

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **ÍNDICE**

### **1.- GENERALIDADES**

- 1.1.- Ámbito de aplicación
- 1.2.- Vigencia de las Normas de ámbito superior

### **2.- NORMAS Y CRITERIOS ESTRUCTURALES**

- 2.1.- Criterios de integración paisajística
- 2.2.- Criterios de ordenación de las zonas de Servidumbre y Afección del DPMT
- 2.3.- Criterios de ordenación de las zonas de Servidumbre y Policía del DPH del Arroyo Montilla
- 2.4.- Criterios de uso y restricciones de la zona de delimitación cautelar del PF del Guadiaro
- 2.5.- Ejecución de los SSGG. Plazos
- 2.6.- Coordinación y coherencia en relación al “Centro Turístico-Deportivo equino de Los Pinos”

### **3.- NORMAS PARTICULARES**

- 3.1.- SNU
- 3.2.- SUS
  - 3.2.1.- Desarrollo
  - 3.2.2.- Determinaciones del PPO
  - 3.2.3.- Usos
  - 3.2.4.- Edificaciones
  - 3.2.5.- Cargas Urbanísticas y Compensaciones
- 3.3.- SU
- 3.4.- RELATIVAS A LOS INFORMES SECTORIALES

## 1.- GENERALIDADES

### 1.1.- Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán en el desarrollo de las actuaciones previstas en la presente “Innovación del PGOU por Modificación Puntual del Área NU-19” y exclusivamente dentro del ámbito territorial de la misma.

En cuanto al ámbito temporal de vigencia, es indefinido a la par que lo es el de la presente Modificación Puntual.

### 1.2.- Vigencia de las Normas de ámbito superior

En todo lo que no se oponga a las presentes Normas, son válidos todos los preceptos de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de San Roque y su Adaptación Parcial a la LOUA.

Toda la normativa urbanística, territorial y técnica, del ámbito comarcal, provincial, autonómico y nacional tiene preferencia respecto a las presentes Normas.

En concreto, la LOUA y las normas del POT del Campo de Gibraltar, entre otros.

## 2.- NORMAS Y CRITERIOS ESTRUCTURALES

### 2.1.- Criterios de integración paisajística

Con objeto de evitar afecciones negativas a los recursos paisajísticos, se establecen las siguientes directrices de protección, que deberán cumplimentarse en los instrumentos de desarrollo de la presente Modificación Puntual:

1. Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas tanto en el POTCG de aplicación al municipio de San Roque, como en su PGOU (Adaptación) sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.

Asimismo se aplicarán las determinaciones que afecten al tema y al espacio concreto, que se encuentran en las normas territoriales de ámbito supramunicipal.

2. Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el

tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.

3. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se grafíen directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.
4. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma sobre las actividades sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental de acuerdo con lo previsto en el Anexo I de la citada Ley.
5. El Anexo de Integración paisajística que incluye el EIA, adaptado al presente Documento, incluye una serie de consideraciones y criterios que deberán ser desarrollados conjuntamente con lo que al efecto se dispone en este artº 2.1, a través de los Estudios que en dicho Anexo se proponen: Estudio de Integración Visual; Guía de Integración Visual (a incluir en el PPO); Plan de Restauración Paisajística del viario interior (a incluir en el Proyecto de urbanización).

Los proyectos de edificios que no sean viviendas aisladas incluirán Estudios de Integración Visual.

6. El PPO incluirá en su normativa todas las recomendaciones del Anexo que no queden incluidas en los citados Estudios.

## **2.2.- Criterios de ordenación de las zonas de servidumbre e influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre**

1. En relación a las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre, a sus zonas de servidumbre de protección y tránsito, así como a la zona de influencia se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas y la zona de servidumbre se ajustará al artículo 23.3 de la misma ley.
2. Los usos de la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos de esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Las obras e instalaciones existentes y previstas situadas en zona de dominio público o servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su

### **ADDENDA de cumplimiento**

## Reglamento.

La Consejería con competencia en materia de medio ambiente, u organismo dependiente de ella, podrá otorgar autorizaciones de vertido de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, sin perjuicio de la obtención del órgano estatal competente de la concesión para la ocupación del dominio público marítimo terrestre.

5. De acuerdo con lo establecido en el artº 30 de la Ley de Costas, las construcciones en la Zona de influencia habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Además, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el término municipal.
6. Se cumplirán las disposiciones del POTCG en relación con las zonas de servidumbre y de afección del DPMT.

### **2.3.- Criterios de ordenación de las zonas de Servidumbre y Policía del DPH del Arroyo Montilla**

Dado que el Arroyo Montilla va a ser encauzado, la zona de servidumbre, de 5 m de ancho, cuya función es servir de camino de registro y mantenimiento del cauce, estará constituida por una banda de 5 metros a cada lado de la coronación de la obra de encauzamiento. El tratamiento será de carácter natural (zahorras) sin añadidos asfálticos, siguiendo las recomendaciones del Anexo de Integración Paisajística.

El encauzamiento por la izquierda deberá integrarse, física y paisajísticamente con los taludes del SGRV, de tal manera que el vial, su talud izquierdo, el camino de servidumbre y el propio encauzamiento blando, formen un conjunto visual y paisajístico armónico y natural.

