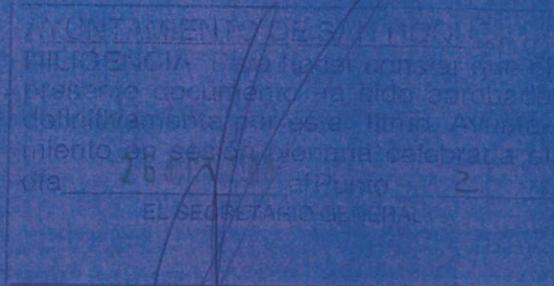




# MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO "LOS PINOS" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. CÁDIZ.

(Revisado)

Texto Refundido



Autor:



ENERO-2007

## Índice

### **DOCUMENTO 1**

#### **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

##### 0. Prólogo

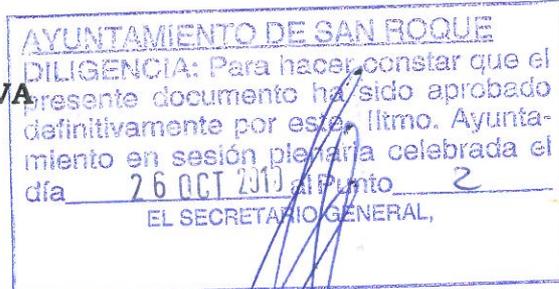
#### MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Antecedentes
2. Situación creada
3. Situación actual del desarrollo del PE y de los terrenos
4. Datos de la Propiedad, de la finca y de la Promotora
  - 4.1.- Propiedad
  - 4.2.- Caracterización física y jurídica de la finca
  - 4.3.- Promotora

#### MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### 0. Introducción

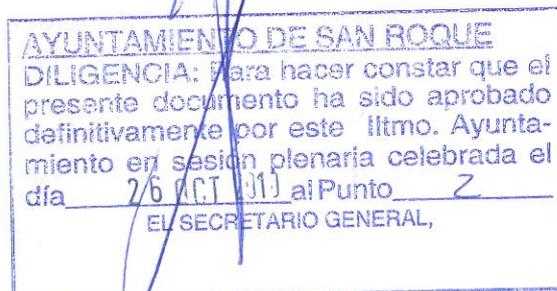
1. Necesidad y Oportunidad de la Modificación
2. Objetivos de la Modificación
3. Descripción de las soluciones propuestas. Zonificación, Programa funcional y descripción física
  - 3.0.- Introducción
  - 3.1.- Soluciones operativas propuestas
  - 3.2.- Zonificación. Programa funcional y descripción general física.
    - 3.2.1.- Zonificación
    - 3.2.2.- Organización especial general
    - 3.2.3.- Descripción por elementos
      - 3.2.3.1.- Cuerpos edificados en las Entrecanchas 2/3 y 3/4.
      - 3.2.3.2.- Edificios preexistentes
      - 3.2.3.3.- Cuadro parcelario
      - 3.2.3.4.- Infraestructuras
4. Justificación



- 4.1.- Justificación en relación a las bases para la declaración de Interés Público
- 4.2.- Justificación en relación al cumplimiento de los preceptos de la legislación, normativas y elementos de planeamiento de ámbito superior:
- A. LOUA
  - B. PGOU vigente
  - C. Modificación Puntual NU-19 (finca Los Pinos)
  - D. Plan Especial del Complejo Deportivo “Los Pinos”
  - E. Revisión PGOU de San Roque (en trámite)  
Revisión PGOU. Estudio de Impacto Ambiental
  - F. Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía
5. Mejoras en la incidencia medioambiental deducidas de las Modificaciones. Cumplimiento de los objetivos medioambientales
- 5.1.- Introducción
  - 5.2.- Menor incidencia por la no construcción de las cuadras
    - 5.2.1.- Menor incidencia paisajística
    - 5.2.2.- Menor incidencia por residuos, olores, etc...
  - 5.3.- Menor incidencia por las mejoras en la gestión del agua
  - 5.4.- Menor incidencia paisajística
6. Presupuesto de inversiones (al origen)
7. Plazos y Etapas
8. Plazo de amortización
9. Vigencia del PE primitivo
10. Obligaciones asumidas por el Promotor
11. Conclusiones
12. Equipo redactor

**DOCUMENTO 2**  
**PROGRAMACIÓN**

1. Plan de Etapas



### **DOCUMENTO 3**

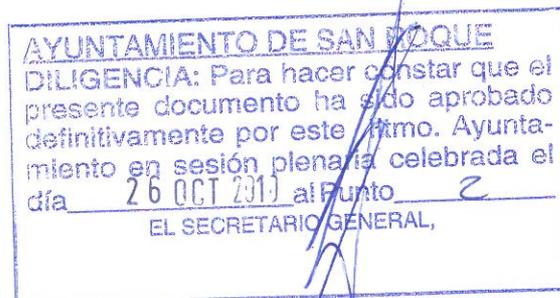
#### **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y DE CREACIÓN DE EMPLEO**

1. Presupuesto de Inversiones
  - 1.- Generalidades
  - 2.- Mediciones
    - 2.1.- Actuaciones sobre los terrenos
    - 2.2.- Edificaciones
    - 2.3.- Varios
  - 3.- Costes unitarios
    - 3.1.- Generalidades
    - 3.2.- Costes unitarios
  - 4.- Presupuesto General de Inversiones
    - 4.1.- Presupuesto al origen
    - 4.2.- Incremento de inversiones de la presente Modificación
2. Modelo económico-financiero. Amortización de las inversiones
3. Creación de empleo

### **DOCUMENTO 4**

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

1. Ámbito
2. Normativa General
3. Desarrollo de los Usos Permitidos
4. Recopilación de la normativa del PGOU vigente que es de directa aplicación
5. Normativa específica derivada del Informe de Costas



### **DOCUMENTO 5**

#### **PLANOS:**

##### **Información:**

- I.01.- Situación y Emplazamiento
- I.02.1.- Estado Actual. Ámbito

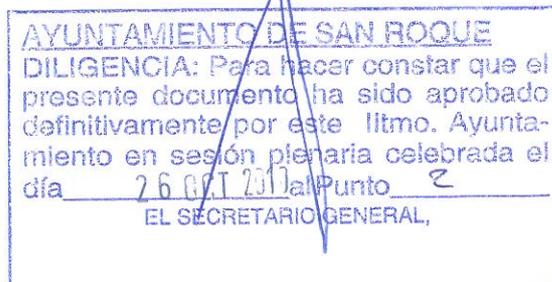
- I.02.2.- Estado Actual. Ortofoto
- I.03.1.- Planta general de Ordenación del Plan Especial Primitivo
- I.03.2.- Área de cuadras y edificios del PE primitivo. Almacén
- I.03.3.- Área de cuadras y edificios del PE primitivo. Almacén. Alzados.
- I.03.4.- Área de cuadras y edificios del PE primitivo. Oficinas.
- I.03.5.- Área de cuadras y edificios del PE primitivo. Oficinas y Alzados
- I.03.6.- Área de cuadras y edificios del PE primitivo. Casa Club.

**Planeamiento:**

- P.01.- Planta General. Zonificación. Servidumbres
- P.02.- Planta General. Organización espacial y definición geométrica
- P.03.- Viales. Alineaciones y secciones tipo
- P.04.R- Eje Viario interno principal y Conexiones con el exterior (Rectificado)
- P.04.1- Accesos y caminos de uso público
- P.04.2.- Zona de Rivera de acceso público
- P.05.- Topografía Constructivas en los terrenos.
- P.06.- Tipologías constructivas en los terrenos
- P.07.1.- Infraestructuras. Agua, Saneamiento, Drenaje y Riego
- P.07.2.- Infraestructuras. Red de Comunicaciones y Baja Tensión

**ANEXO**

Estudio Paisajístico



## MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 0.- PRÓLOGO

Glenton España, S.A. presento, en Abril del 2.006 y ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Roque la "Modificación del PE del Complejo Deportivo Los Pinos".

