



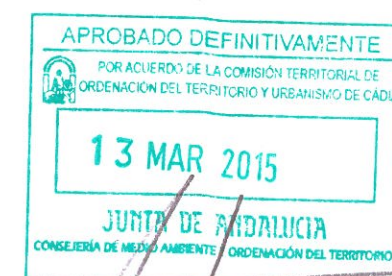
Ayuntamiento de San Roque

Area de Urbanismo, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente
Campo de Gibraltar (Cádiz)



**DOCUMENTO INTEGRADO, EN CUMPLIMIENTO DEL
ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA C.T.O.T.U DE
CÁDIZ DEL 13 DE MARZO DE 2015**

(BOJA Nº 68 de 10 de abril de 2015)



**INNOVACIÓN DEL PGOU POR MODIFICACIÓN
PUNTUAL EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS.
TORREGUADIARO T.M. DE SAN ROQUE**

Diligencia para hacer constar que con esta fecha se ha procedido a la Inscripción de la Modificación Puntual del PGOU en el Área NU-19 Los Pinos, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la Unidad Registral de Cádiz; en el Nº 6896. Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13 de marzo de 2015.

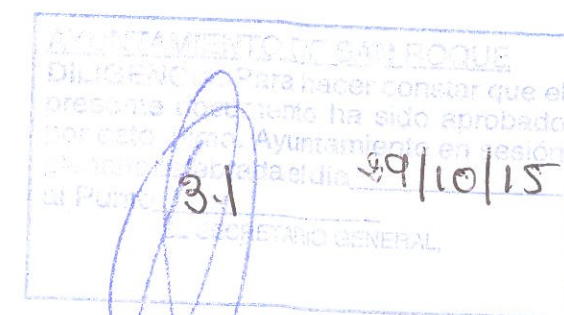


Cádiz, a 17 de mayo de 2016
El Encargado del Registro

José L. Obregón Sánchez

A GARCÍA

JUNIO 2015

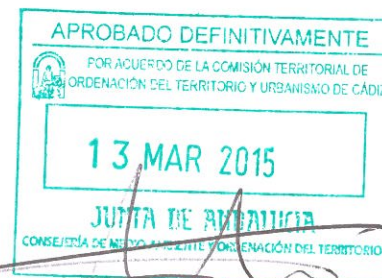
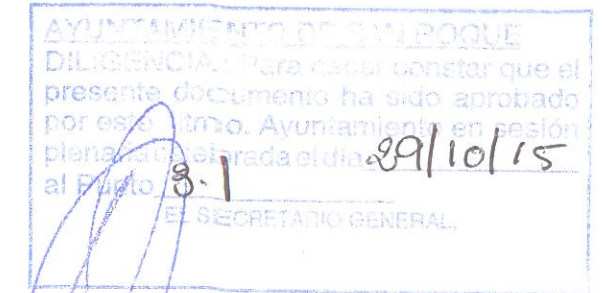


ÍNDICE**0.- PRÓLOGO****DOCUMENTO 1.- MEMORIA****1.- INTRODUCCIÓN****1.1.- EL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES****1.1.1.- Información Pública****1.1.2.- Informes Sectoriales****1.2.- GENERALIDADES****1.3.- MARCO NORMATIVO****1.4.- DOCUMENTACION****2.- MEMORIA INFORMATIVA****2.1.- SITUACION Y USOS****2.2.- EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES****2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD****2.4.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACION PROPUESTA****2.4.1.- Determinaciones del PGOU****2.4.2.- El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG)****2.5.- ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****2.6.- SERVIDUMBRES Y AFECCIONES****2.7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES****DOCUMENTO.- ADDENDA DE CUMPLIMIENTO****INTRODUCCIÓN****3.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES****3.1.- OBJETO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN****3.2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL****3.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES FIJADAS EN LA NORMATIVA****3.4.- RESUMEN DE LA ORDENACIÓN****3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE VPO****3.6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA****3.7.- PREVISIONES GENÉRICAS RESPECTO A LAS IUB****3.7.- ACTUACIONES INFRAESTRUCTURALES EXTERIORES AL ÁMBITO****3.8.- CONCLUSIONES RESPECTO AL POTCG****3.9.- CONCLUSIONES FINALES****4.- PLAN DE ETAPAS**Documento Integrado, según acuerdo de aprobación definitiva.
13 de Marzo de 2015

1

5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS****DOCUMENTO 3.- PLANOS****INFORMACIÓN****I.01.- Situación.****I.02.1.- Emplazamiento.****I.02.2.- Estado actual de los terrenos. (Ortofoto 2011)****I.03.1.- POTCG (Articulación Territorial).****I.03.2.- POTCG (Ordenación de Usos).****I.03.3.- Modificación Puntual NU-19 (2004)****I.03.4.- PE Los Pinos.****I.03.5.- PGOU. Adaptación (2009).****I.04.1.- Situación actual. Topografía. (2011)****I.04.2.- Situación actual. Afecciones y Servidumbres.****I.04.3.- Situación Actual. Estructura de la propiedad.****I.05.- Estructura Territorial.****ORDENACIÓN****O.01.- Ámbito.****O.02.- Clasificación de Suelos.****O.03.-Usos Globales.****O.04.- Sectorización.****O.05.- Sistemas Generales.****O.05.1.- SGRV. Planta y Detalles.****O.05.2.- SGEL. Delimitación.****O.05.3.- DPH (SNUEP). Propuesta de Deslinde Técnico del DPH del Arroyo Montilla.****O.05.4.- Arroyo Montilla. Encauzamiento. Detalles.****O.05.5.- Motas de Protección en el Estuario del Guadiaro.****O.06.- Esquemas del trazado de las Infraestructuras Urbanas Básicas.****O.07.- Ordenación Pormenorizada (no vinculante).****O.08.- Ordenación final de la zona.****DOCUMENTO 4.- ANEXOS****1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS (Modif. Puntual PGOU. NU-19 (año 2.004)).****2.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**Documento Integrado, según acuerdo de aprobación definitiva.
13 de Marzo de 2015

2



3.- NUEVO ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL ARROYO MONTILLA

4.- ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL ESTUARIO DEL GUADIARO Y
ADDENDA

5.- ALEGACIONES

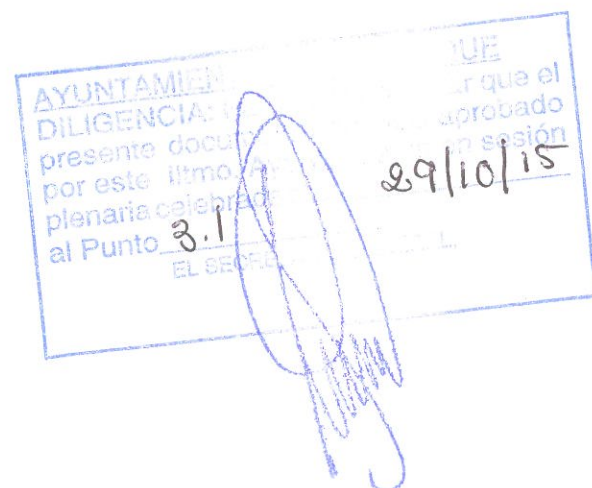
6.- INFORMES SECTORIALES

7.- ESTUDIO DE TRÁFICO

8.- ESTUDIO DEL ACCESO A LA A-7

9.- ESTUDIO DE RUIDOS

10.- NECESIDADES ENERGÉTICAS



0.- PRÓLOGO

Tras la Aprobación Provisional de la Innovación por Modificación Puntual del PGOU. NU-19. LOS PINOS, en Septiembre 2012, y, habiéndose dado por positivo el Informe de Carreteras del Estado, en el trámite de ratificación de los Informes Sectoriales, al no recibirse en los plazos establecidos se inició el trámite para la Aprobación Definitiva. Con posterioridad a la remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se recibió dicho Informe, que tenía un carácter de “negativo con condicionantes”. Los condicionantes se referían a la rectificación de las líneas de “edificación”, “servidumbre” y “afección” del tramo en zona urbana de la N-340, por considerarlo hoy tramo en Autovía, sin menoscabo de la posibilidad de que el Ayuntamiento solicite en el futuro su reclasificación a “travesía urbana”.

Esta rectificación se incluye en el presente documento, y no afecta a ningún parámetro de la Ordenación.

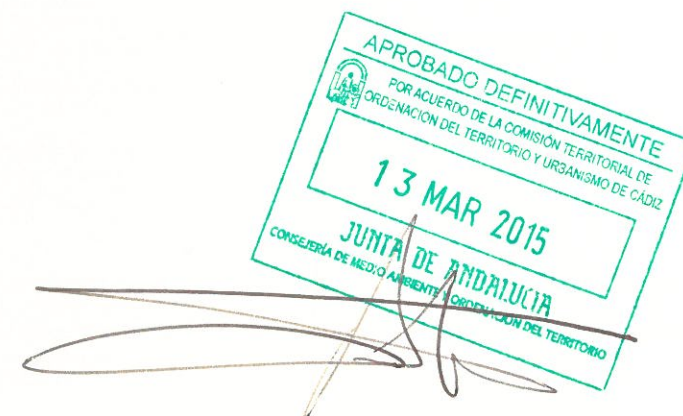
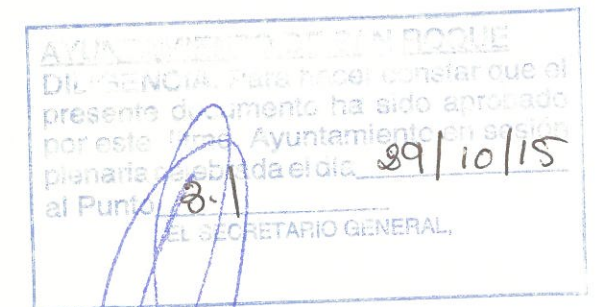
También solicitaba la ampliación de la Rotonda de dicha N-340, a donde accede el previsto SGRV (Sistema General de Infraestructura), con un 3^{er} carril, lo que se incluye en el presente documento, como obra de **infraestructura exterior**.

Por otro lado, el proceso de revisión y análisis, de las determinaciones del documento aprobado provisionalmente, por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación, supuso la conveniencia de determinados **ajustes**, por lo que el documento primitivo fue retirado por el Ayuntamiento para materializar dichos ajustes, y las rectificaciones pedidas por Carreteras, que se incluyen en el presente documento. Además, se realiza una extensa descripción y justificación de determinadas previsiones del texto aprobado así como se establecen criterios claros para su desarrollo.

Por último, se aprovecha el presente documento, para un ajuste **ajeno** a la actuación, pero limítrofe con ella, que consiste en regularizar el ámbito del SGI contiguo (Sistema General de Infraestructura/Zona de Servicio (ZS)).

Los mencionados ajustes obligan a una 2ª Aprobación Provisional, y a la actualización de los Informes Sectoriales de Ratificación, pero no constituyen modificación sustancial, como se justifica más adelante.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA



1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- EL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES

Según el artº 32.1.2ª LOUA, "la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes (...), y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica (...)".

Vamos a dedicar las siguientes líneas del presente apartado a exponer el resultado de ambos trámites.

1.1.1.- Información Pública.-

En sesión plenaria de 26 de octubre de 2.010 se aprobó inicialmente la presente Modificación Puntual así como el consiguiente Estudio de Impacto Ambiental, lo cual fue publicado en el BOP de Cádiz de 28 de enero de 2.011 y en el diario "SUR Información" de 29 de enero de 2.011, abriéndose así un trámite de información pública, fruto del cual fue la presentación de alegaciones por las siguientes personas o entidades:

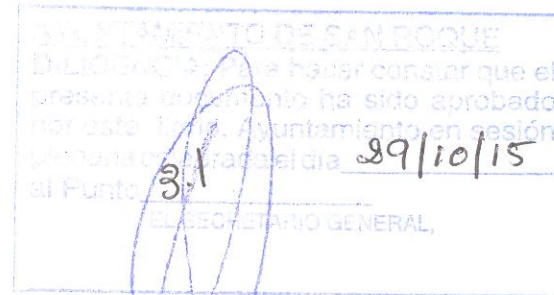
- a) VERDEMAR Ecologistas en Acción;
- b) Estación de Servicio Montilla S.A; y
- c) D. José Antonio Vázquez Jiménez.

En anexo al presente documento consta tanto las alegaciones presentadas, como el correspondiente Informe sobre las mismas.

1.1.2.- Informes Sectoriales

En paralelo con el trámite de información pública, se procedió a requerir la emisión del correspondiente informe a los siguientes órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados:

- * Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino;
- * Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte;



- * Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico;
- * Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento;
- * Informe de Evaluación del Impacto Ambiental de la Consejería de Medioambiente;
- * Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda, sobre Incidencia Territorial;
- * Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura;
- * La empresa AGUAS Y RESIDUOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.A.; y
- * La empresa ENDESA-DISTRIBUCIÓN ELECTRICA S.L.

Con posterioridad a la Aprobación Provisional, se solicitaron informes de ratificación a los respectivos órganos de la Administración concernidos.

Todos los informes sectoriales de ratificación solicitados fueron positivos, excepto el de Carretera del Estado, lo que ha motivado ajustes en el presente documento.

El de la D.G. de Planificación y Gestión del DPH solicitaba mayor precisión respecto a la suficiencia de abastecimiento y depuración de agua, que se aportan en este documento, mediante informes positivos de ARCGISA y SOTOGRADE S.A.

En anexo al presente documento consta tanto los Informes Sectoriales, como el correspondiente Informe sobre éstos.

1.2.- GENERALIDADES

La presente Modificación Puntual del PGOU del Término Municipal de San Roque, se promueve a instancias del Ayuntamiento de San Roque, sobre una serie de fincas sitas entre la N-340, el estuario del Guadiaro, y el futuro acceso al Puerto Deportivo, las cuales ocupan una superficie total de 505.779 m2, que deduciendo el DPH del Arroyo Montilla queda un suelo ordenado de 503.871 m2.

Esta zona se viene denominando, genéricamente, LOS PINOS.

En el momento de la Aprobación Inicial de la presente Modificación Puntual, el POT del Campo de Gibraltar (en adelante, POTCG) se encontraba en tramitación, manejándose entonces un texto que databa de 09/12/2009 y que preveía en la zona a que se refiere esta innovación un "Área de Oportunidad", de dimensiones más amplias (80 Has de superficie) y con carácter deportivo-turístico, justificada por la pujanza del polo en la zona y las potencialidades de desarrollo turístico de esta área en concreto, dónde se ubica el "Santa María Polo Club", uno de los principales clubs de polo del mundo, junto a Sotogrande, posiblemente la mejor urbanización turística de Europa.

En la fecha en que se redacta el texto para la Aprobación Provisional de esta Modificación Puntual, el POTCG se encuentra ya en su texto definitivo, puesto que ha sido aprobado por Decreto 370/2011 (BOJA de 19 de marzo de 2012). Precisamente en la pág. 89 de la Memoria de Ordenación del POTCG se dice textualmente: *"Espacio del polo y la hípica. (...) Así mismo se propone al planeamiento general de San Roque la incorporación al espacio turístico del ámbito litoral de Los Pinos en Guadiaro, que tendrá la finalidad de articular los componentes de mayor nivel y complejidad de las actividades de polo e hípica, localizando servicios especializados y servicios turísticos vinculados a los turistas ecuestres"*.

Expuesto cuanto antecede, debe subrayarse que los terrenos que se incluyen en la presente Modificación forman parte de un proyecto más amplio que ha de concretarse con la Revisión del PGOU actualmente en fase de redacción.

Pero, por el avanzado estado de desarrollo de las instalaciones deportivo-turísticas de polo (debido a un Plan Especial previo, en SNU, del 2005), **se puede, a través de la presente Innovación, avanzar antes, y más rápido, en la dirección, y en la consecución de los objetivos marcados por el POTCG, tanto respecto al proyecto turístico-deportivo de Los Pinos, como a la consecución efectiva de un tramo importante de espacios públicos (SGEL) que formarán parte del futuro Parque Fluvial del Guadiaro.**

La Modificación, como se verá a continuación, representa, además, un cierto adelanto de las previsiones de la Revisión del PGOU, en el Área de Los Pinos, que, al plantear ya las cuestiones respecto a las afecciones territoriales (aguas, dominios públicos, ruidos, tráfico, etc...) que afectan a estos suelos, y resolverlos, contribuye a que las definiciones de la Revisión sean más certeras.

Así, al aprobarse el presente Documento, se está dando carta de naturaleza a las soluciones que aquí se incluyen, y que afectaran, favorablemente, a la definición y tramitación de la futura Revisión del PGOU de San Roque, en este ámbito.

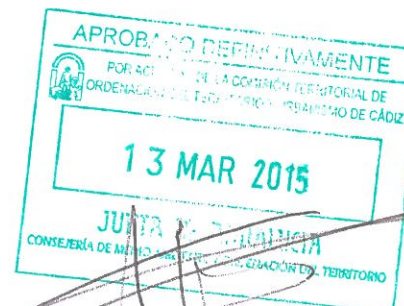
Además, un alto porcentaje de los suelos afectados pertenecen a la empresa Glenton España S.A., propietaria a su vez del Santa María Polo Club (SMPC), lo **que redundará en una mayor agilidad y rapidez en su desarrollo**, lo cual en los momentos económicos y de empleo que vive la zona, es de capital importancia.

Estos suelos están actualmente "clasificados" como Suelos No Urbanizables (SNU), en PGOU vigente, pero "calificados", en un 80%, como "Centro Deportivo Equino (Polo)", declarado de "De Interés Público y Social" mediante "Plan Especial en SNU", aprobado el 15/03/05, modificado en el 2.009.

El resto de los suelos aquí incluidos se dedica actualmente a tareas conexas con el polo (almacenes, viveros, etc.), o bien están en barbecho.

Modificación Puntual PGOU. NU-19. Los Pinos

Documento para la Aprobación Provisional. 2ª. Noviembre 2013



La presente Modificación Puntual, tiene por objeto el cambio de clasificación de una parte de los suelos descritos (251.151 m2), para obtener la de **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)** así como la reordenación del resto del suelo, que permanece como **SNU**, fundamentalmente para resolver la dotación de SSGG adscritos.

Todo ello en base a lo establecido en la LOUA, en el POT del Campo de Gibraltar y en el PGOU vigente (Adaptación).

Incidentalmente, como se ha explicado antes, sirve para regularizar una situación urbanísticamente anómala, del SGI 49-SO-DO de la vigente Adaptación Parcial de la LOUA y del vigente PGOU.

1.3.- MARCO NORMATIVO

La presente Modificación Puntual tiene su justificación normativa en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) y en el PGOU de San Roque (Adaptación a la LOUA).

El POTCG, aprobado en Diciembre del 2011 y en vigor desde Abril del 2013, está totalmente adaptado al POTA. Es el desarrollo del POTA al nivel subregional del Campo de Gibraltar. En la medida en que esta Modificación Puntual sigue y cumple el POTCG, debe considerarse que, a su vez, sigue y cumple el POTA.

En relación con el PPCLA, aunque no está aprobado definitivamente, los terrenos aquí incluidos no han sido objeto de protección en el texto aprobado inicialmente.

Tampoco se aplica a la figura de "Modificación Puntual" las determinaciones de suspensión del Decreto 5/2012 sobre el PPCLA.

1.4.- DOCUMENTACION

La presente Modificación Puntual contiene los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

1. Introducción
2. Memoria Informativa
3. Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y sus determinaciones
4. Plan de etapas

Modificación Puntual PGOU. NU-19. Los Pinos

Documento para la Aprobación Provisional. 2ª. Noviembre 2013

MEMORIA INFORMATIVA

5. Estudio económico y financiero

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICASDOCUMENTO 3.- PLANOSDOCUMENTO 4.- ANEXOS

Antecedentes Administrativos.
 Estudio de Impacto Ambiental actualizado.
 Nuevo Estudio Hidrológico e Hidráulico del Arroyo Montilla.
 Estudio Hidrológico e Hidráulico del Estuario del Guadiaro y addenda.
 Alegaciones.
 Informes Sectoriales.
 Estudio de Tráfico.
 Estudio de Ruidos.
 Estudio de las necesidades eléctricas.



2.1.- SITUACION Y USOS

Los terrenos objeto del presente Documento, con una extensión de 505.779 m2 de los cuales se ordenan 503.871 m2, constituyen una planicie, con suave pendiente hacia el Estuario del Guadiaro la mitad Oeste, y hacia el Arroyo Montilla la mitad Este, que constituye un “vacío urbanístico” entre la CN-340, el núcleo de San Enrique, el de Torreguadiaro y la Urbanización de Sotogrande.

Los usos genéricos actuales afectados por la actuación ordenada a través de la presente Modificación se describen en tres áreas o apartados:

- | | |
|--|--|
| 1ª) La franja junto a la N-340; | <u>Servicios de apoyo a la carretera</u> (Cafetería, venta de elementos hortofrutícolas, objetos de cerámica, etc.). |
| 2ª) El rectángulo de 500 m x 400 m, aproximadamente junto al estuario; | <u>Deportivo-Turístico</u> (Club de Polo). |
| 3ª) Resto del suelo; | Vivero para el SMPC, y algunas actividades agrícolas marginales, o sin actividad. |

Circunstancialmente se ha añadido, a los efectos de regularización urbanística de una situación anómala, una pieza de Suelo Urbano (SU) de 28.233 m2, existente y limítrofe con la actuación que motiva la presente Modificación.

2.2.- EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES

También aquí distinguiremos las tres áreas explicadas en el punto anterior.

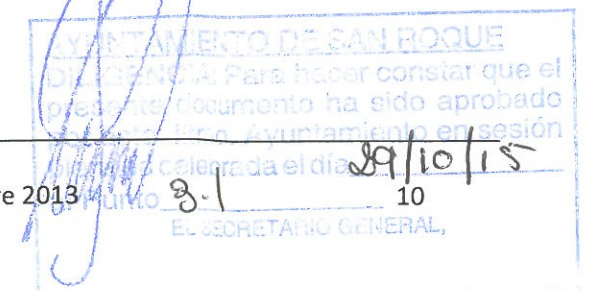
1ª) Con unos 10.000 m2, aproximadamente, aquí se encuentran 4 edificios, 2 de dos plantas con 450,00 y 416,00 m2c respectivamente, y otros dos, de una planta, con 68,00 y 140,00 m2c, respectivamente. Los dos primeros con usos conexos con la carretera y los otros dos con funciones auxiliares del SMPC.

Tienen acceso, agua potable de red, energía, etc., así como 2 pozos para riegos.

El carácter propio de esta porción del ámbito es la de un “suelo urbano no consolidado”. Si se va a clasificar como SUS es sólo para garantizar su integración espacial con el resto del proyecto, ya que constituye la fachada a la N-340 del mismo.

2ª) Corresponde al área de “Los Pinos” del SMPC.
 Aquí se encuentran diversos edificios que albergan actividades del Club:

- Pabellón desmontable, de 2 plantas y 2320 m2c, para actividades de “Sponsors Village”, merchandising, catering, etc.



- 2 edificios para las oficinas del Club, de dos plantas y 350,00 m²c y 185,00 m²c respectivamente.
- 2 edificios del antiguo "Cortijo Los Álamos", rehabilitados como zonas logísticas del Club (equipamiento de salud e higiene laboral, servicios de mantenimiento, etc.). Con superficie de 295,00 m²c y 190,00 m²c.
- Torre de vigilancia y seguridad, 13,00 m²c y caseta de bombeo 36,00 m²c.
- También existen elementos físicos o instalaciones, que no tienen carácter edificatorio; marcadores, palenque para los caballos, pérgolas para los equipos, etc.

Respecto a las infraestructuras, aquí hay:

- Captaciones de agua para riego (3 pozos y toma del canal del Pacheco).
- Abastecimiento de agua reciclada desde la EDAR, para riegos.
- 2 depósitos abiertos de agua para riego.
- Red de abastecimiento de agua potable (Arcgisa).
- Depósito enterrado de agua potable.
- Red y depósito antiincendios.
- Red de MT enterrada, seccionamiento y transformador.
- Red de BT, alumbrado, video vigilancia.
- Red de saneamiento, que conduce a la EDAR. PUERTO, muy próxima.
- Red de Telecomunicaciones.

3ª) Se trata de parcelas rústicas con los usos siguientes:

- Vivero de césped para el Club de Polo.
- Sin uso.

8.1 Algunas tienen instalaciones de riego, energía eléctrica, cerramientos, etc...

Accesos: El área presenta un eje norte-sur, pavimentado, que es un camino público que comunica la N-340 (vía de servicio) con la carretera de La Marina de Sotogrande.

El SMPC dispone de la red interna de caminos que se incluía en su "Plan Especial".

Medio natural: Se describe en la EIA que incorpora el presente Documento.

La banda anexa a la vía de servicio no presenta vegetación.

El SMPC tiene la correspondiente a un Club de Polo (explanada de césped, zonas ajardinadas, etc.).

No obstante, también incluye una banda de unos 500 m, a lo largo del Estuario, y un ancho variable, que constituye parte del "bosque de ribera" del Guadiaro.

El resto del suelo se trata de vegetación antrópica o sin interés.

El EIA trata ampliamente estos temas.