Respecto al camino de servidumbre y encauzamiento por la derecha, se integrarán en el SLEL, de 100 m de ancho, que materializa la zona de policía por este costado.

La zona de policía por la izquierda, salvo los 30/40 m que comprende el camino de servidumbre, el SGRV, y la zona de talud entre ambos –que ya se han descrito– quedan fuera del ámbito de la presente actuación.

Cualquier actuación que se desarrolle en zona de policía del dominio público hidráulico deberá contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.

## 2.4.- Criterios de uso y restricciones de la delimitación cautelar del Parque Fluvial del río Guadiaro

1. La delimitación cautelar del Parque Fluvial del río Guadiaro que aparece en los planos de esta modificación se corresponde con la que aparece en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos, y en la Ficha del POTCG.

Por tal causa, la misma tiene carácter indicativo y cautelar hasta tanto se establezca su delimitación y ordenación mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. Hasta tanto se apruebe la delimitación y ordenación definitiva del Parque Fluvial del río Guadiaro, se tendrán en cuenta, para el ámbito cautelar que aparece en los planos de esta modificación, los siguientes criterios:
  - a) Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales y paisajísticos preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
  - b) Se garantizará el acceso al uso público al Sistema General de Espacios Libres integrado dentro de su delimitación cautelar.
  - c) Se adecuarán caminos de accesos y de recorrido lineal para paseos fluviales en la zona de servidumbre y se acondicionarán zonas y miradores para el uso recreativo, deportivo y de ocio, garantizando en todo caso la permeabilidad y accesibilidad a las zonas costeras y la compatibilidad con las actividades deportivas, agrícolas y ganaderas extensivas.
  - d) Se favorecerá la conexión de estos espacios con la red de itinerarios y con el dominio público marítimo-terrestre, para fomentar las conexiones entre el litoral y el interior y se garantizará y fomentará su funcionalidad como corredores ecológicos.
  - e) En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.
  - f) En el Sistema General de Espacios Libres sólo se podrán ubicar instalaciones para los usos recreativos, de ocio, didácticos y deportivos al aire libre, y las destinadas a la restauración, que en todo caso se adoptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno, evitando los lugares más valiosos desde el punto de vista de los recursos naturales, ambientales y paisajísticos.

En el resto del ámbito se regularán los usos deportivos, agrícolas, forestales y ganaderas extensivas y las instalaciones asociadas a estos usos de forma que se asegure su existencia sin que los usos o las actividades alteren las finalidades del Parque Fluvial.

**ADDENDA de cumplimiento**

- g) Se adoptarán medidas de protección, reducción de impactos y de vertidos sobre los lechos, restauración, forestación y acondicionamiento de márgenes y riberas.
- h) Las actuaciones a realizar en cada zona deben procurar la restauración de los espacios degradados e introducir las medidas necesarias para garantizar la preservación de los recursos naturales.
3. Hasta tanto no se produzca su ordenación definitiva, sólo estarán permitidas las actividades deportivas, agrarias, de ocio y recreativas sin que se permita la implantación de infraestructuras, instalaciones o edificaciones que pudieran modificar o dificultar sus condiciones de desarrollo.
- Tampoco estarán permitidas las obras de consolidación o aumento de volumen de las instalaciones o construcciones preexistentes al POTCG, salvo los destinados al ornato, higiene o conservación del inmueble.
4. Excepcionalmente, podrán autorizarse por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones sea compatible con los objetivos establecidos para los parque fluviales por el POTCG, así como que resulten autorizables según las disposiciones del planeamiento urbanístico general.
5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas dentro de la delimitación cautelar del Parque Fluvial, con anterioridad a la aprobación del POTCG, serán consideradas como fuera de ordenación siempre que resulten contrarias a los siguientes usos:

- Parque metropolitano.
- Áreas recreativas de uso público.
- Áreas para la práctica deportiva al aire libre.
- Áreas para las actividades de educación ambiental y centros de interpretación del patrimonio territorial.
- Itinerarios.
- Usos agrícolas, ganaderos extensivos o forestales.
- Servicios privados de actividades recreativas y deportivas al aire libre.

## **2.5.- Determinación de la ejecución, y plazos, de los Sistemas Generales adscritos y de las infraestructuras externas, todos ellos asociados a la presente modificación**

