recomendaciones y normativa del POTCG y las determinaciones y directrices del PPCLA, se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección, el sector 01-GL "Guadalquivir" (200 Has) y todo el suelo integrado como "zonas de interés territorial", con los ajustes permitidos por la normativa.

En cuanto a los sistemas generales de espacios libres:

Esta alternativa apuesta de forma decidida por los Parques fluviales, proponiendo la recuperación de las márgenes de los ríos Guadarranque y del Guadiaro.

También potencia la creación del corredor verde del arroyo Madre Vieja hasta Pinar del Rey, recuperando toda las vegas del Madre Vieja como parque periurbano desde San Roque al núcleo de Carteia-Guadarranque, apostando por el Parque metropolitano de Carteia, siguiendo las directrices del POTCG.

En definitiva, la propuesta de esta alternativa persigue el objetivo de alcanzar una sostenibilidad urbana, acorde con los objetivos de desarrollo sostenible, donde se proponen tres conjuntos de acciones que permitan articular el municipio con una "infraestructura verde y de paisaje", la recuperación ambiental y restauración ecológica de los estuarios y humedales:

1. **Potenciación de los Nodos existentes** (Parque Alcornocales, el Estuario Guadiaro, alcornocal costero de Guadalquivir, Diente Borondo, el Pinar del Rey, Conjunto histórico de San Roque, etc.).
2. **Vinculación de nodos a los Conectores existentes** (caminos preexistentes, las vías pecuarias, las pistas, parques y corredores fluviales), con elementos artificiales de conexión que mejoren la infraestructura verde, como los ecoductos.
3. **Recuperación del Paisaje Cultural del Estuario del Guadarranque, como elemento de conexión con la Bahía**



**MI.5.- CONCLUSIÓN.**

**La alternativa elegida, la Alternativa 3, representa la opción técnica y territorialmente más viable, puesto que responde claramente a los objetivos planteados y resuelve adecuadamente los problemas detectados en el documento de información y diagnóstico, puesto que:**

- Promueve un modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente, dentro del modelo policéntrico de ciudad conforme a la realidad histórica y geográfica del municipio
- Fomenta el uso razonable y sostenible de los recursos disponibles
- Mejora la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía
- Contiene los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales.
- Impulsa la innovación tecnológica y especialmente en procedimientos de gestión, planificación, organización y gobernanza
- Adopta criterios de sostenibilidad urbana a las políticas sectoriales para incorporarlos a través de instrumentos normativos, de desarrollo o estratégicos
- Impulsa una nueva cultura de la movilidad y la accesibilidad universal.

San Roque, diciembre 2016

La Dirección Técnica de la Revisión del PGOU



**BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL TM DE SAN ROQUE. Avance**

INDICE

**DOCUMENTO III.****MEMORIA DE ORDENACIÓN.****1.- MO.1.- INTRODUCCION.**

- 1.1. EL CONTEXTO HISTÓRICO Y TERRITORIAL
- 1.2. LA SITUACIÓN GEOESTRATÉGICA DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE

**2. MO.2.- EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.**

- 2.1. LA VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL EN SU CONJUNTO
- 2.2. LA AUTOVÍA-AUTOPISTA-VARIANTE ELEMENTO VERTEBRADOR TERRITORIAL
- 2.3. LA COMUNICACIÓN SAN ROQUE-SOTOGRADE ALTO, NUEVO ELEMENTO DE INTEGRACIÓN
- 2.4. LA PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y DE PAISAJE COMO ELEMENTO DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

**3. MO.3.- EL MODELO EN LA VERTIENTE DE LA BAHÍA**

- 3.1. EL PARQUE FLUVIAL DEL GUADARRANQUE Y EL CORREDOR DEL ARROYO MADREVIEJA
- 3.2. EL ARCO ESTACIÓN-TARAGUILLA-MIRAFLORES-SAN ROQUE
- 3.3. EL TEJIDO INDUSTRIAL Y SU DESARROLLO CONTROLADO
  - 3.3.1. El deseable desarrollo de un tejido industrial
  - 3.3.2. El Eje ZAL-Áreas Industriales-Nuevo Puerto de San Roque
  - 3.3.3. La ordenación resultante
- 3.4. EL AREA DE CARTEIA- GUADARRANQUE. BASES DE LA ORDENACIÓN
- 3.5. LA RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y PASAJÍSTICA DEL FRENTE LITORAL DE LA BAHÍA COMO OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN
- 3.6. PUENTE MAYORGA Y CAMPAMENTO Y EL PUERTO DE SAN ROQUE

**4. MO.4.- EL TURISMO Y EL OCIO COMO RECURSO PRODUCTIVO**

- 4.1. EL DEPORTE DEL POLO COMO NUEVO DINAMIZADOR TURÍSTICO-DEPORTIVO
- 4.2. LOS OBJETIVOS PROPUESTOS PARA LA VERTIENTE MEDITERRANEA
  - 4.2.1. ENCUADRE COMARCAL Y TERRITORIAL
- 4.3. EL MODELO EN LA VERTIENTE "MEDITERRÁNEA"
  - 4.3.1. LA ALCAIDESA-TORRECARBONERA
  - 4.3.2. LAS MESAS-GUADALQUITÓN-BORONDO
  - 4.3.3. SOTOGRADE COSTA
  - 4.3.4. SOTOGRADE ALTO
  - 4.3.5. GUADIARO: CRECIMIENTO Y ARTICULACIÓN
  - 4.3.6. PUERTO SOTOGRADE Y TORREGUADIARO: VERTEBRACIÓN Y DESARROLLO
  - 4.3.7. LAS HACIENDAS DE SAN ENRIQUE. EL VALLE Y LA VEGA DEL RIO GUADIARO

**BORRADOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU DEL TM DE SAN ROQUE. Avance****DOCUMENTO III.  
MEMORIA DE ORDENACIÓN.****1.- MO.1.- INTRODUCCION.****1.1. EL CONTEXTO HISTÓRICO Y TERRITORIAL**

La pérdida de Gibraltar en 1704 por la corona española a manos de la flota anglo-holandesa y el traslado de su población a las inmediaciones de la ermita de San Roque, fue el origen de la ciudad que lleva este nombre y que no es reconocida como tal, hasta 1706 con el otorgamiento de ese estatus mediante la Real Cédula. Este hecho histórico llevó al reino de España a desarrollar una serie de sistemas defensivos con el objetivo de recuperar la plaza. Ya en 1720, el cabildo de la nueva ciudad acordó construir una torre de atalaya en lo alto de Sierra Carbonera, necesaria para coordinar las señales entre las desembocaduras del río Guadarranque y el río Guadiaro que antes se avistaba desde Gibraltar.



Fig. 1. Gibraltar 1567. Fuente: *Anton van den Wyngaerde*.

Pero lo más trascendente a la hora de crear una nueva estructura de hitos en el paisaje de la comarca fue la sucesión de asedios a Gibraltar a lo largo del siglo XVIII. En los mapas de las operaciones se pueden apreciar otras torres y fortines que han dado lugar a la aparición posterior de aglomeraciones de población como Campamento y Puente Mayorga; entre ambas existía un Fuerte de San Roque y otra Torre denominada de Punta Mala; además, se formó un conjunto de estructuras defensivas extendido entre los Fuertes de San Felipe y Santa Bárbara, que se consolidó como una nueva población en el siglo XIX con el nombre de La Línea de la Concepción.

Las bases del desarrollo urbano de San Roque durante el siglo XVIII dependen entonces de la coexistencia de los gibraltareños desplazados, exiliados por todo el territorio como una diáspora, que debían construir una nueva ciudad. Este hecho daría lugar a los distintos pueblos de San Roque, y a su conformación posteriormente en un modelo territorial disperso, donde la capital se convierte en la ciudad que aporta los servicios necesarios para las tropas que hacían el cerco. San Roque se dotó, por tanto de servicios vinculados a la población militar circundante, como Cárcel, Hospitales y la Casa de los Gobernadores, que corresponden a un cierto rango de capitalidad comarcal, hasta que en 1782, tras el último asedio de Gibraltar, se decidió potenciar la nueva población de Algeciras, en la que junto con la de Los Barrios y la de San Roque se había dividido el antiguo término de Gibraltar.

La historia moderna de San Roque (cuyo Conjunto Histórico fue declarado en BIC en 1975) está íntimamente ligada al descenso paulatino de las operaciones militares de reconquista del Peñón de Gibraltar, al desarrollo urbano de sus distintos núcleos de población y al proceso de desmembramiento del amplísimo territorio que dependía de la jurisdicción municipal de San Roque, que hoy conforma la aglomeración urbana de la Bahía de Algeciras, un territorio tan complejo como estratégico dada su posición geográfica en el Estrecho de Gibraltar, entre Europa y África.

Pero la historia antigua de este territorio está ligada a la ciudad romana de Carteia (siglo I a.d.C., declarada conjunto histórico artístico en 1968 y posteriormente BIC) que era, esencialmente, un puerto en la desembocadura del río Guadarranque que se servía de la protección de sus riberas para ofrecer un lugar de atraque, a salvo del oleaje de la Bahía, y unas orillas de escasa pendiente en las que se podían efectuar operaciones de reparación en seco con relativa facilidad. Desde luego, las condiciones naturales fueron determinantes, primero en el abandono del poblado fenicio de Cerro del Prado, situado al Norte del Estuario, que debió hacerse inaccesible entre los siglos VI y IV a.C., como consecuencia de la deforestación producida en los bosques aguas arriba y luego con la construcción de malecones para estabilizar los amarraderos de la flota<sup>1</sup>

Actualmente, San Roque cuenta con 29.373 habitantes (2015), un término municipal de 147 Km<sup>2</sup> y su marco territorial viene caracterizado por su ubicación estratégica en el sureste de la provincia de Cádiz, dentro de la comarca del Campo de Gibraltar y colindante con la Bahía de Algeciras, por un lado, y con el Mar Mediterráneo, por otro.

Desde la perspectiva medioambiental o de paisaje natural, el municipio se encuentra rodeado por elementos naturales de alto valor medioambiental como son el Alcornocal costero de Guadalquítón, el Sistema litoral Diente Borondo, la Sierra Carbonera, el Parque Natural de los Alcornocales, entre otros.

Su articulación territorial está vinculada con el resto de la región a través de la Autovía del Mediterráneo (A-7) y de carreteras locales y comarcales que vertebran todo el territorio con el resto de la provincia pero que, en ocasiones separan los distintos distritos administrativos del propio municipio.

San Roque cuenta también con una línea de ferrocarril, destinado casi con carácter prioritario al tráfico de mercancías y fuertemente vinculado al área de actividad logística del municipio y a la zona portuaria que es otro de los puntos con mayor peso específico dentro del municipio. De hecho, toda el litoral de San Roque en la vertiente de la bahía es zona de servicio portuario y corresponde con la ubicación de la principal zona industrial de la comarca y de la región, fuertemente ligada a la energía, con la implantación de instalaciones de producción de energía eléctrica (centrales térmicas de gas natural) y refinería de productos petrolíferos, con lo que ello supone para la economía de la zona pero también representa uno de los mayores retos a resolver por tratarse de una zona sometida a un importante nivel de degradación, con gran influencia sobre el medioambiente urbano, que actúa como barrera entre dos distritos de la ciudad de gran relevancia paisajística y cultural como es el conjunto histórico de San Roque y el enclave arqueológico de la antigua ciudad romana de Carteia.