Arqueología: El PGOU vigente señala un posible "yacimiento" en el Cortijo de Los Álamos, que actualmente se encuentra dentro de la zona logística del Club. (Catálogo Arqueológico del PGOU)

Este "yacimiento" fue analizado por la Consejería de Cultura con motivo de la "Modificación Puntual PGOU. NU-19" del año 2003, que posibilitó el PE del Centro Turístico-Deportivo de Los Pinos, en SNU, que dio lugar a las instalaciones aquí del SMPC, con dictamen favorable.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, si se producen Hallazgos Casuales cuando se desarrollen los proyectos de urbanización previstos por la modificación puntual en el ámbito.

Este tema se trata en el EIA.

2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se describe, esquemáticamente, dicha estructura y sus linderos:

- 468.681 m² pertenecen a Glenton España, S.A., con domicilio en Madrid, C/ Zurbano, 76, y N.I.F. A-78389608 propietaria del Santa María Polo Club. Tiene una forma rectángulo-pentagonal con dimensiones máximas de 900 mts, aproximadamente, en sentido este-oeste, y 570 mts, aproximadamente, en sentido norte-sur. Configuran las instalaciones deportivo-turísticas del Santa María Polo Club y sus límites, genéricos son:
Al Norte.- Con el camino de servicio de la N-340, el Canal del Pacheco y otra vez con la vía de servicio de la N-340.
Al Sur.- Con terrenos de la Junta de Andalucía, adscritos, como "marina seca" al Puerto de Sotogrande. Y con terrenos de la misma finca de Glenton.
Al Este.- Con terrenos de herederos de Francisco Ravira Ruíz, Sotogrande Habitat, y con terrenos de las mismas fincas de Glenton.
Al Oeste.- Con el deslinde del DPMT del Estuario del Guadiaro.

- 1.898 m² constituyen el camino público entre la vía de servicio de la N-340 y pertenecen al Ayuntamiento de San Roque.

Este suelo tiene derecho a aprovechamiento, pues no proviene de cesiones obligatorias o gratuitas derivadas de actuaciones urbanísticas.

- También pertenece al Ayuntamiento la parcela de SU (SGI) de 28.233 m².
- 137 m² constituyen un proindiviso entre Sotogrande Habitat, S.L. (75%), y Glenton (25%). La parte de Glenton ha sido contabilizada en la cifra total anterior.
- 4.983 m² pertenecen a herederos de Francisco Ravira Ruíz.

No se contabilizan 1.908 m² correspondientes al cauce del Arroyo Montilla, que por tener el carácter de DPH, se excluye de la ordenación.



PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL
GLENTON S.A.	11033A0003000860000ET	2.842	86
		2.720	
		23.805	
GLENTON S.A.	11033A003001390000EB	20.929	139
		20.930	
		20.931	
		20.932	
		20.933	
GLENTON S.A.	11033A003000970000EI	20.935	97
		15.595	
		15.596	
GLENTON S.A.	11033A003000990000EE	15.597	99
		20.934	
		20.937	
GLENTON S.A.	11033A003001020000EZ	20.938	102
		9.515	
GLENTON S.A (1/4) Y SOTOGRADE HABITAT S.L. (3/4)	11033A003001020000EZ	9.519	
Herederos de D. Francisco Ravira Ruiz	11033A003001000000EE	2.838	100
Ayuntamiento	Cº Público SGI (SU)	-	-

2.4.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACION PROPUESTA

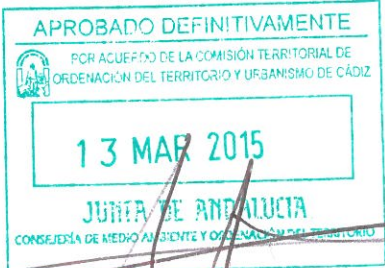
2.4.1.- Determinaciones del PGOU

El título Séptimo de las Normas Urbanísticas del PGOU del Término Municipal de San Roque, regula el Régimen del Suelo No Urbanizable, y tras la definición de las diferentes categorías y sus condiciones generales y de sus usos, actividades y edificación, determina –en el Capítulo 4- las condiciones específicas de las distintas categorías del Suelo No Urbanizable, recogiendo, en el artículo 6 del citado capítulo, el Cuadro de Regulación del Suelo No Urbanizable

Las áreas de Suelo No Urbanizable objeto de la Modificación, presentaban las siguientes determinaciones en dicho PGOU:

ÁREA NU-19

Regulación del área	Protección
Remisión a Planeamiento	Proyecto Temático
Regulación del Suelo	NU Protección general
Usos del Suelo	1.- Explotación agropecuaria 8.- Áreas de servicios de carretera



En el año 2003 se aprobó una Modificación Puntual del PGOU sobre este suelo, permitiendo los usos de “Ocio y Esparcimiento (comprendiendo el uso deportivo” y los “Proyectos de Interés Público y Social”), lo que viabilizó el Proyecto deportivo-turístico del SMPC en esta área de Los Pinos, a través de un Plan Especial en SNU que fue aprobado en Abril del 2.005 y que posteriormente fue objeto de una Modificación parcial, aprobada definitivamente el 26/10/2.010.

2.4.2.- El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

El POTCG, para la ordenación y adecuación del espacio turístico, propone una estrategia general basada en la competitividad, en la identidad y en la capacidad de ofrecer una experiencia diferente. Este planteamiento general goza de respaldo generalizado en la estructura social y productiva del ámbito.

Para lograr un objetivo de estas características es preciso fomentar y facilitar el desarrollo e implantación de establecimientos empresariales (alojamiento, ocio, comercial, salud, actividades deportivas y recreativas...) y crear condiciones para que la ordenación urbanística configure espacios turísticos bien ordenados y de calidad urbana y ambiental.

El POTCG se posiciona totalmente a favor de la utilización de los mejores espacios turísticos litorales para el desarrollo, ambientalmente bien integrado, de operaciones de alto contenido en plazas hoteleras y establecimientos turísticos de ocio, comercio y actividades. De esta forma se pretende mejorar sustancialmente la relación entre las plazas de viviendas de uso turístico y plazas hoteleras. Para ello, se propone al planeamiento general la posibilidad de identificar suelos para la dinamización turística con elevado contenido de empleo y producto turístico de alto atractivo turístico y refuerzo de la competitividad.

El espacio sobre el que actúa la presente Modificación Puntual forma parte de uno de los cuatro grandes ámbitos que propone el POTCG para la dinamización turística de la comarca: el conformado por los núcleos urbanos ligados al Territorio Turístico Mediterráneo y, en concreto, el de Sotogrande-Guadiaro-Alcaidesa.

El objetivo de este planteamiento es resaltar la relación diferenciadora de dicho espacio turístico-residencial respecto al destino turístico Costa del Sol, enfatizando su marcada identidad diferencial y marca personalizada, escenario en el que el deporte-espectáculo del polo supone un marcado elemento de referencia.

De este modo, para este ámbito, y desde el POTCG, se establece un modelo de ordenación con los siguientes componentes:

- Se identifica un ámbito de dinamización turística mediterránea, comprendido entre el litoral y la A-7 y su continuación por la A-383, en el que se incluye, entre otras, la zona de Los Pinos.
- En la zona de la vega del Guadiaro y su área de influencia se impulsará la instalación en el suelo no urbanizable de explotaciones agropecuarias destinadas al uso recreativo de los caballos para diferentes usos, deportivos y de paseo.

- Así mismo se propone al planteamiento general de San Roque la incorporación al espacio turístico del ámbito litoral de Los Pinos en Guadiaro, que tendrá la finalidad de articular los componentes de mayor nivel y complejidad de las actividades de polo e hípica, localizando servicios especializados y servicios turísticos vinculados a los turistas ecuestres.

En cumplimiento de este mandato se tramita la presente Modificación Puntual del planeamiento general de San Roque.

Ahora bien, como ya se ha expresado al principio de esta Memoria, en el momento de la aprobación inicial de la misma, el POTCG se encontraba en tramitación.

En la fecha en que se redacta el texto para la Aprobación Provisional de esta Modificación Puntual, el POTCG se encuentra ya en su texto definitivo, puesto que ha sido aprobado por Decreto 370/2011 (BOJA de 19 de marzo de 2.012). Precisamente una de las diferencias más notables entre el texto definitivo y el que se manejaba con ocasión de la aprobación inicial de esta modificación se centra en el tratamiento de los suelos turísticos:

- en el texto de finales de 2.009 se contemplaba lo que venía en llamarse “áreas de oportunidad de dinamización turística” (la de “Los Pinos”, como ya se ha referido, era una de ellas), siendo la virtualidad principal de tal figura el que los desarrollos urbanísticos allí contemplados se imponían al planeamiento urbanístico el municipio afectado por ser de interés autonómico y, por tal causa, no computaban a los efectos de los límites a los crecimientos previstos en el artº 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA de 29 de diciembre de 2006);
- en el texto definitivo del POTCG, sin embargo, se opta por un sistema (cfr. artsº 62 y 63.3) donde se deja a la competencia municipal, dentro de un concreto marco espacial, la capacidad para determinar los suelos que, por su relevancia de carácter turístico, se abren al desarrollo urbanístico y no van a computar para los límites de crecimiento antes referidos.

En el concreto caso de San Roque, se establece que el Ayuntamiento, para poder clasificar sectores de suelo urbanizable para uso turístico sin que los mismos computen a los efectos de los límites a los crecimientos previstos en el artº 45.4.a) POTA, debe cumplir, en lo que ahora interesa, las siguientes exigencias:

- dicho suelo ha de ubicarse en la zona delimitada entre el litoral y la Autovía A-7 y la carretera A-383 (artº 63.3);
- no pueden reclasificarse de ese modo más de 220 has. en todo el término municipal (artº 63.3.a);
- la edificabilidad para usos turísticos será al menos del 50% de la edificabilidad total (artº 62.1.b);
- el alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación (artº 62.1.c);

- se debe garantizar, como mínimo, un promedio de 7.5 plazas turísticas/hectárea; al menos la mitad de dichas plazas deben incluirse en un establecimiento de, al menos, 4 estrellas (artº 63.3.b);
- la edificabilidad del sector debe destinarse, en un mínimo de un 15%, a usos deportivos y a actividades de ocio y comerciales relacionadas con el turismo (artº 63.3.c);
- La edificabilidad para uso residencial no será superior al 35% del total de cada ámbito de ordenación (artº 62.2.a);
- la capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales (artº 62.2.b);
- no se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies comerciales (artº 62.2.c);
- se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a LOUA (artº 62.2.d);
- se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas (artº 62.1.d);
- en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 56 del POTCG (artº 62.1.g);
- la delimitación de los nuevos sectores urbanizables debe garantizar la accesibilidad a las playas, manteniendo la permeabilidad desde el litoral hasta las zonas del interior que forman parte del sistema de protección territorial definido por el POTCG (artº 63.3.d);
- la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanizador deberá garantizar la continuidad urbana y atender prioritariamente a la ocupación ordenada de los vacíos generados por desarrollos anteriores (artº 63.3.e);
- los nuevos crecimientos deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales (artº 63.3.f);
- los nuevos sectores urbanizables incorporarán en su ordenación los terrenos colindantes que formen parte de la red de espacios libres definida por el POTCG, especialmente los pertenecientes al corredor litoral y a los parques fluviales. A estos efectos, el planeamiento urbanístico integrará, al menos, en la ordenación de los nuevos desarrollos turísticos el frente del corredor litoral de los nuevos sectores urbanizables y las márgenes y riberas de los cauces públicos afectados (artº 63.3.g).

Expuesto cuanto antecede debe subrayarse que, con la Aprobación Provisional de este documento, el Ayuntamiento no sólo procede a dar cumplimiento de un trámite urbanístico, sino que, implícitamente, manifiesta:

- su opción por declarar la relevancia turística, en términos de “dinamización turística”, de los suelos que componen el área y ámbito de la presente Modificación Puntual y



- la decisión de que el Sector de Suelo Urbanizable con uso global turístico, que define la presente Modificación Puntual, pase a computarse dentro de las 220 has. que el POTCG señala como límite para los crecimientos a los efectos del artº 45.4.a) POTA, todo ello ante la evidencia de que dicho Sector cumple todas y cada una de las exigencias antes expuestas.

2.5.- ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.5.1.- Elementos de Ordenación Estructural

Son elementos de la Ordenación Estructural existente los siguientes:

- El Sistema General de Acceso. SGRV.
- A-7, que conecta todos los núcleos urbanos de S. Roque.
- Tramo final del río Guadiaro.
- Banda de Suelo Urbano, limítrofe al sur del ámbito.
- Vial existente de conexión Norte-Sur, entre la A-7 y el SGRV.
- Asimismo deben considerarse elementos de ordenación estructural el SU de la Marina, contiguo y al sur del ámbito, y el SU de Sotogrande, unido al ámbito por el tramo urbano del Estuario del Guadiaro.
- Las canchas del SMPC de Los Pinos, que forma parte de la Red Especial de Instalaciones Deportivas de Andalucía.



En el plano I.05 se refleja estos elementos de Ordenación Estructural.

2.6.- SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

Los elementos que plantean afecciones y servidumbres en el ámbito de la presente Modificación, son:

- **Estuario del Guadiaro.**
Dominio Público Marítimo Terrestre y sus zonas de Afección o Servidumbre.
En cualquier caso y a fin de evitar falsas interpretaciones, se hace constar que se estará a lo dispuesto en los artsº 24, 25 y 27 de la Ley de Costas en lo que hace, respectivamente, a las zonas de servidumbre de protección y de tránsito.
Igualmente, y por lo que hace a la zona de influencia (500 ms.) contemplada en el artº 30 de la Ley de Costas, dado que dicha zona sólo comprende una parte del ámbito del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, se procurará que la edificación se sitúe preferentemente fuera de la misma y, en todo caso, se evitará la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la

densidad de edificación (m2/m2) en la misma pueda ser superior a la media del suelo urbanizable en el término municipal.

En cuanto a la Zona Cautelar ante riesgos de inundación localizada por el POTCG en el ámbito de esta Modificación Puntual, debe subrayarse que la misma se encuentra fuera de los suelos respetos de los cuales se pretende su clasificación como suelos urbanizables, manteniendo por tanto su condición de suelos rústicos. En los mismos se prevé el mantenimiento de los usos deportivos a cielo abierto que ya se aprobaron mediante el Plan Especial para la implementación del Proyecto Deportivo Turístico del SMPC y que son plenamente compatibles desde el punto de vista legal con el carácter inundable de dichos suelos.

Tras la modificación operada por la Ley 62/2003 en la Ley de Aguas y por el Real Decreto 9/2008 en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las aguas del Estuario se consideran "agua de transición", lo que ha planteado la necesidad de realizar un Estudio Hidrológico/Hidráulico de las aportaciones fluviales del Guadiaro al Estuario, que ha sido sometido al Informe de la D. G. de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente, con resultado favorable. Se acompaña, como Anexo, dicho Estudio, así como una Addenda, derivada del Informe Positivo Condicionado, de la D.G. de Aguas.

- **Autovía A-7.**

Dominio Público de Carretera y su zona de Afección, Servidumbre y Línea de Edificación.

Las previsiones de la presente Modificación parten de la base de que, de facto, el tramo de la N-340 que afecta a la linde NorEste del ámbito (vía de servicio entre dos rotondas), discurre entre dos franjas que según el Ayuntamiento tienen carácter de "zona urbana" dada la propia existencia de las "vías de servicio" y los edificios (de más de 9.000 m2c) y las actividades (3 tiendas, 1 hostel, 1 gasolinera, 3 restaurantes, etc...) que aquí existen, a lo largo de los 250 m de este tramo, y que por ello se entendía que le sería de aplicación el artículo 85 del Reglamento de Carreteras.

No obstante lo anterior, y para satisfacer los requerimientos de la Demarcación de Cras. del Estado, en el presente documento se han tenido en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Carreteras respecto a las líneas de DPC, Servidumbre, Edificación y Afección, que son las que corresponde a una autovía (la A-7 en este caso), sin ninguna excepcionalidad.

Asimismo se plantea, como actuación exterior al ámbito de esta Modificación Puntual, la ampliación a un 3º carril de la Ronda de la A-7 donde accede el SGV, a requerimiento también de dicha Demarcación.

- **Arroyo Montilla.**

En el presente Documento se incluye un "Anejo hidrológico e hidráulico" que incluye un Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de Afección y Servidumbre. Para este Arroyo, que tiene carácter legal de Cauce Público en estricta aplicación de la legislación (pasa por el DP de Carreteras), pero cuya importancia hidráulica es relativa, en aplicación del Plan de Prevención de Inundaciones y Avenidas, se prevé un encauzamiento, analizado y justificado en el Estudio que se incluye como anexo, en una Addenda.

Este enfoque es objeto de Informe favorable por la D.G. de Aguas.

- **Canal de Pacheco.**

Propiedad de la Comunidad de Regantes de San Martín del Tesorillo, se encuentra fuera del ámbito de la Modificación Puntual, constituyendo uno de los límites físicos de la misma por su zona norte. Según los Estatutos de dicha Comunidad, existe una servidumbre de 5 metros a lo largo del canal para garantizar las operaciones sobre el mismo, así como el paso de los operarios encargados de las mismas, lo que se refleja en los planos correspondientes.

- **Parque Fluvial del Guadiaro.**

Previsto en el POTCG, para ser objeto de un Plan Especial. El POT incluye una ficha con una delimitación cautelar hasta que se redacte y se apruebe el PE. La Modificación prevé un SGEL, en SNU, que formará parte de la red de espacios públicos del futuro PF, que se define en el EIA, tanto por condiciones medioambientales como por definición geométrica-funcional. Asimismo, mantiene la delimitación cautelar, con las limitaciones y requerimientos que se derivan del POTCG.

- **Yacimiento arqueológico "Cortijo Los Álamos".**

Previsto en el PGOU (Adaptación).

En el Informe de Cultura que consta en el presente expediente se concluye con la innecesariedad de llevar a cabo más Actividades Arqueológicas, a pesar del yacimiento denominado "Cortijo de Los Álamos", no existiendo inconveniente para que prosigan los trámites de esta modificación puntual.

2.7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

SGRV Colindante

Tenemos la N-340, limitando al Norte con la actuación.

El punto de enganche del futuro nuevo acceso es la Rotonda existente entre la zona de servicios y Torreguadiaro.

Al sur se encuentra la Carretera de La Marina, que da acceso al Puerto y a Sotogrande y que tiene carácter de SGRV.

Viario público existente

Dentro del ámbito se encuentra un viario público, muy importante, ya que es el eje de conexión del espacio ordenado propuesto con los dos grandes ejes viarios colindantes.

Red de abastecimiento de aguas

Por la N-340 discurre la Red General de agua potable del municipio.

Asimismo por la Carretera de La Marina discurre la red general de Sotogrande.

Agua para riego

En el ámbito existen 6 pozos legalizados y el Canal del Pacheco.

También hay un aprovechamiento de 100.000 m³/año de la Edar Puerto.

Alcantarillado y Edar

Al sur se encuentra la EDAR PUERTO y parte del territorio (instalaciones del SMPC) tiene una red de saneamiento de construcción muy reciente.

Energía eléctrica

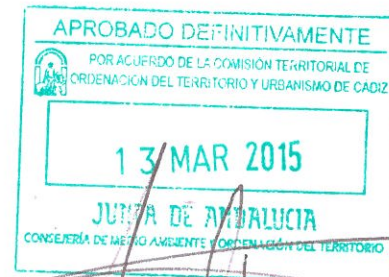
De la Subestación de Pueblo Nuevo sale una línea enterrada de media tensión que abastece al SMPC y a Sotogrande y que discurre por el camino público que enlaza la vía de servicio de la N-340 con la Carretera de La Marina.

Telecomunicaciones

Existe red enterrada en las proximidades:

N-340.

Sotogrande.



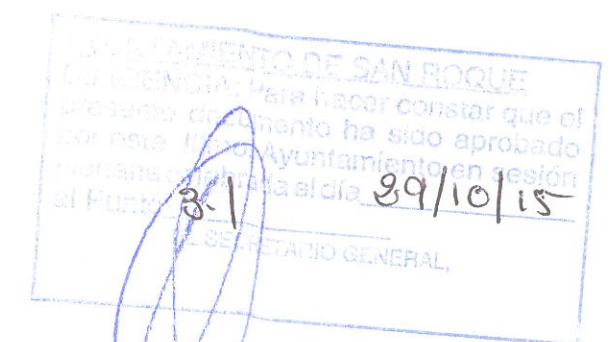
ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	pág. 27
NORMAS URBANÍSTICAS.....	pág. 1 (DOC. 2)
PLAN DE ETAPAS.....	pág.73
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	pág.75

**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) EN EL AREA NU-19 "LOS PINOS"
TORREGUADIARO -T.M. DE SAN ROQUE**

ADDENDA DE CUMPLIMIENTO:

- a) DEL CONDICIONADO CONTENIDO EN EL "INFORME PREVIO AL ACUERDO DE LA CTOTU SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE (EXPTE. 02 /11)" EMITIDO EL 12 DE AGOSTO DE 2.014 POR EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE CÁDIZ DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA; y
- b) DE LOS REPAROS EXPUESTOS A DICHA INNOVACIÓN EN EL DICTAMEN 653/2014 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2.014 DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA.



MEMORIA JUSTIFICATIVA**I.- INTRODUCCIÓN.-**

El Informe previo al acuerdo de la CTOTU sobre la aprobación definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística por modificación puntual en el área NU-19. "Los Pinos" -. Torreguadiaro- San Roque (expte. 02 / 11)" emitido el 12 de agosto de 2.014 por el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz de la Junta de Andalucía; arriba referenciado tiene carácter **favorable** si bien condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

- Sobre los informes sectoriales.

El artículo 3.4.3 de la normativa urbanística deberá contener el condicionante establecido en el informe de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico, de 25 de marzo de 2014. Así mismo, deberá adecuarse el contenido del artículo 2.5 de la normativa urbanística y las previsiones contenidas en el plan de etapas y el estudio económico financiero a los condicionantes sobre la programación de las obras de infraestructura hidráulica, establecidos en dicho informe.

- Sobre el interés supramunicipal de las instalaciones deportivas de Los Pinos.

En la normativa urbanística (artículo 2.6), se identificará el interés supramunicipal de las instalaciones delimitadas como *Centro Deportivo Turístico de Los Pinos*, conforme a lo establecido en el artículo 56.1 del POTCG.

- Sobre las determinaciones urbanísticas.

La ordenación urbanística de las obras hidráulicas exteriores al ámbito de la modificación puntual requerirá de un Plan Especial, con la finalidad de establecer, desarrollar, definir, y ejecutar infraestructuras (LOUA art. 14.1). Este instrumento de desarrollo se prevé en la memoria del documento y deberá reflejarse en la normativa urbanística (artículo 2.5).

En el artículo 3.2.2 de la normativa urbanística se establece como directriz para la ordenación pormenorizada del ámbito que en el sistema local de espacios libres se destine, hasta en un 10% de su superficie, para aparcamientos. Deberá suprimirse esta determinación, para garantizar la adecuada funcionalidad de la totalidad de la reserva de dotaciones para parques y jardines, conforme al artículo 9.E y 17.1 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- Sobre la reserva de vivienda protegida.

De acuerdo con el artículo 10.1.A.b de la LOUA la modificación puntual deberá justificar en la memoria y establecer en su normativa el porcentaje de incremento de cesión de terrenos a favor de la administración que compensa las plusvalías generadas por eximir al nuevo sector de la obligación de reservar suelo con destino a vivienda protegida.

Conforme al artículo 54.2.b de la LOUA en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá justificarse la oportunidad de sustituir la cesión de los suelos referida a favor de la administración por su valor en metálico. El valor de los mismos será establecido conforme a las reglas legales de valoración, mediante resolución motivada del municipio. Este aspecto deberá reflejarse igualmente en la normativa urbanística de la modificación (art. 3.2.5.2)

Por último, en dicho informe se establece que *"de acuerdo con las reglas de procedimiento contenidas en el artículo 36.2.c de la LOUA, las modificaciones del planeamiento que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b), requieren dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Este dictamen deberá solicitarse antes de la resolución*

sobre la aprobación definitiva que corresponda".

En coherencia con ello, el expediente de la Innovación fue remitido al Consejo Consultivo de Andalucía que, con fecha 30 de septiembre de 2.014, emitió el Dictamen 653/2014 siendo su sentido desfavorable a la aprobación definitiva de la misma *"sin perjuicio de que una vez sea corregido el documento técnico en los dos aspectos objeto de reparo, sea remitido a este Órgano nuevamente para su dictamen preceptivo y vinculante"*. Esos dos aspectos objeto de reparo son, sintéticamente, los siguientes:

- Debe ser el documento de Innovación (y no el proyecto de reparcelación) el que se encargue de concretar el incremento de cesión al municipio de suelo urbanizado con el que compensar la exención de realizar la reserva de suelo para vivienda protegida; y
- En el documento de Innovación se deben contener prescripciones que impidan que el futuro instrumento de desarrollo urbanístico limite los usos compatibles o coadyuvantes de los espacios libres, precisando el grado de ocupación del suelo y la naturaleza temporal o definitiva de las instalaciones en cuestión.

Las siguientes líneas las dedicaremos a explicar las actuaciones llevadas a cabo sobre el expediente administrativo y documento técnico de la Innovación que recibió, mediante acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 20 de diciembre de 2.013 del Ayuntamiento de San Roque, recibió la 2ª Aprobación Provisional.