1. La ejecución de los sistemas generales adscritos se efectuará coetáneamente con la de los correspondientes instrumentos de desarrollo urbanístico del suelo urbanizable sectorizado, dando cumplimiento con ello al plan de etapas establecido en la presente Modificación del PGOU de San Roque.
2. Los suelos calificados como de SSGG se obtendrán a través del mecanismo de “Compensación”, previstos para la presente Actuación, ya que figuran adscritos. Se cederán obligatoriamente, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación. La financiación correrá a cargo de las “cargas urbanísticas” específicas, aquí definida.
3. Conforme a lo dispuesto en artº 14.1 LOUA, el establecimiento, desarrollo, definición y ejecución de las dos motas de protección del suelo urbano en el estuario del Guadiaro requerirá de la aprobación de un Plan Especial al efecto.  
Dicha obras, por afectar al dominio público marítimo terrestre, deberán contar con la autorización de la administración competente.
4. La ejecución de las defensas para el Arroyo Montilla externa al ámbito del presente Documento, se ejecutará siguiendo el procedimiento expresado en el punto 3, excepto que las Administraciones competentes serán las gestoras de los DPH y DP Portuario.  
El encauzamiento del Arroyo Montilla deberá ser ejecutado en su conjunto, desde la antigua carretera N-340 hasta su desembocadura, para evitar los riesgos de inundaciones y desbordamientos. Todo ello con independencia de la asignación de la inversión por cada tramo.
5. Respecto a las motas de protección del Río Guadiaro y al encauzamiento del Arroyo Montilla, si bien son actuaciones fuera del ámbito de la presente Modificación, deberán quedar ejecutados en su totalidad con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización del sector. El proyecto constructivo completo de las obras de defensa para evitar las inundaciones en la Marina de Sotogrande se tendrá que presentar junto el Plan Parcial de Ordenación que desarrollo el ámbito de la Modificación Puntual en el área NU-19 LOS PINOS. En ningún caso las obras citadas serán asumidas por la Administración Hidráulica Andaluza.
6. Los terrenos para la actuación exterior de la ampliación de la Glorieta de la A-7, a 3 carriles, los obtendrá el Ayuntamiento por las vías legales al efecto. A efectos de financiación, ejecución y plazos, se considera parte del SGRV previsto.
7. Exactamente igual se procederá para los terrenos exteriores necesarios para completar las defensas y motas de protección hidráulica previstos.

## **2.6.- Coordinación y Coherencia en relación al “Centro Deportivo-Turístico de Los Pinos”**

Esta “Norma” contiene una 1ª parte “expositiva” y una 2ª netamente “normativa”.

### Parte expositiva.

El Plan Especial (en SNU) del Centro Deportivo Turístico de Los Pinos fue el instrumento que permitió definir, construir y funcionar al Club de Polo Santa María, en esta zona, y es por ello el fundamental argumento y referente para las determinaciones del POTCG en relación a Los Pinos, y de la presente Modificación Puntual.

El POTCG, que si bien establece al valle del Guadiaro (que es donde está Los Pinos), como territorio para las canchas y clubes de polo, en SNU, también hace la excepción, para Los Pinos, en relación al espacio donde desarrollar actividades y servicios de mayor nivel y complejidad –en el caso que nos ocupa, que es el del 5º mejor club de polo del mundo; el 1º de la Europa Continental, y cuyo Torneo Internacional de Verano es una de las 4 temporadas que articulan el Circuito Mundial (World Polo Tour)–, que requieren asentarse sobre suelos urbanizables (como ya se ha justificado en este documento).

Y una parte de estos usos tienen que estar en las “entrecanchas” (como también se ha justificado); aquellos más conectados con el polo como actividad netamente deportiva.

Así, ahora, de facto, el “Centro Deportivo Turístico de Los Pinos” estaría compuesto, según este Documento por; las canchas (3) (y parcialmente las entrecanchas (2)), que continúan clasificadas como SNU, y son inundables, salvo dos pequeños enclaves; y el resto de las 2 entrecanchas, que no son inundables y son, además, SUS.

En total, unos 190.000 m2 de SNU, y unos 28.000 m2 de SUS.

Y hay que reordenar esto, viniendo del PE de Los Pinos, que abarcaba unos 420.000 m2, todos ellos en SNU. Y para ello:

### Parte normativa.

- 2.6.1 Se redactará una “Adaptación del PE de Los Pinos, en SNU” que reordenará las disposiciones del primitivo PE, pero en el ámbito de SNU aquí reservado, teniendo en cuenta, para ello, las determinaciones que el artº 66 POTCG establece para las instalaciones recreativo-turísticas



de ámbito supramunicipal, entre las que se encuentran los campos de polo.

Esta “Adaptación” incorporará, como ordenamiento exterior –y a los solos efectos de comprobar la coherencia mutua– las determinaciones del PPO que desarrolle el SUS de la presente Modificación y que afecten a las entrecanchas.

2.6.2 El PPO incorporará las determinaciones de la “Adaptación del PE” que afecten a las entrecanchas, también como ordenamiento exterior, y a los mismos efectos apuntados antes.

2.6.3 Ambos documentos urbanísticos se redactarán y tramitarán a la vez, e incorporarán todas las determinaciones del presente Documento que les afectan, lo cual constituye una 1ª base de coordinación y coherencia.

2.6.4 Las supervisiones de las Administraciones implicadas en las tramitaciones de ambos documentos, específicamente informarán sobre la coherencia de ambos, que garanticen el funcionamiento coordinado de ambos espacios dentro de la unidad funcional de “Centro Deportivo-Turístico de Los Pinos”.

2.6.5 En el punto 3.2.2. de esta Normativa se incluyen consideraciones para el PPO que afectan a las entrecanchas y que ya suponen elementos de coherencia en relación a las peculiaridades del “Centro Deportivo de Los Pinos”.