<sup>1</sup> *En el año 45 a.C. los barcos del partido de Pompeyo se refugiaron en el Guadarranque y cerraron el paso a la flota cesariana mediante la colocación de una fila de grandes anclas; este suceso revela que ya en ese momento existían obras estables en la entrada de la ría del Guadarranque, que debieron emplearse para extender las cadenas con las anclas, y éstas últimas, por su tamaño, debían ser muy parecidas a las que aún se utilizan en la actualidad para calar las redes de las almadrabas en Barbate y Zahara de los Atunes, una industria bien desarrollada en la costa andaluza, de la que Carteia era uno de los centros fundamentales por su posición geográfica. Corzo, R. "Historia de los pueblos de la provincia de Cádiz-San Roque" - Cádiz 1982.*

## 1.2. LA SITUACIÓN GEOESTRATÉGICA DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE.

La extraordinaria singularidad geoestratégica del Municipio de San Roque es sin duda el factor más importante y clave para su conformación, e incluso para comprender su sentido y su propia existencia.

Esta situación geoestratégica desborda los límites nacionales y de nuestro contexto europeo, para enmarcarse y significarse en el orden internacional.

La política de ordenación del territorio de la Unión Europea, expresada en documentos programáticos tales como Europa 2000+, el Esquema de Ordenación del Territorio de junio de 1997, y las Estrategias 2020, persigue la consolidación de nuevos ejes de desarrollo como estrategia para diversificar sus centros económicos, desplegar la estructura económica y funcional y lograr así mayor equilibrio y autonomía económica en todo el espacio europeo reduciendo al máximo las dependencias internas superfluas. Ahora bien, para el Arco Mediterráneo éste es un objetivo de no fácil consecución, pues si bien cuenta con las ventajas derivadas de su localización geográfica, sus debilidades y retrasos frente a la potencia económica del área central de Europa y a las inercias que retiene la actividad económica concentrada en la misma son no menos notables. Y aún mayores, lógicamente, son las dificultades para la plena integración de las regiones extremas de este eje, cuyo núcleo principal de actividad se localiza en el tramo central, entre Roma y Barcelona.

Andalucía, según el Plan de Ordenación del Territorio (POTA ), no sólo se encuentra alejada de este sector central en términos económicos, sino físicos, existiendo de hecho un estrangulamiento funcional en su contacto con el resto del Arco Mediterráneo por la falta de desarrollo y continuidad suficiente de las redes de transportes y comunicaciones y de energía, así como por su déficit estructural de agua, deficiencias que tienen, finalmente, expresión en la discontinuidad del tejido económico urbano entre Andalucía y el Levante español. La superación de esta debilidad, mediante el desarrollo pleno de los sistemas de relaciones, es imprescindible para la integración de Andalucía en el Arco Mediterráneo; pero también para la consolidación de éste como espacio característico económico y cultural, eje estratégico de desarrollo, de las regiones meridionales de la Unión Europea, y base de sus intercambios y cooperación con el norte de África.

Por otra parte, Andalucía forma parte también de las regiones que integran el Arco Atlántico. Si bien sus niveles de desarrollo económico y de dotación de infraestructuras se sitúan por debajo de la media de la Unión Europea, y su grado de articulación es mucho más débil que la del Arco Mediterráneo, su localización geográfica le confiere una indudable renta de situación en relación con los grandes flujos del transporte intercontinental e interoceánico, así como una función clave para el abastecimiento energético dada su posición geoestratégica.

Para entender este territorio *frontera* es necesario analizar la planificación territorial. En este caso, el referente es el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. (POTCG, BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).

La posición geoestratégica internacional de la comarca, según la planificación territorial del POTCG, ha configurado históricamente su organización interna con un marcado carácter productivo e industrial ligado al transporte de combustibles fósiles entre el mar Mediterráneo y el océano Atlántico, así como al transporte de contenedores, que se concentra fundamentalmente el arco de la Bahía de Algeciras, un gran espacio urbano portuario e industrial, cuya potencialidad pretende reconducir hacia funciones logísticas, una vez que el declive del empleo de combustibles fósiles vaya produciéndose. La propuesta del POTCG se

basaría fundamentalmente en la potenciación de la comarca como nodo logístico de transporte internacional en dos direcciones: Europa-África y Europa- América.

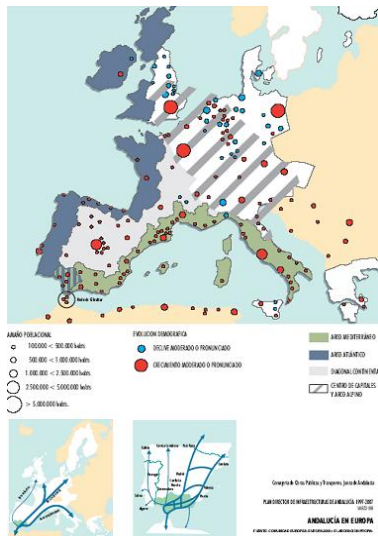


Fig. 2. Andalucía en Europa. Fuente: POTA

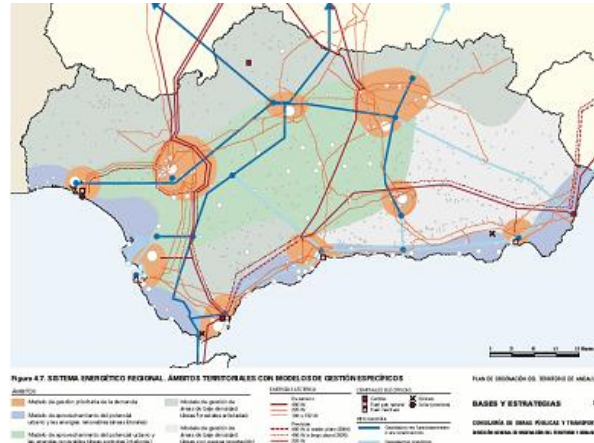


Fig. 3. El Campo de Gibraltar en Andalucía. Fuente: POTA.

El estrecho de Gibraltar se constituye en la actualidad, y se ha constituido siempre históricamente, en una encrucijada única en el mundo, en la que se entrecruzan dos mares y dos continentes, por la que discurren los más esenciales flujos y en la que se relacionan y se han mezclado históricamente las más variadas culturas. En este punto singular de connotaciones mitológicas, en el que los antiguos historiadores situaron las Columnas de Hércules, se localiza un accidente geográfico asombroso: La Bahía de Algeciras con el Peñón de Gibraltar.

Desde los albores de nuestra civilización, un gran asentamiento poblacional y cultural y un gran puerto, que fue el mayor de la Bética en época romana, han cualificado este enclave singular, cuya significación global no cabe desconocer, preludio de lo que es hoy el puerto de la Bahía de Algeciras, el más importante del Mediterráneo.

Es en este contexto, que ha marcado la historia y construido la realidad que hoy es el municipio de San Roque, el verdadero heredero de la ciudad de Gibraltar, es donde hoy ineludiblemente se desarrolla, en el contexto internacional del Mediterráneo.

En cambio la propuestas derivadas del PGOU vigente aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Cádiz, el 25 de Julio de 2000 ( BOP de 7 Septiembre de 2000), anterior al POTCG busca la articulación territorial interna del municipio de San Roque, con un modelo muy difuso, basado fundamentalmente en la infraestructura de transporte de la carretera nacional N-340, convertida hoy en la autovía estatal A-7 (E-15), consolidando prácticamente el modelo *disperso* de ciudad, convertido hoy quizás en una ciudad superficial o *genérica*<sup>2</sup>

<sup>2</sup> *La Ciudad Genérica es la ciudad liberada del cautiverio del centro, de la camisa de fuerza de la identidad. La Ciudad Genérica rompe con este destructivo ciclo de dependencia: no es nada sino un reflejo de la actual necesidad y la actual habilidad. Es la ciudad sin historia. Es suficientemente grande como para todos. Es fácil. No necesita mantenimiento. Si se torna demasiado pequeña simplemente se expande. Si se torna vieja simplemente se autodestruye y se renueva. Es interesante -o no interesante- en todas partes por igual. Es "superficial" -como un estudio de Hollywood, puede producir una nueva identidad cada lunes por la mañana. ( Koolhaas, Rem . La ciudad genérica. GG Barcelona.2006)*





Fig. 4.- La refinera "Gibraltar-San Roque", de Cepsa, la de mayor capacidad de refino de España,  
Fuente: <http://papeldeperiodico.com/2013/04/la-relevancia-estrategica-del-estrecho/>

El planeamiento de San Roque afronta sus problemas reales, actuales e inmediatos, con el mayor realismo posible.

La vertiente "Mediterránea" ha generado un perfil libre de grandes implantaciones industriales, (al contrario que la Bahía de Algeciras), sobre la excelencia de su litoral se han generado importantes implantaciones turísticas de calidad, como es el caso del antiguo CITN de **SOTOGRADE** o el de **ALCAIDESA**, que ha crecido y permite aún su crecimiento hacia el interior.

En cuanto a los Núcleos históricos han recibido ese beneficio que han generado su propio crecimiento turístico en el litoral (Torreguadiaro) e incluso ha surgido uno nuevo como "poblado de servicios" del antiguo Centro de Interés Turístico Nacional de Sotogrande, como refleja su topónimo (Pueblo Nuevo de Guadiaro).

La autovía del Mediterráneo, como vía de comunicación paralela al litoral ha estructurado siempre el Municipio sobre el condicionante de su geografía. El cambiante vado del Guadiaro, que se ha ido acercando a su desembocadura, el trazado litoral en Torreguadiaro desplazado recientemente al interior, la charnela entre las Sierras Carbonera y del Arca como paso obligado, el dogal bajo el cerro de San Roque, y el vado del Guadarranque, han sido y son los condicionantes claves junto con las conexiones y articulaciones sobre los valles, al igual que el camino a Gibraltar, que permite una fuerte conexión con la Bahía.

En definitiva las características físico-geográficas, y fundamentalmente el relieve, han marcado e imponen un orden territorial en el municipio de San Roque, que hay que reconocer, entender y asumir para acometer la ordenación de sus desarrollos en el Plan.

## 2. MO.2.- EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

### 2.1. LA VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL EN SU CONJUNTO

Básicamente las dos grandes unidades territoriales diferenciadas en San Roque: La vertiente de la Bahía y la del Guadiaro o “Mediterránea” quedan estructuradas por la Autovía, que históricamente ha supuesto la columna vertebral de estos territorios, evolucionada a lo largo del tiempo en su trazado y en sus características geométricas e ingenieriles. Como novedad, el Plan dispone a medio plazo un segundo eje de comunicación transversal más al interior, este de rango municipal y que, atravesando cuidadosamente en falso túnel la cresta de la Sierra del Arca comunica el Núcleo de San Roque y toda la cuenca del Madre Vieja con los Altos del subsector 53 de Sotogrande y, a través ya de esta urbanización, con toda la cuenca del Guadiaro.