Dicha explicación se lleva a cabo tomando como guía el documento concreto que ha sido modificado como consecuencia de las observaciones y condicionados contenidos tanto en el Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo como en el Dictamen ya citado del Consejo Consultivo de Andalucía. Básicamente, lo que debe ser ajustado, además de la Memoria, para dar cumplimiento a los condicionantes antes apuntados afecta a los siguientes documentos de la Innovación:

- Las Normas Urbanísticas;
- El Plan de Etapas; y
- El Estudio Económico Financiero.

Por tanto las modificaciones llevadas, a cabo sobre cada uno de dichos documentos, además de la indicada para su congruencia en la Memoria del documento, son las siguientes:

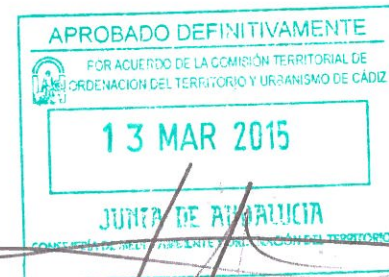
II.- MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.-

Los preceptos afectados por los cambios (grafados en rojo en el texto) son los siguientes:

- El artº 2.3: en dicho precepto se trata de aplicar las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de

2.014, al que se refiere el Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo en su condicionado "sobre los informes sectoriales". Más en concreto, se lleva a cabo lo siguiente:

- 1.1. Se da subsanación a la errata referida en el punto 8º de sus antecedentes; y
- 1.2. Se da cumplimiento a sus condicionantes nº 5 y 6.
2. El artº 2.5: en dicho precepto, además de aplicar las consideraciones vertidas en, se efectúa la subsanación requerida. Más en concreto, se lleva a cabo lo siguiente:
 - 2.1. Se remite a la figura de un Plan Especial el establecimiento, desarrollo, definición y ejecución de las obras hidráulicas externas al ámbito de la Modificación, todo ello de conformidad con el condicionado del Informe – también citado- del Jefe de Servicio de Urbanismo "sobre las determinaciones urbanísticas"
 - 2.2. Se da cumplimiento a los condicionantes nº 3 y 4 del Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014 ya citado.
3. El artº 2.6.1: se da cumplimiento al condicionado del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo "sobre el interés supramunicipal de las instalaciones deportivas de Los Pinos"
4. El artº 3.2.2: se llevan a cabo los siguientes cambios:
 - 4.1. A indicación del condicionado del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo "sobre las determinaciones urbanísticas", se suprime la posibilidad de destinar un 10% de la superficie del SLEL a aparcamientos;
 - 4.2. A indicación del Dictamen 653/2014 del Consejo Consultivo de Andalucía, se suprime la posibilidad de destinar una parte de la superficie del SLEL a eventos sociales, culturales o deportivos;
 - 4.3. En correlación con lo anterior, se prescribe que la ordenación futura del uso del SLEL debe acomodarse tanto al artº 3.4.c) ("*Condiciones particulares de los usos de los espacios libres y zonas verdes*") del Texto Refundido del PGOU de San Roque, como a la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario.
5. El artº 3.2.5.2: A indicación tanto del condicionado del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo "sobre la reserva de vivienda protegida", como del Dictamen 653/2014 del Consejo Consultivo de Andalucía, se introducen los siguientes cambios:
 - 5.1. Se fija en el 20% la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos



ya urbanizados del suelo urbanizable, todo ello en compensación de las plusvalías generadas por la exención de la reserva de vivienda protegida.

6. El artº 3.4.3: en dicho precepto se trata de aplicar las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014, al que se refiere el Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo en su condicionado "sobre los informes sectoriales". Más en concreto, se lleva a cabo lo siguiente:
 - 6.1. Se subsana la errata referida en el punto 8º de sus antecedentes; y
 - 6.2. Se da cumplimiento a sus condicionantes nº 1, 2 y 7.

III.- MODIFICACIONES EN EL PLAN DE ETAPAS.-

Se procede a su adaptación a las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014 sobre la programación de las obras hidráulicas allí previstas.

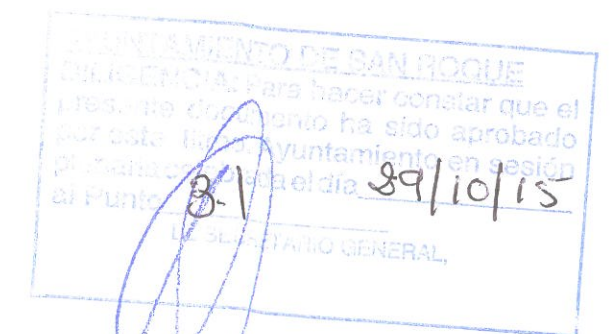
IV.- MODIFICACIONES EN EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.-

Se procede a la adaptación de sus previsiones a las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014 sobre la programación de las obras hidráulicas allí previstas.

San Roque, octubre de 2014

El Arquitecto Municipal

Nicolás Moncada García



3.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

3.1.- OBJETO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.1.- Objeto general

En términos generales el objeto de la Modificación Puntual es resolver la ordenación, en beneficio del interés del Municipio de San Roque, del Campo de Gibraltar, y del mejor desarrollo turístico de esta zona anexa a Sotogrande, del “vacío urbanístico” que, de facto, suponen los terrenos incluidos en el ámbito.

Este “vacío” está limitado por Sotogrande en el Oeste (estuario de por medio) y en el Sur, por Torreguadiaro en el Este, y por la N-340, que conecta San Enrique y Pueblo Nuevo con Torreguadiaro.

En términos concretos, además, la redacción y tramitación de la presente Modificación tiene como objeto el correcto desarrollo urbanístico de suelos incluidos en el área de Los Pinos, que ha sido objeto de propuesta específica del POTCG al Ayuntamiento de S. Roque, buscando el equilibrio entre el interés público y el lícito interés empresarial y deportivo-turístico del SMPC, definiendo su ordenación al nivel de “sectorización”, dejando la ordenación pormenorizada a un posterior Plan Parcial de Ordenación (PPO).

Por lo que, de forma muy esencial, se redacta la presente Innovación, en desarrollo de las previsiones y determinaciones del POTCG.

Además, el proyecto del SMPC, ya desarrollado, a través de un PE en SNU, en aquellos usos y actividades que no requerían la reclasificación previa, incluye, para aquellos usos y actividades que sí la requieren, toda una panoplia de ingredientes que garantizan el interés público y social de la iniciativa, como son:

- Casa Club, de alto nivel y lujo, acorde con lo que en el mundo del polo se espera para unas instalaciones que están entre las 5 mejores del mundo.
- Hotel del Polo, de 5 estrellas gran lujo, por idénticas razones.
- Gran Pabellón, para actividades de relaciones públicas, comunicación, reuniones y presentaciones ligadas a las empresas sponsors del polo.
- Actividades de restauración, del máximo nivel, ligadas al polo y a las actividades descritas anteriormente.
- Actividades comerciales directamente ligadas al polo o a las empresas del mundo del polo.
- Etc., etc.

Como luego se describirá y justificará, estas últimas actividades para cuyo desarrollo

es necesaria una reclasificación de los suelos, son las que se asentarán en el SUS que aquí se define.

A estos efectos conviene resaltar el papel de “conexión” entre las actividades netamente deportivas del polo, en SNU, y las “complementarias”, de carácter urbano (comerciales, hosteleros, de negocios, etc...), que van a representar las dos “prolongaciones” de SUS, que se intercalan con las canchas, aprovechando los taludes aquí ejecutados (que se denominan “entrecanchas” precisamente) siendo posible ello por su amplia dimensión y su cota actual (+3,00 mts s/cota de las canchas) similar a la que se prevé para el área SUS al este de las canchas.

Las razones que justifican el que estos usos “de mayor nivel y complejidad de las actividades de polo, localizando servicios especializados y servicios turísticos” (POTCG) que requieren posicionarse sobre SUS, se ubiquen en las entrecanchas, a lo largo de las canchas y no en las zonas tras las cabeceras, son las dimensiones de las canchas: 350 m x 140 m. Las principales actividades sociales y económicas, de mayor nivel, que se vinculan al polo tienen que ubicarse en la entrecancha, (o no están “en el polo...” por las dimensiones de las canchas), en la medida en que las dimensiones de las mismas permitan acogerlas.

3.1.2.- Objeto del presente “Documento para la Aprobación Provisional 2ª”

Como se describe genéricamente en “0. PRÓLOGO”, ha sido necesario introducir unos ajustes, respecto del Documento que fue objeto de la 1ª Aprobación Provisional, lo que justifica el presente “Documento”.

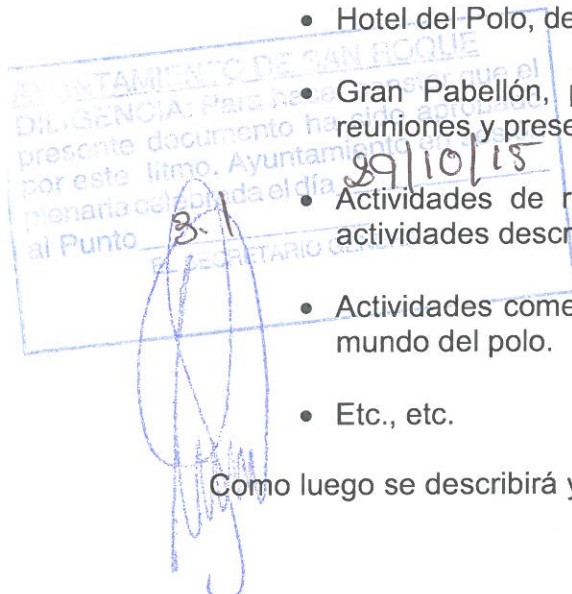
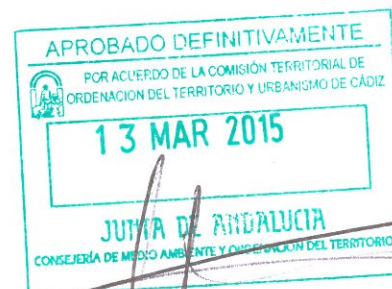
Dichos ajustes son:

Sistemas Generales: Definir procedimientos y plazos para la obtención y ejecución de los SSGG previstos.

Infraestructura: Explicar las previsiones para la obtención y ejecución, fuera del ámbito, de las obras de defensa hidráulica para los Suelos Urbanos de la Marina de Sotogrande, siguiendo las previsiones del Informe de la DG de Agua.

Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

- Establecer los criterios de ordenación y limitaciones de las zonas de afección del DPMT.
- Establecer los criterios de integración paisajística.
- Establecer los criterios de ordenación y uso, así como la figura de planeamiento de desarrollo, que resuelvan la coexistencia de dos tipologías de clasificación de suelos en el ámbito funcional del Centro Deportivo de Polo de los Pinos.



Planificación Territorial:

- Explicar el cumplimiento de las determinaciones del POT del Campo de Gibraltar, sobre todo de los art^{os} 56, 62, 63 y Parque Fluvial del Guadiaro.
- Definir en la Normativa de la Modificación Puntual las determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo que garanticen el cumplimiento de las condiciones establecidas en el POTCG.
- Justificar la congruencia de lo ordenado con preceptos como la integración del nuevo crecimiento con la ciudad consolidada (art^o 45 POTA y art^o 62.1 del POTCG), su integración en la ordenación estructural, y justificación de la capacidad de los SSGG para satisfacer la demanda prevista, etc.
- Justificar el cumplimiento de las determinaciones que el POTCG establece para el desarrollo de las nuevas infraestructuras generales.
- Reflejar la servidumbre generada por el canal del Pacheco.

Nada de las mencionadas explicaciones, justificaciones o establecimiento de criterios de desarrollo, afectan sustancialmente a la Ordenación establecida en el Documento primitivo.

Hay también una serie de ajustes, convenientes –aunque no necesarios– para resolver mejor la congruencia interna de las determinaciones y ámbitos de clasificación, sectorización y usos, o para mejorar el encaje con el entorno y con la ordenación estructural existente en la zona o para cumplir de forma más generosa con ciertas determinaciones del POT.

Estos ajustes se resuelven en tres temas concretos:

- Ajustar ligeramente el ámbito:
 - En el límite sur del ámbito, se amplía este hasta el SU (SGI) existente, para obviar la anomalía de dejar una estrechísima banda de suelo sin ordenación, entre el ámbito de la Modificación Puntual y dicho SU existente. La ordenación gana en coherencia y colmatación del vacío urbano existente.
 - En el límite este, se ajusta el ámbito a los caminos existentes en esa zona, ganando también en coherencia y encaje con el entorno.
- Disminución del suelo de las entrecanchas clasificado como SUS.

La alternancia transversal de SNU (canchas) y SU (entrecanchas), aunque justificable en este caso concreto, producía una sensación de cierta incoherencia y desorden, que la disminución que se produce, mitiga bastante.

ADDENDA de cumplimiento

- Ampliar el SGEL, que formará parte de la “red de espacios públicos del Parque Fluvial del Guadiaro”.

Dentro del ámbito provisional y cautelar que la Ficha del POTCG para el Parque Fluvial del Guadiaro prevé para esta zona, la delimitación del SGEL –que va a formar parte de la dotación de espacios públicos de dicho Parque– era muy estricta, teniendo en algunos sitios un ancho de 30 m., que es lo mínimo.

Además hay una microscópica corrección en el capítulo de “aprovechamientos”, al eliminar del cálculo “exceso de aprovechamiento”, que existía en el documento primitivo, de 740 UA, lo que supone una variación de sólo un 2,6%.

Un cuarto ajuste se refiere a la necesidad de regularizar una situación que atañe a la pieza de SU (SGI) al sur del ámbito, mediante una redelimitación de la misma, manteniendo su uso global de “sistema general” y su superficie.

Ninguno de los mencionados “ajustes y correcciones” supone “modificación sustancial”, como se justifica más adelante.

Por último, una interpretación ajustada de la legislación en materia de VPO exigía aprobar un “Plan Municipal de Vivienda” como condición previa para poder admitir el mecanismo de la exención de las mismas en la Modificación Puntual (exhaustivamente justificada en el texto).

Este es un tema externo, y previo a la propia Modificación Puntual, y que ya se ha cumplimentado por el Ayuntamiento de S. Roque.

3.1.3.- Descripción

Debemos afrontar dos descripciones: la **del Proyecto de excelencia que se va a desarrollar y que justifica la consideración de esta zona como un área de relevancia turística a los efectos del POTCG**, y la descripción netamente urbanística.

a) Descripción del Proyecto

El polo es un desiderátum de todo lo que es bello y apetecible; el caballo, los estadios aquí son amplias praderas verdes, rodeadas de más vegetación, el espíritu de lucha, sus imágenes, de gran belleza y atractivo, etc...

Y sus principales actores, los patrones (dueños de equipos), son grandes empresarios del mundo.

Además, el POLO, con mayúsculas, se juega a nivel mundial (Word Polo Tour) en cuyo Circuito el SMPC tiene un lugar en la cumbre.

Al calor de todo lo anterior, un universo de medios de comunicación especializados o genéricos dedican sus contenidos, a nivel europeo y mundial, a difundir el día a día del polo y sus cualidades.

ADDENDA de cumplimiento

Se trata de aprovechar todo eso, y basándose en las magníficas canchas (Word Class) e instalaciones del SMPC en Los Pinos, crear un centro turístico-deportivo de alto nivel, con un hotel de 5 estrellas, establecimientos comerciales para marcas señeras asociadas al Polo, el desarrollo de actividades propias de un Centro de negocios asociado al Hotel y al polo, etc... así como un núcleo turístico residencial de nivel equivalente, que complemente y complete la oferta turística.

Va a suponer, sin duda, una recualificación y relanzamiento de Sotogrande, del Valle del Guadiaro, y del Campo de Gibraltar, en lo turístico, en lo comercial y en lo deportivo. Y conllevará una importante creación de riqueza y de empleo.

b) Descripción Urbanística:

b.1) Consideraciones previas

Definición y Justificación de las Bases de la Ordenación que se propone

Son elementos esenciales de la Ordenación, los siguientes:

- La clasificación general de los suelos
- La clasificación como SUS de las entrecanchas (parcialmente)
- El tratamiento del Parque Fluvial
- El encaje de la Ordenación Estructural de la zona

Y por ello, debe darse una definición y justificación detallada de los mismos.

3.1 Qué se define como SNU, y porqué.

Es fundamentalmente el Guadiaro, y su zona inundable en la margen izquierda del Estuario, lo que define el SNU – y lógicamente, el SUS –.

El terreno de las 3 canchas anexas al Estuario, y las bandas entre las canchas que se ubican a una distancia del DPMT de unos 120 mts, **es inundable**. Y por ello, según el POTA, el POTCG y el “Decreto sobre Prevención de Inundación y Avenidas”, es SNU, y lo será para siempre. No ha sido una opción del redactor ¿Podría además definirse algún otro terreno –como las entrecanchas– que sean “no inundables”, como SNU?... por lo que respecta a la inundabilidad, sí, aunque luego se explicará porqué es necesario que, al menos parte de las entrecanchas sea SUS.

Pero lo que no puede caber duda es que, en el Ámbito de la MP, todo el suelo que resulta “inundable” es y tiene que ser SNU.

Justificación de la necesidad de que al menos parte de las entrecanchas, sea SUS.

Cuando el POTCG define las razones especiales para tratar la zona de Los Pinos como SUS, distinguiéndola de otras zonas existentes o futuras, que deben preverse y ordenarse sobre SNU, da la clave y la justificación de por qué hay que reclasificar como SUS las entrecanchas, (o al menos una parte, que sea suficiente a los efectos

que luego se dicen, de las mismas):

- Porque hay una serie de servicios y usos necesarios que pueden ubicarse, y van a ubicarse en el resto del territorio SUS que no son las entrecanchas.
- Pero hay otros usos también de mayor nivel, como la Casa Club; un pequeño hotel anexo (va a haber otro hotel, pero este es especial, pues va a ser el hotel “del Polo”); las zonas VIP; la Sponsor Village; y determinadas actividades que prestan servicios a los espectadores e invitados – que ven los partidos desde las entrecanchas– y que por ello tienen que ir en las entrecanchas, dadas las dimensiones de las canchas (400x145 mts).

De los anteriores conceptos, es imprescindible –para dotarles de características del alto lujo, que en los clubs de polo internacionales es algo esencial; y que son incompatibles con el ambiente y estética rural de las edificaciones propias del SNU– que todas fueran sobre SUS (y todas las que quepan, en las entrecanchas, claro). Además, por principio, las instalaciones en SNU tienen que ser autosuficientes en sus abastecimientos y residuos, y ello es incompatible con el nivel altísimo de calidad de **estas** instalaciones.

No obstante, para incrementar la coherencia interna de la actuación, en relación a la intercalación de piezas de SUS junto a otras de SNU, podríamos reducir lo descrito en los anteriores párrafos a lo estrictamente esencial, y sólo reclasificar las entrecanchas en la parte que está a más de 200 m del DPMT.

Allí se ubicarían las actividades mencionadas que requieren de SUS (en la medida de la capacidad de la parte SUS de las entrecanchas para albergarlas). El resto de actividades quedarían sobre la parte de las entrecanchas, a menos de 200 m del DPMT, sobre SNU.

Sobre la coherencia jurídico-urbanística, de que el actual “Centro turístico-deportivo” extienda sus actividades sobre suelos con distintas clasificaciones

No existe ningún impedimento jurídico para que una entidad tenga su actividad parte en Suelo Urbano, parte en Suelo No Urbanizable. La clasificación del suelo va en función de dos variables:

- Las circunstancias del suelo, que en el caso de las Canchas hace que el mismo deba ser clasificado indefectiblemente como no urbanizable según el artº 46 LOUA, el POTA y el POT.
- La discrecionalidad administrativa (no arbitrariedad) sobre la conveniencia de la incorporación al proceso urbanístico de unos suelos, con carácter de Suelo Urbanizable (como es el caso, en el POTCG, respecto a Los Pinos).

Obviamente, cada clase de suelo tiene su régimen urbanístico y no es posible implantar en el mismo lo que el Ordenamiento vete o prohíba, pero eso no es lo que se pretende aquí.

El hecho de que se superpongan diversas “vetas” de suelo con distinta clasificación será una consecuencia de los anteriores condicionantes y no existe problema



jurídico alguno. Más aún, el tratamiento de borde de cualquier ciudad puede plantear situaciones como la que se presenta en el caso de Los Pinos.

Definición y Justificación de los suelos incluidos en el ámbito que formarían parte del futuro Parque Fluvial

El POTCG, en los art^{os} 43, 44 y 45 de la Normativa, que se refieren a la “RED DE ESPACIOS LIBRES”, y en el art^o 48 “PARQUES FLUVIALES”, que forman parte de la mencionada RED, así como en la Ficha del “PARQUE FLUVIAL DEL GUADIARO”, establece –sin lugar a dudas– los siguientes conceptos:

- A) **Que la delimitación de los PF es indicativa y cautelar, ART^o 48.2** “La delimitación que aparece en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos tiene carácter indicativo y cautelar”. ART^o 48.11. “La concreción de los límites de los parques fluviales se entenderá como ajuste del Plan, no dando lugar a su modificación”.
- B) **Que la delimitación de los espacios de uso público o dotacional se hará por el planeamiento urbanístico general, mediante Plan Especial o Proyecto de Actuaciones** (2ª parte del Art^o 48.2 y Art^o 45.5).
- C) **Que en los PF pueden convivir una “red de uso público”, y unos espacios privados**, con usos forestales, ganaderos, servicios privados de actividades recreativas y deportivas al aire libre, etc. (Art^o 48.4.b y 4.g)

Frente a estas disposiciones, el enfoque, de la Modificación Puntual es:

- a) La Mod. Puntual no tiene rango ni ámbito para definir y ordenar el PF del Guadiaro, y por ello en su ámbito:

a.1.) Debe mantener la definición indicativa y cautelar del POT, sin corregir ni alterar nada.

a.2.) Define un SGEL en SNU, muy superior (orden del 1000%) a lo que se derivaría de la aplicación de estándares, que abarca –según el EIA– toda la vegetación de ribera existente (según dispone el art^o 48.8.h. y 4.j., y en la Ficha, punto c) y que cubre todo el espacio entre el DPMT y la cabecera oeste de las Canchas (que forman parte del PE del Centro Turístico-Deportivo de Los Pinos, declarado de Interés Público y Social; que forman parte de la Red Especial de Instalaciones Deportivas de Andalucía en el PDIDA 2007; que son la base del Proyecto Los Pinos, declarado de “relevancia turística” en el POTCG; y que es la instalación donde se celebra el Torneo Internacional Copas de Plata y Oro, que ha sido declarado “de Interés Turístico de Andalucía”).

Es evidente que este SGEL, que además de todo lo anterior, engloba la “Zona de Servidumbre de Tránsito” del DPMT, y con ello resuelve, en su tramo, la accesibilidad y conectividad a lo largo del río, según el criterio 1 de la Ficha, el art^o 43.b y 43.e, art^o 48.4.d y 4.e. Y va a formar parte del futuro PF del Guadiaro, y en su concreto de la “red de uso público” del mismo (art^o 48.4.g).

ADDENDA de cumplimiento

a.3.) Aunque aquí se presupone que las canchas, por todo lo indicado en a.2, y porque ¼ de tres canchas (que es lo que cubre aproximadamente la delimitación indicativa y cautelar de la Ficha) no sirve para el uso deportivo establecido (Polo), probablemente no van a formar parte del PF y sólo van a tener un papel paisajístico (como indica la ficha de diagnósticos del PPCLA) en el entorno del futuro PF; **de forma cautelar**, y hasta que el futuro PE del PF, de S. Roque defina el ámbito definitivo del PF, los terrenos entre el SGEL y la línea de delimitación de la Ficha se definirá según art^o 45.1. del POT.

Sobre el encaje urbanístico de la Mod. Puntual en la ordenación estructural y en el modelo de ciudad existente.

En primer lugar, **la Mod. Puntual ya cuenta con el Informe de Incidencia Territorial**, que se redactó en base al documento para la Aprobación Inicial, que es **positivo**, aunque con una serie de condicionantes, que cumple y justifica el texto para la Aprobación Provisional de la Modif. Puntual. En este sentido, dicho Informe, asume que la justificación respecto al Sistema de Ciudades y asentamientos proviene de que esta actuación está prevista en el POTCG, si bien la concreción de esta justificación se encontraría en el cumplimiento de las previsiones de los art^{os} 60, 62 y 63 de la Normativa del POTCG. En concreto, se hace mención al 60.1 en relación al Sector 1 (Terciario/Terciario), pero que, al desaparecer esta diferenciación sectorial en el texto final de la Mod. Puntual, hace innecesario proseguir con su justificación.

Hace mención –totalmente positiva– al cumplimiento del apartado 2.b de art^o 60. (Contigüidad con suelos urbanos existentes y con la N-340). Este tema, se debe entender resuelto. No obstante, se acompaña, en el texto, otros elementos de justificación.

En relación al uso turístico, establece una serie de reflexiones respecto al cumplimiento de las previsiones recogidas en los art^{os} 62 y 63, que si bien planteaban alguna duda respecto al texto inicial, están totalmente recogidas en el texto final.

Pasa luego analizar la obligatoriedad de resolver el tema de la “inundabilidad”, lo que se ha hecho totalmente en el trámite correspondiente ante la DGA.

Respecto al Parque Fluvial, entendemos que, en la ordenación que aquí se incluye, siguiendo lo analizado anteriormente, da cumplida respuesta al condicionante del Informe Territorial, que se resume en que se cumplan las determinaciones del POTCG respecto a este tema.