### **3.- NORMAS PARTICULARES**

Son las que siguen y se refiere al contenido normativo en concreto con el que se quiere dotar a la actuación aquí ordenada, a fin de mejor garantizar el cumplimiento de los objetivos previstos en la presente Modificación Puntual.

#### **3.1.- SNU**

Según el Plano de Ordenación O.07 “Caracterización del SNU”, el Suelo No Urbanizable incluido en la presente Modificación Puntual se caracteriza a través de las siguientes denominaciones, con sus correspondientes usos específicos, determinaciones y limitaciones:

#### **SGEL.**

Su clasificación en la Adaptación del PGOU vigente es SNU de Protección General, categoría 2. Como SGEL está adscrito, para su obtención y financiación, a la actuación en SUS de la presente Modificación Puntual. Pertenecerá a la Red de Espacios Públicos, prevista en el POTCG, y en concreto al Parque Fluvial del Guadiaro.

Su definición, programación, ejecución y gestión se registrará por las

**ADDENDA de cumplimiento**

determinaciones del POTCG, según los art<sup>os</sup> 45 al 48 de la Normativa, por la Ficha correspondiente que figura como Anexo a la Normativa del POTCG, y por la determinación del vigente PGOU de S. Roque (Adaptación), en lo que no se oponga al POTCG.

Es suelo inundable y está afectado por las servidumbres de Tránsito y Protección del DPMT, por lo que le será de aplicación las determinaciones y limitaciones de la normativa vigente en relación a dicha triple característica.

### **SGRV.**

Según PGOU (Adaptación), es SNU de Protección General, categoría 2. Se trata de la reserva para ejecutar el SGRV, así como las actuaciones de encauzamiento de la margen derecha del Arroyo Montilla.

Está afectado por la servidumbre y policía del DPH del Arroyo Montilla. Figura adscrito, para su obtención, y futura financiación del SGRV, a la actuación en el sector de SUS de la presente Modificación Puntual.

### **SNU. C (Cancha).**

Se trata de las tres canchas, y dos zonas de aparcamiento entre ellas, del SMPC, anexas al Estuario.

Son inundables, y por ello le es de aplicación las restricciones contenidas en las normativas vigentes al efecto.

En general, los usos son los que derivan del Plan Especial (en SNU) del Complejo Turístico Deportivo de Los Pinos (que a su vez deriva de la "Modificación Puntual NU-19" del vigente PGOU), que sean compatibles (como lo son los actuales establecidos: canchas de polo, estructuras ligeras de sombra para caballos y jugadores, y parking al aire libre) con las limitaciones mencionadas más arriba y a continuación.

Estos suelos quedan totalmente dentro de los 500m. de influencia del DPMT, y parcialmente dentro de la zona de servidumbre de Protección del DPMT, con las correspondientes limitaciones y cautelas que a estos efectos prevé la normativa vigente.

Queda parcialmente afectada por la Delimitación Cautelar del Parque Fluvial del Guadiaro, según el POTCG con las limitaciones que de esa situación se derivan, hasta que se redacte y apruebe el futuro Plan Especial previsto en el POTCG.

### **SNU. E**

Se trata de las zonas de las dos entrecanchas que, por estar a menos de 200m. del río, no se contempla su reclasificación a SUS.

No son inundables.

En cuanto a sus usos, están afectos al PE del Centro Turístico Deportivo de Los Pinos, por lo que es de aplicación lo explicitado en **SNU.C**

**ADDENDA de cumplimiento**

Están dentro de la Zona de Afección de Costas, por lo que le son de aplicación las normas y restricciones al efecto.

Están, parcialmente, dentro de la Delimitación Cautelar del PF del Guadiaro, según el POTCG, con las limitaciones que de esa situación se derivan, hasta que se redacte y apruebe el futuro Plan Especial previsto en el POTCG.

### **SNU.**

Suelo No Urbanizable, no inundable, que forma parte del ámbito del PE de Los Pinos, y por ello mantiene los usos de dicho PE, compatibles con las restricciones territoriales que le afectan.

## **3.2.- SUS**

### 3.2.1.- Desarrollo

El Suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado se encuadra, en la presente Modificación Puntual, en un único Sector, por razones expuestas en la Memoria.

Por ello, el Sector Previsto se desarrollará mediante un único PPO y una única Junta de Compensación, de acuerdo a lo dispuesto en las NNUU del PGOU vigente.

El PPO podrá contemplar 2 fases.

### 3.2.2.- Determinaciones del PPO

La presente Modificación Puntual incluye una serie de previsiones para la ordenación pormenorizada que se realizará a través del PPO:

- Que la Zona de Policía del DPH (100 m) se dedique a usos de Espacios Libres (públicos o privados), viario, aparcamientos, instalaciones deportivas al aire libre y/o otros usos que cumplan la normativa vigente al efecto y/o que obtengan la aprobación del organismo de cuenca correspondiente.
- Que la ordenación de los SLEL se acomode con las prescripciones tanto del artº 3.4.c) ("*Condiciones particulares de los usos de los espacios libres y zonas verdes*") del Título Tercero, Capítulo Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente del t.m. de San Roque, como de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario.
- SGRV. Respecto a los suelos y obras para el SGRV, por razones objetivas y lógicas que se deducen de los estudios y consideraciones de la presente Modificación, el PPO preverá que en dichos suelos y

formando parte del SGRV, se ejecute el encauzamiento, por la margen izquierda, del Arroyo Montilla, así como el camino, tipo rural, que materializa la Zona de Servidumbre del DPH, por dicha margen. Todo ello dentro del ámbito.