Esta vía cubre una vieja aspiración municipal y que está llamada a posibilitar la mejor vertebración de la totalidad del Término Municipal y cuya ejecución, no inmediata, está ligada a los desarrollos urbanos del núcleo de San Roque y el suelo urbanizable no sectorizado.



Fig . 5 . Vertiente Bahía y Vertiente mediterránea

### 2.2. LA AUTOVÍA-AUTOPISTA-VARIANTE ELEMENTO VERTEBRADOR TERRITORIAL

Como se ha anunciado, la autovía y su reciente continuación como autopista supone el gran eje de comunicación Málaga-Cádiz que, junto con la variante de Torreguadiaro y sus conexiones transversales, vertebr territorialmente el T.M. de San Roque, al que recorre en su mayor dirección este-oeste, y también sus Núcleos y grandes implantaciones territoriales. Esta vertebración supone sin duda una dependencia excesiva, pues tanto los Núcleos como las

implantaciones “cuelgan”, en gran modo de forma umbilical, de esta gran infraestructura y sus transversales territoriales y, en algún caso, incluso han crecido sobre ellas, lo cual constituye un factor claramente negativo a superar. No hay tampoco que olvidar que, al este de San Roque y hasta el Guadiaro, la ejecución de la autovía mantuvo la permanencia de la primitiva carretera como vía de servicio de aquella, lo que facilita las conexiones y los crecimientos a lo largo de este importantísimo eje viario.

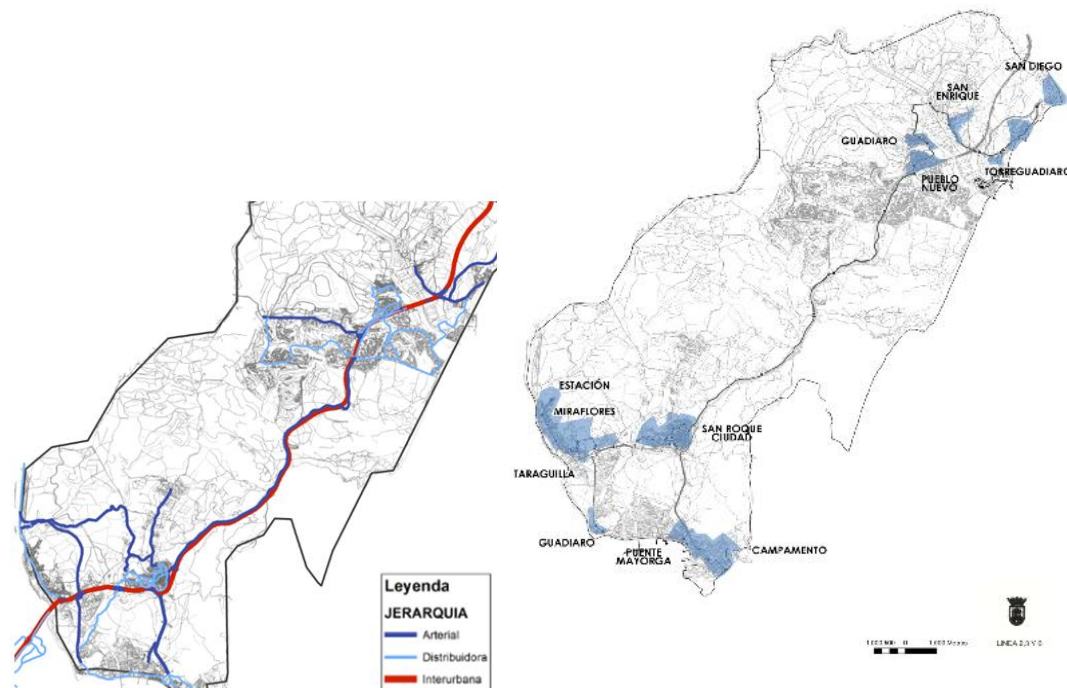


Fig 6. Articulación territorial. Red de comunicaciones viarias. PMUS

El Plan reduce esta dependencia excesiva del eje territorial mediante la generación de los viarios intermedios de comunicación que faltan, muchas veces por completo, entre las implantaciones urbanísticas, que se han limitado a “colgarse” del eje de comunicaciones sin la más mínima intención ni previsión de generar estructuras urbano-territoriales o urbanas coherentes. Para ello ha resultado ineludible intervenir, siempre mesurada y cuidadosamente, sobre áreas ya urbanizadas pero por completo cerradas sobre sí mismas y carentes de toda intercomunicación con las áreas contiguas o los nuevos desarrollos previstos, e igualmente ha sido preciso inducir la obligada reforma de los planes parciales ya aprobados pero no ejecutados que incurrían en idénticos errores. Las interconexiones entre “San Roque Club” y “Sotogrande” establecidas en el Plan serían un ejemplo de los primeros, y la igualmente ordenada por el Plan entre el “subsector 50” de Sotogrande y los futuros desarrollos de los suelos urbanizables contiguos al Núcleo de Guadiaro de los segundos, pero son muchos más los casos en que ha tenido que intervenir, como en el Plan Parcial Industrial de La Pólvara, en Taraguilla, en los Sectores del “PEYSI” aun no ejecutados del Área industrial y en otros muchos que se referencian a lo largo del Plan en sus distintos documentos.



### 2.3. LA COMUNICACIÓN SAN ROQUE-SOTOGRADE ALTO, NUEVO ELEMENTO DE INTEGRACIÓN

Este nuevo eje, paralelo al anterior pero más interior del territorio, realizable a medio plazo y ligado al desarrollo urbanístico del Núcleo de San Roque en Albarracín, está llamado a ser un elemento clave de integración medular del Término, este al rango municipal, superando la histórica diferenciación entre las vertientes a la Bahía y al Guadiaro.

Esta vía intercomunicará directamente el Núcleo de San Roque y, en última instancia, el gran arco urbano de Estación-Taraguilla-Miraflores-San Roque, con los desarrollos turísticos residenciales de Sotograde y San Roque Club, y también en última instancia, con los Núcleos del valle del Guadiaro:

Pueblo Nuevo y Guadiaro, Torreguadiaro y, ya en la margen izquierda, San Enrique. No cabe desconocer la importancia de esta vía, de sección modesta y trazado muy cuidadoso que atraviesa la cresta de la Sierra del Arca en falso túnel para evitar afecciones paisajísticas y medioambientales, y que en modo alguno se trata de un eje del que “colgar” desarrollos urbanísticos, sino de una vía **VERDE** de medido carácter paisajístico que, respetuosa con las áreas protegidas que atraviesa, intercomunica dos áreas de gran relevancia, liberándolas de la dependencia funcional única sobre el gran eje viario territorial de la autovía.

### 2.4. LA PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y DE PAISAJE COMO ELEMENTO DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Recientemente el Ayuntamiento de San Roque ha diseñado y aprobado por acuerdo unánime de la Corporación municipal, la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI), en la que el municipio apuesta decididamente por un modelo de desarrollo integrado de “ECOCIUDAD”, donde las propuestas del urbanismo ecológico son la base para la intervención en la ciudad consolidada y en los futuros desarrollos urbanos.

Para ello, dentro de la EDUSI, el municipio propone la redacción de un Plan Estratégico para llevar a cabo la “infraestructura verde y de paisaje” del municipio mediante la potenciación de los distintos elementos que lo componen para diseñar una “red” multifuncional y vertebradora de las dos vertientes del municipio.

En tanto que red, como afirman Rodríguez y Aguilera (2016), se compondrá de **conectores** como espacios o elementos que mantienen la conectividad de todo el sistema y los **nodos**, como áreas de menor tamaño que las áreas centrales, complementarias a éstas y con valor social y cultural.

A continuación se exponen los elementos que la componen:

#### ELEMENTOS NATURALES:

- **Existentes**, a potenciar mediante su puesta en valor:
- Estuario del río Guadiaro y del Alcornocal del Guadalquivir para su conexión con el Parque Natural de los Alcornocales.
- Ríos y arroyos. Corredores y parques fluviales del Guadarranque y Madre Vieja
- Bosques, setos que pueden actuar como pasillos verdes o piedras pasaderas para la fauna silvestre, sierras litorales y prelitorales (Carbonera, Arca y Almenara).
- Espacio Litoral y costero mediterráneo y de la Bahía.

- Parques urbanos y periurbanos: Integrando el Parque Pinar del Rey en la trama urbana, conectándolo al mismo tiempo con el entorno natural, mejorando de esa manera la accesibilidad física y ecológica.
- **Desaparecidos**, por la acción antrópica, a recuperar:
- Estuario y marismas del río Guadarranque, bosques de llanuras aluviales (para la prevención de inundaciones, el almacenamiento de agua y la absorción de CO<sub>2</sub>), que den margen a las especies para reaccionar ante los efectos del cambio climático y mitigarlos.



Fig. 7. Bahía de Gibraltar hacia finales del s.XVIII. Fuente: Grabado de William Faden. Plan of the Bay, Rock and town of Gibraltar from 1.769 to 1.773. NY State Library.

## ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y DE PAISAJE

- **Existentes**, a potenciar mediante su adecuación:
- Vías pecuarias, pistas militares, carriles bici y senderos peatonales.
- **Nuevos**, a crear:
- Ecoductos o puentes verdes diseñados para favorecer la movilidad de las especies a través de barreras paisajísticas insalvables.
- Miradores.

## ELEMENTOS CULTURALES.

- **Existentes** (patrimonio histórico), a potenciar mediante su puesta en valor:
- Conjunto Histórico de San Roque y antigua ciudad romana de Carteia, poblado fenicio Cerro del Prado, faro y antiguo Cuartel de Carboneras, Puerto romano, necrópolis de Borondo y puente Torroja.
- **Nuevos**, a crear:
- Arqueología industrial, a partir de la reconversión de la industria obsoleta existente, para su integración paisajística.

- Puesta en valor del yacimientos arqueológicos abandonados (Cerro del Prado)

#### ELEMENTOS BASADOS EN LA NATURALEZA.

- **Nuevos**, a crear:
- Zonas multifuncionales en las que se promueva usos del suelo que ayuden a mantener o regenerar unos ecosistemas biodiversos y saludables frente a otras actividades incompatibles.