Tras diversas reuniones y gestiones, la GMU ha emitido recientemente un Informe con diversas prescripciones, que motivan el presente Documento, que es expresión de la misma Modificación, pero revisada para cumplir con los requisitos de dicho Informe.

<p><b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</b> DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>26 OCT 2006</u> al Punto <u>2</u> EL SECRETARIO GENERAL</p>
--

## MEMORIA DE INFORMACIÓN



### 1.- ANTECEDENTES

El Santa María Polo Club (en lo que sigue SMPC), actividad deportivo-turística de la empresa Glenton España SAU, propietaria a su vez, a través de Villaland SA, de los terrenos incluidos en el **PE de Complejo Hípico de Los Pinos, aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía en Marzo del 2.005**, inició la tramitación del Proyecto de Los Pinos, objeto del mencionado PE, el primer semestre del 2.003 bajo la figura de Actuación de Interés Público, por lo que la tramitación se demoró 2 años.

El Proyecto enfocaba la construcción y explotación deportivo-turística de un conjunto de instalaciones para el Polo, compuesto de:

- **Canchas:** 4 canchas de juego y una pista de calentamiento y entrenamiento (taqueo y picadero).
- **Cuadras:** 500 boxes e instalaciones complementarias (almacenes, clínica, guardarneses, etc...) con unos 6.000 m<sup>2</sup>c.
- **Club social:** De 1.000 m<sup>2</sup>c.
- **Accesos, viales, aparcamientos, infraestructuras, etc...**
- **Oficinas del Club,** con 1.000 m<sup>2</sup>c.

**En el PE, los usos pormenorizados admitidos** por el PGOU vigente (Modif. Puntual NU-19) de **“Ocio y Esparcimiento”** y **“Otros Usos de Interés Público y Social”** se materializaban amparando el ejercicio de varios tipos de actividades, de forma expresa o implícita.

**Así, la actividad económica, generadora del empleo,** que a su vez justificaba, conjuntamente con la actividad deportiva la declaración de **interés público y social,** y de **los ingresos** capaces de satisfacer los

gastos corrientes necesarios y, sobre todo, permitir la amortización de las inversiones necesarias, se subdividía, de facto, en tres:

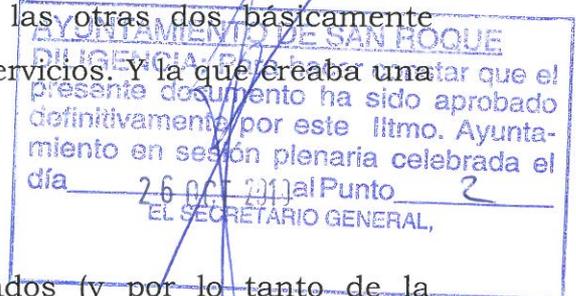
- **Actividades deportivas.** Fundamentalmente unas 10 semanas al año y basadas en los Torneos, sobre todo.

El resto del año se producen entrenamientos y juegos entre los socios sin real incidencia económica.

- **Actividades y servicios a los socios.** También fundamentalmente durante las temporadas media (Navidad y Semana Santa) y alta (verano) y que consistían, además de los deportivos, en los que son consustanciales a una Casa Club (cafetería y restauración, tiendas de objetos deportivos y de mercadería propia del Club, etc...).

- **Actividad accesoria de la deportiva; Cuadras y servicios a los caballos.** Todo el año.

Es esta última la que tenía la potencia y estabilidad necesaria como para garantizar las amortizaciones, pues las otras dos, básicamente garantizaban solo la sostenibilidad de los servicios. Y la que creaba una parte importante del empleo previsto.



Ello se demuestra con algunos datos:

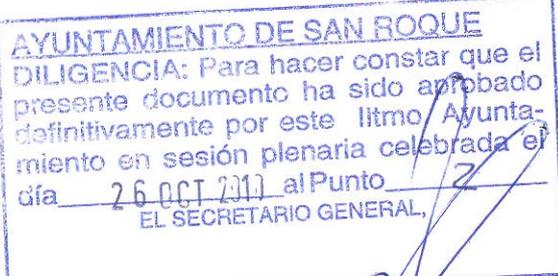
- Que el 80% de los cuerpos edificados (y por lo tanto de la inversión en edificación) prevista en el PE primitivo se dedicaban al conjunto de las cuadras.
- Que era la única actividad de contenido económico que se iba a prestar los 365 días del año, si bien con las puntas correspondientes a los torneos del Club.
- Que, respecto al empleo, según los ratios incluidos en el PE primitivo, esta actividad concentraba 143 nuevos empleos del total de 316 previstos.

Pues bien, durante el dilatado plazo mencionado para la conclusión del expediente, el Ayuntamiento de San Roque aprobó inicialmente la Revisión del P.G.O.U en Febrero del 2.005 y el Club elaboró su Plan Director en Julio del 2.004 documento éste último que trasciende al primitivo Proyecto de Los Pinos ya que afecta a todo el Club (El Río, Los Pinos y Puente de Hierro) y además configura y planifica el camino y las medidas necesarias para convertir al Santa María Polo Club en el mejor club de polo del mundo.

No obstante no es el Plan Director (en lo que sigue PD) sino la Revisión del P.G.O.U el que genera la circunstancia que es la base para la necesidad de la redacción y tramitación de la presente **Modificación del Plan Especial del Complejo Deportivo de Los Pinos** (en lo que sigue “Modificación”), como se describe a continuación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 2.- SITUACIÓN CREADA



Inmediatamente tras la aprobación del PE de Los Pinos, el Ayuntamiento de San Roque hace saber al SMPC que **las previsiones contenidas en la Revisión del P.G.O.U**, si bien todavía sin el carácter que le otorgará su aprobación definitiva, **hacen imposible el uso de cuadras en la zona**, por motivos fundamentalmente medioambientales.

El SMPC, entendiendo y acatando la posición del Ayuntamiento, pero sin tiempo para producir las necesarias y profundas y largas meditaciones y reflexiones que permitan reestablecer un modelo económico, deportivo y social que sea alternativo al aprobado pero ya no autorizable, redacta un Proyecto Básico, simplemente sin las cuadras ni las instalaciones conexas, y en base a dicho Proyecto solicita licencia de obra, licencia que se obtiene en Julio del 2.005 y que permite ejecutar y poner en servicio las cuatro canchas previstas así como algunas infraestructuras de acompañamiento (viales, jardinerías, etc...)

Tras la temporada alta del año 2.005, es en Septiembre de ese año cuando el Club inicia las reflexiones tendentes a buscar una solución lógica al serio problema planteado, cuyas propuestas son el objeto del presente documento.

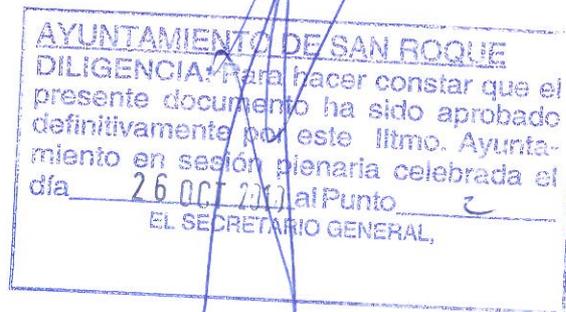
El problema planteado hay que calificarlo como serio, e incluso como grave, en términos de actividad económica y de creación de empleo, dado que eran las cuadras y sus actividades conexas las que garantizaban 365 días al año de actividad económica, ya que las actividades de competición se circunscribían a una semana en navidades, otra coincidiendo con la Semana Santa y 5 semanas en la temporada alta de verano. Y eran las cuadras fuente importante de la creación de empleo, que es uno de los elementos justificativos de la iniciativa, conjuntamente con la actividad deportiva.