Respecto al uso comercial, el Informe establece cautelas para el caso de que se trate de grandes superficies, lo que no es el caso, y ello se ha aclarado en el trámite correspondiente, como refleja el texto final.

En el punto 4.2 Sistema de Comunicaciones y Ttes, se plantean distintas cuestiones en relación con los art 60^{os} (1.b. y 2.a.) que se resuelven en el texto final, y más concretamente en relación al condicionado del Informe de Carreteras del Estado (rotonda N-340 con tres carriles), al que se da total satisfacción en el presente Documento.

ADDENDA de cumplimiento

La justificación de la integración en la red viaria establecida (62.1.d) se acompaña en este documento, así como el cumplimiento del 63.1.e.

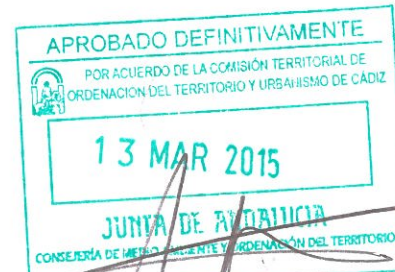
En el punto 4.3. Sist. de EL y Eq, se reconoce el cumplimiento de la directriz del POTCG sobre el Parque Fluvial, con el SGEL en SNU, previsto. No obstante, se mejora dicho cumplimiento con la ordenación aquí planteada.

En relación con todo lo anterior, se adjunta información y justificación complementaria, sobre todo en relación al **encaje territorial**.

Si se analiza el plano I.05 (Encuadre territorial y urbanístico), resulta evidente que **pocos suelos vacantes** –con clara vocación, además (por constituir un vacío urbano, rodeado de SSGG), de formar parte del entramado urbano– **se van a encontrar en el Campo de Gibraltar más encajados en la ordenación estructural de la zona:**

1º) Los Pinos está calificado, actualmente, como “**Centro Deportivo-Turístico**”, en SNU, según un PE del 2005, modificado en el 2007, que deriva de la Modificación Puntual NU-19 del PGOU de S. Roque, del 2003.

Aunque su superficie entonces –40,5 Has– no alcanzaba el límite de las 50 Has., hubo que desarrollarlo mediante Plan Especial, precisamente porque la Consejería estimó su incidencia en la estructura del Territorio. Tras la aprobación del PE, debería deducirse el encaje estructural del PE de Los Pinos en la estructura de la zona.



3º) La presente Mod. Puntual, se corresponde con el PE, más algunas hectáreas, como afirma el Informe (y además, conserva la mayor parte de la estructura y ordenación espacial del PE), por lo que la anterior coherencia beneficia a la de la actual propuesta.

2º) **El Guadiaro, en su tramo final, es un río urbano.** Sotogrande ocupa toda su margen derecha y el 50% de su izquierda –sólo falta el tramo de Los Pinos–.

Es un tramo de río urbano, pero que no ha conseguido definir ni materializar el carácter de recurso urbano y ciudadano que ello comporta.

No es “el boulevard del Guadiaro”, o la arteria principal de Sotogrande que debería haber sido desde hace más de 30 años.

Ahora, a través de Los Pinos, y muy especialmente del Parque Fluvial, cuya delimitación –y no por casualidad– abarca ambas márgenes y el río; y de los usos ciudadanos y deportivo-fluviales que se definirán, la propuesta contenida en la Mod. Puntual será el elemento crucial para satisfacer la vocación del río en este tramo final urbano.

Los Pinos es colindante pues, con el Parque Fluvial (metropolitano) del Guadiaro, que es colindante, a su vez, con el suelo urbano (Sotogrande) de la margen derecha, haciendo evidente aquí el que los tramos urbanos de los ríos no separan, sino que conectan promoviendo el diálogo entre ambas márgenes, por la vía del marco paisajístico, de los usos en los márgenes, de los usos fluviales (usos

deportivo acuáticos, paseos fluviales, etc.). Son elementos **importantísimos** de la estructura urbana y territorial; son estructurantes y no lo contrario.

El tramo urbano del Guadiaro y el Parque Fluvial garantizan la coherencia estructural, y colindancia transversal entre Los Pinos y Sotogrande (margen derecha), así como la longitudinal de Los Pinos con Sotogrande (margen izquierda), Guadiaro y S. Enrique.

3º) **La N-340, como Sistema General Viario**, es claramente estructurante, y nexo articulador de todos los núcleos de población de S. Roque (Guadacorte, La Estación, Centro, Taraguillas, Sotogrande, Torreguadiaro, Pueblo Nuevo, etc.).

Los Pinos es colindante con este eje estructural en unos 1000 m, de los cuales unos 300 m son travesía urbana, con Área de Servicio a ambos lados (Colindando Los Pinos con la parte derecha de dicha Área). Conecta con este eje, en la Glorieta de donde parte el ramal urbano de Torreguadiaro, y a través del mismo accede al cruce del río por el puente de la A-7, que supone una de las dos conexiones con Sotogrande (margen derecha).

4º) **La Modificación Puntual engloba el actual camino público asfaltado** que conecta la vía de servicio derecha de la travesía urbana de la N-340 con el SGV conocido como “carretera de la Marina”.

Este eje viario conecta la Mod. Puntual con el SU de la Marina, y a través del Puente S/ Guadiaro, con Sotogrande/margen derecha.

5º) Parque Fluvial:

→ Parque Fluvial del Guadiaro, previsto en el POTCG, tiene un doble carácter estructurante; por sí mismo, su carácter metropolitano y su pertenencia a la Red de Espacios Libres del POT; y también porque acompaña al Guadiaro, que tiene un carácter estructural y urbano en su tramo final.

La Modificación Puntual, al incorporar como SGEL unos 600 m² de la banda Este del futuro PF, encaja por esta vía, además de por todas las anteriores, en la ordenación estructural general.

6º) **El POT otorga un carácter supramunicipal** al Proyecto de Los Pinos, lo que destaca su pertenencia al marco estructural territorial del C de G.

Aunque la Mod. Puntual es una parte (pero considerable del mismo; del orden de un 60%) del proyecto total, ello no significa que no goce de la coherencia estructural del proyecto completo previsto en el POTCG.

Así como los POT y los PGOU tienen plazos de ejecución que se cuentan en cuatrienios, y es bastante usual que las vigencias alcancen los 16 ó incluso 20 años, a lo largo de los cuales se van desarrollando sus determinaciones, que no pierden el carácter de estructuradas y coherentes (a través del POT o del PGOU) a pesar del amplio lapsus temporal que la separa, así Los Pinos, cuya coherencia interna y estructural reconoce el Informe, a través del POT, que garantiza su futura definición y ejecución, vía Revisión o por otras vías, garantiza la coherencia estructural de una parte mayoritaria del mismo, cual es la que se contiene en la Modificación Puntual.

La coherencia interna está garantizada por su propia definición y objetivos, ya que se cumplen todas las expectativas del POT sobre este proyecto y sus elementos sustanciales (inundabilidades, canchas, parque fluvial, usos, etc.). Y también porque hay elementos de coherencia sustanciales (como las canchas, las entrecanchas, etc.,) heredados del plenamente coherente PE de Los Pinos.

7º) **Otros argumentos de coherencia estructural y urbanística.** La teoría general del desarrollo urbanístico es la de la “gota de aceite” o “piedra en el agua”, que hace que los crecimientos se expandan de modo continuo sin que aparezcan suelos vacantes, vacíos urbanos o las “calvas urbanísticas” a que refiere el Informe. A eso es, además a lo que se refiere tanto el POTA, como el POT con lo de la “ciudad compacta” o la contigüidad de los nuevos desarrollos con los suelos urbanos o urbanizables ya existentes.

Ahora bien, siendo éste el principio, la realidad de las cosas muestra a veces supuestos donde las reglas deben ser moduladas. Éste es uno de los casos, ya que la modificación se incardina dentro de un proyecto global de colmatación de un vacío urbano preexistente a partir de una realidad también preexistente: las canchas de polo que ya existen y el PE del Centro Turístico/Deportivo equino. Si no estuvieran, se podía divagar sobre la conveniencia de su ubicación más o menos cerca de lo que ya está urbanizado. Pero es que existen desde hace ya mucho tiempo según dicho PE que la administración andaluza aprobó. El polo explica la Modificación y no puede separarse del mismo.

Además, contigüidad existe con el suelo urbano que está en la otra ribera del río y la que supone la colindancia con una autovía que, si dominio público de carreteras, sirve en el caso de San Roque para “hacer ciudad” puesto que es el nexo articulador de todos los núcleos de población del municipio, como se ha dicho antes.

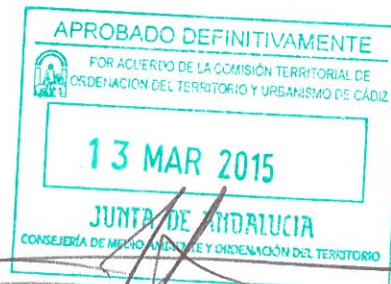
Por si ello no fuera poco, con el nuevo ámbito que aquí se establece se va a eliminar el absurdo del suelo urbano aislado y deslavazado que supone actualmente el SG de IUB anexa.

Por último la Modificación no opera en el vacío sino que está conectada –como se ha dicho antes– con La Marina mediante un camino público, y gracias el POT, está asegurada la conexión del Parque Fluvial con el parque de ribera (SLEL) actualmente existente en la zona ya urbanizada.

En resumen: por todos y cada uno de los argumentos utilizados, así como por el contenido del “Informe de Incidencia Territorial”, se debe concluir la coherencia general de lo propuesto en relación con la ordenación estructural de la zona, y la contigüidad con los suelos urbanos existentes.

b.2) Generalidades:

Antes que nada aclarar que en la presente Modificación Puntual los objetivos, los usos, las edificabilidades, las dotaciones, las impone la LOUA, el POTCG y el PGOU (Adaptado) vigente, por ese orden. Pero el instrumento es el PGOU (Adaptación), que esta Modificación Puntual no puede alterar en sus grandes parámetros y determinaciones más que de forma “puntual”.



Por ello, hay que llamar la atención sobre el hecho de que el vigente PGOU de San Roque (Adaptación) tiene una nomenclatura que no coincide con las de la LOUA y el POTCG.

Ello obliga, en el texto que sigue, a establecer los parámetros y condiciones que imponen la LOUA y el POTCG con los usos globales de éstos, pero con la terminología del vigente PGOU (Adaptación), en cuanto a usos pormenorizados.

Así, el “uso global turístico” no existe, con tal denominación, en la Adaptación del PGOU. Pero existe una serie de usos pormenorizados del uso global Terciario (categorías 1, 4, 5 y 6), que engloban todas las actividades que la actual legislación considera como netamente turísticas.

Por ello, el “uso global” del sector único será el “Turístico” que define el POTCG, pero con los usos pormenorizados mencionados que cumple el POTCG, así como los usos pormenorizados compatibles que permiten establecer el resto de usos previstos en el POTCG (residencial 35% y terciario 15%). Y con los condicionantes previstos en la LOUA para el Turístico, en cuanto a “edificabilidad máxima” (0,30 m2/m2), porcentaje de dotacional (a máximo nivel, según el POTCG), etc...

A) Carácter.- La presente Modificación Puntual tiene el carácter de “Sectorizada”, pues conviene que la ordenación pormenorizada se lleve a cabo en un PPO, más cercano, en el tiempo, a su realización efectiva y por ello mejor adaptada al momento.

Respecto al SNU afecto al “Centro Deportivo Turístico de Los Pinos”, en la Normativa se prevé la necesidad de redactar y tramitar una “Adaptación del PE de Los Pinos”, a la vez y en concordancia que el PPO. La razón es la necesidad de garantizar la coherencia interna y externa de dicho “Centro”, con terrenos en SNU, por diversas razones (canchas en suelo inundable) y terrenos en SUS por razón de los usos de mayor nivel y complejidad.

B) Los ejes estructurantes de esta pieza de territorio son:

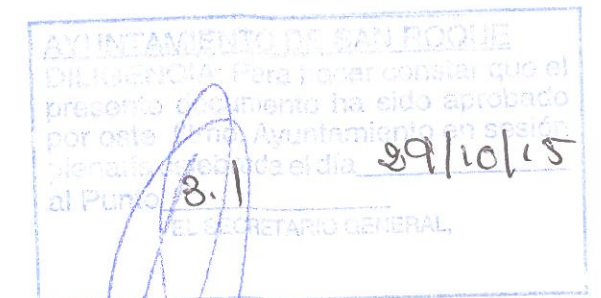
-Límitrofes, con la actuación:

- Estuario del Guadiaro.
- A-7.
- Arroyo Montilla.
- Banda de SU, al sur del ámbito.

-O bien son parcialmente interiores:

- Parque Fluvial.

La presente Modificación no sólo reconoce y asume dichos ejes estructurantes, sino que a través de sus determinaciones, los pone en valor e incluso, facilita su obtención y/o la consecución de sus objetivos (p.ej: con el SGEL en SNU, y que materializa, en su ámbito limítrofe con el estuario, un tramo del espacio público que formará parte del Parque Fluvial previsto en el POTCG).



C) El Proyecto Deportivo Turístico del SMPC incluía actividades que son perfectamente compatibles con la naturaleza del Suelo No Urbanizable en esta zona, y que ya han sido definidas, aprobadas y ejecutadas (en su mayor parte) a través de un Plan Especial en SNU, declarado de "Interés Público y Social", y aprobado definitivamente en abril del 2005, y con una Modificación aprobada en el 2.010.

Básicamente se trata de canchas de Polo, instalación para los espectadores y los patrocinadores, así como instalaciones complementarias de carácter logístico. La zona afectada por estos usos define una banda de unos 400 m desde el límite interior del Parque Fluvial, que se preveía en el POT, y que aquí se define.

Esta banda mantiene su Clasificación (SNU) y su Calificación como Uso Deportivo de interés público y social, en la presente Modificación, salvo dos "prolongaciones" de SUS que se prevén sobre los taludes existentes, denominados "entrecanchas" y que constituyen dos áreas con similar cota que la futura urbanización del SUS (+5,50 aproximadamente), de 65,00 m de ancho cada uno, y absolutamente adecuadas para conseguir el contacto entre los usos netamente deportivos en SNU (canchas) y los usos complementarios al deportivo, de carácter terciario-turísticos "duals" (es decir, que complementan al uso deportivo cuando se celebran torneos, pero que generan actividades netamente turísticas, como, por ejemplo, hotel, zona comercial, centro de reuniones, etc... durante el resto del tiempo), **y que son los encargados de "extraer" las plusvalías funcionales al polo y convertirlas en riqueza, empleo y atraktividad turística para la zona.**

La superficie de este "equipamiento deportivo privado en SNU", es de 190.815 m², y sobre él seguirán en vigor las previsiones y determinaciones del PE del Centro deportivo-turístico de Los Pinos, si bien en la Normativa del presente documento se prevé la necesidad de redactar y tramitar una "Adaptación" de dicho PE a la presente Modificación Puntual, que sea plenamente coherente con el PPO que desarrolle el SUS, muy especialmente en relación a las entrecanchas.

D) Pero este Proyecto también preveía la **necesidad de unos recursos o actividades "complementarias"**, necesarias para que el polo explotase todas sus potencialidades, que **requerían una reclasificación, a SUS**, de algunos suelos, y que no se satisfacen, ni mucho menos, en las entrecanchas mencionadas.

Para ello, a continuación, hacia el interior de los terrenos, se dispone un segundo corredor, norte-sur, entre la N-340 y la carretera de La Marina de Sotogrande, de otros 400/500 m, cuyo límite es el borde Este del ámbito, que incluye el tramo correspondiente del futuro Nuevo Acceso al Puerto Deportivo de Sotogrande.

Este **SUS**, que es al que se refiere el párrafo anterior, **tiene, Uso Global Turístico, de acuerdo con el POTCG**, y se materializa en **un solo Sector**, cuya superficie total es de **251.151 m²** y cuya edificabilidad total es de **75.345 m²t**. (incluyendo ambos parámetros las dos "entrecanchas" descritas en el punto C anterior).

Como se ha justificado anteriormente, por razones de congruencia con las definiciones vigentes PGOU (Adaptación), dicho "uso global turístico", con las determinaciones que fijan la LOUA y el POTCG para dicho uso (en el POTCG, además, las adaptadas al POTA en relación con el cómputo de superficie y

edificabilidad), se desarrolla en los "usos pormenorizados" identificados en la Adaptación para las actividades turísticas pero como usos pormenorizados del uso global "Terciario" (ya que el Uso Global Turístico no existe en la Adaptación).

La definición de un solo Sector, con uso global, de facto, turístico, así como la disminución de la edificabilidad y la variación porcentual de los usos suponen una cierta alteración, de carácter no sustancial, de las previsiones contenidas en el Documento para la Aprobación Inicial, derivadas de la aplicación de las determinaciones definitivas del POTCG, que prevé, entre otras circunstancias:

- Que para los proyectos con carácter de "dinamización turística", el cumplimiento del ratio de 50% turístico, 15% Terciario y 35% Residencial se cumpla en un Sector o Sectores con uso global "Turístico".

La división anterior en dos Sectores, uno Terciario-Terciario, y otro Terciario-Turístico/Residencial, ya no seguiría lo previsto en el POTCG.

Lo que sí conviene, desde el presente Documento, es prever que, a través del PPO, se dispongan los usos terciarios (15%) y netamente turísticos (50%, de los cuales un 5%, de acuerdo a la Ley del Turismo, serán también terciarios-deportivos), preferentemente en las entrecanchas y en el área anexa a la N-340.

Además, los usos terciarios se destinarán al equipamiento netamente comercial y de servicios que por tener un carácter dual de apoyo a los usos deportivos, durante las actividades deportivas, y turísticos, durante todo el tiempo, son necesarios al proyecto. Y el PPO dispondrá determinaciones al efecto.

Estos usos, terciarios de apoyo, complementando a los netamente turísticos previstos permitirá una función de "centro de negocios" inclinado al segmento de reuniones, presentaciones y celebraciones, necesario e inexistente en el área de San Roque.

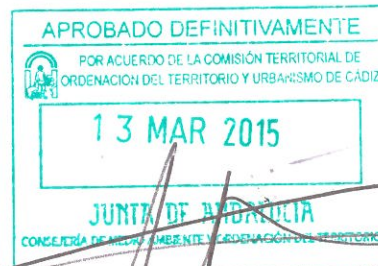
En ningún caso, y de acuerdo con las prescripciones del POTCG se permitirán como uso compatible ni las actividades industriales ni las grandes superficies comerciales, razón por la cual no es viable la implantación de una Gran Superficie Minorista.

Respecto a los usos netamente turísticos, se prevé la ejecución de hospedajes con un total mínimo de 200 plazas, muy por encima de las dotaciones previstas en el POTCG en relación a las viviendas (2,4 plazas por cada vivienda; $50 \times 2,4 = 120$ pax), pero encajadas, aunque algo superiores, al ratio del POTCG que se refiere al $n^\circ/\text{plazas} \times \text{hectárea}$ ($7,5 \times 25,12 = 189$ plazas). El 50% de las plazas será en establecimiento de 4 estrellas o superior.

En relación con el uso Residencial, debemos analizar:

Se dispondrá un máximo de 50 viviendas, con tipología de "residencial unifamiliar aislada", en busca de un modelo sostenible, basado en una densidad "muy baja" (<5 viv/ha).

De acuerdo con el POTCG, a esta densidad le correspondería, al menos, la creación de 120 plazas de alojamiento turístico, pero que atendiendo a otro ratio del POTCG ($7,5 \text{ pzas} \times \text{ha}$), nos lleva a un total de 200 plazas, el 50% al menos, es



establecimiento de 4 ó más estrellas.

Debe hacerse notar que el concepto de “establecimiento de alojamiento turístico” se extrae directamente de la Ley 13/2011, del Turismo de Andalucía, y más en particular de sus artsº 40 y 41.

La disminución del número de viviendas respecto al documento inicial, que no tiene carácter de alteración sustancial, pues sólo afecta al proyecto previsto, se deduce, en parte, de la disminución de la edificabilidad residencial, derivada de la aplicación del POTCG.

Y por último, como se ha dicho antes, para adecuar al de máxima sostenibilidad (densidad muy baja), en busca, también, de la máxima calidad.

El carácter del Residencial aquí incluido será el de “Residencial Turístico”, según lo define el vigente PGOU (Adaptación).

En relación con las VPO:

De acuerdo con la redacción dada por la Ley 2/2012, el artº 10 de la LOUA, en su apartado 1.A.b, dice:

“b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio. (...)”

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. (...)”

Y este es exactamente el caso que nos ocupa, ya que, la densidad de viviendas que se prevé para el Sector es 50 viv/25,12 Has = 1,99 viv/Ha (muchísimo menos de 15 viv/Ha). Y, además la tipología del Proyecto en general, turística, (y de las viviendas que se prevén, que son viviendas unifamiliares aisladas), no se considera apta para ese tipo de viviendas protegidas.

En el punto 3.5 se justifica plenamente la justificación de esta exención, y los mecanismos de compensación asociados.

SGRV. La presente Modificación incluye suelo para el SGRV del Nuevo Acceso (12.840,00 m2) suelo que también servirá para materializar la banda de servidumbre (5 m) de la margen izquierda del Arroyo Montilla así como su encauzamiento en esta margen.

En el plano correspondiente se señala la sección tipo de este vial general, así como una definición en planta y con determinadas puntualizaciones respecto a sus cotas, que garantizan su encaje en la Rotonda de la N-340 (ampliada a un 3º carril, a

través de una actuación exterior al ámbito de la innovación) así como su elevación mínima sobre la cota de avenida de los 500 años del cauce público cercano.

Los suelos para este SGRV conservan su actual clasificación como SNU según la Adaptación y se prevé adscrito, para su obtención, al Sector de Suelo Urbanizable.

SGEL

El POTCG prevé la futura definición del Parque Fluvial del Guadiaro, mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial, y a estos efectos prevé una delimitación “cautelar”, que con tal carácter se incluye en el presente documento. Por otro lado, se define en el EIA y se refleja en los planos de este documento, la delimitación de un SGEL, dentro de dicha delimitación cautelar, y en relación con la red de espacios públicos que componen, conjuntamente con otros tipos de suelos, el futuro PF colindante con el Estuario.

Es, digamos, la definición “medioambiental” de la previsión del POTCG.

En el texto para la Aprobación Provisional la superficie de este SGEL era de 15.962,00 m2, pero en el presente “Texto Refundido”, la superficie del SGEL se lleva hasta el límite de las canchas de polo.

Así, en los planos de Ordenación, se aumenta la superficie del SGEL, hasta alcanzar los 21.583 m2, lo que supone 5.621 m2 más.

Se califica como “SGEL en SNU” adscrito, para su obtención, al SUS, lo que supone una dotación de $21.583 / (50 \times 2.4) = 180$ m2/hab, ratio éste muy superior a las dotaciones previstas en el vigente PGOU (Adaptación) y en la LOUA.

Por otro lado, la regularización que afecta al SU (SGI) existente permite dar un uso de SGEL a unos 3.156 m2 de la parcela, que no se estaban utilizando, y que son los más cercanos al Estuario.

Así, el total de la superficie del SGEL alcanza los 24.739 m2.

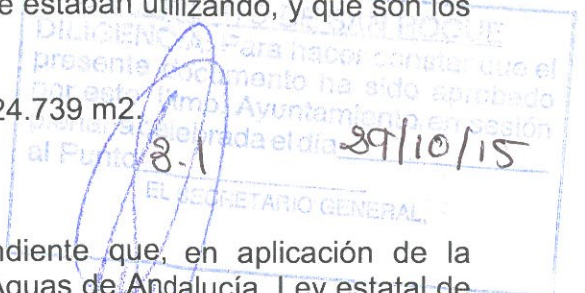
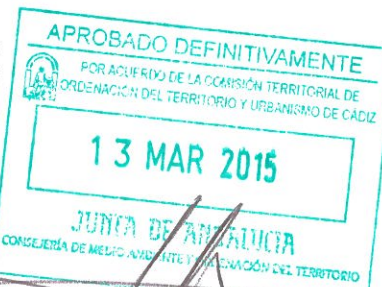
Encauzamiento del “Arroyo Montilla”

Se incluye, en un Anejo, el Estudio correspondiente que, en aplicación de la normativa vigente, incluido el POTCG, la Ley de Aguas de Andalucía, Ley estatal de Aguas y Reglamento del DPH y Decreto para la Prevención de Avenidas e Inundaciones, prevé, justificadamente, un Deslinde Técnico del DPH, así como sus zonas de Servidumbre y Policía.

La zona de Servidumbre se incluye dentro del SLEL, como camino básicamente peatonal.

Los encauzamientos previstos, tendrán una cota mínima, según el Estudio, que permite encajarlos dentro del área a urbanizar, sin ningún problema, lo que va a propiciar que su ejecución se incluya en el Proyecto de Urbanización dentro del SLEL, en aquel tramo que queda dentro del ámbito de la presente innovación.

Este “encauzamiento”, en la medida en que asegura la no inundabilidad del Suelo



Urbano ya edificado (Marina de Sotogrande) constituye una clara carga urbanística para esta actuación.

Geométricamente caen dentro del área de Policía del cauce.

La parte del encauzamiento y adecuación del Arroyo Montilla, que queda fuera del ámbito, se presupuesta en el Estudio Económico y Financiero, y se incluye en los Planos del Estudio del Arroyo Montilla, a los efectos previstos en el Informe de la D. G. de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, y se incluirán, a los efectos de su materialización, en la Revisión del PGOU, actualmente en redacción.