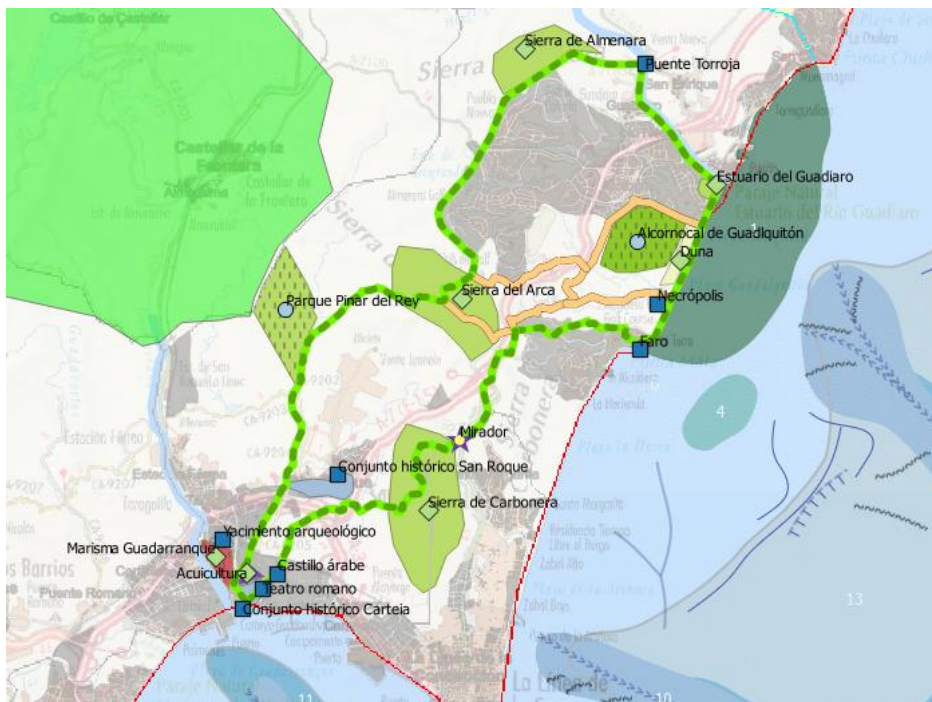


Fig. 8. Modelo territorial propuesto para la infraestructura verde y de paisaje de San Roque.  
Fuente: Elaboración propia.

### 3. MO.3.EL MODELO EN LA VERTIENTE DE LA BAHÍA

Afrontada la vertebración funcional del territorio municipal en su conjunto, el modelo se expresa diferenciadamente en la vertiente de la Bahía fundamentalmente sobre los elementos que a continuación se analizan.

#### 3.1. EL PARQUE FLUVIAL DEL GUADARRANQUE Y EL CORREDOR DEL ARROYO MADREVIEJA

Hay que destacar en referencia al Modelo Territorial, la extraordinaria significación del río Guadarranque y la propuesta de parque Fluvial que el Plan asume del POTCG . Pero también el arroyo Madre Vieja, como elemento clave de todo el territorio municipal con vertiente a la Bahía.

Este cauce supone la integración desde la Sierra del Arca hasta el litoral de los espacios naturales y de los desarrollos urbanos, fundamentalmente San Roque, constituyéndose además en el único pasillo posible de comunicación desde el interior del territorio con la Bahía. La preservación de este espacio intermareal (antigua marisma) entre el arroyo y el río, deviene así en absolutamente fundamental, sobre todo en su cauce final entre San Roque y el río Guadarranque y la Bahía, en el que se ve fortísimamente amenazado por la presión de las grandes industrias y por las desafortunadas determinaciones al respecto de su Plan Especial y de Seguridad Industrial.

Es en este último tramo en el que el corredor adquiere la consideración de Sistema General de Espacios Libres, constituyendo el “Parque Fluvial del Guadarranque “ y el “Corredor del Madrevieja”, a obtener a través de la gestión de las áreas y sectores industriales y de actividad económica situados desde San Roque a Guadarranque.

### 3.2. EL ARCO ESTACIÓN-TARAGUILLA-MIRAFLORES-SAN ROQUE

Ya se ha hecho alusión al potente “Arco Urbano” que han venido conformando estos Núcleos, inicialmente con cierta autonomía y, en la actualidad, ya prácticamente “conurbado” morfológicamente por soldadura de sus tramos urbanos.

El Plan de 2000 apuesta por su integración, aunque lo hacía tímidamente, clasificando un escaso suelo urbanizable y, sobre todo, confiando al desarrollo de los planes parciales las posibilidades de integración, al no definir en el Plan los grandes dispositivos estructurantes esenciales para lograr una auténtica vertebración urbana.

El nuevo Plan define plena y decididamente la integración de estos Núcleos en un único y potente “Arco Urbano”, delimitado por el río Guadarranque y la autovía al oeste y al sur y por el arroyo Madrevieja y las lomas de La Pólvora al este y al norte respectivamente. El Plan define los dispositivos urbanos que vertebran estos desarrollos, en forma de un gran bulevar urbano desde el “Parque Madrevieja”, que lo separa/une con San Roque Núcleo, hasta Taraguilla, donde el bulevar se prolonga como viario hasta la Avda. Guadarranque donde se divide en un haz viario al topar con los tejidos ya consolidados. Este gran bulevar urbano se complementa al norte y al sur con sendos viarios paralelos que encauzan y delimitan los crecimientos. Al norte conectando con la calle Villa Alta y su paralela de nueva formación contigua a lasubestación de Sevillana, y al sur como viario paralelo a la autovía que recoge todos los nuevos desarrollos.

Estos tres viarios estructurantes: El gran bulevar central y los dos viarios de borde, discurren sobre el “Parque Madrevieja” y, como habremos de ver, conectan (que no conurban) el “Gran Arco Urbano” con San Roque Núcleo.

El Gran Arco Urbano: Estación-Taraguilla-Miraflores, está a su vez atravesado transversalmente de norte a sur por el corredor verde que coincide con el arroyo Miraflores. Por este pasillo verde atraviesa en viaducto la vía de conexión ZAL-Puerto de San Roque, y las líneas de transporte de energía eléctrica, todo ello sin interferir con los demás desarrollos urbanos y el propio parque urbano que, obviamente, ocupa el nivel del suelo.

Este gran “Arco Urbano”, constituye el “área de oportunidad” donde la diversidad de usos propuesta en el POTCG, para Estación-Taraguilla-Miraflores, unido pero no “conurbado” con San Roque ciudad, perfectamente vertebrado sobre los grandes dispositivos establecidos por el Plan, y ordenado sobre las directrices y generatrices también definidas en el Plan, integra

estos Núcleos y genera la gran entidad urbana, (por población, superficie, cualificación urbana, servicios, etc.) que San Roque demanda y que precisa para adquirir el peso específico que le corresponde en el orden territorial de la Bahía.

El Núcleo Histórico de San Roque cierra y completa el “Gran Arco Urbano” más allá del pasillo y “Parque Madre Vieja” que permite la comunicación del conjunto con la Bahía y con el interior territorial.

El gran bulevar y los nuevos viarios estructurantes garantizan la integración del gran conjunto urbano al margen de la Autovía, que resta sólo para los tráficos de largo recorrido bordeando el potente dispositivo urbano.

Este potente Conjunto Urbano alcanza por su peso poblacional, dinamismo y características la centralidad y jerarquía que le corresponde tanto en el municipio como en el Área Metropolitana y en la Comarca del Campo de Gibraltar, sin que el Núcleo Urbano de San Roque pierda su extraordinaria identidad histórica al quedar integrado funcionalmente en el Gran Arco Urbano pero claramente diferenciado por el cauce del Madre Vieja, sin que sus tramas históricas se confundan con aquellos de los nuevos desarrollos.

### 3.3. EL TEJIDO INDUSTRIAL Y SU DESARROLLO CONTROLADO

La relevancia de la Industria de Cabecera y de las Centrales Energéticas que se localizan en el T.M. de San Roque desborda el marco municipal y subregional, para inscribirse en el contexto regional, nacional e internacional.

La importancia de la implantación de las grandes industrias ha llevado a analizarlo detenidamente en el Documento de Información Urbanística y Diagnóstico, así como también a analizar el Planeamiento Especial y de Seguridad Industrial que lo ordena, completándose en el primer Avance con un documento anexo sobre disponibilidad de Suelo Industrial vacante.

Desafortunadamente, la potente implantación de las grandes industrias en el frente litoral de la Bahía se hizo de forma dura y sin asumir más requerimientos que las meras necesidades industriales, lo que ha hecho muy difícil la compatibilización más equilibrada con necesidades derivadas de la ordenación territorial, requerimientos medioambientales y urbanos, seguridad de las poblaciones preexistentes, valores culturales previos, etc.

El discurrir del tiempo, la superación de aquel inicial “desarrollismo” y el paso a una sociedad mucho más evolucionada en todos los órdenes (social, político, económico, etc.), trastoca por completo los valores de los años 60 e induce sin lugar a dudas la orientación actual de la política y las actuaciones referidas a la actuación industrial. Se trata de compatibilizar las necesidades de funcionamiento y desarrollo controlado de estas Grandes Industrias con las derivadas de aspectos hoy absolutamente irrenunciables, entre los que cabe destacar:

- La Seguridad de la población
- El mantenimiento de los valores ambientales y la recuperación de aquellos en los casos que sea posible.
- El bienestar y la garantía de desarrollo de la población.
- La conservación y puesta en valor de los valores culturales: yacimientos arqueológicos, elementos de valor patrimonial, etc.
- Los derivados de las necesidades del POTCG

Todo ello quedó plasmado en el Documento de “Síntesis del Diagnóstico, Criterios y Objetivos” y Avance de 1998, que fue aprobado por el Ilustre Ayuntamiento, así como en la Estrategia de



Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) recientemente aprobada por el Ayuntamiento-Pleno.

En definitiva, quedan reservados para el uso industrial todos los terrenos al sur de la Autovía desde el cauce del Guadarranque hasta la carretera CA-34 y N-351, con excepción de tres Áreas que se protegen absoluta e irrenunciablemente por su extraordinario valor:

- El Área Arqueológica de Carteia y de Cerro del Prado, dado su interés cultural y arqueológico, así como el estuario y las zonas inundables del río Guadarranque por razones territoriales y ambientales, para su integración en el Parque Metropolitano del Guadarranque.

- El “Corredor” del arroyo Madre Vieja, elemento esencial vertebrador de todo el territorio de San Roque con vertiente a la Bahía y único acceso posible al litoral desde el Núcleo Histórico y todo el interior del territorio, que conforma el Sistema General de espacios libres del “Parque Madre Vieja”.

- Los Cerros de Castellón, desde el ferrocarril a La Línea hasta la Autovía, como elemento de seguridad, protección física, medioambiental y paisajística de la población de San Roque. Área ésta esencial que obliga al mantenimiento de la línea de ferrocarril como barrera y límite definitivo e irrenunciable de toda expansión industrial o de cualquier tipo, hacia San Roque.



Figura 9. Ciudad de San Roque con Gibraltar al fondo, origen de la ciudad. Fuente: Ayuntamiento San Roque

Al interior de ese gran perímetro restan suelos suficientes para el normal desenvolvimiento y desarrollo controlado del tejido industrial, que debe orientar su actividad y previsiones sobre el conocimiento de esta realidad ineludible, que presenta disponibilidad suficiente pero no inagotable de suelo en continuidad física del existente.

### 3.3.1. El deseable desarrollo de un tejido industrial

La generación de un auténtico “tejido industrial” a partir del funcionamiento de las Grandes Industrias de cabecera constituye sin duda un objetivo largamente perseguido y que, por desgracia, no se ha conseguido plenamente según se deduce de todos los datos manejados en el Documento de Información y Diagnóstico.

No obstante esta constatación, el Plan apuesta decididamente por este tan deseado fomento del tejido industrial, aún a sabiendas de que el planeamiento es condición necesaria pero no suficiente para conseguirlo.