**Las soluciones encontradas**, y que se exponen en el punto nº 2 de la Memoria de Ordenación, **proviene de las líneas de actividad** propuestas en el PD y **que han merecido la aprobación fehaciente de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte**, por ser consecuentes y coincidentes con las estrategias en desarrollo por la Junta para esta zona de costa (Turismo, Comercio y Deporte, turismo de alto standing, turismo desestacionalizado, etc...).

**Estas líneas coinciden con los planteamientos del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía**, en lo que se refieren a la Red Especial, donde se encuentra incluido el Santa María Polo Club.

**Estas líneas supondrán la potenciación de los aspectos deportivo-turísticos del Proyecto** y con ellos, el consecuente incremento de una actividad económica que sustituya a la prevista en las cuadras, en su doble aspecto de creadora de empleo y de ingresos que hagan posible la amortización de la inversión.

**Las mencionadas líneas suponen actividades que ya se incluían en el PE aprobado, por ser consustanciales con los usos principales de OCIO y ENTRETENIMIENTO y OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICOS.**



### **3.- SITUACIÓN ACTUAL DEL DESARROLLO DEL PE Y DE LOS TERRENOS**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

Como introducción, es importante resaltar, respecto a la justificación de lo que luego se propone, que cuando se aprueba inicialmente el texto de la Revisión del PGOU de San Roque, el Ayuntamiento, con anterioridad ya había aprobado, expuesto al público y tramitado a la Junta el PE de Los Pinos, y que posteriormente ha aprobado el Proyecto Básico, correspondiente, con la única exclusión de las cuadras.

Por ello, las determinaciones iniciales de la Revisión del PGOU, y en concreto el carácter de suelo protegido por su valor agrícola, que, inicialmente, le otorga, hay que considerarlo interpretado por el Ayuntamiento a través de sus actos propios mencionados, y concretamente, considerar que el desarrollo territorial del PE de Los Pinos es congruente con dicha protección.

Se han ejecutado las 4 canchas, la cancha de taqueo, las entrecanchas o taludes, la base de los caminos, los marcadores, el relleno previsto en la parte noreste, junto a la vía de servicio, la red de aguas, el depósito, etc...

Es decir, que en las 40 Has afectadas por el PE, e independientemente del valor agrícola que tuviese o no tuviese anteriormente este territorio, ahora sólo existen las actividades de carácter agrícola que son inherentes a un gran Club de Polo: plantado, reposición y cuidado de praderas de césped, jardinería, labores de riego, abonado, etc, etc. Se adjunta una serie de fotos ilustrativas de la situación actual del terreno y del desarrollo mencionado del PE.

Por otro lado, en relación a los valores ambientales puestos en evidencia por el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual del área NU-19 (finca Los Pinos), base del PE primitivo, y por el Análisis

Ambiental del PE (en su versión inicial de Proyecto de Actuación) se han respetado totalmente en lo que se refería a las obras ejecutadas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,



#### 4.- DATOS DE LA PROPIEDAD, DE LA FINCA, Y DE LA PROMOTORA

A modo de reseña, sólo confirmar que la Propiedad, finca y Promotora, actores de la presente Modificación, son los mismo del PE de Los Pinos, aprobado.

##### 4.1.- Propiedad

La propietaria del terreno mercantil Villaland, S.A., con CIF nº A-29171097, y domicilio en C/José Abascal, nº 44-2º izq., 28003 Madrid.

##### 4.2.- Caracterización física y jurídica de la finca

La finca, denominada Los Pinos que es exactamente la misma sobre la que se redactaba el PE aprobado, se sitúa en el margen izquierdo del río Guadiaro, al sur de la Carretera Nacional 340ª a su paso por dicho río. En total comprende una extensión de 404.546,35 m2. Corresponde a la parcela catastral nº 86 del polígono 3 de San Roque.

Constituida por dos fincas registrales:

- Finca registral nº 2.842, inscrita en el Registro de San Roque, Tomo 321, Libro 69, Folio 67 vuelto. Sus linderos coinciden con los señalados anteriormente.
- Finca registral nº 2.720, enclavada dentro de la anterior, de una hectárea, treinta y nueve áreas y setenta y cuatro centiáreas. Inscrita en el registro de San Roque, al tomo 309, Libro 67, folio 135 vuelto.

Delimitación. Los linderos de la actuación coinciden con los de la finca Los Pinos, que son los siguientes:

- Norte: Camino de Servicio, designado con los números XVI y XVII, que la separa de Autovía Guadiaro-Estepona, y Canal de Riego de Pacheco.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este ltimo Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2019 al Punto 2.  
EL SECRETARIO GENERAL,

- Sur: Sotogrande S.A.
- Este: Camino de Servicio, designado con el n° XVIII, que la separa de varios propietarios.
- Oeste: Estuario del Guadiaro: Dominio Público Marítimo Terrestre.

La situación, delimitación y emplazamiento se aprecian claramente en el plano de situación que se aporta.



#### Ordenación urbanística municipal y territorial.

En el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, en adelante PGOU de San Roque, actualmente vigente, los terrenos de la finca Los Pinos están incluidos dentro del suelo No Urbanizable, “sector” 19 (NU19), clasificados como suelo no urbanizable de protección general, permitiéndose los usos de explotación agropecuaria y usos de apoyo a carreteras, en la franja de terreno pegada a la misma.

EL PGOU prevé en este sector los siguientes usos:

- Explotación agropecuaria.
- Para franja de terreno pegada a la carretera, usos de apoyo a carreteras.
- Ocio y esparcimiento.
- Otros usos de interés público.

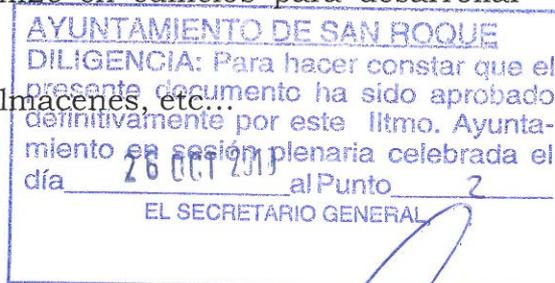
Sobre estos terrenos se ha redactado y aprobado el “PLAN ESPECIAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO DE LOS PINOS” (cuyas determinaciones se exponen en otros apartados del presente documento) y del que el presente documento constituye una MODIFICACIÓN.

Como resumen de dichas determinaciones cabe destacar:

- El PE establece un **Complejo Deportivo Turístico de Polo**, con carácter de **actuación de Interés Público**.
- El PE prevé la construcción de 4 canchas, taludes, caminos, infraestructuras, etc... así como un volumen

edificatorio de 8.057,00 m<sup>2</sup>c en edificios para desarrollar las actividades de:

- Cuadras, talleres, almacenes, etc.
- Oficinas
- Casa Club



La Revisión del PGOU (versión Aprobada Inicial) actualmente en tramitación, enmarca estos terrenos dentro de la Unidad Ambiental “Valle del Guadiaro-Hozgarganta”, a la que otorga el carácter de “Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación Urbanística”, destacando su valor agrícola y paisajístico.