En cualquier caso, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial con esta infraestructura y con las "motas de protección" que se definen más abajo, que incorporará su programación y financiación.

El tratamiento físico del nuevo encauzamiento será del tipo "blando".

Otras previsiones

- El Estudio Hidrológico e Hidráulico del Estuario del Río Guadiaro, informado positivamente por la DG de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, prevé, para la protección de los suelos urbanos existentes en ambas márgenes del Estuario, **la ejecución de sendas motas de protección**, que sin embargo quedan fuera del ámbito de la presente Modificación Puntual.

El Ayuntamiento garantiza su ejecución, y para ello incluirá la ejecución de dichas motas en la Revisión del PGOU, actualmente en redacción, así como en el Plan Especial mencionado más arriba.

No obstante lo anterior, se incluirá el presupuesto para su ejecución en el Estudio Económico-Financiero de la presente Modificación Puntual, siguiendo lo dispuesto en el Informe de la DG de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

Se incluye en los planos del Estudio, la definición geométrica completa de dichas motas.

- Aunque corresponden al planeamiento de desarrollo (PPO), en la presente Modificación se prevé, como elemento de **Ordenación Pormenorizada**, las siguientes determinaciones:

- La ordenación de los SLEL se acomode con las prescripciones tanto del art.º3.4.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 t.m. de San Roque, como de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario.

Los suelos para usos Terciarios se dispondrán, preferentemente, en la banda anexa a la A-7.

- En las entrecanchas se dispondrán Usos Turísticos y Deportivos Complementarios, relacionados con las actividades del Santa María Polo Club.
- Los equipamientos se dispondrán, preferentemente, en zona contigua a la glorieta interior del SGRV.

E) Descripción y justificación de los "ajustes" introducida en el presente texto:

Como se ha definido en "0. PRÓLOGO" y "3.2.1.- Objeto del Presente Documento de Aprobación Provisional 2ª", se han introducido unas mejores descripciones, justificaciones y criterios de desarrollo de algunos conceptos, que se justifican en sus propias redacciones dentro del presente texto.

Hay dos elementos, derivados del Informe de Carretera del Estado, que suponen una variación conceptual de las líneas de afección y edificación, y una actuación exterior, cual es la ampliación de la actual rotonda de la A-7, que se incluyen en el texto y planos, sin necesidad de mayor justificación.

Y hay 3 ajustes que modifican el ámbito de la actuación y el del SGEL, que ya se han explicado y justificado.

Faltaría describir y justificar el 4º y último ajuste, que se incluye en el texto de forma circunstancial, pues conceptualmente no tiene que ver con la "actuación" que motiva la Innovación. Se trata de regularizar una situación anómala de una esquina del SGI 49-SO-DO (según nomenclatura de la Adaptación).

Ajustes de la pieza de suelo urbano (SGI)

Al sur del ámbito se encuentra una pieza alargada de Suelo Urbano, conectada con la Marina de Sotogrande por el vial existente.

Esta pieza constituye parte del Sistema General de Infraestructura tanto del primitivo PGOU (2000), como de la vigente Adaptación del PGOU (2009).

La delimitación de la pieza de suelo, por las razones que fuera, presentaba una figura triangular alargada, poco usual para los usos previstos, que generalmente requieren suelos con formas de rectángulo.

No obstante las previsiones teóricas que subyacían tras dicha delimitación, la realidad es que, al realizarse primero las instalaciones principales de la Edar Puerto, ocupando en área frontal de la parcela, ante la necesidad de realizar ampliaciones, la empresa concesionaria de la Edar Puerto no podía aprovechar el resto de la superficie sin ocupar en dicha área de SGI, debido a su forma triangular alargada, y a que dicho resto, sin uso concreto en aquellos momentos, quedaba bloqueado detrás de la Edar.

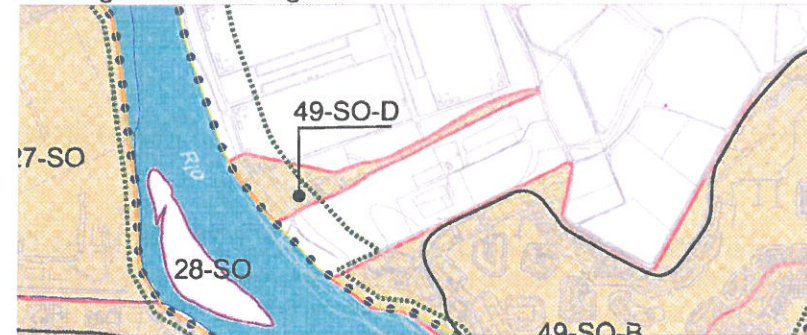
Así, esa esquina más al norte y hacia el Guadiaro de la parcela, con una superficie de 3.376 m², quedó sin uso ni ocupación real, manteniendo de facto su naturaleza y carácter primitivo, de suelo rústico.



Por el contrario, el concesionario de la Edar, a partir de 2005, amplió las instalaciones, ocupando una pieza en la zona frontal de la Edar, con acceso directo al exterior, obviando el problema explicado antes. La superficie de la pieza ocupada se ha comprobado que tiene la misma superficie que la esquina –no utilizada–, descrita más arriba.

Mediante esta ampliación, los nuevos suelos ocupados cumplen los requisitos generales para reclamar el carácter de Suelo Urbano (artº 45 de la LOUA); tiene acceso rodado, y tiene los servicios, conectados con las redes de servicios urbanos –dado que forma parte de la red de infraestructuras urbanas básicas.– **Luego su naturaleza es la de un suelo urbano, y además consolidado.**

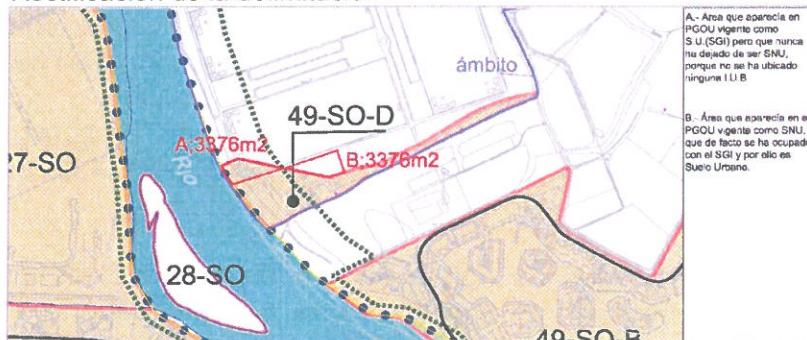
SGI según el PGOU vigente



Situación Real



Rectificación de la delimitación



El Ayuntamiento quiere aprovechar el presente Documento, para regularizar urbanísticamente, la situación descrita, mediante el siguiente ajuste.

ADDENDA de cumplimiento

El ajuste consiste en desclasificar como SU la pieza que primitivamente formaba parte del terreno de reserva para SGI, de 3.376 m², que pasaría a ser clasificada como SNU.

Y clasificar como SU; SGI, la pieza de igual superficie (3.376 m²), primitivamente clasificada como SNU, y que desde 2005 tiene usos reales de Zona de Servicios / SGI.

En resumen, es un “Ajuste” del ámbito de una pequeña pieza de la zona de servicios (ZS según PGOU / SGI. 49-SO-DO, según la Adaptación), sin modificación de superficies, ni de usos.

La mencionada regularización ha permitido observar que la banda de esta parcela de SU (SGI) más cercana al Estuario, y con una superficie de 3.156 m², estaba sin usar, y con toda su vegetación natural.

Y ello permite establecer un cambio del uso efectivo de esta pieza, a SGEL –sin cambio de su clasificación (SU) ni de su calificación de Sistema General–, incorporándolo al SGEL en SNU aquí previsto, y a la red de espacios públicos del futuro Parque Fluvial.

D) Carácter no sustancial de las modificaciones y ajustes contenidos en la Modificación a lo largo de su tramitación.

Ya se ha señalado previamente que, en el momento de la Aprobación Inicial de la presente Modificación Puntual, el POT del Campo de Gibraltar (en adelante, POTCG) se encontraba en tramitación, manejándose entonces un texto que databa de 09/12/2009 y que preveía en la zona a que se refiere esta innovación un “Área de Oportunidad”, de dimensiones más amplias (80 Has de superficie) y con carácter deportivo-turístico.

Luego, el POTCG se aprueba mediante Decreto 370/2011 (BOJA de 19 de marzo de 2.012), lo que obliga a realizar, con vistas a la anterior Aprobación Provisional de la Modificación, determinados ajustes sobre las determinaciones primigenias:

- El hecho de que la actuación en Los Pinos tiene el carácter de un proyecto de “dinamización turística”, se impone el cumplimiento del ratio de 50% Turístico, 15% Terciario y 35% Residencial, lo que lleva inexorablemente a la configuración de un solo sector de suelo urbanizable con uso global “Turístico”, por lo que debe eliminarse la configuración anterior en dos sectores, uno Terciario-Terciario, y otro Terciario-Turístico/Residencial, ya que, con ello, no se seguiría lo previsto en el POTCG; y
- Al tener el único Sector el carácter global, de hecho, de “Turístico”, la edificabilidad máxima queda limitada, según la LOUA, a 0,30 m²/m², lo que supone disminución de la edificabilidad máxima en 3.258,60 m²t, también respecto a lo previsto en el Documento para la Aprobación Inicial.

Dado que dicho texto ha sido objeto de supervisión por la Delegación de Cádiz de la Consejería de MA y OT, y no se ha opuesto al Informe de No Sustancialidad que

ADDENDA de cumplimiento

incluía, es evidente que no hay que insistir en este aspecto, por lo que a dichos dos ajustes se refiere.

Y, con posterioridad, de cara a esta nueva aprobación provisional, se ha tenido que efectuar otras leves correcciones con vistas a un adecuado encaje del ámbito de la Modificación dentro de la trama urbana del municipio.

El resultado de todas estas operaciones es que, si comparamos el texto inicial con al que se somete ahora a una nueva aprobación provisional, nos encontramos con que las modificaciones afectan a las siguientes circunstancias:

- a) Se ha pasado a dos sectores dentro de un mismo área de reparto, a la configuración de un mismo sector coincidente con el área de reparto, que sigue siendo el mismo;
- b) Se ha llevado a cabo una disminución de la edificabilidad resultante;
- c) Se ha procedido a una variación porcentual de los usos, de modo que se han potenciado los turísticos y terciarios con la lógica disminución de los residenciales;
- d) Se ha ampliado el ámbito y la superficie de SGEL en SNU, adscrito, que pasa a tener 21.583 m², lo que supone +30% de incremento sobre lo anteriormente previsto; y es más del doble de lo previsto inicialmente.
- e) Contando siempre con la conformidad de GLENTON ESPAÑA S.A., que es el propietario de la práctica totalidad de la superficie de la Modificación y que es el único afectado por la modificación, se ha alterado el perímetro de la innovación (sin que ello afecte a la entidad cuantitativa de su superficie) desde tres perspectivas:

- Se ha reducido el ámbito de las entrecanchas destinado a ser clasificado como suelo urbanizable, de modo que el resto se mantenga con la condición de suelo no urbanizable;

Se ha redelineado el límite sur del ámbito de la Modificación de modo que tenga contigüidad con el suelo urbano donde se implanta la depuradora de Sotogrande, así como su vía de acceso, evitando así que una muy estrecha franja de terreno entre uno y otro ámbitos quede sin el debido tratamiento;

- Se ha redelineado parte del límite este, ajustándolo al trazado de caminos existentes, mejorando así la coherencia de lo ordenado con el entorno.

- f) Por último, **de forma circunstancial**, se define una regularización de la delimitación de la parcela de SU. SGI (49-SO-DO) existente, en el mismo lugar, con la misma superficie y el mismo uso.

Y, siguiendo con la circunstancialidad, se dedica una pequeña banda de este SU (Sistema General) a otro uso efectivo (SGEL), pero manteniendo su clasificación, su calificación y su superficie.



En resumen: entre el documento de la anterior Aprobación Provisional y el presente, las diferencias son:

- Se amplía el ámbito fundamentalmente para englobar el SGI (SU) objeto de regularización, al tiempo que aumentan la coherencia con el entorno y la ordenación estructural de la zona. Y sólo afecta ésta ampliación a terrenos del promotor y del Ayuntamiento.
- Se incrementa el SGEL.
- Se disminuye en 19.024 m² el SUS y consecuentemente la edificabilidad y el aprovechamiento.
- Se regulariza una situación anómala del SGI al sur del ámbito, sin incremento de superficie ni del uso.

NADA DE LO QUE ANTECEDE AFECTA AL MODELO PROPUESTO EN EL TEXTO INICIAL (QUE ES EL QUE PROPONE EL POTCG).

NI AFECTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LA ZONA. NI ALTERAN LOS INTERESES PÚBLICOS TUTELADOS POR LOS ÓRGANOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS EMISORES DE LOS INFORMES RECABADOS EN SU MOMENTO.

TAMPOCO AFECTAN, COMO PROPIETARIOS, MÁS QUE AL PROPIO AYUNTAMIENTO Y AL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

Y NO SÓLO NO EMPEORAN EL BALANCE MEDIOAMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN, SINO QUE LO MEJORAN (VER INFORME SOBRE LOS AJUSTES EN EL EIA).

b.3) Ámbito

A) Respecto al POTCG es necesario justificar que el ámbito de la presente actuación (50 Has), representa sólo un 60% del ámbito total del vacío urbanístico (80 Has) existente en esta zona y que, por voluntad municipal, va a ser totalmente reclasificado en la Revisión del PGOU, actualmente en tramitación, como área de relevancia turística de las previstas en los artsº 62 y 63 de la normativa del POTCG.

En primer lugar, es evidente que las 80 Has totales no presentan idénticas circunstancias territoriales ni funcionales, ya que, siendo el polo el gran argumento de esta área, lo cierto es que:

- El PE de Los Pinos, que es donde se han desarrollado las instalaciones deportivas que componen el núcleo central de este deporte en la zona, abarca 42 Has (que están todas dentro del ámbito del presente Documento).
- El área entre el futuro Acceso al Puerto y Torreguadiaro es un área diferenciada, y periurbana del "vacío" existente que exige una definición de "cosido" y de "transición", que requiere tiempo y reflexión.

Con unas 8 Has, debe constituir una actuación separada, a definir más adelante dentro de la Revisión del PGOU.

- El área totalmente conectada al polo y que ha estado ligada a éste en los documentos urbanísticos y jurídicos-administrativos que han definido esta zona en los últimos 9 años (Modificación Puntual PGOU 2003; PE de Los Pinos 2005; Modificación del PE de Los Pinos) constituye una clara unidad de actuación y que además puede desarrollarse ya. Es el ámbito de la presente Modificación.
- El área en contacto con la Marina de Sotogrande, que, en parte estaba incluida en el Convenio Urbanístico, también plantea el potencial muy positivo de tener un desarrollo no sólo ligado al polo, sino también a La Marina. (El POTCG plantea la necesidad de ampliar el Puerto Deportivo y es por aquí donde se da la mejor oportunidad para dicha ampliación). Esta última posibilidad no debe desatenderse, pero necesita análisis y reflexiones que conlleva la necesidad de disponer de un mayor plazo para ello. Y el documento de ámbito general, para ello, es la Revisión del PGOU, actualmente en fase de redacción.

B) En el presente documento, el ámbito previsto en el texto para la Aprobación Provisional ha sido objeto de pequeños ajustes que mejoran el cumplimiento del POTCG y la coherencia de la Modificación con su entorno, al materializar el contacto del ámbito con los suelos urbanos contiguos. También influye en el ajuste del ámbito la regularización del SU para SGI existente, según se ha descrito y justificado anteriormente. El nuevo ámbito tiene una superficie de 503.871 m², y su ampliación sólo ocupa suelos de propietarios afectados por el anterior (en concreto, suelos del SMPC y del propio Ayuntamiento).

b.4) Modalidad

En definitiva, la oportunidad, para S. Roque, es la actuación que aquí se propone y es ahora, y el instrumento urbanístico adecuado es la **Modificación Puntual, con ordenación sectorizada**, lo que permitirá una posterior ordenación pormenorizada, vía PPO, más afinada al momento.

Además, y con un carácter más genérico, la vigencia indefinida de los Planes conllevan la posibilidad de su innovación, que la Ley regula en un doble concepto: Revisión o Modificación.

La potestad innovadora del planeamiento urbanístico ha sido reiteradamente reconocida por la Jurisprudencia, precisamente dado el carácter normativo que tiene el Plan y su finalidad.

Según el artículo 36 de la LOUA, "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento", la innovación se ajusta a las siguientes premisas:

- Se establecerá por la misma clase de instrumento que se trate de innovar.
- Ha de efectuarse mediante el mismo procedimiento que se siguió para

aprobar la figura de planeamiento que se trate.

- Sus efectos serán los mismos que los de la figura que innova.

b.5) Mejoras de carácter general

La presente Modificación se atiene a las reglas particulares que enumera el precepto, referidas a sus distintos aspectos:

1.- Las mejoras de la nueva ordenación benefician a la población y redundarán en el cumplimiento de las finalidades que son propias de la actividad urbanística tal y como se definen en el artículo 3 de la LOUA.

En este sentido, para una población dedicada muy especialmente al Turismo, las características de la presente Modificación van a suponer, sin discusión, una mejora de expectativas y un incremento de la riqueza y el empleo en este sector productivo.

2.- Las nuevas soluciones de infraestructuras, servicios y dotaciones, mejorarán la capacidad de las existentes y cumplirán en mejores condiciones los objetivos propios.

El 65% de la edificabilidad se destina a servicios turísticos, turísticos-deportivos y terciarios, relacionados con el deporte y el turismo, intrínsecamente dotacionales. Además, se propicia la ejecución del SGV del Nuevo Acceso al Puerto Deportivo.

Sin olvidar el "encauzamiento del Arroyo Montilla" que supone una mejora en la seguridad frente a inundaciones de los Suelos Urbanos (Marina) aguas debajo de esta actuación.

Y finalmente, con la previsión, justificada, de la futura ejecución de defensas (motas), para los suelos urbanos existentes en ambos márgenes del tramo final del Estuario del Guadiaro.

3.- El establecimiento de aprovechamientos lucrativos se compensa adecuadamente al aumentar la proporción y calidad de las dotaciones previstas en el planeamiento vigente.

Los incrementos de dotaciones para SSGG (adscritos):

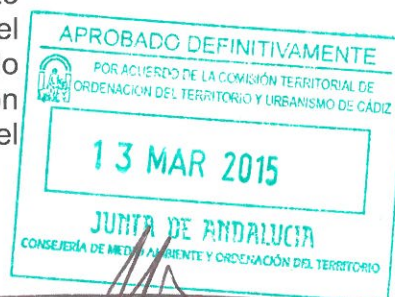
• SGRV	= 12.840,00 m ²
• SGEL	= 21.583,00 m ²
Total	= 34.423,00 m ²

Suponen una clara mejora, en proporción y calidad, de lo previsto, para esta zona, en el PGOU vigente, como se ha demostrado anteriormente.

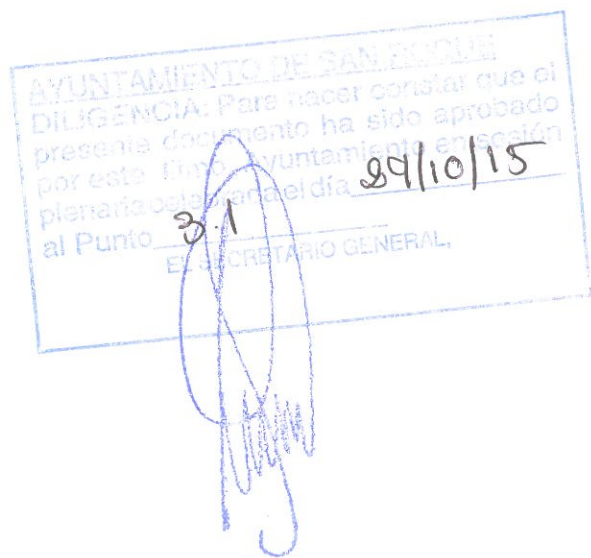
Además se prevén cargas urbanísticas monetarias a soportar por esta actuación, dirigidas a la mejor dotación de todo el municipio (Infraestructuras, etc...).

Asimismo, el 65% del aprovechamiento lucrativo tiene carácter de equipamiento privado para la zona (Terciario y Hotelero), como se ha señalado antes.

Por último, el previsto "encauzamiento" del Arroyo Montilla, dentro del ámbito, a



costa de la actuación, supone una clara carga urbanística, que favorece el interés general, al proteger los suelos urbanos de la Marina, en consonancia con la vigente legislación de aguas.



3.2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Una característica esencial del Urbanismo, es la “mutabilidad”, su evolución constante, al hilo de las potencialidades de desarrollo de actuaciones, actividades e iniciativas que a su vez requieren suelos con Clasificación y Calificación adecuada.

Por ello, en la panoplia de instrumentos de “innovación” del Planeamiento que permite la normativa, y en concreto la LOUA, se encuentra la figura de la “Modificación Puntual”, denominación cuya semántica define perfectamente su aplicabilidad:

Puntual; porque se refiere a una pieza en concreto del ámbito municipal y a una iniciativa concreta (como es el caso).

Modificación; porque su limitación (puntual) en cuanto al ámbito, alcance y contenidos, excluye la necesidad de una Revisión, dado que se trata de una pieza aislada entre ejes estructurantes (N-340, Estuario, Nuevo Acceso al Puerto), a los que el presente Documento no sólo no modifica, sino que facilita sus funciones y su consecución.

Tampoco afecta a otros parámetros de la estructura del territorio pues, como se ha explicado antes, el área constituye un “vacío urbanístico”, cuya ordenación va a confirmar y a llenar de contenido los valores urbanísticos que le circundan, entre los que se encuentran la calidad turística y la urbanística (Sotogrande).

Por otro lado, la redacción del POTCG plantea la necesidad de avanzar, cuanto antes mejor, en la ordenación y posterior desarrollo de proyectos turísticos con suficiente potencial y garantía inversora como para constituirse en locomotora de creación de empleo y de cualificación turística de la zona, como es el caso.

Por último, tenemos un concepto de “oportunidad”. Ahora es el momento de hacer posible esta iniciativa, también por razones ya explicadas, y por lo que sigue:

Cuando se inicia la tramitación de la presente “innovación”, en Octubre 2010, la Revisión del PGOU está muy lejana en el tiempo.

Pero ahora, en el momento de plantear la “Aprobación Provisional”, es previsible que la “Revisión” inicie su nuevo trámite en cuestión de meses... ¿sigue siendo “conveniente” y “necesaria” la presente “innovación?... TOTALMENTE:

1º.- Por una cuestión de plazos respecto a las inversiones involucradas, y la consiguiente creación de empleo, atraktividad turística, movimiento económico, etc... siendo todo ello vital para San Roque, en estos momentos.

Bajo cualquier análisis objetivo de los plazos administrativos involucrados, la presente “innovación” debería estar totalmente aprobada unos 2 años antes que la futura Revisión.

Además, la presente innovación es, prácticamente, una actuación de “propietario único” lo que conlleva una mucho mayor celeridad en los plazos de desarrollo.

2º.- Porque la presente “innovación”, en su tramitación, ha planteado, y resuelto, temas territoriales vitales para la definición del área completa que se incluirá en la Revisión:

Guadiaro.
Montilla.
Parque Fluvial.
Estudio de Tráfico.
Estudio de ruidos.
Inundabilidad.

Entre otros.

Pero es tras la Aprobación Provisional de la presente Innovación, y la ratificación posterior de los organismos autores de los Informes Sectoriales, cuando los enfoques y soluciones, positivas para el buen fin de la Revisión, que se contienen en el presente texto, tendrán carta de naturaleza.

3º.- Por último, medioambientalmente hablando, el desarrollo de la presente innovación va a suponer la ejecución acelerada del primer tramo (700 m.l. y 24.739 m2) del SGEL que va a formar parte del Parque Fluvial del Guadiaro.

Todo lo anterior da suficiente respuesta al epígrafe:

Es necesario.

Es conveniente.

Y además, es oportuno, llevar a cabo la presente "Modificación Puntual".

Establecido lo anterior, la procedencia de la formulación de la presente Modificación está justificada en el POT del Campo de Gibraltar, el Convenio Urbanístico del 2007, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyas directrices de planeamiento se han recogido en el punto anterior de esta Memoria, y el interés del Ayuntamiento de San Roque y de todo el Campo de Gibraltar.

En los planos de la presente Modificación se reproducen los correspondientes planos del Plan General, de estructura orgánica y ordenación, (clasificación del suelo, sistemas generales y calificación del suelo, y sectores de desarrollo), en los que se define el territorio objeto de esta Modificación.

3.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES FIJADAS EN LA NORMATIVA

La presente Modificación, además, cumple con las reglas y estándares fijados por la LOUA y que afectan al Uso Turístico.