Así, el Plan no sólo mantiene los Polígonos y Áreas Industriales existentes destinados a la mediana y pequeña industria, sino que clasifica suelo urbanizable para Parque Industrial contiguo a las Grandes Industrias y también en Áreas de gran valor por su accesibilidad y localización, a la vez que establece Áreas de “Nueva Actividad” próximas a los núcleos actuales sustentados sobre iniciativas ya en marcha y de nuevas iniciativas.

En definitiva, el Plan apuesta decididamente por insistir en el fomento de un tejido industrial fundamentalmente en torno y derivado de las grandes industrias de cabecera pero que no renuncia a la implantación de otro tipo de industrias y actividades, sustentadas sobre la más actual concepción de “Parque” en sus tres variantes reconocidas: “Industriales”, “Tecnológicos” y “Empresariales”.

### 3.3.2. El Eje ZAL-Áreas Industriales-Nuevo Puerto de San Roque

Constituye este Gran Dispositivo de nueva creación un elemento esencial en la definición del Modelo Urbano-Territorial de la vertiente de la Bahía, un potente dinamizador de todo el municipio y una clave para la Ordenación de estos ámbitos.

La “Zona de Actividades Logísticas” (ZAL) es una actuación cuya trascendencia no cabe desconocer. Situada en la margen del Guadarranque, precisa su adecuada conexión con las Nuevas Instalaciones Portuarias previstas en Campamento mediante sendos ejes viario y de ferrocarril. La comunicación ferroviaria supone la recuperación y puesta en servicio del primitivo trazado a La Línea, con el acceso al Puerto en túnel bajo la actual Avenida de Granada en Campamento. En cuanto al Eje Viario conecta la ZAL con la autovía para, discurriendo entre las instalaciones de la antigua Interquisa y el Polígono 03-PEI (del PEYSI), cruzar el Arroyo del Madre vieja y seguir el trazado del ferrocarril a La Línea hasta enlazar con la N-351 a La Línea, acceder al nuevo Puerto en Campamento. Este nuevo eje viario es de la mayor trascendencia, permitiendo no solo la interconexión entre la ZAL, las áreas de Grandes Industrias de Cabecera y el nuevo Puerto de San Roque en Campamento, y por extensión también con las áreas industriales de Los Barrios por el nuevo puente sobre el Guadarranque, sino que además ofrece la posibilidad de reordenar las áreas industriales y sus tráficos, en gran parte de mercancías peligrosas, contribuyendo también a fijar definitivamente su límite norte junto con el trazado ferroviario.

### 3.3.3. La ordenación resultante:

El modelo Urbano-Territorial en el Área de las Industrias de Cabecera y centrales energéticas queda así configurado como una Inmensa Pieza delimitada: Al norte por la autovía que la separa de Taraguilla-Miraflores, el arroyo Madre vieja y el trazado del ferrocarril a La Línea y los cerros de Castillón que la separa del Núcleo de San Roque protegiendo a este. Al sur por el

litoral de la Bahía. Al este por la desembocadura del arroyo Gallegos-Alegría y al oeste por el tramo último del río Guadarranque.

Esta Inmensa Pieza está dividida en dos partes desiguales por el arroyo y “Parque Madre Vieja”, que desemboca en Guadarranque a su vez articulado con la Pieza del área de Carteia, entendida desde el litoral hasta torre Cartagena. Ambos elementos: Áreas Industriales y Conjunto Madre Vieja-Guadarranque-Carteia, encuentran su difícil pero posible articulación en convivencia respetuosa, estableciendo sobre claves territoriales, funcionales y también culturales el equilibrio de las distintas y justas demandas convergentes en un ámbito cuya trascendencia no cabe desconocer.

### **3.4. EL AREA DE CARTEIA- GUADARRANQUE. BASES DE LA ORDENACIÓN.**

15

Como se anticipó en el apartado anterior, y se anunció en las Bases Previas para la Ordenación (apartado 2.) de este documento, la trascendencia de la desembocadura del Guadarranque, al fondo de la Bahía, con la confluencia del pasillo del Madre Vieja y los Yacimientos Arqueológicos del “Cerro del Prado” y de “Carteia”, el gran puerto de la Bética Romana, no puede desconocerse.

Además este enclave constituye la cabecera del litoral desde la desembocadura del río hasta la zona portuaria de Campamento, con lo que se constituye sin duda alguna en una encrucijada de toda la ordenación que demanda su adecuada solución.

La actual situación del núcleo de población de Carteia-Guadarranque, casi de marginalidad, no ofrece claves válidas en las que sustentar la ordenación.

Se encuentra en condiciones precarias, amenazado por la presión industrial, con muy escasa población y actividad e incluso se hace difícil, reconocer su singularidad y trascendencia.

La ordenación debe recuperar la marisma y el estuario, como premisa, pero debe ser decidida, mediante una transformación del uso industrial del parque fotovoltaico en actividades económicas avanzadas, buscando la transformación hacia usos más sostenibles, también en la ocupación del territorio, dado que el parque solar se asienta en gran parte sobre zona inundable.

La población del núcleo de Guadarranque existente debe ser mantenida, mejorando sus condiciones de vida, mediante una regeneración y renovación urbana de su trama histórica. Pero ello no constituye ningún obstáculo, sino una premisa de partida. El enclave debe expresar con rotundidad su singularidad en la Bahía, buscando su conexión con la estructura viaria territorial propuesta por el POTCG, a través del puente de conexión con el Parque Empresarial de Las Marismas de Guadacorte con el municipio vecino de Los Barrios.

El enclave propuesto en definitiva debe expresarse como una actuación arquitectónica de ecomímesis capaz de asumir y manifestar sus significados y los requerimientos urbanísticos que en él inciden, así como la historia que en él converge.

El Plan propone la declaración de este espacio comprendido entre Carteia y Cerro del Prado, incluyendo los enclaves arqueológicos, como “paisaje cultural”, dada la trascendencia que ello significa en el contexto del municipio, de la comarca y del Estrecho de Gibraltar, puesto que ya este espacio se localiza dentro del “Paisaje de Interés Cultural del Estrecho de Gibraltar (Cádiz) Demarcación paisajística: 10. Campo de Gibraltar”.



### 3.5. LA RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y PASAJÍSTICA DEL FRENTE LITORAL DE LA BAHÍA COMO OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN.

La dura implantación industrial y portuaria en el frente litoral de la Bahía, y su posterior avance hasta prácticamente la misma línea de la ribera del mar, se hizo sin respetar siquiera una mínima latitud que permitiera el discurrir de un paseo litoral de cornisa y sus instalaciones correspondientes para utilización de la playa y la costa.

Por otra parte, esta implantación separó casi definitivamente a San Roque de su Bahía, hecho este absolutamente trascendental que desde entonces afecta incluso a su propia razón de ser, a su identidad y a su sentido.



Figura 10. Frente litoral de la Bahía con la Refinería Gibraltar San Roque. Fuente: Ayuntamiento San Roque

Tras el diagnóstico, el Plan propone la recuperación de este frente litoral, desde Carteia hasta Campamento, en todo el borde industrial y portuario, incluyendo la recuperación de las marismas y estuario del Guadarranque, para procurar la declaración de “paisaje cultural” al entorno de Carteia y Cerro del Prado, como referencia y símbolo de la actuación.

Las actuaciones incluidas en el Plan Andaluz de la bicicleta, proponen también la implantación de una vía ciclista como elemento de comunicación entre el norte y el sur del municipio, pasando por este frente litoral, hasta conectar con el municipio de La Línea, que tiene su significación en la iniciativa autonómica de la “Ciudad Amable”, en la que el Ayuntamiento de San Roque ha participado activamente.

*La ciudad amable*

Se trata de una operación ciertamente ambiciosa, pero técnicamente factible y económicamente viable que sólo exige voluntad por desarrollarla y conciencia de su importancia y significación:

- La recuperación ambiental y paisajística del borde litoral a la Bahía se convierte hoy en objetivo irrenunciable, especialmente en todo el frente de la zona de la antigua Colonia de Puente Mayorga y en Guadarranque.

No hay siquiera que recordar la muy intensa actividad producida en todo el litoral español en los últimos años en orden a la regeneración ambiental de áreas degradadas, con actuaciones que han recuperado multitud de frentes litorales que se habían perdido.

Con mayor justificación el de San Roque, que tiene incomunicada la Bahía con todo el interior. Por otra parte, la magnitud de las inversiones en centrales energéticas, industriales y portuarias, actualmente en desarrollo (NGS, VIESGO y APBA), convierte esta operación, de coste asumible y aún mínimo, en algo alcanzable en el marco de esas inversiones, de las que San Roque siempre ha quedado prácticamente al margen.

### 3.6. PUENTE MAYORGA Y CAMPAMENTO Y EL PUERTO DE SAN ROQUE

Se trata de Áreas muy significativas que se han analizado en el Documento de Información y Diagnóstico de forma que se tiene un suficiente conocimiento para la intervención, que se explica detalladamente en el apartado correspondiente de este borrador.

Se trata de Áreas carentes de una auténtica estructura urbana y con continuidad morfológica con La Línea. La actuación sobre Crinavis para su conversión portuaria y las operaciones ferroviaria y viaria consecuentes van a suponer una gran transformación que el Plan recoge. Además, se genera una estructura urbana con una actuación en profundidad, vertebrando el conjunto sobre un bulevar prolongación del paseo litoral Guadarranque-Puente Mayorga, planteando también la recuperación y saneamiento del frente litoral, rematándolo con un pequeño puerto deportivo en la desembocadura del arroyo “Alegría-Gallegos” que queda funcionalmente colgado del bulevar interior.

Una serie de operaciones interiores de remodelación completan la fuerte intervención que el conjunto exige, junto con los nuevos suelos urbanizables residenciales y también de Parque Industrial.

El Área de Puente Mayorga-Campamento está llamada, de la mano de las determinaciones del Plan, a experimentar un fuerte dinamismo, hasta ahora difícil de desarrollar.

## 4. MO.4.- EL TURISMO Y EL OCIO COMO RECURSO PRODUCTIVO

El turismo y el ocio en general se significan cada vez más como recursos productivos no secundarios y coyunturales sino de primer orden y estables, bastando mencionar que el turismo aporta en la actualidad más de 9.000 millones de euros anuales a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las posibilidades turísticas en el Municipio son extraordinarias, fundamentalmente en la “vertiente mediterránea”. Cabe destacar la extraordinaria significación que supone el los complejos turístico residenciales de **San Roque-Club, La Alcaldesa, Sotogrande y Puerto y Marina de Sotogrande y Torreguadiaro**, que hay cuidar extraordinariamente.

En todo caso, el aprovechamiento turístico pasa indudablemente por la potenciación del modelo de turismo activo, promoviendo actuaciones que permitan acercarnos a un modelo de “excelencia” en los aspectos residencial, turístico y deportivo.

Debe destacarse aquí la importancia del deporte de la Vela, el Golf y el Polo como deportes dinamizadores de este modelo de “excelencia turística”.