Entre los usos admisibles se encuentran el B.2. “Uso Público Intensivo con fines turísticos, de ocio, educativos... etc”.

Dentro de esta tipología de usos se encuentran expresamente el B.2.1. “Educativo Concentrado”, el B.2.2. “Recreo Concentrado”, el B.2.5. “Campo de Polo”, etc...

#### Afecciones.

Sobre la finca Los Pinos recaen algunas afecciones de planeamiento sectorial derivadas de su proximidad a la Autopista de la Costa del Sol, al río Guadiaro y al Dominio Público Marítimo Terrestre. Las afecciones se sitúan en los linderos siguientes:

#### **Linderos Oeste:**

Por este lado la finca es colindante con el margen izquierdo del estuario del río Guadiaro; esta circunstancia afecta a la finca en el siguiente aspecto:

Dominio Público Marítimo Terrestre.- El lindero de la finca con el río Guadiaro, constituye una zona objeto de expediente de delimitación del

Dominio Público Marítimo Terrestre, aguas abajo desde la carretera (expediente de deslinde CDL-50-CA).

Se respetan en el presente documento las limitaciones que se establecen en la legislación aplicable para la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre. En concreto, de conformidad con lo establecido en los artículos 23 a 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y 39 a 55 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se respetan sobradamente las limitaciones establecidas para las zonas de servidumbre de Acceso al mar. Por ello, las características de la actuación que se pretende, descritas en el proyecto, resultan compatibles con las servidumbre mencionadas.

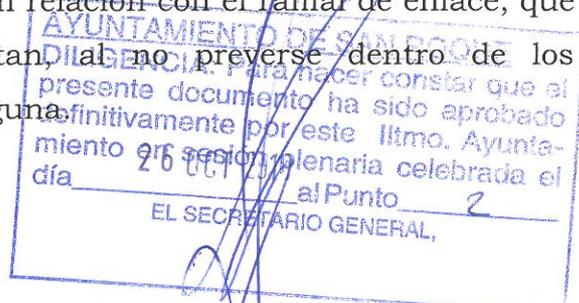
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DIRECCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

**Lindero Norte:**

La finca en su lindero Norte se encuentra próxima a la Carretera Nacional 340, en el punto kilométrico 134 margen izquierda. Por lo tanto, a lo largo de dicho lindero habrá que tener en cuenta las determinaciones que para las distintas zonas de protección del dominio público establece la legislación aplicable, teniendo en cuenta la superposición de varias vías de distinta consideración (autopista y ramal de enlace) y por lo tanto la superposición de las distintas franjas de protección.

El proyecto que se presenta respeta, en cualquier caso, las referidas franjas de protección que para las distintas vías se establece en la legislación de aplicación, Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (artículos 20 a 28) y Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (artículos 73 a 87); franjas de protección que son las siguientes:

- Zona de dominio público: de 8 metros en relación con la Autovía y 3 metros en relación con el ramal de enlace, en los que no está prevista ninguna de las actuaciones de edificación, uso o instalación a las que hace referencia la normativa de aplicación.
- Zona de servidumbre: de 35 metros en relación con la Autovía y 8 metros en relación con el ramal de enlace, en los que no está prevista ninguna actuación.
- Zona de afección: de 100 metros en relación con la Autovía y 50 metros en relación con el ramal de enlace, en los que igualmente las actuaciones de obras y usos previstos son compatibles con la ordenación, y estarán también sujetas a previa autorización del Ministerio de Fomento.
- Línea límite de edificación: de 50 metros en relación con la Autovía y 25 metros en relación con el ramal de enlace, que igualmente se respetan, al no preverse dentro de los mismos edificación alguna.



#### **4.3.- Promotora**

La promotora de la actuación que es la misma que la del PE aprobado, es la mercantil Glenton España, S.A., unipersonal, con CIF nº 78.389.608 y domicilio social en C/ José Abascal, 44 izquierda, 28003 Madrid. La actuación de la promotora sobre la referida parcela se encuentra autorizada por la propiedad, que ha puesto a disposición de la primera todos los terrenos de la finca Los Pinos para llevar a cabo dicha actuación.

Glenton España, S.A. unipersonal actúa en la zona desde hace varios años en las actividades de promoción relacionadas con el deporte del polo, como es el caso de este proyecto, bajo el nombre comercial "Santa María Polo Club", considerado a nivel nacional como el referente de más nivel en la organización de este tipo de actuaciones; y a nivel

internacional, está considerado como uno de los más importantes clubes de polo de mundo.

En la actualidad, Santa María Polo Club organiza entre treinta y cuarenta torneos anuales en handicaps alto, medio y bajo, repartidos durante las temporadas de primavera, verano e invierno. Entre ellos destacan el Torneo Internacional de Verano y sus Copas de Oro y Plata (puntuables para el circuito mundial) y el Memorial José Ignacio Domecq (en Semana Santa).

Está considerado entre los 3 mejores clubs de Europa y entre los 10 mejores del mundo.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL.

## MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 0.- INTRODUCCIÓN

Los usos “Ocio y Esparcimiento” y “Otros Usos de Interés Público” que desarrolla el vigente PE del Complejo Deportivo Los Pinos se corresponden con el vigente PGOU, base del PE aprobado.

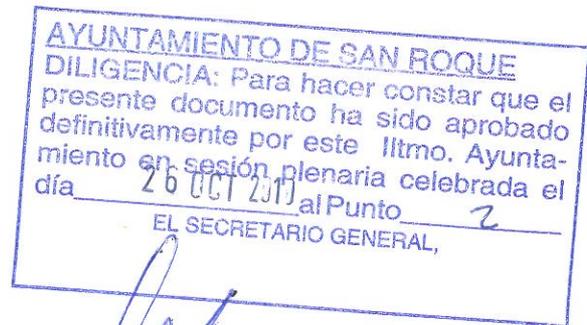
Estos mismos usos, con diferente nomenclatura, se encuentran dentro del catálogo de usos permitidos y/o admisibles del Documento para la Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU.

Y son los mismos “usos” que desarrolla la presente Modificación del PE aprobado.

Pero, para describir y justificar las determinaciones de la presente Modificación, se considera necesario describir una serie de “actividades” o “funciones” o “servicios”, que están dentro del desarrollo lógico y normal de los “usos” descritos, y que, en concreto, ya se encontraban de forma explícita o implícita en el PE aprobado.

Así, por ejemplo, es evidente que una serie de “actividades” como labores de administración y gestión (oficinas), labores de conservación, mantenimiento, almacenes y talleres (logística o conservación y mantenimiento), y servicios y atenciones a socios (casa-club), son funciones o actividades que forma parte inseparable de la actividad principal, la deportiva, que es la expresión, en esta actuación, del uso “Ocio y Esparcimiento”.

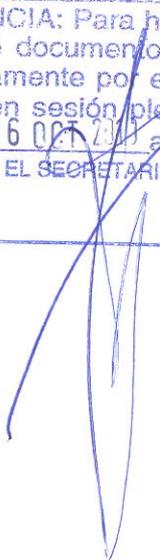
Pero, además, en esta actuación, y por tratarse de una instalación deportiva perteneciente a la Red Especial de Andalucía, y para poder materializar las perspectivas creadas sobre turismo, creación



de empleo, etc... y porque se trata de servicios absolutamente normales que se prestan, a espectadores y patrocinadores, en cualquier instalación deportiva de alto nivel, se hace necesario definir y aprobar que actividades o funciones como restauración, catering, tiendas de recuerdos o de artículos deportivos, etc... son absolutamente consustanciales, aunque con un carácter auxiliar o complementario, con la actividad principal, que es la deportiva.