Densidad:

$$50/25,12 = 1,99 \text{ viv/Ha} << 15 \text{ viv/Ha}$$

Edificabilidad:

$$75.345/251.152 = 0,30 \text{ m2t/m2 de SUS}$$

Si se tiene en cuenta, además, que con esta edificabilidad se han de obtener otros 34.423 m2 de SGGG en SNU, el ratio es aún menor:

$$75.345/285.575 = 0,2638 \text{ m2/m2}$$

Y respecto al POTCG, cumple los estándares que garantizan el uso turístico dentro del ámbito del área de relevancia turística a la que pertenece la presente Actuación:

- El ratio del POTCG es de 7,5 plazas por ha de suelo urbanizable calificado como uso global turístico.

$$\text{Luego, aquí serían: } 7,5 \times 25,12 = 189 \text{ plazas.}$$

- Máximo 1 pax residencial por cada pax turístico.

$$50 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 120 \text{ plazas hoteleras.}$$

- Pues aquí se dispone un mínimo de 200 plazas, superior a cualquiera de los anteriores ratios.

3.4.- RESUMEN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A.- Ámbito y Clasificación de Suelos

Ámbito: 503.871 m2

Clasificación:

Urbano (SU existente) 28.233 m2

No Urbanizable (SNU) 224.487 m2

Urbanizable Sectorizado (SUS) 251.151 m2

B.- Calificación de Suelos

SU (existente): Sistemas Generales; Zona de Servicio/Sistema Gral. Infraestructuras; y SGEL.

SNU: Ocio y Esparcimiento. Proyecto de Interés Público y Social. (Deportivo Privado). Sistemas Generales adscritos.

SUS: Uso Global – Turístico.
Edificabilidad Máxima: 75.345 m2t.

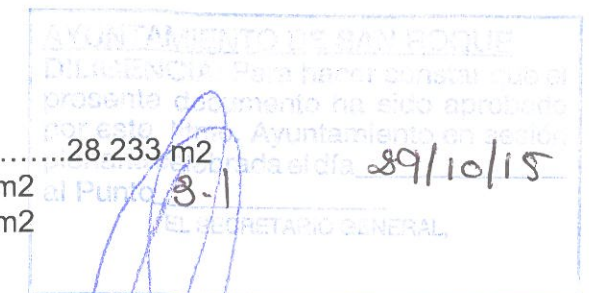
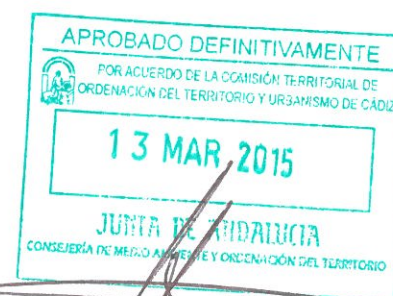
C.- Uso, Densidad y Edificabilidad por Sectores:

Sector Único.-

Superficie..... 251.151 m2

Edificabilidad 75.345 m2t; 0,30 m2/m2

Uso Característico; Turístico; categoría 1 (Hotelero, mínimo 200 plazas, correspondiendo al menos la mitad de las plazas a un 4*), y categoría 4, 5 y 6 del vigente PGOU. Mínimo 37.672 m2t (50% s/edif. Total) incluyendo Terciario



complementario 3.767 m2t, según la Ley del Turismo.

Otros Usos Compatibles; Residencial (modalidad de Residencial Turístico según se prevé en el PGOU). Edificabilidad máxima para este uso: 26.370 m2t. (35% s/edif. total) máx. viviendas = 50.

Terciario (en todas sus categorías), con un mínimo de 11.302 m2t (15% s/edif. total).

Incompatibles: las actividades industriales y las grandes superficies comerciales.

Los usos SIPS (públicos o privados) e IUB son compatibles en todo el ámbito.

D.- Sistemas Generales:

SGRV (en SNU, adscrito)..... 12.840,00 m2 (Nuevo acceso)

SGEL (en SNU, adscrito)..... 21.583,00 m2 (Espacios Públicos del Parque Fluvial)

Ratio:

SGEL = 21.583/(50 viv x 2,40) 180 m2 /hab Muy superior a los estándares previstos en la LOUA y el PGOU (Adaptación).

SSGG en SU existente..28.233,00 m2 (No necesita adscribirse, pues está obtenido, ejecutado y en servicio, y su inclusión en el presente texto tiene un carácter de oportunidad para regularizar una situación de facto)

SGI25.077 m2
SGEL3.156 m2

E.- Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio

Planteamiento General.-

Teniendo en cuenta que la modificación objeto de la presente Memoria pretende la reclasificación de un suelo como "urbanizable sectorizado", hay que atenerse a lo dispuesto en el art. 60.a) LOUA, cuyo tenor literal es el siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma

siguiente: a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Así pues, en la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- **Coeficientes de uso y tipología**
Según el artº 61.1 LOUA, para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás.
- **Coeficiente zonal o de localización**
Igualmente según el artº 61.1 LOUA, puede establecerse, de modo potestativo, un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructura territorial.
- **Coeficiente para usos de interés general**
También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (artº 61.4 LOUA).
- **Coeficiente para sectores concretos**
Por último, también puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (artº 61.2 LOUA).

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

B.- Aplicación al área de reparto objeto de la presente Modificación.

El criterio adoptado por la presente Innovación para el ámbito objeto de la misma ha sido la delimitación de un área de reparto independiente con un sector. Ello porque el Plan General vigente, al amparo de la legislación a la sazón vigente delimitó dos áreas de reparto para el suelo urbanizable programado, una por cada cuatrienio.

En la actualidad, habiéndose sobrepasado con creces el período de tiempo inicialmente previsto para la vida del referido PGOU, se hace necesario establecer un único área de reparto para el ámbito del suelo urbanizable sectorizado cuya

reclasificación se pretende. El aprovechamiento medio de dicho nuevo área no puede ser sino una traslación, adaptada a las nuevas circunstancias temporales, de los previstos en el PGOU vigente para los cuatrienios ya agotados.

Además, el suelo urbanizable del PGOU vigente se encuentra ejecutado en un 90%, por tanto, no tendría mucho sentido incluir nuevos sectores, debido al grado de ejecución de los ya delimitados. Además, la nueva área de reparto ya incorpora una suficiente carga de sistemas generales (internos a los sectores o adscritos) por lo que en principio no parece conveniente asignarle más.

En definitiva, las razones que han llevado a la delimitación de una única área de reparto son:

- La voluntad de no alterar la determinación de los aprovechamientos tipos (medios) de los terrenos clasificados como Urbanizables Programados en el vigente Plan General, especialmente cuando en gran medida los sectores incluidos en esta clase de suelo se encuentran ejecutados o en proceso de ejecución.
- La consideración de que la extensión del área de reparto constituye una Actuación Urbanística diferenciada de los actuales Sectores del Suelo Urbanizable Programado, y a su vez supone un proceso urbanístico específico.
- La inclusión en el ámbito de dicha nueva área de reparto de un relevante conjunto de cargas urbanísticas, tanto para sistemas generales como para otros conceptos, así como la voluntad de establecer una nueva forma de implantación de usos terciarios conectados al turismo de alto nivel, hacen de ésta una Actuación Urbanística de carácter singular y específico, con objetivos estratégicos y plazos de programación diferenciados con respecto al resto de Sectores del actual Suelo Urbanizable.

Esta opción daría como resultado la aparición de un aprovechamiento medio propio para este Área de Reparto independiente, y por tanto diferenciada del resto de áreas de reparto del actual Suelo Urbanizable Programado del Plan General vigente (una para cada cuatrienio).

Partiendo de la base de los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU vigente, tenemos que señalar que, en cuanto a los adoptados en la presente modificación, hay que precisar lo siguiente:

1.- Coeficiente de uso.

Tenemos que tener en cuenta que los usos previstos en la presente modificación son el Turístico, el Terciario y el Residencial Turístico.

Al trasladar dichos usos a los previstos en el PGOU vigente, nos encontramos ante el hecho de que, a efectos de cálculo de aprovechamiento, las modalidades de Turístico y el Terciario puro tienen el mismo coeficiente de uso. Así las cosas, los coeficientes de uso, previstos en la actual normativa urbanística del municipio y que se aplicarán en la presente modificación, son los siguientes:

- terciario: 0,60;
- residencial turístico: 0,80

2.- Coeficiente de área (CRA).

El ámbito objeto de la presente Innovación se encuadra en el área del Río Guadiaro.

En consecuencia el coeficiente de ponderación del área es 1,00.

3.- Coeficiente de núcleo y área (CNA).

El coeficiente del núcleo y área, encuadrado en los coeficientes de localización, para el área del Río Guadiaro oscila entre 0,8 y 1,00

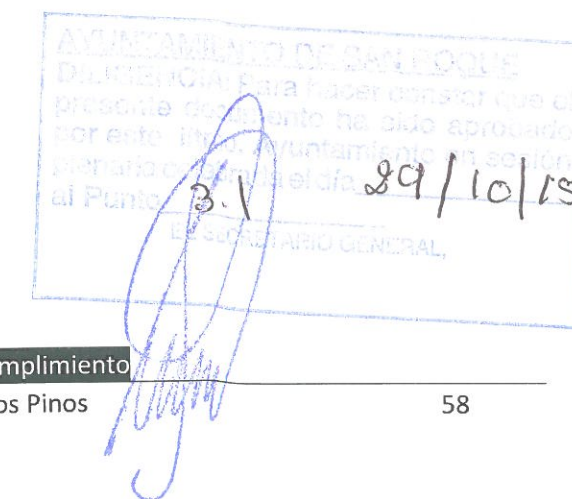
Dicho coeficiente, que establece las relaciones de valoración dependiendo de la situación del núcleo en el ámbito del Plan General, se fija en la presente Innovación en 0,8.

Ello porque dentro del área de Río Guadiaro, el lugar donde se encuadra el ámbito objeto de la presente Innovación, por su posición entre núcleos urbanos ya consolidados, está llamado a subsanar deficiencias en dichos desarrollos urbanísticos previos, convirtiéndose, de este modo, la presente actuación en una fórmula en la que, a la par que se satisfacen intereses endógenos del propio área de reparto, atender interés general del municipio en orden a solventar las desviaciones territoriales apreciadas en el entorno, bien por falta de previsión, bien por una deficiente ejecución (apreciada posteriormente) de las determinaciones iniciales.

4.- Coeficiente intrínseco de Sector (CIS).

Por su parte, el coeficiente intrínseco del sector (para el que se prevé una oscilación entre 0,10 y 1,00) valora las circunstancias propias del sector de planeamiento que se trate, atendiendo a las obras de infraestructuras exteriores que se deban realizar para su puesta en funcionamiento, las características propias del lugar donde se ubica y que afecten a los costos de urbanización y edificación y la propia estimación relativa que se le da al sector dentro del Plan respecto a los demás sectores dentro del cuatrienio, siendo el coeficiente a aplicar el que resulte del conjunto de tales circunstancias transformadas en parámetros cuantificables.

En el caso del área de reparto que nos ocupa, se aplica 0,7 porque se entiende que las obras de urbanización interior del sector puede suponer cierto coste elevado en relación con otros sectores incluidos en el núcleo, fundamentalmente derivado de las cargas urbanísticas (principalmente de carácter económico, pero no exclusivamente) previstas en el convenio suscrito entre la propiedad de los suelos y el Ayuntamiento de San Roque, que son muy superiores que las que se deducirían del PGOU vigente. Ello supone un encarecimiento real de los costes de urbanización así como unas cesiones de suelo al municipio que están por encima de los estándares medios previstos tanto legalmente como en el planeamiento urbanístico general del municipio.



Conclusiones.

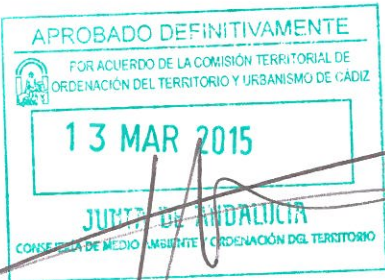
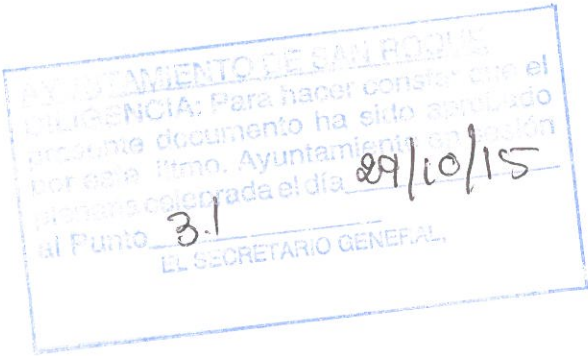
En conclusión, los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del aprovechamiento medio son:

Uso		Área (CRA)	Núcleo y Área (CNA)	Sector (CIS)
Terciario	Residencial turístico			
0,60	0,8	1,00	0,8	0,7

Por tanto, el aprovechamiento total del área de reparto asciende a 28.272,60 UA que nos da un Aprovechamiento Medio del Área de 0,099 UA/m2, muy inferior al del 2º Cuatrienio (0,1174 UA/m2).

No estamos, pues, ante un caso de aprovechamiento superior a la media, sino sensiblemente inferior.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



Área de Reparto: Los Pinos

Sector	Superficie m2		Edificabilidad (m2t)		UAS homog. por usos	UAS homog. por sector y núcleo
	Sector	SSGG (SNU)	SSGG (SNU)	Turístico+Terciario	Residencial-Turístico	
Sector	251.151	12.840	21.583	48.974	26.378	$x 0,60 = 29.384,40 \text{ ua}$ $x 0,80 = 21.102,40 \text{ ua}$
Total	251.151	12.840	21.583	75.345	50.486,80 ua	$x 1,00 x 0,80 x 0,70 = 28.272,60 \text{ ua}$

Aprovechamiento total =28.272,60 UA

Aprovechamiento medio = $28.272,60 / 285.575 = \dots\dots\dots 0,099 \text{ UA/m}^2$ (bastante inferior al aprovechamiento medio del vigente PGOU)

3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PREVISTO EN LA INNOVACIÓN DEL PGOU POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA NU-19

3.5.1.- Estado de la cuestión

En la presente Modificación Puntual se contempla la exención de la implantación de vivienda protegida dentro del sector de suelo urbanizable.

Concretamente, anteriormente se dice literalmente:

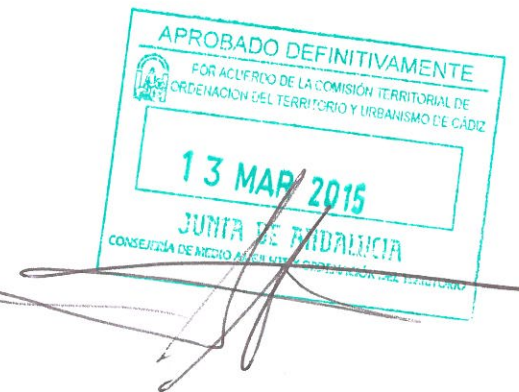
Y este es exactamente el caso que nos ocupa, ya que, la densidad de viviendas que se prevé para el Sector es 50 viv/25,15 Has = 1,99 viv/Has (muchísimo menos de 15 viv/Has). Y, además la tipología del Proyecto en general, turística, (y de las viviendas que se prevén, que son viviendas unifamiliares aisladas), no se considera apta para ese tipo de viviendas protegidas.

Expuesto cuanto antecede, debe analizarse la conformidad de dichas previsiones con la regulación legal sobre la exención de vivienda protegida en sectores de suelo urbanizable. A ello se dedicarán las próximas líneas.

3.5.2.- Encuadre de la normativa legal

Por lo que hace a la Modificación Puntual, su aprobación inicial se produjo mediante acuerdo plenario de 26 de octubre de 2.010 (BOP de 28 de enero de 2.011) y su aprobación provisional, mediante acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2.012.

Durante todo este tiempo, en lo tocante a la exención de viviendas protegidas en concretos sectores de suelo urbanizable se ha producido un continuo cambio normativo cuya exposición detallada es necesaria para la comprensión de los planeamientos contenidos en la Modificación Puntual:



- a) El artº 10.1.A.b LOUA, en la redacción a él conferida por la Ley 1/2006 (BOJA de 24 de mayo) presentaba el siguiente tenor literal:

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

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

ADDENDA de cumplimiento

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

- b) Posteriormente, con la Ley 2/2012 (BOJA de 8 de febrero), ha pasado a tener, en lo que ahora interesa, el siguiente tenor literal:

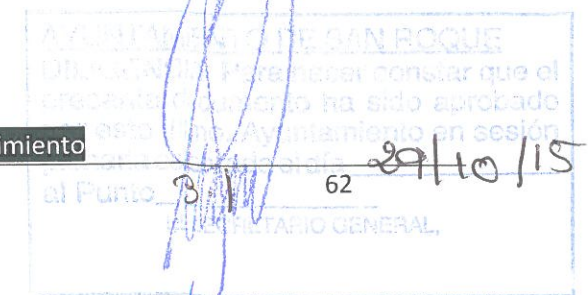
En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas (...).

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el art. 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

Como se aprecia, el marco en el que se produce la exención de vivienda protegida a un concreto sector de suelo urbanizable se inserta desde la reforma de 2.006 dentro de los siguientes parámetros:

- En primer lugar, dicho sector ha de tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea;
- En segundo lugar, la tipología dominante en el mismo ha de inducir a la conclusión de la falta de aptitud para la implantación en su ámbito de viviendas protegidas;



ADDENDA de cumplimiento

- En tercer lugar, el PGOU habrá de prever la compensación de esa exención “mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad”, evitándose así la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

Con la reforma de 2012 se introduce una nueva posibilidad, de carácter excepcional (que afecta sólo a los términos de la compensación), para el caso de revisiones parciales o modificaciones de planeamiento. En ese caso, en lugar de que la exención de vivienda protegida sea compensada con mayores de reservas en el resto del municipio, se prevé la posibilidad de que la misma se lleve a cabo mediante la ampliación hasta el 20% del aprovechamiento medio del área de reparto a ceder al municipio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

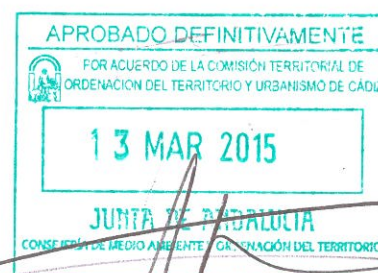
3.5.3.- El contexto temporal de las actuaciones administrativas

En lo tocante al tema que nos ocupa, ya el convenio urbanístico de planeamiento de 27 de abril de 2007 contempla la cuestión de la exención de vivienda protegida dentro de los sectores de suelo urbanizable que se incluían dentro del ámbito a reclasificar, y estipulaba una compensación al efecto.

Debe remarcarse que este convenio se suscribe cuando el texto del artº 10.1.A.b LOUA era el que le había conferido la Ley 1/2006. En tal sentido, las soluciones del convenio en el tema de la exención de vivienda protegida eran plenamente coherentes con lo dispuesto en tal norma. Y que la cifra establecida se refería a una edificabilidad residencial mucho mayor que la actual.

Dentro de este mismo marco normativo se produjo la aprobación inicial de la modificación puntual mediante acuerdo plenario de 26 de octubre de 2.010 (BOP de 28 de enero de 2.011).

Sin embargo, su aprobación provisional mediante acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2.012 se produjo ya cuando era de aplicación la **Ley 2/2012** que, modificando la redacción del artº 10.1.A.b LOUA introduce –en lo que ahora interesa– **una nueva posibilidad (el aumento de la cesión de aprovechamientos al municipio)** a la realidad normativa preexistente, esto es, la compensación de la exención de vivienda protegida con el aumento proporcional de la reserva de tal tipología en otras partes del municipio.



3.5.4.- El papel del POT del Campo de Gibraltar (POTCG)

Dejando de lado lo obvio (que el PGOU queda vinculado por las prescripciones del POT), hay que subrayar que éste último contiene precisas opciones territoriales sobre la concreta ubicación de los diversos usos urbanísticos dentro de la localidad de San Roque.

En concreto, y por lo que hace a los usos residenciales, el artº 58,4 POTCG prevé lo siguiente:

El Ayuntamiento de San Roque podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona localizada al oeste del núcleo de Guadiaro, ateniéndose a los siguientes criterios específicos:

- Se establece un número máximo de 1.000 viviendas (de las que al menos el 55% deben ser protegidas).*
- El planeamiento urbanístico general deberá garantizar la integración de los nuevos sectores urbanizables con los núcleos urbanos existentes.*

Según el artº 58.1 POTCG la clasificación de estos nuevos sectores “se llevará a cabo con el criterio de satisfacer la demanda real de vivienda protegida existente”.

Sin embargo, en lo tocante a los usos turísticos, el artº 63.3 POTCG establece de modo literal:

En el litoral mediterráneo, los ayuntamientos de La Línea de la Concepción y San Roque podrán clasificar sectores de suelo urbanizable para uso turístico en la zona delimitada por la autovía A-7, la carretera A-383 y el litoral. (...)

Precisamente la finca Los Pinos, objeto parcial de la reclasificación pretendida con la Modificación Puntual, se encuentra en ese ámbito geográfico. En este sentido, queda recogido en dicha Modificación que la misma es ejecución de las prescripciones contenidas en el POTCG respecto de los desarrollos urbanísticos de dinamización turística.

Puede, por tanto, concluirse que el POTCG ha realizado una precisa opción por la localización preferente, dentro de San Roque, de los usos turísticos y los de la vivienda protegida.

Por otro lado el Ayuntamiento de S. Roque ha aprobado y tramitado un “Plan Municipal de la Vivienda y el Suelo de S. Roque”, que exime de la obligación de establecer VPO en Los Pinos, y ubica las reservas de suelo para VPO en otras localizaciones del municipio.

La exención de las VPO en la presente Modificación guarda perfecta coherencia con estas decisiones territoriales.

3.5.5.- La justificación legal de la exención de vivienda protegida

La cuestión que se presente en este momento es si la exención de vivienda protegida operada en la Modificación Puntual de la finca Los Pinos se acomoda o no con el Ordenamiento Jurídico.

A tal efecto, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- El POTCG ha considerado que:

ADDENDA de cumplimiento

ADDENDA de cumplimiento

- la zona de Los Pinos es especialmente apta para la implantación de usos turísticos conectados tanto a la práctica del deporte del polo como al colindante puerto deportivo de Sotogrande. Se evidencia así la opción territorial por un modelo de turismo de alto nivel, por otra parte coherente con el entorno, que hace especialmente inadecuada la ubicación de vivienda protegida;
- precisamente la zona apta para ello es la localizada al oeste del núcleo del Guadiaro.
- En coherencia con ello, el sector de suelo urbanizable que se configura con la modificación tiene –en lo que ahora interesa– los siguientes parámetros urbanísticos básicos:
 - Una extensión de 96 has.
 - Un uso característico turístico, siendo el residencial un mero uso compatible;
 - la densidad prevista es de 1,99 viv/ha., lo que da un máximo de 50 viviendas en todo el sector;
 - la edificabilidad residencial máxima es de 27.419,00 m²t, lo que supone una media de 548,38 m²t/viv.
- Se opta así por un modelo en donde la reclasificación de suelos que se persigue con la Modificación contiene un diseño de usos urbanísticos que hace especialmente inadecuada la implantación en su seno de viviendas protegidas.
- El Ayuntamiento de S. Roque ha aprobado y tramitado un Plan Municipal de la Vivienda, que cumple los requisitos de la LOUA, y exime de la obligación de establecer VPO en Los Pinos.

Por todo ello, debe afirmarse con rotundidad que son plenamente ajustadas a Derecho las previsiones contenidas en la Modificación Puntual sobre la exención de vivienda protegida dentro del sector de suelo urbanizable que allí se configura.

Por otra parte, se impone utilizar la posibilidad que ofrece la Ley 2/2012 de compensar tal exención con el aumento de la cesión de aprovechamientos al municipio **hasta el máximo legal, esto es, el 20%**.

A estos efectos está redactado el artº 3.2.5.2 de la Normativa del presente Documento.

3.6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Vinculante)

Por las razones descritas anteriormente se ha definido un único sector, y consecuentemente, el desarrollo de la actuación se prevé con único PPO, para garantizar la unidad del proyecto que se pretende.

ADDENDA de cumplimiento

El PPO zonificará de acuerdo a los criterios óptimos de ordenación pormenorizada que la definición del proyecto aconseje en el momento de su redacción. No obstante, desde la presente Modificación se estima obligado el establecer criterios vinculantes de ordenación pormenorizada en relación a parámetros y determinaciones que derivan de normativa y legislación vigente (LOUA, POTCG, Reglamento de Planeamiento y Adaptación del PGOU).

1.- Reserva mínima de dotaciones locales y criterios de localización.

Sector Único

Uso Global = Turístico, que se subdivide en Turístico puro (50% - 5%), Terciario (15% + 5%) y Residencial Turístico (35%).

Dotacional

En seguimiento de lo previsto en la LOUA y en el POTCG, el dotacional será el que corresponde al “uso global turístico”:

25% al 30% de los suelos, siendo el SLEL un mínimo del 20%:

Dado las prescripciones del POTCG, los niveles serán los máximos, es decir; Dotacional = 30% de los suelos, de los cuales el SLEL será un 20%.

A) SLEL mínimo = 20% s/251.151 m² = 50.231 m².

B) Respecto al resto de dotacionales, según el R de P; se aplicaría:

Para los usos netamente terciarios y residenciales, el caso 2 del Terciario (con residencial), según el cual, se prevé:

SIPS = 6% de suelo.

Docente = 10 m² x viv.

Y tomando como p.p. del suelo el que corresponde a la pp prevista en el POTCG, es decir: 50% x 251.151 m² = 125.575 m².

SIPS = 6% s/125.575 = 7.534,50 m².