- Asimismo, el PPO preverá la ejecución del encauzamiento del Montilla, y la zona de servidumbre, por la margen derecha, dentro del ámbito.
- En relación con el SUS que ocupa parte de las dos entrecanchas el PPO preverá dos bandas, a ambos lados, y a lo largo de dichas entrecanchas, de 10m de ancho, como mínimo, para la circulación de espectadores, tráfico de servicio y zonas de gradas en talud, terrazas, etc., para espectadores del Centro turístico-deportivo de Los Pinos.
- Los usos de las manzanas resultantes del proceso anterior serán aquellos usos turísticos y terciarios, complementarios al polo, que con el carácter que define el POTCG para Los Pinos, necesitan ubicarse sobre SUS, como son:
  - Hotel
  - Zonas VIP
  - Comercio
  - Hostelería
  - Casa Club
  - Etc.
- Las edificaciones en estas entrecanchas tendrán un máximo de 2 plantas+ático y las alturas máximas por planta, para estos usos no residenciales, será de 4,50 en pb, 4,00 en 1ª y 3,50 en ático. En todo caso, si es necesario y conveniente por razones de diseño o funcionalidad repartir plantas y alturas de otra manera, la altura máxima s/nivel del terreno en las entrecanchas, será de 12,00 mts.
- Se tendrá en cuenta las limitaciones derivadas de que estos terrenos de las entrecanchas se encuentran dentro de la zona de afección del DPMT. Esas limitaciones también afectan al resto del SUS dentro de dicha zona.

### 3.2.3.- Usos

La presente Modificación Puntual pormenoriza el uso Global Turístico en tres grandes apartados:

- **Uso “Turístico”.**  
Se corresponde con el uso global, que se desarrollará de acuerdo con las normas del PGOU y la vigente normativa sectorial andaluza.

Se corresponde con los usos pormenorizados “Terciarios”; 1, 4, 5 y 6 del vigente PGOU.

#### **ADDENDA de cumplimiento**

Este uso es el dominante en el Sector (50% de la edificabilidad total); 37.672 m<sup>2</sup>t.

Las condiciones de ordenación pormenorizada de este uso son:

1º.- Se cumplirán las condiciones establecidas en los artsº 62 y 63 del POTCG, evidentemente en un promedio de 7.5 plazas turísticas/hectárea, de las que, al menos la mitad de dichas plazas, deben incluirse en establecimientos de, como mínimo, 4 estrellas.

En concreto:

El número mínimo de plazas turísticas sería de: 200 pax. De ellas, al menos el 50% tendrán condiciones correspondientes a la categoría “cuatro estrellas” o similar.

2º.- Se consideran compatibles con el uso dominante, de acuerdo con la Ley del Turismo, un 5% de la edificabilidad total dedicada a usos terciarios complementarios de la actividad deportiva. No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies comerciales (o gran superficie minorista).

- **Uso “Terciario”.**

Se corresponde con todos los usos pormenorizados del Global Terciario, que contempla el vigente PGOU. No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies comerciales (o gran superficie minorista).

Edificabilidad Terciaria: 11.302 m<sup>2</sup>t.

- **Uso “Residencial”.**

De las dos modalidades que prevé el PGOU, la que aquí corresponde es la de “**residencial turístico**”.

Se cumplirá la normativa del POTCG en el sentido de que el número de habitantes, con el ratio vigente de 2,4 hab/viv, no será superior al nº de plazas del uso “hotelero”.

El nº máximo de viviendas previsto es de 50.

La edificabilidad prevista es de 26.370 m<sup>2</sup>t.

No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las

**ADDENDA de cumplimiento**

grandes superficies comerciales (o gran superficie minorista), en ninguno de los tres usos principales mencionados anteriormente.

- **Los usos SIPS (públicos o privados) y de IUB**, serán compatibles en todo el ámbito.

#### 3.2.4.- Edificaciones

En principio tienen validez general las definiciones y prescripciones de las Normas Urbanísticas vigentes en S. Roque.

El PPO propondrá las tipologías edificatorias y parámetros urbanísticos correspondientes.

El PPO, de conformidad con el artº 30 de la Ley de Costas, ordenará la localización de la edificación de modo que en la zona de influencia (500 ms. a partir del límite interior del DPMT) se sitúe con carácter restrictivo evitándose, en todo caso, la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) en dicha zona pueda ser superior a la media del suelo urbanizable en el término municipal.

El PPO, especialmente en razón al proyecto de “dinamización turística” que se pretende, a la máxima calidad constructiva, y también en función al paradigma que exista en el mercado respecto a establecimientos hoteleros y terciarios del apoyo del máximo nivel, podrá proponer parámetros constructivos que se consideren necesarios para los fines mencionados, siempre, justificadamente.