En las Normas Urbanísticas del presente Documento se regulan este “desarrollo” de los usos principales, así como las limitaciones y prescripciones que garantizan el carácter auxiliar o complementario de dichas actividades, respecto de la actividad deportiva.

<p><b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</b> DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>26 OCT 2011</u> al Punto <u>2</u> EL SECRETARIO GENERAL,</p>
---

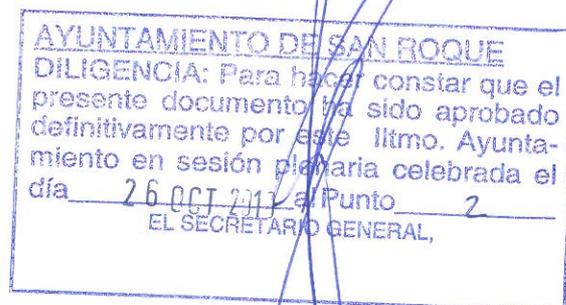


## 1.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Dado que las prescripciones del Ayuntamiento imposibilitan el desarrollo de una actividad bastante importante en el programa de la actuación de Interés Público y que además suponía el 80% de la edificabilidad que se autorizaba y el 60% de la inversión, es evidente que dicha eliminación y la implementación de otras actividades alternativas y sustitutorias de las cuadras (siempre dentro de los usos permitidos de OCIO y ESPARCIMIENTO y de OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO), hace evidente la NECESIDAD de la redacción y tramitación de una Modificación al PE aprobado.

La OPORTUNIDAD o, sería mejor decir, la urgencia, se justifica en que ya se han realizado inversiones cuantiosas (canchas, accesos y viales) que, sin embargo no tienen ninguna posibilidad de amortización, al faltar la potente actividad complementaria de las cuadras. Y que sin actividad sustitutiva de las cuadras no hay tampoco **la creación de empleo** que sustituya a lo que debía garantizar las cuadras, y que, como hemos expuesto antes y repetiremos varias veces más, era una de las bases que justificaban la **Declaración de Interés Público**.

**Por ello, y aunque ha pasado poco tiempo desde la Aprobación Definitiva del PE, es necesaria y oportuna su Modificación.**



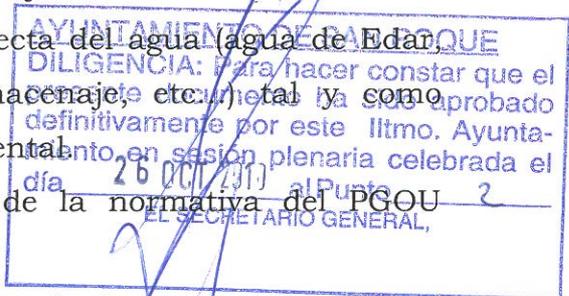
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 28 OCT 2011 al Punto 2.  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

- Garantizar los objetivos de protección medioambiental que se derivan del carácter de suelo especialmente protegido por planificación urbanística (Revisión PGOU versión inicial y PGOU vigente).
- Garantizar las medidas correctoras que se incluyen en los dictámenes de la Consejería de Medioambiente.
- Garantizar la compatibilidad, con la clasificación de SNU, de los usos y actividades que se deriven de la presente Modificación, así como con el carácter de suelo protegido. Específicamente garantizar el que no se facilita la creación de nuevos asentamientos.
- Garantizar la accesibilidad pública al estuario del Guadiaro, así como facilitar del disfrute público de la margen izquierda del Guadiaro.
- Garantizar los elementos que han sido la base de la Declaración de Interés Público, tras la eliminación de la posibilidad de realizar las cuadras, y con ello la actividad económica y la creación de empleo que de ellas se derivaban.
- Implementar aquellas elementos que garanticen los objetivos del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, respecto a la Red Especial, donde se encuentra específicamente situado, textualmente, el Santa María Polo Club.

En un orden menor de cosas, y dado que era necesario redactar la Modificación por las vitales razones esgrimidas, se debe aprovechar para introducir algunas correcciones y mejoras, como serán:

- Un más afinado presupuesto de inversiones, ya que el existente en el PE primitivo resultaba con costes algo bajos en relación al mercado y además no incorporaba un coeficiente de contrata (GG y BI) lo que se había corregido en el Proyecto Básico posterior.
- Mejora paisajística ya que el impacto visual disminuye respecto al PE primitivo al eliminarse las cuadras y estancia accesoria.
- Mejorar en cuanto a la gestión correcta del agua (agua de Edar, reciclaje, mayor capacidad de almacenaje, etc.) tal y como condicionaba el Informe Medio Ambiental.
- Mejorar respecto al cumplimiento de la normativa del PGOU vigente al disminuir la implantación.
- Incorporar el condicionado a la aprobación del PE primitivo emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en relación con el acceso exterior a la vía de servicio de la N-340 y se incluye un nuevo acceso al vial, recién asfaltado por Sotogrande SA, a la Edar.
- Incorporar al PE, el tratamiento de pradera de césped, que, por constituir la reglamentaria Zona de Seguridad las las porterías que limitan las canchas, se ha realizado en 60 m tras dichas porterías, dentro de los 100 m de Zona de Policía del DPMT. Así mismo, en esta Zona de Seguridad es necesario disponer pérgolas de madera, sin ningún tipo de cerramiento, y sobre pilares de madera, sin cimentación, para cobijar del sol y de la lluvia a los caballos y polistas en los descansos del juego. Realizada consulta previa con la Jefatura de Costas de Cádiz, no se percibe ninguna objeción a estos elementos en la zona de policía de costas.
- Programar las actuaciones en varias fases, ya que el acometer de una vez las edificaciones bloquearía el uso de las canchas durante 2 ó 3 años, aunque el plazo total de la actuación desde la



fecha en que se apruebe la presente Modificación (42 meses) es igual a la que se deducía del PE primitivo.

- Corregir el Estudio Económico-Financiero, que en el PE primitivo, por error, incorporaba los números de la totalidad del Club, y no los de la nueva zona exclusivamente, a la vez que se debe adaptar a la nueva situación y al Plan Nacional Contable.



### **3.- DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS ZONIFICACIÓN. PROGRAMA FUNCIONAL Y DESCRIPCIÓN FÍSICA**



#### **3.0.- Introducción**

EL PE primitivo dedicaba 53 páginas, en su “Memoria Descriptiva y Justificativa” a precisamente describir y justificar el Proyecto del Complejo Deportivo de Polo “Los Pinos” tanto en términos de actividades que generaban el interés público y social del Proyecto, por la vía del uso deportivo y de la creación de riqueza y empleo, como de la congruencia y rectitud técnica, jurídica y urbanística de plantear este proyecto en Suelo No Urbanizable.

Dado que el presente documento es una Modificación técnica de aquel, pero modificación parcial, que como se verá a continuación no cambia ni los conceptos ni la naturaleza del Proyecto en sí, ni su ámbito ni su incidencia territorial, ni urbanística ni medioambiental (de hecho mejora claramente la incidencia medioambiental), no se estima necesario repetir aquellas descripciones y justificaciones generales, que siguen siendo plenamente válidas, sino sólo las descripciones y justificaciones de las modificaciones, y de las mejoras que éstas suponen sobre las positivas características del Proyecto primitivo.

En cualquier caso, se acompañan párrafos de la Memoria Descriptiva y Justificativa del PE primitivo, cuyas determinaciones y precisiones son válidas excepto en lo que queda afectado por las Modificaciones aquí introducidas y que se explicitan en lo que sigue.