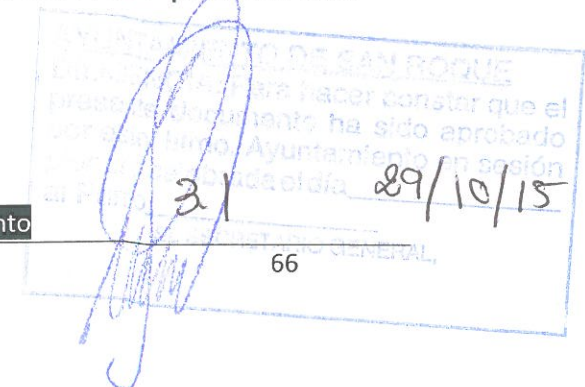
Docente = 10 m² x 50 viv = 500 m²

Para los usos netamente turísticos, y sobre el 50% del total del suelo sectorizado; dado que en el reglamento de Planeamiento no existe el uso turístico; y dado que para el PGOU vigente (Adaptación), el uso turístico es una modalidad del terciario, adoptamos las previsiones del R de P para ese uso:

SIPS = 4% s/125.575 = 5.023,50 m²

En resumen:

ADDENDA de cumplimiento



SIPS = 7.534,50 m² + 5.023,50 m² = **12.558 m²**
Docente = **500 m²**
Total **13.058 m²**

C) Como se ha dicho antes, dado que el POTCG obliga al 30%, mínimo de dotaciones, y que los SLEL suponen ya el 20%; el 10% restante supone otros **25.152 m²**. Para SIPS y Docente ya se han previsto 13.058 m²; luego, se destinarán otros **12.100 m²** para **Otras Dotaciones**, dentro de las definidas en la LOUA.

Los usos concretos para los suelos SIPS y los de Otras Dotaciones los definirá el PPO, pero al menos el 50% se destinará a Deportivo.

El Docente se destinará a Guardería.

En resumen:

DOTACIONES:

SLEL50.231 m²
SIPS12.558 m²
Docente = 10 x 50 =500 m²
Otras Dotaciones =12.100 m²
Total75.389 m² (30,03%)

El SLEL se dispondrá, parcialmente, cubriendo los 100 m de servidumbre de policía del DPH del Arroyo Montilla.

D) Y por último, respecto a los **aparcamientos**, adoptamos a lo que dispone la LOUA; para el Turístico, 1,5 plazas/100 m²t (superior al caso Residencial, y al Terciario).

75.345/100 x 1,5 plazas = **1.131 plazas**.

3.7.- PREVISIONES GENÉRICAS RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Red de abastecimiento de agua

Se proyectará acometiendo a la red municipal, con capacidad suficiente para las demandas que se prevén según los ratios de Arcgisa. (También se podría

enlazar alternativamente con la red existente de Sotogrande, pero no es lo que se prevé en el presente documento).

En cualquier caso, el número de habitantes ha disminuido drásticamente, respecto del documento para la Aprobación Inicial:

50 viv x 2,4 = 120 h
200 pzas. hoteleras x 0,8 = 160 h
Total actual = 280 h

Total en el Doc. para la Aprobación Inicial = 1.080 h (luego tenemos el ahorro derivado de 800 hab menos).

Además, en las Normas Urbanísticas del presente documento, se establecen medidas obligatorias de ahorro.

Red de Riego

El área cuenta con la Edar "Puerto", que ya suministra unos 100.000 m³/año al SMPC.

Esta Edar está previsto que sea sustituida, en un futuro a medio plazo, al igual que otras existentes en la zona, por una gran Edar en la zona de Guadalquítón.

Asimismo, la Mancomunidad del C.G. prevé un abastecimiento de agua reciclada para riego desde La Línea, para todo el área de Sotogrande.

Se proyectará un sistema de agua reciclada para riego, basada en las situaciones descritas.

En el caso de que las antedichas previsiones no se cumplan, el Plan Parcial recogerá la obligación de regar cada parcela resultante con las aguas grises recuperadas de los edificios que en ellas se proyecten.

En las Normas Urbanísticas se establecen mecanismos para el caso de que la actual Edar "Puerto" no pueda atender las necesidades derivadas del presente Documento.

Redes de Alcantarillado y Saneamiento

Las redes se proyectarán con el sistema separativo.

Las de saneamiento conectarán con la Edar Puerto y las de pluviales pasarán por dos cántaras antes de verter el Estuario. La primera con funciones de desbaste y arenero y la segunda como depósito para el riego de los Espacios Libres.

El PPO propondrá el sistema de saneamiento y el de pluviales, a nivel de Proyecto Básico, como mínimo, que deberá obtener el conforme del Ministerio de MA, D. Gral. de Costas, en cuanto a los vertidos al Estuario, así como de la Consejería que tenga las competencias de medioambiente (actualmente la de Medioambiente y Ordenación del Territorio).

Red de energía eléctrica

Previsión de cargas:

Según el Estudio Anexo:

Resulta la siguiente distribución de potencia:

SECTORIZACIÓN	USO	SUP. PARCELA (m2)	SUP. EDIFICAB. (m2)	VIVIENDAS (Nº)	COEF.			POTENCIA (KW)
					TIPO	W/ m2	KW	
S.U.S.	Turístico	55.372,00	37.672,00	-	(A)	50	-	2.768,60
	Terciario	10.000,00	11.302,00	-	(A)	50	-	500,00
	Residencial	90.000,00	26.370,00	50,00	(C)	-	17,15	857,50
ESPACIOS PÚBLICOS EQUIPADOS	Parque Fluvial	21.583,00	-	-	(D)	1	-	15,96
	Zonas Verdes	50.231,00	-	-	(D)	2,00	-	104,45
	Viarío	52.840,00	-	-	(D)	0,93	-	49,14
SIPS	Deportivo (aire libre)	11.700,00	7.280,00	-	(B)	20	-	145,60
	Deportivo (cubierto)	10.400,000	3.120,00	-	(B)	100	-	312,00
	Administrativo	2.643,00	2.643,00	-	(A)	50	-	132,15
	Docente	500,00	500,00	-	(A)	50	-	25,00
TOTAL								4.910,40

Potencia prevista en subestación:

- Potencia demandada instalada: .. 4.919,40 KW
- Coeficiente simultaneidad:0,80 (instrucción 14 octubre 2004)
- Potencia demandada simultánea3.928,32 KW= 4.910,40 KVA



Red general:

Se enlazará con la red de MT existente en la zona, y que fue financiada por Sotogrande, S.A. y Glenton, S.A.

Se prevé la necesidad de ampliar la Subestación de Pueblo Nuevo.

Según el Informe de Endesa, del 10/09/12: Han quedado definidas una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a las demandas de las Unidades de Ejecución consideradas, siendo necesarias las instalaciones que se detallan a continuación:

1. Aumento de potencia en la Sub. Sotogrande sustituyendo los transformadores existentes 66/20 KV de 15 MVA por 20 MVA.

2. Una nueva celda salida de línea de media tensión 20 KV en la Sub Sotogrande, modificando y ampliando la barra de 20 KV para hacer posible esta instalación.
3. Red de Media tensión simple circuito con conductor 1P-240XLPE, con origen en la nueva celda de salida de línea 20 KV en la Sub Sotogrande hasta el Área NU-19 Los Pinos y cierre con la línea T. GUADIARO en las proximidades del sector, Centro de transformación y redes de baja tensión con capacidad suficiente para atender la demanda.
4. Integración de las nuevas instalaciones en la red de telecomunicaciones, telecontrol y protecciones de Endesa.

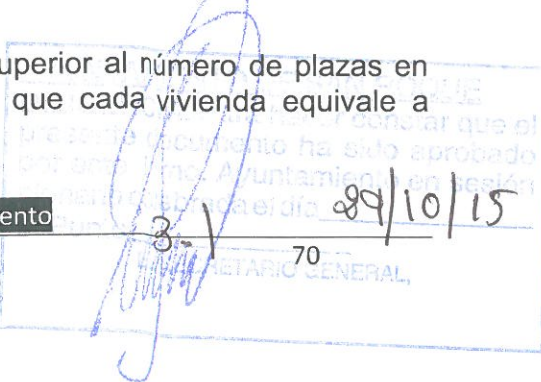
Red de Telecomunicaciones:

Se implantará una red básica conectada a las que discurren por las inmediaciones de la N-340 y por la carretera de La Marina (Sotogrande).

3.8.- CONCLUSIONES RESPECTO AL POTCG

En la redacción del presente documento se han tenido en cuenta las directrices del POTCG dirigidas al Ayuntamiento de San Roque para poder clasificar sectores de suelo urbanizable para uso turístico sin que los mismos computen a los efectos de los límites a los crecimientos previstos en el artº 45.4.a) del POTA, y en concreto, los siguientes conceptos del POTCG:

- a) El suelo a reclasificar se ubica en la zona delimitada entre el litoral y la Autovía A-7 y la carretera A-383 (artº 63.3);
- b) Dicho suelo se comprende dentro de las 220 has. que, como máximo, pueden reclasificarse en todo el término municipal (artº 63.3.a);
- c) la edificabilidad para usos turísticos será al menos del 50% de la edificabilidad total (artº 62.1.b);
- d) el alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación (artº 62.1.c);
- e) se garantiza, como mínimo, un promedio de 7.5 plazas turísticas/hectárea; al menos la mitad de dichas plazas deben incluirse en un establecimiento de, al menos, 4 estrellas (artº 63.3.b);
- f) la edificabilidad del sector se destina, en un mínimo de un 15%, a usos deportivos y a actividades de ocio y comerciales relacionadas con el turismo (artº 63.3.c);
- g) La edificabilidad para uso residencial no es superior al 35% del total del sector (artº 62.2.a);
- h) la capacidad alojativa residencial no es superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales (artº 62.2.b);



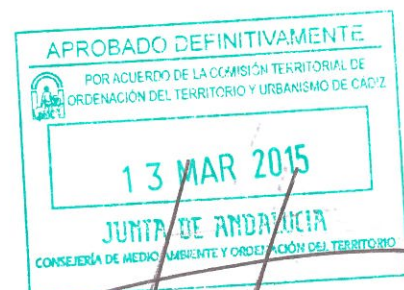
- i) no se permiten como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies comerciales (artº 62.2.c);
- j) se garantiza que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a LOUA (artº 62.2.d);
- k) se garantiza la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas (artº 62.1.d);
- l) en los bordes del ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 56 del POTCG (artº 62.1.g);
- m) la delimitación de los nuevos sectores urbanizables garantiza la accesibilidad a las playas, manteniendo la permeabilidad desde el litoral hasta las zonas del interior que forman parte del sistema de protección territorial definido por el POTCG (artº 63.3.d);
- n) la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanizador garantiza la continuidad urbana y atiende prioritariamente a la ocupación ordenada de los vacíos generados por desarrollos anteriores (artº 63.3.e);
- o) se asume la ejecución de las infraestructuras viarias, los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales (artº 63.3.f);
- p) se incorporará en su ordenación los terrenos colindantes que formen parte de la red de espacios libres definida por el POTCG, especialmente los pertenecientes a los parques fluviales. A estos efectos, el planeamiento urbanístico integrará, al menos, en la ordenación de los nuevos desarrollos turísticos y las márgenes y riberas de los cauces públicos afectados (artº 63.3.g).

Así mismo hay otra serie de normativas y previsiones del POTCG, que se cumplen, de las que señalamos las más significativas:

Art. 48. Parques Fluviales. En aplicación de las previsiones del POTCG se analiza y delimita el tramo correspondiente del tramo de la Red de Espacios Públicos del Parque Fluvial del Guadiaro (21.583 m2). Hasta la redacción del PE del PF del Guadiaro, se mantiene la delimitación cautelar del POT.

Art. 84. Riesgos hídricos. Se analiza el Arroyo Montilla, sus caudales (10 y 500 años) y se propone una Delimitación Técnica del DPH y un encauzamiento, de acuerdo con el Informe de la D.G.de Aguas.

Se analiza el Estuario del Guadiaro, y los caudales aportados al mismo por el Río Guadiaro (500 años), y se propone unas motas de defensa, frente a inundaciones, para los suelos urbanos de la Marina (margen izquierda) y Sotogrande (margen derecha), de acuerdo con el Informe de la D.G. de Aguas.



3.9.- CONCLUSIONES FINALES

El redactor considera cumplimentado las determinaciones del POTCG, en los terrenos objeto de la presente Modificación.

Y que en la redacción se han cumplido todos los requisitos de la Normativa y la ordenación vigente, principalmente LOUA, PGOU (Adaptación) de San Roque, y POTCG.

En San Roque, Octubre de 2.014

EL ARQUITECTO

Nicolás Moncada García

ADDENDA de cumplimiento

Modificación Puntual PGOU. NU-19. Los Pinos

71

ADDENDA de cumplimiento

Modificación Puntual PGOU. NU-19. Los Pinos

72

PLAN DE ETAPAS

Se cumple con el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que es coherente con las distintas determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la redacción y tramitación de los distintos documentos y órganos que son necesarios en la fase de “desarrollo urbanístico” hasta la Aprobación del Proyecto de Urbanización prevista y sus dotaciones, para que los terrenos puedan ser utilizados.

UNIDADES DE EJECUCION

Se prevé una única unidad de actuación que engloba todos los terrenos abarcados por la Modificación Puntual al objeto de dar cumplimiento a las prescripciones del presente Documento.

ETAPAS DE EJECUCION

Se plantea una sola etapa de cuatro años de duración para el inicio de las obras de Urbanización. A estos efectos se determina un plazo máximo de doce meses, a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación, y su publicación en el BOJA, para proceder a la iniciación de la tramitación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente. Se estima en 9 meses el plazo de tramitación del PPO.

La tramitación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y Constitución de la misma se estima en 10 meses, solapados con la tramitación del PPO. (Este podrá prever dos fases).

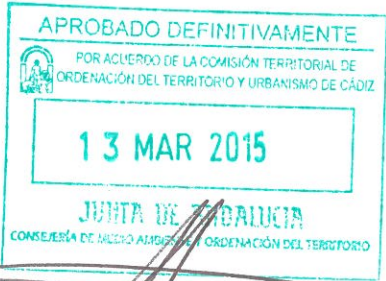
Coetáneamente con la redacción y tramitación del PPO, se redactarán y tramitarán:

- el Plan Especial relativo a la prevista infraestructura de protección del suelo urbano de la Marina de Sotogrande, y
- el Proyecto de Ejecución del encauzamiento del Arroyo Montilla.

La redacción del Proyecto de Reparcelación y sus aprobaciones se estima en 9 meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

La redacción de los Proyectos de Urbanización se estima en 9 meses y su tramitación en otros 6 meses.

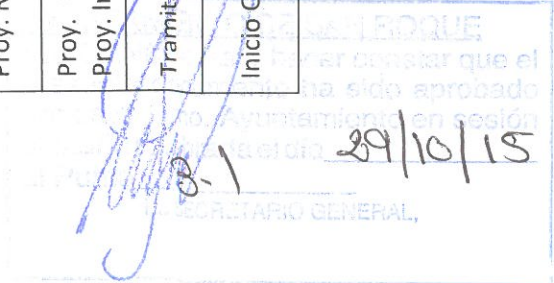
El mismo plazo para los proyectos de los SSGG e infraestructuras exteriores.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Programación de la Etapa Única (4 años)

Concepto	1º T	2º T	3º T	4º T	5º T	6º T	7º T	8º T	9º T	10º T	11º T	12º T	13º T	14º T	15º T	16º T	Observaciones
Trab. Prep. (Cartog., Prosp. Arqueol., etc.)																	
Redacción PPO																	
Redacción PE																	
Redacción Proy. Encauz.																	
Tramitación PPO; PE; P.Encauz.																	
Bases y Est.																	
Const. JJCC																	
Proy. Rep. Y Tram.																	
Proy. Urb. / Proy. SSGG / Proy. Infraest. Ext.																	
Tramitación																	
Inicio Obra																	Los SSGG y Obras exteriores tienen que finalizar a la vez que las obras de urbanización.



ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**COSTES DE URBANIZACIÓN, CARGAS URBANÍSTICAS Y COMPENSACIONES**Urbanización

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidas en la presente Modificación Puntual se valoran de acuerdo con los ratios de mercado en la zona y teniendo en cuenta que se pretende ejecutar una urbanización de calidad.

Se considera una repercusión por costes directos de las obras, de 130,00 €/m²t, no incluida la aportación a la financiación de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a la Actuación (en este caso, SGV y SGEL).

A esto hay que añadir la carga urbanística para SSGG, y la compensación por la exención de las VPO en el ámbito:

Carga Urbanística:SSGG

64.042,00 m²t Terciario turístico/residencial x 37,40 = 2.395.170,80 €
 11.302,00 m²t Terciario x 30,80 = 348.101,60 €
 Total 2.743.272,40 €

Compensación:

VPO; Según el artº 10.1.A.b de la LOUA, se fija la compensación por la exención de la obligación de reservar suelo para VP en el ámbito de esta actuación, en el máximo previsto, quedando pues la cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento fijada en un total del veinte por ciento (20%) del aprovechamiento medio.

En base a lo anterior, el aprovechamiento subjetivo (o edificabilidad neta a favor del promotor), quedaría, a los efectos del presente Estudio en:
 $75.345 \times 0,80 = 60.276 \text{ m}^2\text{t}$

Se obtiene en base a todo lo anterior las siguientes valoraciones:

Obras Urbanización: $75.345,00 \text{ m}^2\text{t} \times 130 \text{ €/m}^2\text{t} = 9.794.850,00 \text{ €}$
 Aportación para los SSGG = 2.743.272,40 €
 Total..... 12.538.122,40 €

El costo de urbanización determinado anteriormente se desglosa, en función de las diferentes obras, servicios y cargas, de la siguiente manera:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería 5.178.950,00 €

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios... 1.007.000,00 €
- Red de saneamiento 1.109.500,00 €
- Red energía eléctrica y alumbrado público 2.132.500,00 €
- Encauzamiento Montilla (dentro del ámbito) 187.000,00 €
- Sistemas Generales 2.743.272,46 €

COSTES DE SUELO

Para determinar el valor del suelo se toman valores catastrales medios en la zona obteniéndose un valor unitario de 38,00 €/m², lo que arroja la siguiente evaluación del coste del suelo objeto de esta Modificación Puntual.

Coste del suelo: $285.575,00 \text{ m}^2\text{s (totales)} \times 38,00 \text{ €/m}^2 = 10.851.850,00 \text{ €}$

EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica correspondiente a las obras de urbanización, a los costes del suelo y al resto de costes técnicos, jurídicos y de gestión necesarios es la siguiente:

Coste del suelo: 10.851.850,00 €
 Coste de urbanización: 12.538.122,00 €
 Gastos técnicos previos (Topográfico, estudio geotécnico, etc...): 100.000,00 €
 Estudios ambientales, arqueológicos, etc...: 100.000,00 €
 Honorarios facultativos: 1.300.000,00 €
 Seguridad y Salud y Control de calidad: 100.000,00 €
 Gastos jurídicos, registrales, impuestos: 900.000,00 €
 Gestión y gastos generales: 900.000,00 €
Total: 26.789.972,00 €

COSTES RELATIVOS

Los costes medios que suponen la realización de las actuaciones de gestión y urbanización necesarias para la materialización de lo previsto en la presente Modificación, incluido el coste estimado de los terrenos, es:

- Relativo a la edificabilidad neta = $26.789.972 \text{ €} / 60.276 \text{ m}^2\text{t} = .444,75 \text{ €/m}^2\text{t}$

COSTES DE ACTUACIONES EXTERNAS

La parte del encauzamiento del Arroyo Montilla que no entra dentro del ámbito de la presente Innovación se valorará expresamente en el Proyecto de Encauzamiento y será gestionada por el Ayuntamiento y financiada con cargo a la aportación para SSGG aquí previsto. Del mismo modo se procederá para la ejecución de la ampliación de la glorieta de la carretera A7.

Las motas de protección del Suelo Urbano de Sotogrande, en ambas márgenes (que tampoco están dentro del presente ámbito), serán **definidas y** asumidas según disponga **el Plan Especial previsto**.

Su coste se estima en:

- Resto encauzamiento.....	250.000 €
- Mota margen izquierda.....	390.000 €
- Mota margen derecha	175.000 €
Total.....	815.000 €

FINANCIACION

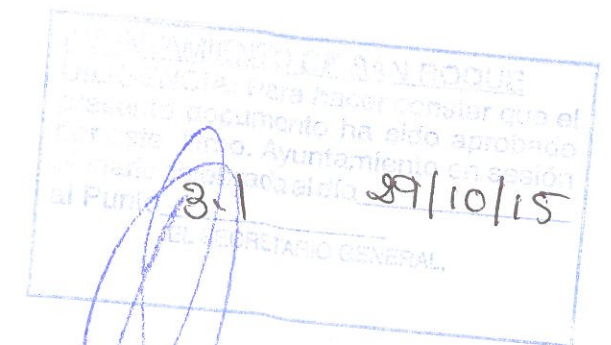
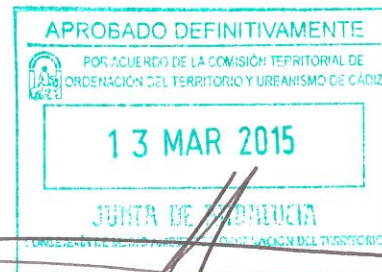
Como ya ha sido referido en otros puntos de esta memoria así como en el punto 4 del Plan de Etapas, el sistema de actuación previsto es el de Compensación, mediante el cual el propietario aporta el suelo de cesión obligatoria y ejecutará las obras de urbanización a su cargo.

Partiendo de la base de un valor repercutido medio de venta de **500,00 €/m²** **para la edificabilidad neta (deducido el 20% de cesión obligatoria)**, el beneficio bruto es de:

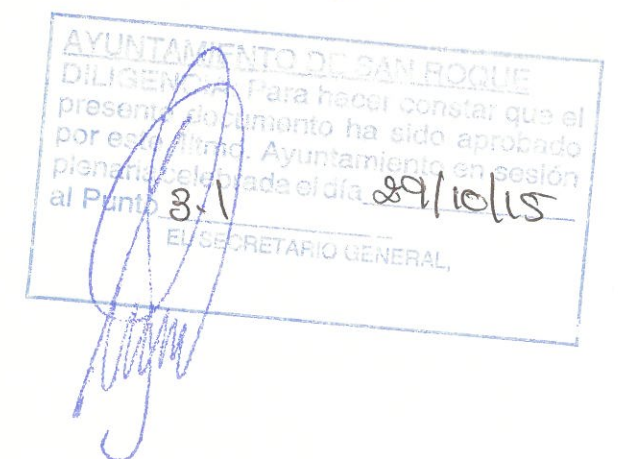
$$\begin{aligned} \text{Por m}^2 &= 500,00 - 444,75 = 55,25 \text{ €/m}^2 \\ \text{Total} &= 55,25 \text{ €/m}^2 \times 60.276 \text{ m}^2 = 3.330.249 \text{ €} \end{aligned}$$

Equivalente al **12,43** % de la inversión.

La Actuación es económicamente viable.



DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS



NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1.- GENERALIDADES

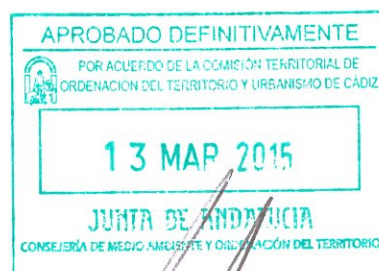
- 1.1.- Ámbito de aplicación
- 1.2.- Vigencia de las Normas de ámbito superior

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

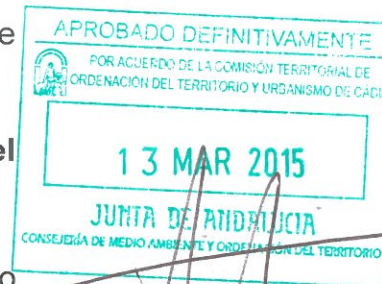
tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.

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 grafien 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



- 3.1. 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.

ADDENDA de cumplimiento

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.

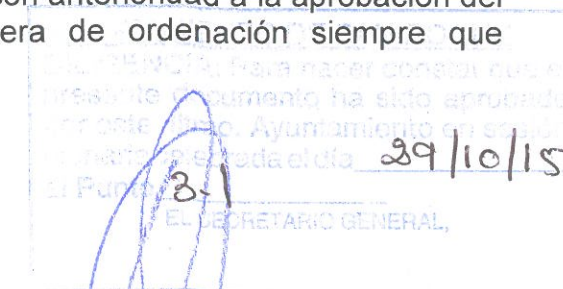
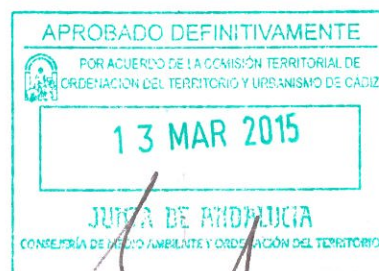
3. Hasta tanto no se produzca su ordenación definitiva, sólo estarán permitidas las actividades deportivas, agrarias, de ocio y recreativas sin que se permita la implantación de infraestructuras, instalaciones o edificaciones que pudieran modificar o dificultar sus condiciones de desarrollo.