En concreto se prevé que en planta baja de los edificios con uso “1. Hotelero” o para edificaciones temáticas, la altura máxima libre pueda ser de 4.50 m.

La altura libre en planta 1ª, para estos establecimientos y para la tipología de salones, podrá elevarse hasta 4,00 m.

La altura libre en planta “ático”, será de 3,50 m.

Debiéndose corregir las alturas máximas totales, alturas reguladoras, etc... consecuentemente.

Estas mismas particularidades se aplicarán para los edificios con uso Turístico o Terciario que en planta baja o baja y primera, se dediquen a salones, hall, etc...

### 3.2.5.- Cargas Urbanísticas y Compensaciones

#### **3.2.5.1.- Cargas**

Las tipologías de cargas previstas legalmente para el desarrollo urbanístico efectivo del sector que conforma la presente modificación, son.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de participación en la financiación de la ejecución de los sistemas generales previstos en el documento de Revisión del PGOU de San Roque actualmente en tramitación, y garantizar el equilibrio de beneficios y cargas entre todos los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable Sectorizado de forma equivalente, los titulares de aprovechamientos urbanísticos lucrativos deberán participar en la financiación de la ejecución de los sistemas generales, con prevalencia de los establecidos en la presente modificación, fijando para esta área de reparto el importe de 2.743.273,00 € (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS), cifra que sale de la siguiente fórmula:

#### **Aprovechamiento total x €/m<sup>2</sup> de aprovechamiento.**

$$64.042 \text{ m}^2 \text{ (turístico y residencial)} \times 37,40 \text{ €/m}^2 = 2.395.171,00 \text{ €.}$$

$$11.302 \text{ m}^2 \text{ (terciario)} \times 30,80 \text{ €/m}^2 = 348.102,00 \text{ €.}$$

El abono de la citada cantidad se realizará en dos plazos:

- Con carácter de “adelanto” se ha abonado la cantidad de: 1.029.256,60 €.
- El resto será satisfecho tras la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo operarse entonces las oportunas compensaciones entre quienes hayan adelantado cantidades al Ayuntamiento por tal concepto y quienes sean los reales adjudicatarios de los de los aprovechamientos lucrativos.

Si durante la Revisión del PGOU actualmente en tramitación se previeran cargas económicas con cuantías distintas (en más o en menos) que las arriba descritas, o alguna de las figuras mencionadas no existen, se entenderá que las aquí previstas serán sustituidas por las que prevea la Revisión, tanto en concepto como en cuantías.

En cualquier caso, las cantidades adelantadas en concepto de “cargas urbanísticas” de cualquier tipo se deducirán totalmente del monto final de las mismas, sea cual sea su denominación.

### **3.2.5.2.- Compensaciones**

#### Exención de VPO

Dado que en la presente Modificación se dan los supuestos previstos en el artº 10.1.A.b. LOUA, se exime al sector de suelo urbanizable resultante del deber de reservar los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

A los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención, se prevé un incremento que lleve hasta el máximo legal del 20% (veinte por ciento) la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración [artº 51.1.C).e) LOUA].

### **3.3.- SU**

El SU incluido en el presente Documento, con uso de SGI, está ya obtenido, ejecutado y en funcionamiento, y le será de aplicación todas las normativas y limitaciones que deriven del PGOU vigente, de la Adaptación y de la normativa territorial y sectorial que le afecte.

### **3.4.- Relativas a los “Informes Sectoriales”**

Los Informes sectoriales, que se adjuntan en los anexos, tienen diversas condiciones que se han cumplimentado en el resto de capítulos del presente Documento (Memoria, Planos y Anexos).

Pero hay otras que afectan al desarrollo de la presente Innovación; Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y obra de Urbanización... o incluso a la futura Revisión, si se refieren a actuaciones externas al ámbito de esta Innovación.

Para que todas estas últimas se cumplan se añaden, como “normas urbanísticas”, al presente Capítulo.

#### 3.4.1.- Carreteras del Estado

3.4.1.1.- Para la definición del firme del SGRV, que accede a la Rotonda existente en la N-340, así como para la ampliación a un 3<sup>er</sup> carril de esta Rotonda, tanto en el PPO como en el Proyecto de Urbanización como en el Proyecto de Infraestructura exterior, se calculará según la vigente “Instrucción de Carreteras”, teniendo en cuenta los tráfico previstos. Y todos estos documentos de desarrollo deberán obtener, previamente a su ejecución, la aprobación y el permiso de la DG Carreteras del Estado.

**ADDENDA de cumplimiento**



3.4.1.2.- En relación con las prescripciones contenidas en el “Informe de la Subdirección General de Explotación y Gestión de la Red”:

- a) El tramo de la N-340 que ocupa la fachada Norte de la presente actuación, está catalogado como Autovía A-7; por lo tanto las “zonas de protección” (dominio público, servidumbre y afección) y la “línea límite de edificación”, que se reflejan en los planos O.02 y I.04.2 del presente documento, son las que corresponden a dicha catalogación, según la Ley de Carreteras (25/88 de 27/07) y su Reglamento General (RD 1812/94 de 02/09), y en concreto, la “línea límite de edificación” se sitúa a 50m de la arista exterior de la calzada más próxima.