#### **3.1.- Soluciones operativas propuestas**

El problema creado por la imposibilidad de construir las cuadras se resuelve mediante el incremento de las otras funciones o actividades deportivo-turísticas y económicas, ya existentes en el PE aprobado

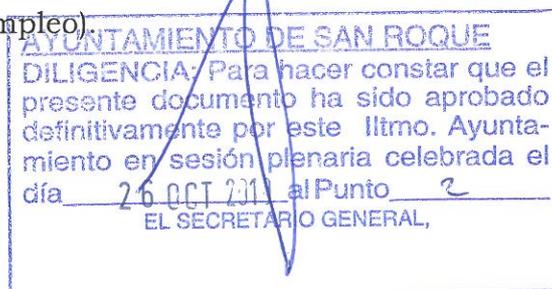
(actividades y servicios claramente complementarios y compatibles con los usos principales como son los que se derivan de Casa Club y de servicios y atenciones a los espectadores y esponsores), en sustitución de la de cuadras y actividades conexas, añadiendo una nueva actividad formativa (Escuela de Polo).

Todas estas funciones o actividades, como se demostrará, son perfectamente compatibles tanto con los usos permitidos de OCIO y ESPARCIMIENTO y de OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO como con la clasificación de SNU de los terrenos como con las determinaciones inicialmente contenidas en la Revisión del PGOU, actualmente en tramitación. Y su materialización física no sólo no crea ninguna mayor afección medioambiental sino que las disminuye.

Se trata de potenciar las cualidades del Polo como locomotora de actividad turístico-deportiva de alto nivel y de actividad económico-empresarial creadora de riqueza y de empleo, a fin de sustituir la mencionada actividad económica, también creadora de riqueza y empleo (en definitiva, de potenciar aquellas razones que justificaban el Interés Público de la iniciativa), de las cuadras y sus actividades derivadas.

Para ello, y dentro de un objetivo general de potenciar el polo y de mejorar las infraestructuras turísticas y empresariales de la zona, y siguiendo las determinaciones del PD, las líneas de actividades propuestas son:

- **Potenciación del Club Social ya previsto en el PE primitivo**, lo que permitirá incrementar el número de socios y de los servicios a prestar a los mismos (lo que producirá incrementos de ingresos, de actividad económica y de empleo).

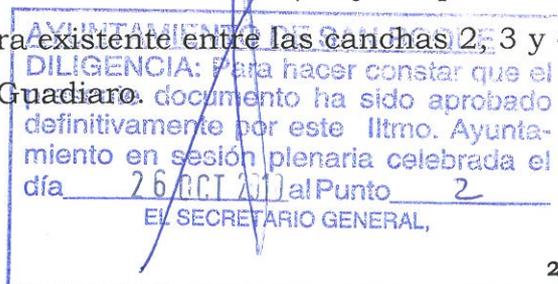


- **Incremento de la capacidad de acogida de esponsors y espectadores**, mediante la previsión de dos cuerpos de gradas en las entrecanchas 2/3 y 3/4.
- Derivado de todo lo anterior, **prever en los espacios bajo gradas unas actividades o funciones de servicios que tienen un carácter complementario del uso Ocio y Esparcimiento, y una actividad formativa:**
  - **Actividad temporal de catering y merchandising** en el bajo gradas de la entrecanchas 2/3 y 3/4, **durante las temporadas altas del Club.**

Esta actividad tiene idéntico carácter y modo de funcionamiento que la existente en la zona de El Río, y están totalmente ligada, en el tiempo y en el espacio, con el ejercicio de la actividad deportiva.

Esta actividad (que ahora se potencia, hasta cierto punto) no supone conceptos añadidos al PE por la presente Modificación, sino que se incluía implícitamente en el PE aprobado. Además son funciones compatibles, en cualquier caso con los usos de Ocio y Entretenimiento y Otros Usos de Interés Público, como luego demostraremos.

- **Escuela de Polo de San Roque.** Creación de esta Escuela con actividad durante todo el año, y alojada en espacios bajo grada de la entrecancha 3/4, y cuyo funcionamiento va a permitir materializar el objetivo del Plan Director del SMPC de crear una verdadera cantera local de polistas, aficionados pero también profesionales. Los elementos edificados necesarios se ubican bajo las gradas de la Entrecancha 3/4, y las prácticas se realizarán en la pradera existente entre las canchas 2, 3 y 4 y el bosque de rivera del Guadiano.



No debe haber ninguna duda de que esta Escuela de Polo incrementa enormemente el carácter de interés público y social del Proyecto.

- **Respecto a la zona en la que el primitivo PE preveía la ubicación de las cuadras, se potencia la actividad de administración y gestión interna,** manteniendo el uso de **oficinas del Club ya previsto en el PE aprobado** y manteniendo los edificios preexistentes con carácter de talleres y almacenes logísticos del Club, dentro de una necesaria **actividad de conservación y mantenimiento.**

### 3.2.- Zonificación. Programa funcional y descripción general física

#### 3.2.1.- Zonificación

A efectos de organización espacial se describen cuatro zonas:

**Zona D.** Espacios Deportivos. 214.346 m<sup>2</sup>.

Engloba las 4 canchas de Polo y la cancha de vareo y taqueo, así como las áreas de seguridad laterales y frontales.

**Zona S.** Taludes entrecanchas. 48.110 m<sup>2</sup>.

Es la zona para la prestación de servicios complementarios de la actividad deportiva, sponsors y espectadores y para el establecimiento de la casa club (Tribuna del Club) y de las gradas.

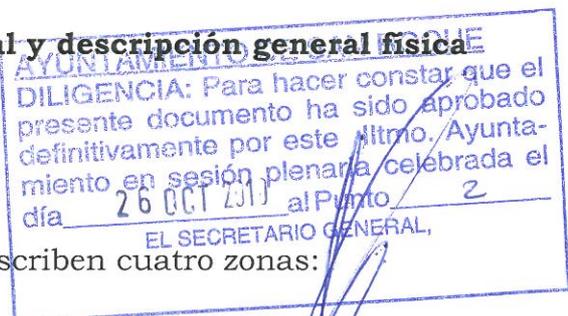
Se subdivide en tres áreas:

Entrecancha 1. Corresponde a la cancha 1.

Entrecancha 2/3. Corresponde a las canchas 2 y 3.

Entrecancha 3/4. Corresponde a las canchas 3 y 4.

Es en esta zona donde se ubican los cuerpos edificados que albergan las actividades que sustituyen la actividad de las cuadras y que constituyen la razón de la presente Modificación.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

Por último, en la entrecancha 3/4 se incluye la Escuela de Polo de San Roque.

**Zona A. Auxiliar.** Antigua área de cuadras. 94.690 m<sup>2</sup>.

Servicios logísticos y administrativos del Club; oficinas, talleres, almacenes, instalaciones para el personal, infraestructuras básicas (transformador, depósitos), estacionamiento de vehículos y maquinaria y vivero.

Los talleres, almacenes e instalaciones de personal no suponen creación de nuevos cuerpos edificados, pues se aprovechan edificios preexistentes.

**Zona L. Área Libre.** 47.400 m<sup>2</sup>.

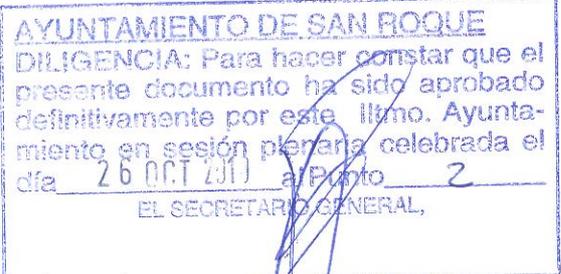
Coincide con el área abarcada por los 100 m desde el deslinde de Costas.