#### 4.1. EL DEPORTE DEL POLO COMO NUEVO DINAMIZADOR TURÍSTICO-DEPORTIVO:

El polo es un deporte con mucha historia en el municipio de San Roque, desde mediados del Siglo XIX hasta 1934 Gibraltar Polo Club utilizó una cancha construida en la barriada sanroqueña de Campamento, donde también existió un hipódromo y un campo de golf. Actualmente San Roque dispone de 11 canchas de polo, que pertenecen a Santa María Polo Club (9) y Ayala Polo Club (2).



Figura 11. Carrera de caballos en el antiguo Hipódromo de Campamento. Fuente: Ayto. de San Roque

En 1965, coincidiendo con la creación del Centro de Interés Turístico Nacional de Sotogrande, se construye el primer campo de polo en Sotogrande, la mítica cancha de La Playa, junto al Real Club de Golf Sotogrande y el Club de Playa El Cucurucho.

En 1971 se jugó por primera vez la Copa de Oro de Sotogrande, que fue ganada por el equipo Casarejo Portales del que era patrón Pedro Domecq de la Riva.



Figura 12. Antigua Cancha de la Playa en Sotogrande. Fuente: Ayto. de San Roque

Las Copas de Oro, Plata y Bronce, Memorial Pedro Domecq de la Riva, Memorial Conde de Guaqui, Memorial José Ignacio Domecq, Abierto Santa María y la Copa Fundador Enrique Zobel conforman los más importantes trofeos del calendario anual del Club, de los más de 40 torneos que lo componen.

Desde los años sesenta Santa María Polo Club ha ido ganando posiciones para hoy por hoy ser uno de los tres clubes de polo más importantes de Europa, donde se puede jugar a este deporte ecuestre los 365 días al año. Además es el único club de polo del mundo que celebra dos torneos puntuables del circuito internacional todos los años: la Copa de Plata y la Copa de Oro.

Cada año el Torneo Verano de Polo en Santa María Polo Club consigue atraer la atención de los medios de comunicación nacionales e internacionales.

Un deporte que atrae a las canchas de polo de Santa María Polo Club una media de más de 45.000 espectadores al año, sobre todo a la Copa de Oro dentro del Torneo Verano de Polo, declarada de Interés Turístico de Andalucía. Las instalaciones están ubicadas en tres zonas en la urbanización sanroqueña de Sotogrande y sus inmediaciones: Los Pinos (canchas I, II, III y IV); Río Sotogrande (canchas I y II) y Puente de Hierro (canchas I, II y III). Además Ayala Polo Club dispone de dos canchas en Las Haciendas de San Enrique.



Fig 13. Canchas de Polo en San Enrique. Fuente: Ayuntamiento de San Roque

#### 4.2. LOS OBJETIVOS PROPUESTOS PARA LA VERTIENTE MEDITERRANEA

En definitiva la referencia al turismo y al ocio como recurso productivo se produce aquí, con relación a las Bases de Ordenación del Territorio, de modo que impregna la totalidad de las propuestas del Plan, ya que son múltiples las acciones en orden a su potenciación en la vertiente Mediterránea, como son:

- el reconocimiento y puesta en valor de la antigua ciudad romana de Barbésula (junto al Cortijo Los Canos), en Pueblo Nuevo de Guadiaro.
- la Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico Moderno y Contemporáneo de Sotogrande,



- la mejora de su imagen urbana desde el territorio,
- la potenciación de las actividades náuticas en el Puerto Deportivo de Sotogrande,
- la activación del medio natural, (turismo activo) con la creación del Parque Fluvial del río Guadiaro, incluyendo los usos lúdicos y deportivos (club de remo y vela)
- el fomento de los proyectos relacionados con los deportes de élite del polo y la hípica,
- la mejora de las actividades relacionadas con el deporte del golf, y todos aquellos aspectos que en definitiva, supone la decidida apuesta del Plan por el fomento de la actividad turística, deportiva y de ocio centralizada en Sotogrande, como referente mundial del municipio de San Roque, de Andalucía y de España.



Fig. 14 . Campo de Golf de Alcaidesa. San Roque. Al fondo el peñón de Gibraltar. Fuente: Ayuntamiento

#### 4.2.1. ENCUADRE COMARCAL Y TERRITORIAL:

El Plan también coincide plenamente con el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) en la necesidad de fomentar el turismo para el que existen grandes posibilidades y sobre todo coincide en la necesidad de potenciar el modelo de “excelencia turística” creando dos áreas de oportunidad turística en la vertiente Mediterránea:

1ª.- La implantación de la zona hotelera y residencial de alto standing junto a las actuales instalaciones del Santa Maria Polo Club en la margen izquierda del río Guadiaro, con la ampliación de la actual Marina de Puerto de Sotogrande, convirtiéndose así en el “polo turístico” del polo.



Fig. 15 . Partido de polo en Los Pinos. Fuente SMPC

2ª.- La apuesta decidida por la reconducción del modelo turístico y de servicios en la zona de Torreguadiaro, creando otra “área de oportunidad de dinamización turística” en el entorno de “Los Brezos” de manera que se consolide la actividad turística en el litoral mediterráneo, en el límite de la Costa del Sol.

El Plan apuesta decididamente por esta reconducción de la actividad turística hacia un modelo que consolide mayores valores económicos y sociales para el Área.



Fig. 16. Estuario del río Guadiaro. Fuente Ayto de San Roque

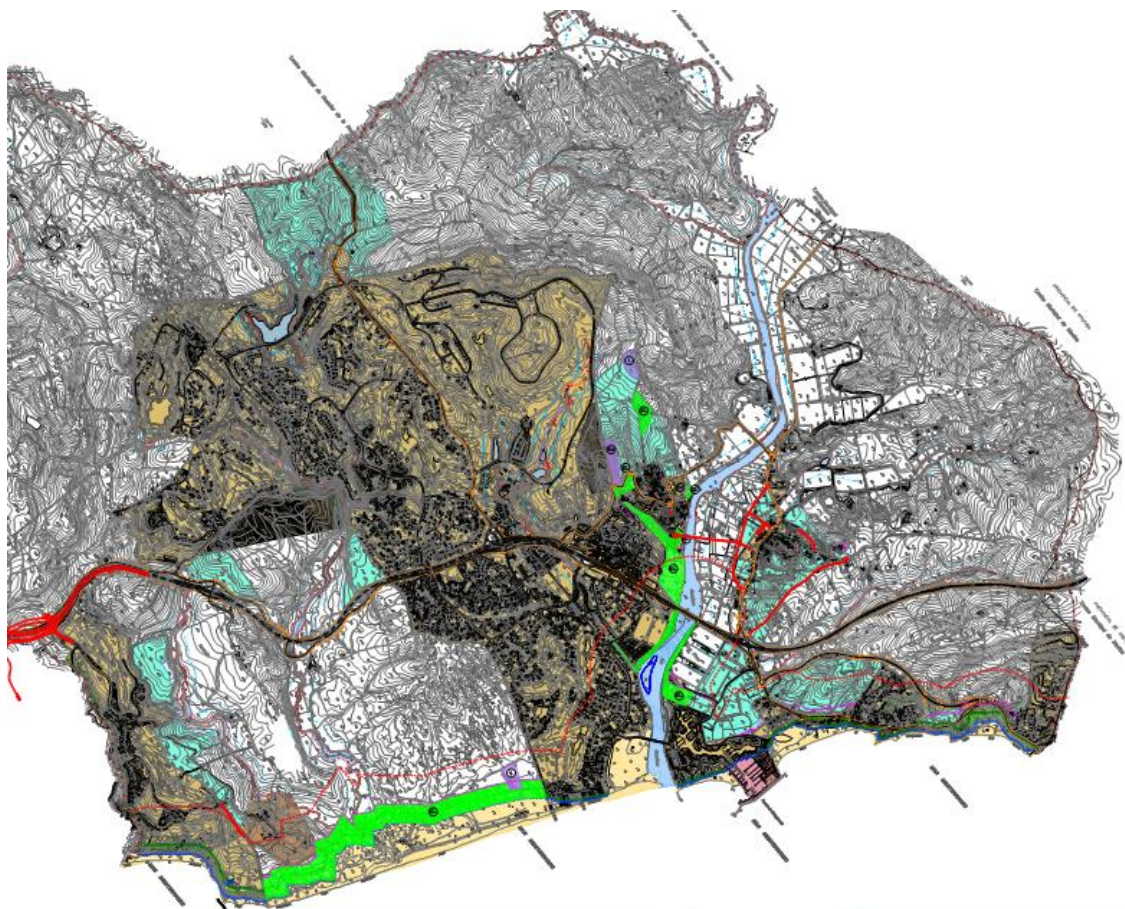


Fig. 17 . Clasificación del suelo y sistemas generales en el área del Guadiaro. Elaboración propia

### 4.3. EL MODELO EN LA VERTIENTE “MEDITERRÁNEA”

El Plan, en este ámbito, implanta un modelo urbano-territorial más integrado sobre un sistema conformado, sobre adición de piezas sustentadas sobre lógicas formales cerradas y desentendidas respecto a todo compromiso territorial.

Para conseguirlo establece conexiones y, sobre todo, interviene en lo todavía no ejecutado, introduciendo aquellos requerimientos imprescindibles para garantizar la coherencia con lo existente y los nuevos desarrollos previstos.

Los nuevos viarios estructurantes posibilitarán la vertebración de un modelo en el que los Núcleos Urbanos aportan centralidad y articulación a los desarrollos, fundamental aunque no exclusivamente turístico-residenciales.

Este modelo se ofrece diferenciado en diversas áreas geográfico-territoriales que se relacionan a continuación.



Fig. 18. Puerto deportivo de Saotgrande y valle del Guadiaro. Fuente: Ayto San Roque

#### 4.3.1. LA ALCAIDESA-TORRECARBONERA:

Emplazada en su mayor parte en el Término Municipal de San Roque, el complejo turístico deportivo de “La Alcaidesa” se extiende desde el límite con el municipio de Castellar, pasando la autovía hasta la Playa de La Alcaidesa. La parte interior alberga en el antiguo Cortijo La Alcaidesa un establecimiento hotelero ligado al turismo activo en el medio natural. La urbanización comprende desde la autovía hasta el mar Mediterráneo. En ella se dispone un campo de golf y actuaciones de tipo residencial y hotelero. Al sur, y con acceso a través de La Alcaidesa, se prevé la actuación turística residencial de Torrecarbonera (Punta Mala).

Se trata de un territorio de excepcional calidad paisajística, que demanda sin duda una actuación medida y de calidad turística.

El Plan propone la mejora de los accesos a la playa desde la autovía hasta Punta Mala, si bien introduciendo algunas correcciones en La Alcaidesa y, sobre todo, mejorando la actuación en Torrecarbonera, dotándolo de las redes y servicios precisos para la actuación.



### 4.3.2. LAS MESAS-GUADALQUITÓN-BORONDO

El Área de Guadalquitón, como considera el POTCG, alberga excepcionales valores medioambientales que, sin lugar a dudas, exigen su protección, como zona de interés territorial por sus valores naturales.

Actualmente la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía está revisando el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de los Alcornocales e incluye gran parte de la finca dentro de los límites del futuro Parque Natural.