Se aplicarán tanto, en el PPO, como en el subsiguiente desarrollo (Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Licencias de Obra de Edificación, Licencias de Actividad, etc...) y sus correspondientes tramitaciones, las limitaciones y procedimientos establecidos en las mencionadas Ley y Reglamento de Carreteras, en relación con las “zonas de protección” y “línea límite de edificación”.

- b) Tanto en el PPO como en el Proyecto de Urbanización, se procederá a definir, como obra de infraestructura exterior, la ampliación de la actual Glorieta, a tres carriles, según el Plano O.05.1 del presente Documento.

Así mismo, en la “Revisión del PGOU de San Roque”, en fase de inicio de su redacción, y que puede incluir nuevos crecimientos en esta zona, cuyos tráfico inducidos podrían afectar a la glorieta, se realizarán los nuevos aforos y el Estudio de Tráfico pertinente, para garantizar el que la Glorieta, ya con 3 carriles, es suficiente para acoger el tráfico total inducido.

- c) El acceso que tiene actualmente el sector, a través del camino público que tiene su origen en la vía de servicio de la autovía A-7, quedará cerrado una vez que se ejecute el Sistema General Viario y se acceda desde el mismo.
- d) Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre de 2007 y, en su caso, en la normativa autonómica.

- e) Queda prohibido cualquier tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley

25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

### 3.4.2.- Arcgisa

Abastecimiento de Agua.- El diseño y diámetro de redes, materiales, dotaciones, presiones, trazados, etc... de las infraestructuras futuras de abastecimiento y saneamiento, deben estar debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización del área: el cual se realizará, de acuerdo con las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.

Redes de residuales y pluviales.- Tanto la infraestructura de residuales como la de pluviales deben ser diseñadas, calculadas y ejecutadas de acuerdo con el Reglamento de Normas Técnicas de la Empresa de Agua de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.

Para el nuevo punto de vertido para las aguas pluviales en el río Guadiaro se deberá tramitar la correspondiente Autorización administrativa de Vertido, ocupación y/o servidumbre ante el Organismo correspondiente de la cuenca receptora.

Depuración de aguas residuales.- Dado que la estación depuradora de Sotogrande se encuentra gestionada por la empresa Sotogrande, S.A., es necesario que se tramiten las autorizaciones pertinentes frente a la citada compañía.

En el caso de que la mencionada Edar no pudiera atender esta necesidad, se prevería y proyectaría una nueva Edar, de los futuros documentos de desarrollo (PPO y Proyecto de Urbanización).

No obstante lo anterior, Sotogrande S.A. ha informado positivamente en relación a este tema, informe que se anexa en el presente Documento.

### 3.4.3.- Dirección General de Planificación y Gestión del DPH

Dominio Público Hidráulico.- La viabilidad del Sector queda condicionada a la presentación, junto con el Plan Parcial de Ordenación, de un proyecto constructivo completo donde se contemple **las obras de defensa, para evitar las inundaciones en la Marina de Sotogrande, provocadas por el desbordamiento del arroyo Montilla**. Dicho proyecto deberá ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza y plantear soluciones de intervención "blanda", evitando el empleo de escolleras.

**Las obras de defensa contempladas en el río Guadiaro**, afectan al dominio público marítimo terrestre, por lo que se deberá contar con la autorización de la administración competente.

Zonas inundables.- Dado que las obras de defensa se proponen como medida para evitar las inundaciones en el núcleo de suelo urbano de la Marina y de

**ADDENDA de cumplimiento**

Sotogrande, conforme a lo establecido en el Plan de Prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, la medida se puede autorizar siempre y cuando se aporte proyecto constructivo de éstas y de las obras de paso referidas anteriormente en el Plan Parcial de Ordenación, instrumento que deberá ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza.

Disponibilidad de recursos hídricos.- En ningún caso el incremento del recurso debido a las nuevas actuaciones provendrá de aguas subterráneas. Necesariamente deberán provenir de otras fuentes: aguas reguladas, trasvasadoras, regeneradoras, según se contempla en el nuevo plan, siendo el ahorro otra vía para poder atender las demandas.

Las dotaciones Per-cápita deberán adecuarse a lo previsto por el Ayuntamiento (150 litros/hab. día).

Se pondrán en marcha medidas de ahorro y eficiencia en el uso del recurso, definidas en el PPO y previstas en el Proyecto de Urbanización.

Se deberán concretar las medidas para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para el riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso, todo ello para que los incrementos demandados no provengan de la sobreexplotación del recurso en alta, sino de la racionalización de la misma. Tanto en el PPO como en el Proyecto de Urbanización.

En relación con los seis pozos legalizados existentes en el sector y cuyo uso es el riego, debe tenerse en consideración lo siguiente:

- La autorización o concesión de los mismos debe estar vigente actualmente;
- No se podrá incrementar para la nueva actividad la cantidad concedida para cada uno de ellos;
- El uso debe ser el recogido en la autorización o concesión correspondiente a cada uno.

Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.- El PPO recogerá las propuestas para definir el sistema de saneamiento y el de pluviales.