Es un área de esparcimiento para el socio y el espectador, sin actuación física más que para limpiar, mantener y proteger y para actividades como el paseo a pie, en bici o a caballo.

De forma natural, también es un espacio que sirve como expansión de las zonas de seguridad de las canchas y como espacio complementario para actividades formativas al aire libre de la Escuela de Polo.

Dentro de estas zonas de seguridad hay que disponer, necesariamente, en razón a las reglas, usos y costumbres del deporte del polo, una serie de pérgolas de madera, sin ningún tipo de cerramiento y sin cimentación, sobre pilares de madera, para cobijar del sol y de la lluvia, a los caballos y polistas durante los descansos de los partidos. Estas pérgolas se denominan “palenques”.

**La superficie total (ya recalificada en el PE primitivo) es de 404.546 m<sup>2</sup>** y coincide con la del PE primitivo tanto en extensiones como en linderos.



### 3.2.2.- Organización espacial general

**Ámbito y linderos.-** No varía, ni en perímetro ni en superficie (40,46 Has) respecto al PE aprobado por lo que también son válidos los linderos descritos en el PE primitivo y repetidos en la Memoria de Información del presente Documento.

**Primitiva zona de cuadradas.-** El PE aprobado preveía una zona aledaña a la N-340 dónde se ubicaban las cuadradas, almacenes, etc... y las oficinas del Club.

En dichos terrenos ya se encontraban dos edificios (que hubiese habido que demoler), de unos 800,00 m<sup>2</sup>c en total, así como el depósito de agua de riego (2.500 m<sup>3</sup>) y un transformador.

Ahora, y sobre la misma zona delimitada en el PE primitivo, se mantienen las oficinas previstas, pero en otro emplazamiento cercano y disminuyendo su volumetría a 600 m<sup>2</sup> construidos, y se aprovechan los dos edificios existentes para Taller, Almacenes (repuestos, elementos de riego, útiles y herramientas) y Servicios de Higiene y Salud Laboral para los trabajadores (vestuarios y duchas, comedor, etc...). El resto de la zona se dedica a accesos y aparcamientos del personal, y estacionamiento de vehículos y maquinarias.

**Canchas.-** Las 4 canchas principales y las pistas auxiliares (taqueo y vareo) se mantienen, ya que están actualmente construidas.

**Accesos, viales y aparcamientos.-** Se mantienen los previstos en el PE, que ya están construidos en un 80%, adaptándolos a las Modificaciones propuestas, así como se caracterizan los viales que tienen un carácter público y que garantizan el acceso viario al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Respecto a las zonas de aparcamiento, la superficie total dedicada a ello totalizará una superficie mínima de 7.500,00 m<sup>2</sup>, capaz para 300 vehículos.

**Entrecanchas.-** Se mantienen las previstas en el PE aprobado, si bien adaptando las correspondientes a las entrecanchas 2/3 y la 3/4 a las actividades incrementadas que se establecen sobre ellas.

Sobre la Entrecancha 2/3 se mantiene la Casa-Club prevista en el PE aprobado, si bien incrementando su capacidad de acogida y servicio y, congruentemente, su volumetría.

Y se proponen unas gradas para público, al estilo de la que ya existe en la zona de El Río, dando a las Canchas 2 y 3.

En los bajos de estas gradas se prevén servicios complementarios a las actividades deportivas para ser prestados a los esponsores y espectadores.

Sobre la Entrecancha 3/4 se prevén unas gradas para público también dando a las dos Canchas 3 y 4.

En los bajos de estas gradas se prevén servicios complementarios del uso principal, así como la ubicación de la Escuela de Polo de San Roque.

El carácter complementario respecto del uso principal de estos servicios complementarios queda garantizado por su activación cuando haya actividades deportivas para los asistentes a dichas actividades, y por la limitación de la edificabilidad dedicada a estas actividades, como se concretará más adelante.

También se aprovecharan los bajogradas para servicios higiénicos, botiquín, etc... en cumplimiento del Reglamento de Espectáculos así como para almacenes de proximidad.

<p><b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</b> DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>26 OCT 2014</u> al Punto <u>2</u> EL SECRETARIO GENERAL,</p>
---

### **3.2.3.- Descripción por elementos**

#### **3.2.3.1.- Cuerpos edificados en las Entrecanchas 2/3 y 3/4**

##### **Introducción**

Se pretende definir cuatro construcciones de uso público repartidas en las Entrecanchas ya existentes entre las canchas 2/3, 3/4, que a partir de ahora las denominaremos para identificarlas con los siguientes nombres:

Tribuna del Club, Gradas de Espectadores 2/3 (Norte), Gradas de Espectadores 2/3 (Sur), Grandas de Espectadores 3/4.

La definición y descripción de estos cuerpos edificados se materializará a través de los siguientes elementos: parcelas, edificabilidades, alturas, ocupación, retranqueos y programas de distribución por actividades.

##### **A. Tribuna del Club**

###### **1.- Condiciones Generales**

###### **1.1.- Emplazamiento**

Se pretende situar esta construcción entre las ya existentes canchas denominadas 2 y 3 (la 3 cancha principal). Tal y como se indica en los planos.

###### **1.2.- Características y dimensiones de la parcela (PTC)**

La parcela (PTC) se sitúa en la zona de la entrecancha 2/3 que comparte con las parcelas G2/3N (Gradas de Espectadores 2/3 Norte) y G2/3S (Gradas 2/3 Sur).



Las dimensiones totales de la zona son 200,00 x 66,00 m, con una superficie de 13.200,00 m<sup>2</sup>, que constituye una plataforma sobreelevada gracias a unos taludes perimetrales de anchura 2,55 con una relación 1/1.

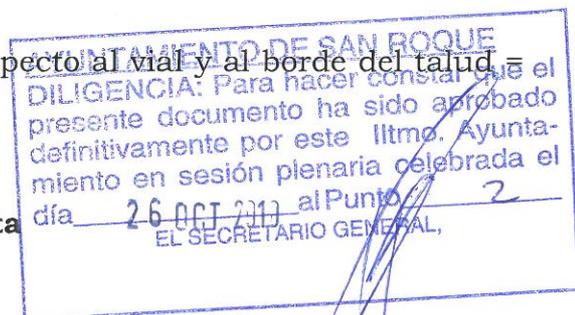
- La Parcela PTC tiene unas dimensiones de 118,00/120,00 m (a lo largo de las canchas) x 60,00 m. (ver plano).
- Superficie 6.815,00 m<sup>2</sup>.
- El cuerpo edificado de la Tribuna Club tendrá una edificabilidad máxima de 3.000 m<sup>2</sup>t, distribuido en 2 plantas.
- La ocupación sobre la pieza del suelo asignada será inferior al 50%.
- Retranqueos mínimos respecto al vial y al borde del talud, 6,00 mts.

## 2.- Descripción física de la propuesta

El programa que se pretende desarrollar con esta construcción exenta, de sección piramidal simétrica y plantas rectangulares, viene justificado por el doble uso, de gradas para socios, autoridades e invitados con vistas a las canchas 2 y a la principal 3 y de Casa-Club para los socios. Constará de planta baja y planta primera, así como de un castillete que conformará la necesaria Torre de Arbitraje y Control, por un lado, y a las actividades propias de una Casa Club por lo que respecta a la edificación bajo grada, y que se materializará en dos plantas, por el otro.

El programa de distribución contendrá los siguientes conceptos:

- Hall-distribuidor.
- Recepción.
- Dirección y administración de la Casa Club.
- Relaciones Públicas.



### **2.3.- Torre de Control y Arbitraje**

Es un elemento necesario y reglamentario de la instalación deportiva.