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 parques 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:

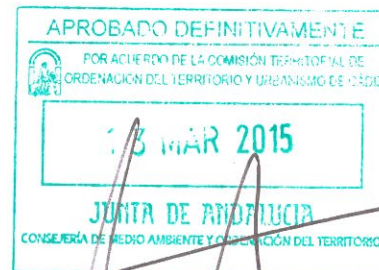
- Parque metropolitano.
- Áreas recreativas de uso público.
- Áreas para la práctica deportiva al aire libre.
- Áreas para las actividades de educación ambiental y centros de interpretación del patrimonio territorial.
- Itinerarios.
- Usos agrícolas, ganaderos extensivos o forestales.
- Servicios privados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



ADDENDA de cumplimiento

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

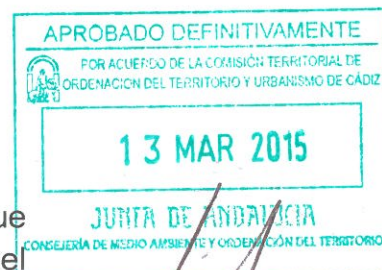
Según el Plano de Ordenación O.07 "Caracterización del SNU", el Suelo No Urbanizable incluido en la presente Modificación Puntual se caracteriza a través de las siguientes denominaciones, con sus correspondientes usos específicos, determinaciones y limitaciones:

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 regirá por las

ADDENDA de cumplimiento



determinaciones del POTCG, según los art^{os} 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.

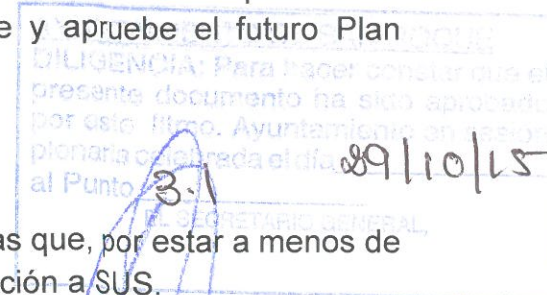
SNU. E

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

ADDENDA de cumplimiento

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 m²t.

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 m²t.

- **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 m²t.

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 (m²/m²) 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.

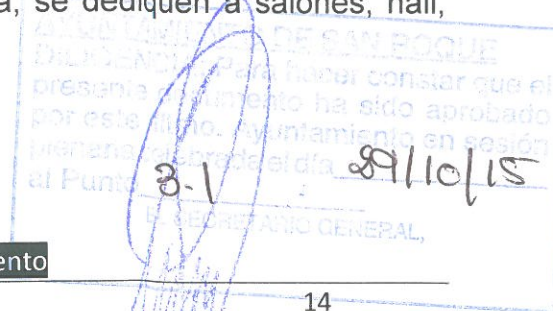
En concreto se prevé que en planta baja de los edificios con uso “1. Hotelero” o para edificaciones temáticas, la altura máxima libre pueda ser de 4.50 m.

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...



ADDENDA de cumplimiento

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 €/m² de aprovechamiento.

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

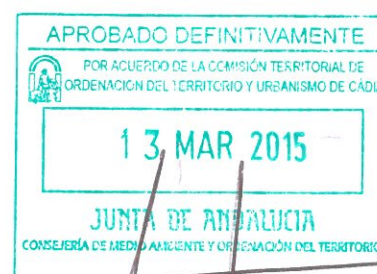
$$11.302 \text{ m}^2 \text{ (terciario)} \times 30,80 \text{ €/m}^2 = 348.102,00 \text{ €}.$$

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 3º 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 tráficos previstos. Y todos estos documentos de desarrollo deberán obtener, previamente a su ejecución, la aprobación y el permiso de la DG Carreteras del Estado.

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 tráficos 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 el 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 las 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

ADDENDA de cumplimiento

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.

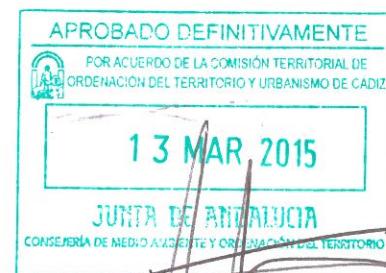
Las dotaciones Per-cápita deberán adecuarse a lo previsto por el Ayuntamiento (150 litros/hab. día).

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.



3.1 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

ADDENDA de cumplimiento

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 establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.



Contaminación 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

ADDENDA de cumplimiento

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, recogiendo 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

ADDENDA de cumplimiento

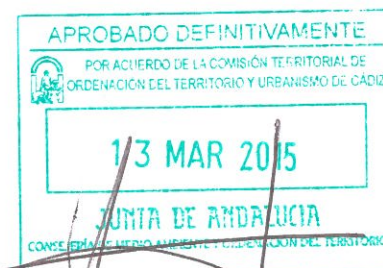
procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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 (m2/m2) 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

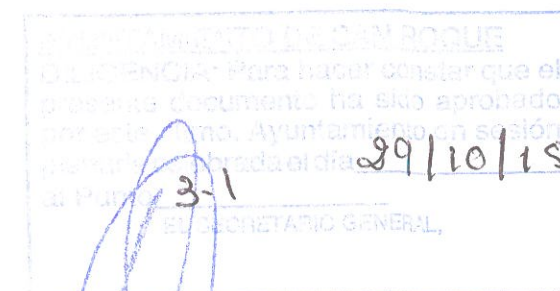
reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

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.

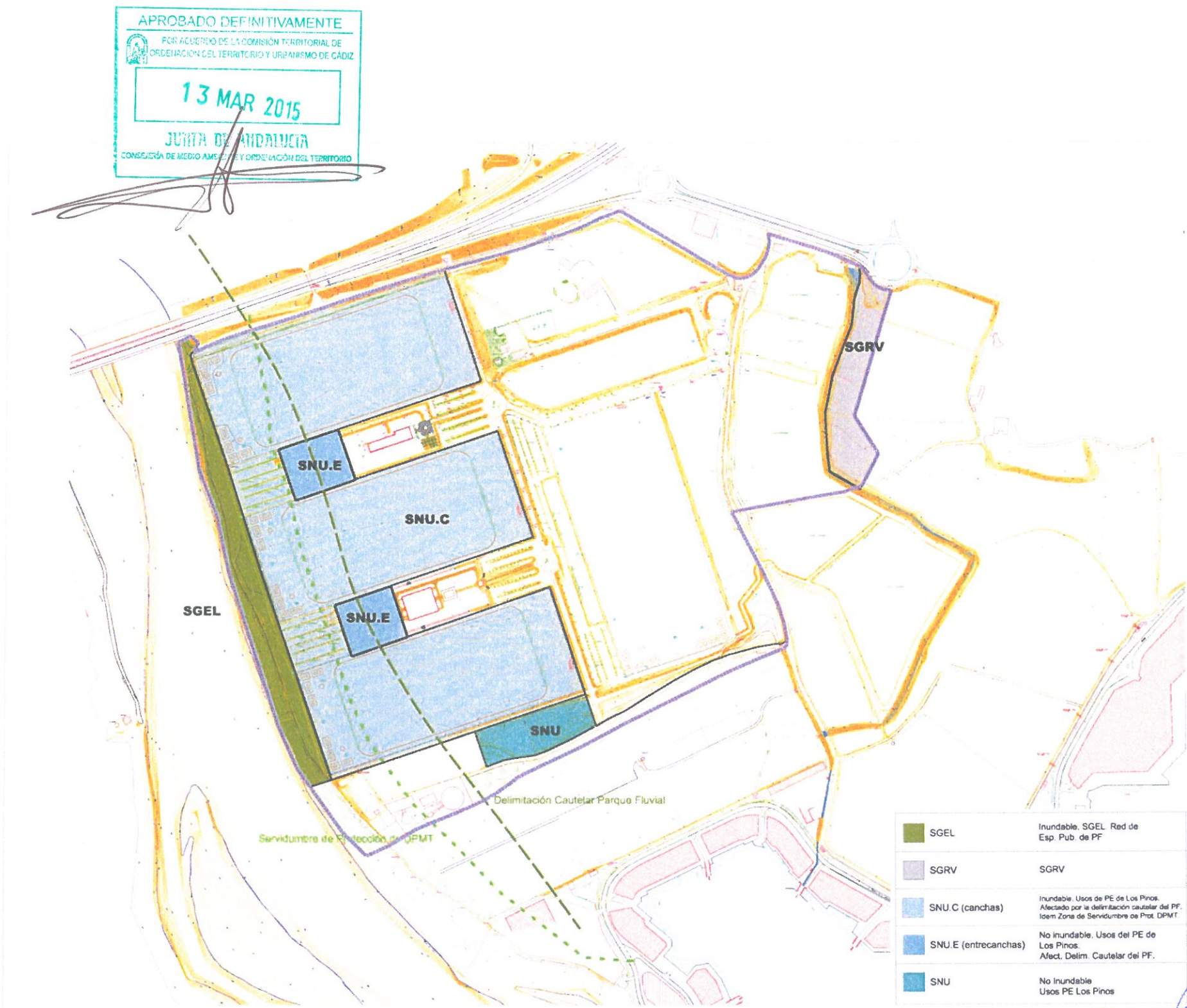
El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a Normas Técnicas y criterios de Endesa para este tipo de instalaciones.

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



CARACTERIZACIÓN DEL SNU



Número de ficha...:	MPG-NU19	Localización...:	27-TG	Superficie.::	251.151
---------------------	----------	------------------	-------	---------------	---------

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

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE (%)	M³/M²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
TURÍSTICO (Terciario 1,4,6,7) ...	50	1.05	1.00	50	0.8	0.7
Residencial Turístico	35	0.9	1.00	35	0.8	0.7
Terciario	15	1.05	1.00	15	0.8	0.7
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General Espacios Libres	21.583		area de reparto			21.583
Sistema General Red Viaria	12.840					12.840

Otras condiciones Generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA (s/ Art. 17.1.2ª)c) de la LOUA y art.10 anexo R.P.U)

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA (superficie total del área 479.014 m2, incluyendo el SNU que ocupa las tres canchas de polo, como los SSGG)

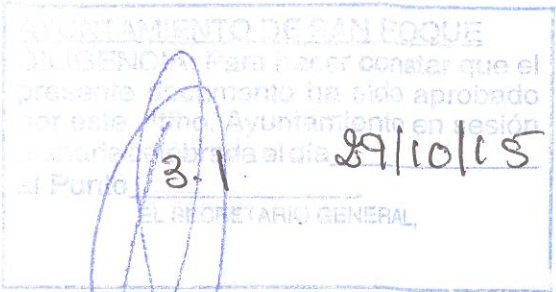
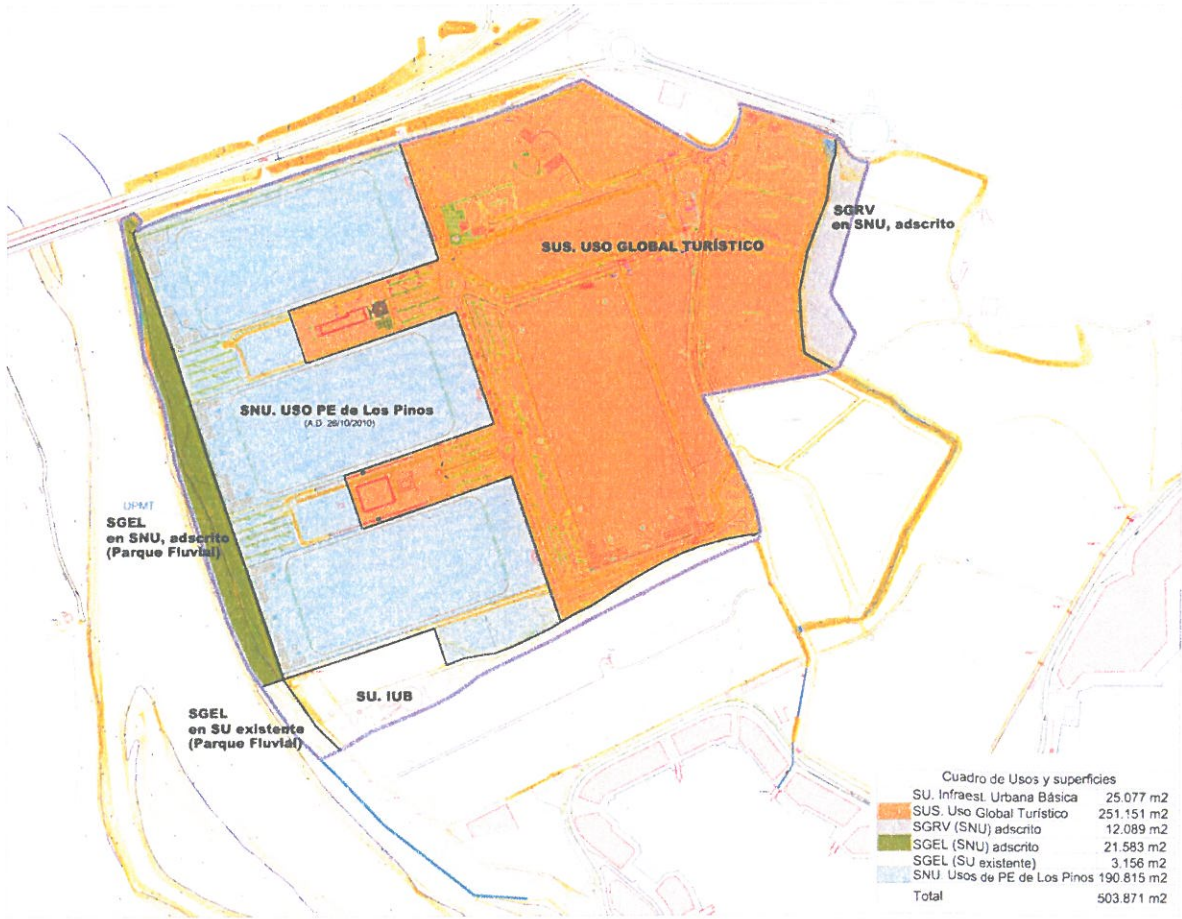
- 1 Para determinaciones (ver normas particulares y planos de ordenacion y gestion.)
- 2 La ordenación detallada, se relaizará mediante un único Plan Parcial
- 3 Tolerancias dimensionales de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasantes + - 1,40 m. del terreno natural ó modificado.
- 4 Se permitira una 4ª planta, con una ocupacion maxima del 30% de la 3ª.
- 5 El número mínimo de plazas de Alojamientos turisticos (Te) será mayor de los siguientes: el de habitantes del Residencial Turístico (Rt)y el de la sup. SUS, en hectáreas, multiplicada por 7,5 (mínimo 200 pax)
- 6 Las tipologías edificatorias serán definidas en el P.P. de acuerdo con las dispuestas en el PGOU.
- 7 La actuación incorpora la obligación de ejecutar tanto el nuevo acceso al Puerto Deportivo de Sotogrande (en el tramo incluido como SGRV), como el encauzamiento del Arroyo Montilla, que quede dentro del ámbito y el SGEL (Parque Fluvial)

PARAMETROS URBANÍSTICOS DEL AREA

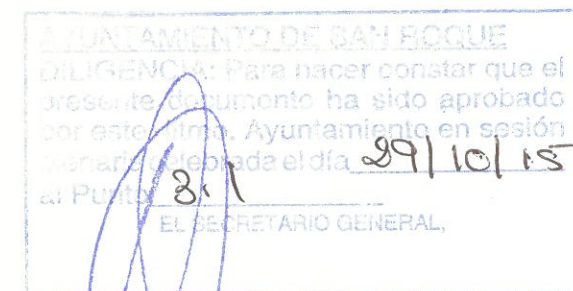
Densidad viv/ha.:	2	Altura Reguladora.:	10.5	NP.:	3	% Viario estimado:	25
-------------------	---	---------------------	------	------	---	--------------------	----

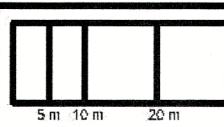
TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	Tipo medio y tolerancias %									Usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7		0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:																	
Rt.:	X	X								X							
Te.:	X									X							
In.:																	



DOCUMENTO 3.- PLANOS





ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

SITUACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
31 Mayo 29/10/15
S. ROQUE

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 MAR 2015
SANTA DE ANGELICA
CONSEJERA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ARQUITECTO MUNICIPAL:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA
INNOVACIÓN DEL PGOU
POR MODIFICACIÓN PUNTUAL
EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS.
TORREGUADIARO. T.M. DE S. ROQUE
Documento para la Aprobación
Provisional. 2º

TÍTULO DEL PLANO
INFORMACIÓN
Situación

clave 1
número
01

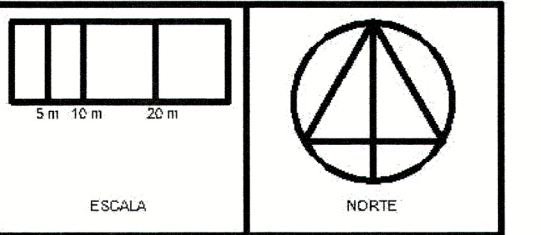
Sustituye a:

Escala:

1/40.000

Fecha: NOVIEMBRE-2013

Delineante:



REFERENCIAS

LEYENDA

3-1
 29/10/15
 DIRECTOR GENERAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 MAR 2015
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE GOBIERNO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

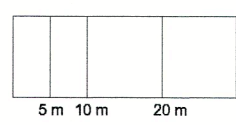
ARQUITECTO MUNICIPAL:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA
INNOVACIÓN DEL PGOU
POR MODIFICACIÓN PUNTUAL
EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS.
TORREGUADIARO. T.M. DE S. ROQUE
Documento para la Aprobación
Provisional. 2ª

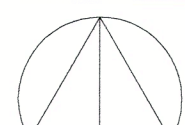
TÍTULO DEL PLANO	INFORMACIÓN
Emplazamiento	

Clave	I
Número	02.1

Sustituye a:	Escala:	1/15.000
Fecha: NOVIEMBRE-2013	Delineante:	



ESCALA



NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

Para la presente se declara que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29/10/15 en el Punto 8º.

[Handwritten signature]

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13/MAR 2015
JUNTA DE ADOPTACIÓN
ALCALDESA

ARQUITECTO MUNICIPAL:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA
**INNOVACIÓN DEL PGOU
POR MODIFICACIÓN PUNTUAL
EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS.
TORREGUADIARO. T.M. DE S. ROQUE
Documento para la Aprobación
Provisional. 2º**

TÍTULO DEL PLANO
INFORMACIÓN
Estado actual de los
terrenos
(Ortofoto Octubre-2011)

clave **1**
número
02.2

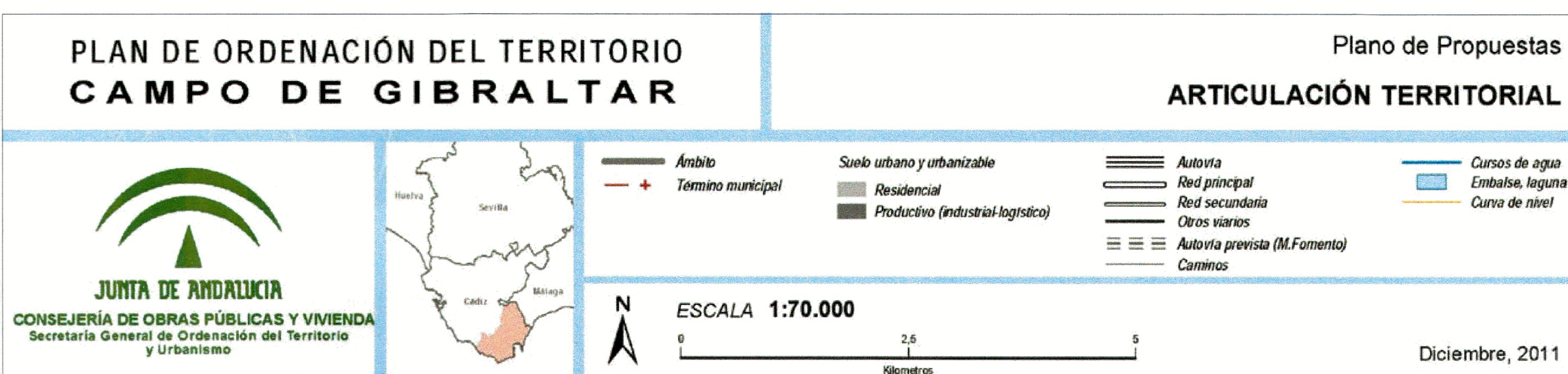
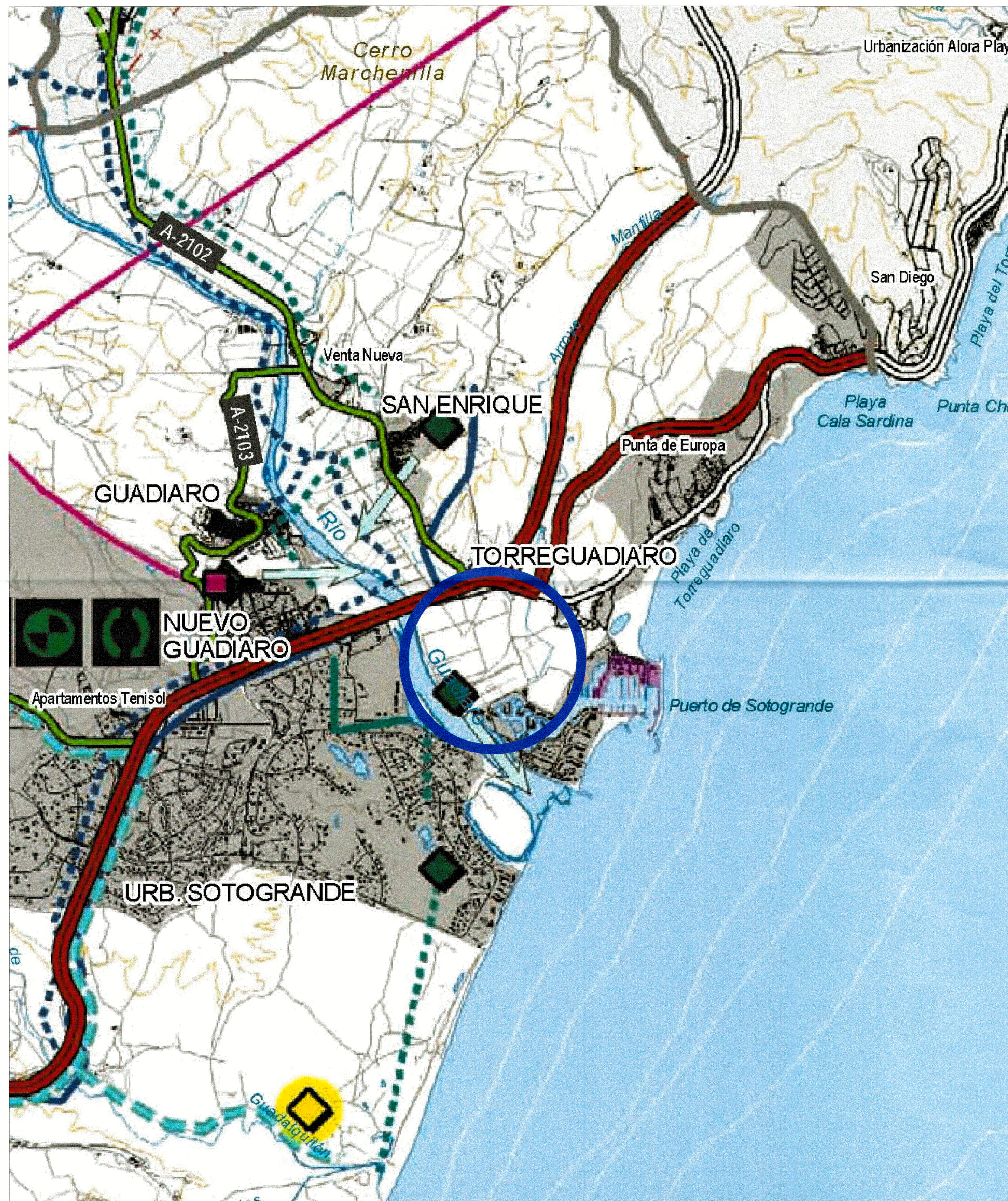
Sustituye a:

Escala:

1/5000

Fecha: NOVIEMBRE-2013

Delineante:



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CAMPO DE GIBRALTAR(CADIZ)

ESCALA

5 m 10 m 20 m

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 MAR 2015
JUNTA DE ANDALUCÍA
SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ARQUITECTO MUNICIPAL:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

**INNOVACIÓN DEL PGOU
POR MODIFICACIÓN PUNTUAL
EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS.
TORREGUADIARO. T.M. DE S. ROQUE
Documento para la Aprobación
Provisional. 2ª**

TÍTULO DEL PLANO
INFORMACIÓN
POTCG
Articulación Territorial

clave I
número
03.1

Sustituye a:

Fecha: NOVIEMBRE-2013

Escala:

S/E

Delineante:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 FOLIO: Para hacer constar que el
 documento ha sido aprobado
 Ilmo. Ayuntamiento en sesión
 celebrada el día 29/10/15
 2
 EL SECRETARIO GENERAL



ARQUITECTO MUNICIPAL:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA
INNOVACIÓN DEL PGOU
POR MODIFICACIÓN PUNTUAL
EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS.
TORREGUADIARO. T.M. DE S. ROQUE
Documento para la Aprobación
Provisional. 2ª

TÍTULO DEL PLANO
INFORMACIÓN
MODIFICACION PLAN
ESPECIAL DEL COMPLEJO
DEPORTIVO LOS PINOS

Sustituye a:	Escala:	S/E
Fecha: NOVIEMBRE-2013	Delineante:	