El Plan propone su protección como Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial en la zona de Guadalquitón Bajo (desde la autovía del Mediterráneo hasta el mar), dejando la posibilidad de un crecimiento turístico junto a la entrada de la urbanización San Roque-Club, en la zona de Guadalquitón Alto.

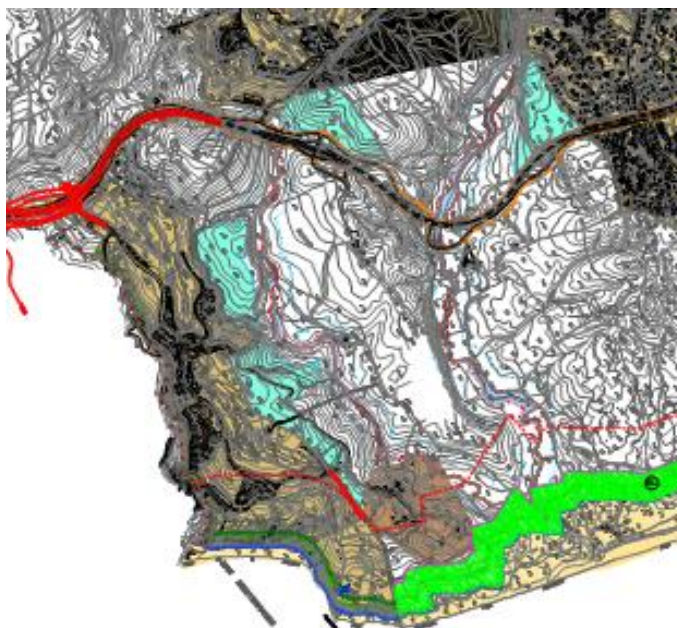


Fig. 19. Alcaidesa, Borondo y Guadalquitón. Fuente . Ayto San Roque

La zona contigua al límite Norte de la urbanización La Alcaidesa, dentro de la finca Borondo, en los límites del futuro Parque, se convierte en una de las zonas de dinamización turística propuestas por el POTCG con una extensión de 50 Has aproximadamente para usos turístico-hoteleros.

### 4.3.3. SOTOGRADE COSTA

Desde la autovía al litoral, los iniciales desarrollos de Sotogrande se presentan prácticamente finalizados, si bien restan algunas actuaciones muy significativas que, precisamente por tratarse de los últimos vacíos, resultan de especial interés.

Se trata fundamentalmente del Cortijo de Paniagua, donde se propone una zona residencial turística junto con un centro cívico de equipamientos para la urbanización Sotogrande.

La otra actuación singular se propone en las antiguas instalaciones del Polo Río, con la recuperación de la margen izquierda del río Guadiaro para usos ciudadanos, haciendo posible



el Parque Fluvial del río Guadiaro, obteniendo los terrenos para ello y financiando la actuación con cargo a los propietarios, propiciando un desarrollo en **conjunto residencial turístico deportivo formado por:**

- 26 villas unifamiliares aisladas en grandes parcelas independientes
- 14 apartamentos de lujo en edificación colectiva vinculadas al uso deportivo del conjunto
- 22 villas unifamiliares pareadas
- los equipamientos deportivos de golf con un conjunto de 62 viviendas.
- Un campo de golf de 9 hoyos con doble circuito "Pitch and putt" de primer nivel internacional.
- Casa-club en el actual edificio rehabilitado del graderio del polo, hoy referente en el paisaje urbano de la urbanización, con cafetería-restaurante, vestuarios y duchas.

En la zona de "Sotopaniagua", previsto como Área Comercial en el antiguo "CITN" de Sotogrande el Plan ordena estas áreas para mejorar la conectividad, deficiente en ciertas áreas, y posibilita la integración con el entorno de un conjunto urbano.

Junto al acceso desde la autovía por la Avenida de Paniagua se proyecta un centro comercial de primer nivel, en la zona de la entrada a la Urbanización que completa, ordena y mejora el acceso a la urbanización y remata la zona comercial actualmente existente en el frente de la urbanización con la Autovía.



Fig. 20. Polo Río y Polo Los Pinos. Fuente . Ayto San Roque

#### 4.3.4. SOTOGRANDE ALTO

Sotogrande Alto con sus diversos sectores, prácticamente desarrollado a excepción del Subsector 50 (La Reserva), proyecta una imagen de calidad reconocida, y ha tenido un crecimiento que puede mejorarse con actuaciones de "excelencia turística", sobre todo en la

Reserva, consolidando el modelo que propone el Plan incluyendo los usos hoteleros ligados al turismo del golf.



Fig. 21. San Roque Club. Golf y Hotel. Fuente . Ayto San Roque

En cuanto a la interconexión Sotogrande-San Roque Club, ya proyectada en la modificación del Plan Parcial de San Roque Club se propone su ejecución por el subsector 52-53.

El Plan no introduce alternaciones importantes en un modelo ya conformado, pero sí actúa puntualmente para intercomunicar ambas actuaciones.

También afronta el Plan las imprescindibles interrelaciones viarias con los nuevos desarrollos de en la finca del antiguo Cortijo de MOJONES BLANCOS, **(C)** (92 Has) y Cortijo EL ACEBUCHE **(D)** (35 Has).

Estos desarrollos, en continuidad con los subsectores 52-53 y 50 de Sotogrande, pretende culminar el desarrollo turístico residencial de la vertiente mediterránea, vinculado a la mejora de la carretera A2100 (CA-533) o carretera de Arenillas. Son considerados suelos de reserva y su programación se encuentra fuera del Plan, dado que se clasifican como suelos urbanizables no sectorizados.

En ellos se propone un desarrollo turístico-residencial con un complejo deportivo y docente de primer nivel, que consolide el modelo y conecte con la actuación de Castellar-Golf (Nuevo campo de golf Valderrama 2 y zona hotelera) prevista en el planeamiento vigente del municipio de Castellar y en el POTCG, que cuenta con la Declaración de Interés Turístico de la Junta de Andalucía.

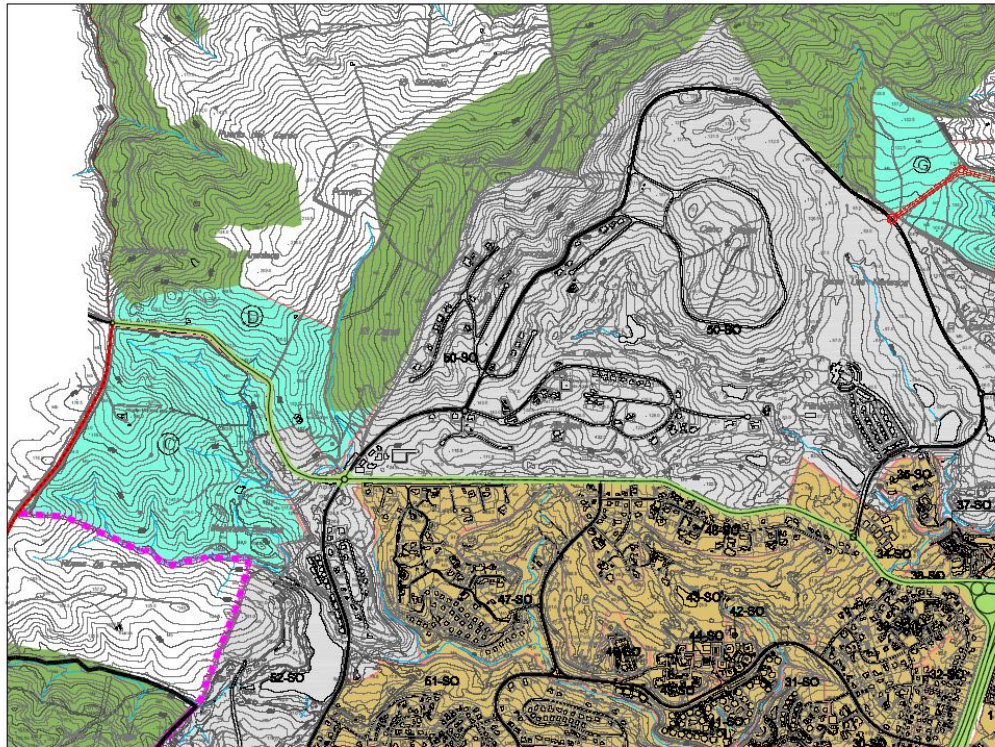


Fig. 22. Cortijo Mojones Blancos y Cortijo el Acebuche. Suelos de reserva. Fuente. Ayto San Roque

#### 4.3.5. GUADIARO: CRECIMIENTO Y ARTICULACIÓN.

El arco de la cresta de Sierra Almenara delimita por el norte un vasto territorio, también delimitado por la carretera A-2100 (CA-533) al este, el río Guadiaro al oeste y la autovía al sur. En él están los Núcleos de Pueblo Nuevo y Guadiaro, algunos desarrollos de Sotogrande y, sobre todo, el subsector "50" actualmente en ejecución en el área contigua a la carretera A-2100 (CA-533).

La ordenación de este territorio pasa desde luego por la ejecución del nuevo acceso desde la autovía a Guadiaro, y su conexión con San Enrique a través de un nuevo puente sobre el río Guadiaro, mejorando sus accesos e interrelación con el próximo Núcleo de Guadiaro, llamado a experimentar un gran crecimiento sobre los suelos contiguos al "Sector 50" y hasta la cresta de la Sierra Almenara, en la zona del antiguo cortijo El Cañuelo

Guadiaro alcanzan así su sentido pleno como articuladores y cabeceras, de este amplio territorio desde Pueblo Nuevo en el acceso desde la autovía y Guadiaro más al interior.