En el caso de que la EDAR prevista en el presente Documento no tuviera capacidad se deberá disponer, previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido.

#### 3.4.4.- Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio

##### Protección y Conservación de la Naturaleza

Gestión del Medio Natural.- En caso de que la ejecución de los trabajos pudiese suponer una afección directa a las especies forestales o catalogadas bajo alguna figura de protección, el promotor deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a lo establecido en la Ley

2/1992, Forestal de Andalucía y la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestre.

### Medidas de Protección y Calidad Ambiental para el Planeamiento de Desarrollo y Proyectos Urbanísticos

Protección del Litoral.- Las obras contempladas en el río Guadiaro, dado que afectan al DPMT deberán contar con la autorización de la administración competente.

Vegetación y paisaje.- Se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

Residuos y suelos contaminados.- La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3 a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización.

De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva

**ADDENDA de cumplimiento**

de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

Contaminación acústica.-

En relación con Estudio Anti-ruido:

- Cuando se defina la ordenación pormenorizada (PPO), se deben satisfacer los objetivos de calidad acústica para cada una de ellos, de acuerdo a la cláusula 1.e. del Anexo V del RD 1367/2007.
- También tras la mencionada ordenación pormenorizada, debe comprobarse, mediante mediciones in situ en las parcelas con usos particulares más sensibles, los resultados del Estudio de Ruidos del presente Documento.

Ruido durante las obras.- Durante las obras de desarrollo del nuevo suelo urbanizable, y para evitar molestias por ruido, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
- Establecimiento de plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá al menos: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape.
- La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que estable el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Contaminación atmosférica.- Durante las obras derivadas del desarrollo del nuevo suelo urbanizable, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementado esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.

Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.

Con el mismo fin, se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

Contaminación lumínica.- De un modo general, en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, ésta se ajustará a los requerimientos y

restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética; De un modo más concreto, en las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas deberá incorporarse la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

Protección contra incendios.- La Modificación Puntual, al estar el término municipal de San Roque incluido en la lista de Zonas de Peligro contemplada en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, recogerá la obligación de elaborar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, recogándose en el documento urbanístico las determinaciones de dicho plan que puedan afectar al planeamiento urbanístico.

Así mismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito presente un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 a 15 metros.

Medidas generales.- Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EIA quedan sujetos a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la modificación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Vivienda y otros Organismos y Administraciones Públicas y del sometimiento a otros

procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Cualquier modificación que implique un cambio sustantivo en el planeamiento en tramitación y de las condiciones de este Informe se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, conforme al artículo 39 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.-

A tener en cuenta en el Proyecto y Obra de Urbanización:

- Se reservarán espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos.
- Durante las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y producir las mínimas molestias.
- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar el levantamiento de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad se reutilizará en las zonas ajardinadas o espacios libres.
- Los residuos de obra serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos en su defecto a vertederos controlados de inertes.
- En caso de producirse Residuos Peligrosos, estos deberán ser gestionados por Gestores Autorizados.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de actuación.
- Se facilitará la entrada y salida de camiones de la actuación a la red viaria, habilitándose nuevos accesos si fuera necesario.
- Se incorporará a la documentación del proyecto de urbanización un Estudio de Ordenación e Integración Paisajística en el que se determinarán las zonas más visibles.

- La red de saneamiento será de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a la estación depuradora.
- Las especies arbóreas o arbustivas que se incorporen a los espacios libres y zonas ajardinadas se ajustarán en su composición a las formaciones vegetales potenciales correspondientes, adaptadas a las condiciones climatológicas y edáficas del ámbito.
- En el diseño de las edificaciones se tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.
- Se establece un plan de control y seguimiento del planeamiento.

#### 3.4.5.- Dirección General de Costas

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 27 de la Ley de Costas, para las zonas de servidumbre de protección y de tránsito, respectivamente.

Para los terrenos del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado que se encuentran afectados por la zona de influencia de 500 metros, deberá justificarse lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas, de tal manera que la densidad de edificación (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de estos terrenos de no es superior a la densidad media de los sectores de suelo urbanizable de todo el municipio.

#### 3.4.6.- Endesa

Las instalaciones necesarias que se definen en el punto 3.6. de la Memoria han sido estimadas en función del uso definido en el presente Documento en función de las demandas de carga en la red en este momento teniendo en cuenta los años anteriores. En el caso en que, sobre el ámbito del suelo que comprende esta Innovación, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de suministro, será necesario actualizar la evaluación de las redes necesarias para suministrar a las referidas actuaciones.

Deberán considerarse en el planteamiento de desarrollo urbanístico las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación por su dimensión.

Igualmente, y de acuerdo a la legislación eléctrica, la Ley 8/2007 del suelo y Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística las de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y



reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando la titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a Normas Técnicas y criterios de Endesa para este tipo de instalaciones.

En el momento en que se redacten los correspondientes Proyectos de Urbanización, se podrán determinar con exactitud las instalaciones necesarias, así como su coste, y forma de ejecución, mediante la solicitud y tramitación de las correspondientes condiciones técnico-económicas, que corresponde solicitar a EDE por parte de los promotores de cada actuación urbanística.

San Roque, Octubre 2014