El modelo es de crecimiento residencial y fuerte dotación de equipamientos, contiguo al núcleo de población de Guadiaro, de desarrollo residencial y se convierte en una de las "áreas de oportunidad de carácter residencial" previstas en el POTCG, con un crecimiento previsto de 1.000 viviendas, sobre 30 Has, que desarrolla un modelo urbano sostenible de mayor eficiencia energética.**(14)**

Junto al subsector 50, articulándose con esta área de oportunidad residencial, se prevé el crecimiento turístico-residencial de El Cañuelo, de baja densidad sobre una superficie de 33 Has.**(G)**



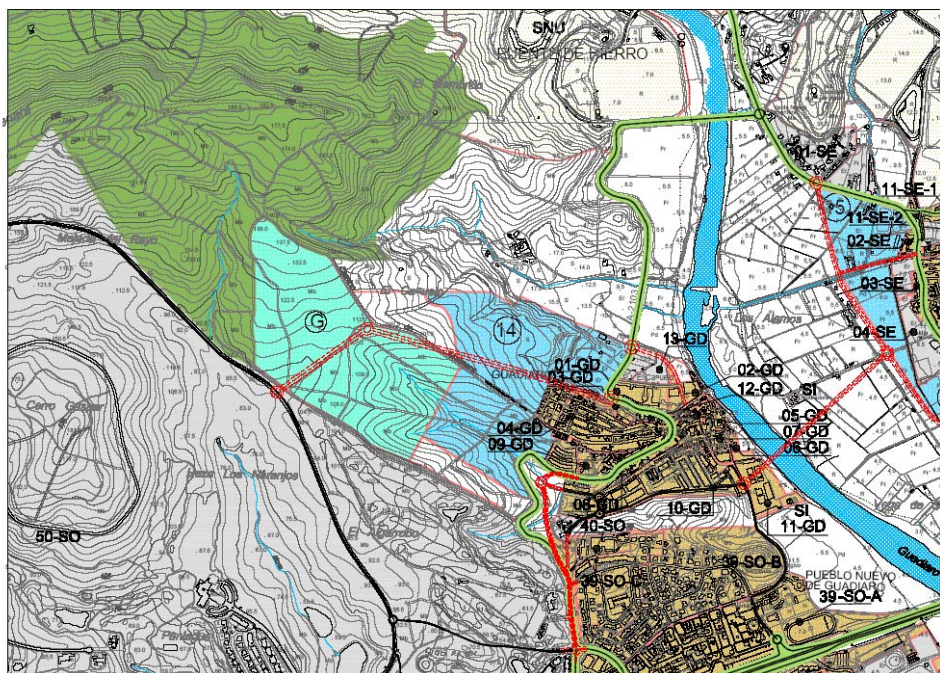


Fig. 23. Crecimiento Noroeste de Guadiaro. Fuente: Ayto San Roque

#### 4.3.6. PUERTO SOTOGRANDE Y TORREGUADIARO: VERTEBRACIÓN Y DESARROLLO



Fig. 24 .Puerto y Marina de Sotogrande. Fuente . Ayto San Roque

El Plan establece la mejora de los accesos al Puerto y la Marina mediante un viario de nueva ejecución que se incluye en el Sector correspondiente al suelo urbanizable y que permite el acceso directo desde la Autovía del Mediterráneo (N-340), A-7 (E-15). Ese viario, junto con las actuaciones previstas en Torreguadiaro permiten estructurar la hasta ahora prácticamente inexistente transición entre el Puerto y La Marina y el Núcleo de Torreguadiaro.

Torreguadiaro carece de vertebración y aún, en cierto nivel, de suficientes dotaciones. Construido por adición de actuaciones sobre la antigua carretera costera, en el estrecho frente disponible entre esta y el litoral por las laderas de Sierra Chullera.

El Plan actúa ofreciendo un modelo urbano-territorial cuyo ámbito es, obviamente, el definido hasta la nueva variante. Todo el suelo vacante entre la carretera litoral y la variante se clasifica como urbanizable sectorizado y, en estos crecimientos y otras áreas aún libres, el Plan dispone la ordenación precisa para vertebrar el área y equiparla de las dotaciones suficientes.

También se ordena el frente y las conexiones con “Puerto de Sotogrande”, en la actualidad deficientes. Los crecimientos son residenciales y también turístico-residenciales, como corresponde a la vocación de este frente litoral que dispone de excelentes recursos turísticos hasta ahora no suficientemente utilizados.

Destacamos las siguientes actuaciones, ya descritas anteriormente, como “áreas de oportunidad” de dinamización turística previstas en el POTCG, como son “Los Pinos” (18) junto con las instalaciones del Santa M<sup>a</sup> Polo Club, donde se pretende concentrar la zona hotelera y residencial, junto con la ampliación de la Marina,(19) en un total de 80 Has aproximadamente y Los Brezos (H) ( 37 Has) entre la variante de Torreguadiaro y la antigua carretera.

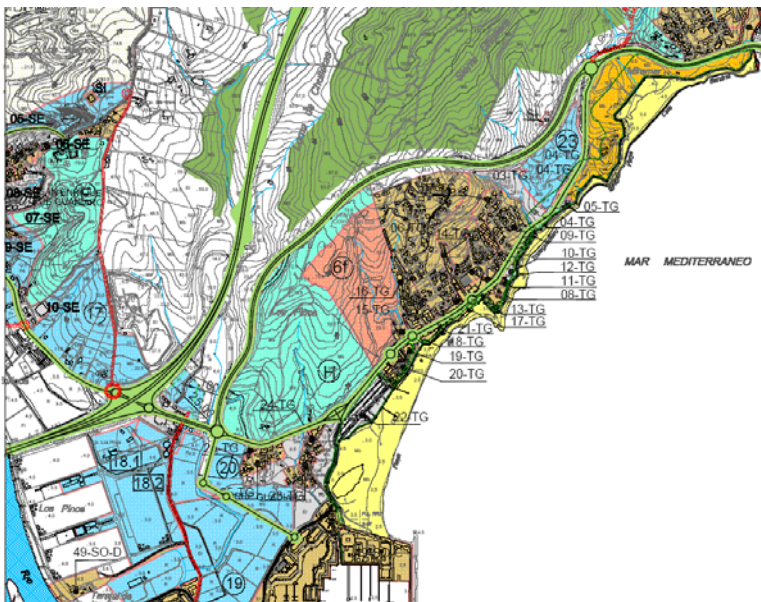


Fig. 25. Torreguadiaro Fuente . Ayto San Roque

#### 4.3.7. LAS HACIENDAS DE SAN ENRIQUE. EL VALLE Y LA VEGA DEL RIO GUADIARO

La propuesta para el núcleo de población y los entornos de San Enrique se plantea a partir de la consideración de los Elementos Naturales que construyen su territorio: El Valle y la Vega del Guadiaro y el tránsito a los cerros del interior. Así San Enrique, aparece asentado sobre el altozano y dominando visualmente el corredor fluvial y el valle agrícola. El núcleo se desarrolla desde la carretera A- 2003 (CA-514), sobre el viejo trazado de una vía pecuaria y escalando rápidamente entre barrancos, que son elementos que adquieren una especial consideración, tanto para la lectura del territorio como por sus valores ambientales.

Su espacio natural queda pues en principio muy reducido por estos elementos naturales, que deben respetarse escrupulosamente.

San Enrique aparece potenciado por tres factores:



- El primero es la propuesta de desarrollo turístico rural ligado al polo y la hípica de alto nivel que se prevé desarrollar en la finca de Ayala y Puente de Hierro.
- En segundo lugar la construcción de la autopista y la ubicación del nudo de acceso en el espacio intermedio entre San Enrique y Torreguadiaro.
- El tercer factor es el propio valle del Guadiaro y sus recursos productivos y ambientales.

Respecto a los desarrollos turístico-deportivos se plantean como espacios turísticos dedicados a los deportes, con incidencia del Polo y de la Hípica, pero también el turismo. Para ello se plantea actualmente una iniciativa supramunicipal, fundamentada en un proyecto de desarrollo rural en Suelo no Urbanizable, a desarrollar mediante Planes Especiales, para constituir el denominado Distrito Equino.

La nueva Autopista plantea una clara barrera respecto de la idea de integrar funcionalmente San Enrique con la costa y Torreguadiaro. Con lo que se afianza el modelo que vincula el núcleo con su valle, Guadiaro y el interior agrícola. Sin embargo queda una estrecha franja de terreno entre la A-2102 (CA-514) y la vega del Guadiaro que permite una oportunidad para clasificar suelo tecnológico-industrial favorecido por la potencialidad del enlace de la Autopista. **(16)**

También se proyecta una actuación comercial cercana al enlace con la autopista **(17)**

Como hemos señalado el Valle del Guadiaro se convierte en una interesante oportunidad de vincular la unidad funcional del sistema habitacional con una unidad ambiental natural. La razonable explotación de los recursos naturales y productivos con el acicate del turismo y el factor potencial que introduce la práctica deportiva del Polo y de la Hípica aparecen como el factor de especialización de San Enrique en el Modelo Territorial Municipal.

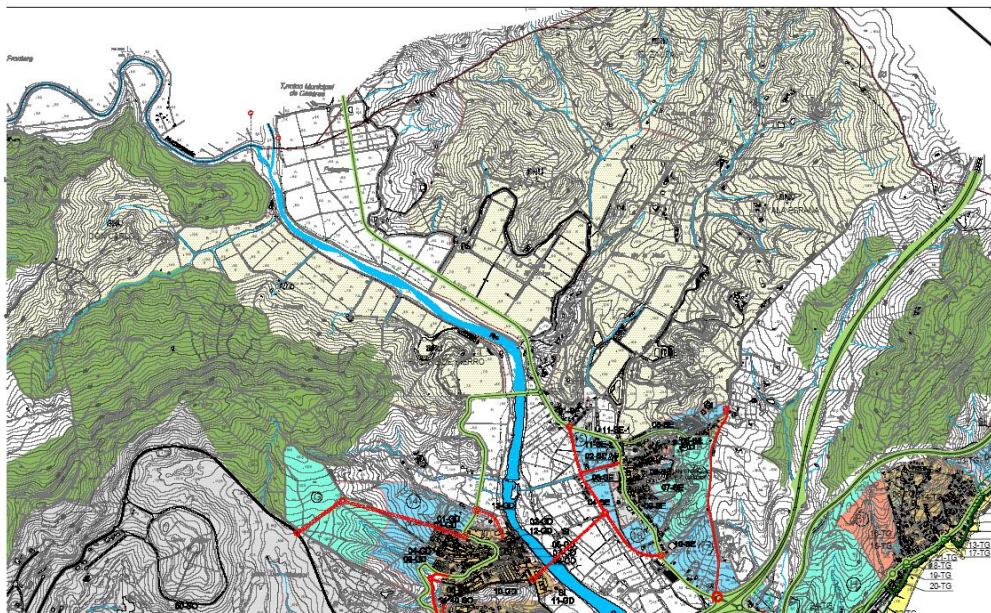


Fig. 26. San Enrique y Guadiaro. Fuente: Ayto San Roque

Se organizan fundamentalmente en tres ámbitos dentro de suelo no urbanizable, actualmente carentes de protección alguna, correspondientes a otras tantas mesetas que

penetran en el valle del Guadiaro desde Manilva quedando delimitados por los arroyos “Montilla”, “Micaela” y “El Chino”.

- La primera, delimitada entre los arroyos Montilla y Micaela se desarrolla linealmente y con un magnífico acceso desde el nudo de la autovía y está comprendida en ella los Cortijos “El Chapa”, “Santiago” y “Santa Clara” entre otros. Este Área se vertebra con San Enrique Núcleo y con el valle del Micaela, donde se localizan las instalaciones de Ayala Polo Club, con una extensión de 397 Has.

- La segunda delimitada entre los arroyos Micaela y el Chino es de menor superficie y se sustenta sobre la actividad del Polo es la nombrada como “Cortijo del la Capilla”. Tiene una gran extensión de 244 Ha.



Fig. 27. Puente de Hierro sobre el río Guadiaro, atribuido a Eduardo Torroja. Fuente. Ayto San Roque

- La tercera se plantea, en la margen derecha del río Guadiaro, en el Cortijo Don Carlos y la zona de Puente de Hierro donde ya existen instalaciones vinculadas al deporte del polo. El total de las actuaciones incluye al Cortijo Don Carlos con 174 Has y el Puente de Hierro con 52 Has.

San Roque, Diciembre de 2016

La Dirección Técnica de la Revisión del PGOU