Tendrá un superficie máxima de 18,00 m<sup>2</sup>c (6,00 x 3,00).

Su altura será la necesaria para las labores del arbitraje.

### **2.4.- Cubierta**

Podrá disponerse una cubierta ligera exenta, preferentemente corredera y/o de naturaleza textil.

## **B. Gradas Espectadores 2/3 (Norte y Sur)**

### **1.- Condiciones Generales**

#### **1.1.- Emplazamiento**

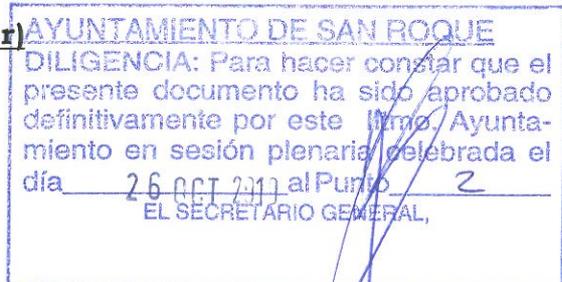
Se pretende situar estas dos construcciones entre las ya existentes canchas denominadas 2 y 3, donde también se proyecta la Tribuna del Club. Separadas simétricamente por uno de los caminos proyectados, La Grada Norte se vinculará con la Cancha 2 y la Grada Sur con la Cancha 3. Tal y como se indica en los planos.

#### **1.2.- Características y dimensiones de las Parcelas (PG2/3N y PG2/3S)**

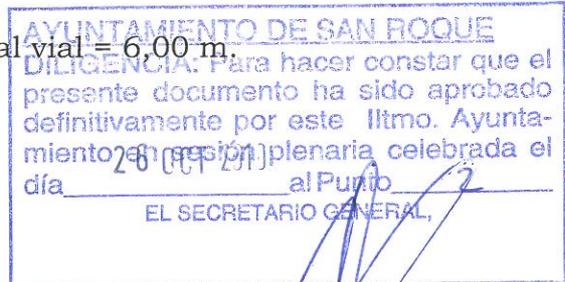
La zona se trata de la misma descrita para la Tribuna del Club.

Respecto a las dos parcelas, simétricas, sus características son:

- Dimensiones = 82,00 x 30,00 (alineada a las canchas).
- Superficie = 2.455,00 m<sup>2</sup> la norte y 2.460,00 m<sup>2</sup> la sur.



- Los cuerpos edificados tendrán una edificabilidad máxima de 700,00 m<sup>2</sup>t cada uno, resueltos en una única planta y terraza visitable.
- Retranqueo mínimo respecto al vial = 6,00 m.
- Ocupación máxima del 50%.



## 2.- Descripción física de la propuesta

El programa que se propone desarrollar en estos dos cuerpos corresponde al de dos núcleos simétricos con idénticas características; gradas para espectadores sentados, con un aprovechamiento del bajo-gradas para servicios sanitarios y para servicios complementarios de atención a los espectadores, básicamente restauración-catering y tiendas de artículos deportivos, mercadería del Club, etc...

### 2.1.- Planta baja

Sanitarios públicos tanto para hombres como para mujeres y dependencias previstas para los servicios complementarios mencionados, almacenes, etc...

### 2.2.- Gradas

Las gradas escalonadas constarán 12 filas para espectadores sentados.

La terraza superior horizontal se destinará a palcos, circulación de espectadores, etc...

Se garantizará en cada graderíos un máximo de 1.600 espectadores cada uno. A los efectos de la dotación de sanitarios públicos, y otros servicios, etc..., hay que dejar claro que el uso de estas dos gradas será alternativo y no acumulativo.

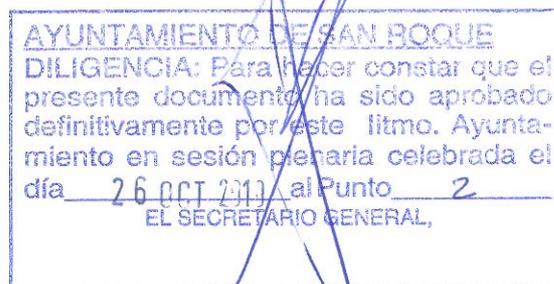
Tal y como se puntualizará en las Ordenanzas o Normativa del presente Documento, en el proyecto correspondiente se cumplirá, entre otros de obligado cumplimiento, el Reglamento de Espectáculos, Decreto de Accesibilidad, Protección Contra incendios, etc...

### **3.- Justificación funcional de la solución adoptada**

Como ya hemos comentado cada una de estas gradas sirven para disfrutar de los partidos que se desarrollen en la cancha 2 (Grada Norte) ó cancha 3 (Grada Sur) alternativamente.

El acceso del público asistente al graderío se planteará por los extremos debiéndose cumplir la normativa para facilitar la accesibilidad al discapacitado, El espectador llegará a su localidad de abajo hacia arriba, a través de un pasillo de distribución de anchura mínima 2,00 m. y escaleras de ámbito 1,50 m. Para el cumplimiento del Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, las gradas se dividirán en pastillas de 12 filas con una longitud de 9,00 m, ocupando 2 espectadores por cada metro, por tanto, 18 espectadores por cada fila. El escalonamiento tiene una altura de 40 cm y una anchura de 90 cm, la mitad para el espectador y la otra mitad como pasillo de paso.

Los sanitarios públicos tanto para mujeres como para hombres, situados en planta de baja, estarán dotados con los equipamientos y aparatos sanitarios.



## **C. Gradas Espectadores 3/4**

### **1.- Condiciones Generales**

#### **1.1.- Emplazamiento**

Se pretende situar estas dos construcciones, sobre una única Parcela (PG 3/4) entre las ya existentes canchas denominadas 3 y 4, con una separación o patio.

La Grada Norte se vinculará con la Cancha 3 y la Grada Sur con la Cancha 4. Tal y como se indica en los planos.

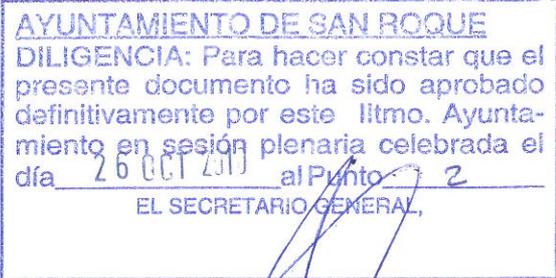
#### **1.2.- Características y dimensiones de la parcela (PG3/4)**

La parcela se sitúa en la zona de la entrecancha 3/4, con forma rectangular cuya dimensión más larga se orienta sensiblemente en dirección Norteste-Suroeste.

Las dimensiones de esta Entrecancha son iguales a las de la Entrecancha 2/3; 200,00 x 66,00 m, con una superficie de 13.200,00 m<sup>2</sup>, y constituye una plataforma sobre elevada gracias a unos taludes perimetrales de anchura 2,55 con una relación 1/1.

Respecto a la parcela, sus características son:

- Dimensiones: 110,00 x 59,00, alineada a las canchas.
- Superficie: 6.490,00 m<sup>2</sup>
- El cuerpo doble edificado, desarrollado en dos plantas tendrá una edificabilidad máxima de  $2 \times 1.500,00 = 3.000$  m<sup>2</sup>t.
- La ocupación no superará el 50%.
- El retranqueo mínimo respecto al vial y al borde del talud será = 6,00 mts.



- El retranqueo interior mínimo entre los dos cuerpos de gradas será = 15,00 m.

## **2.- Descripción física de la propuesta**

El programa físico que se propone desarrollar en las Gradas de Espectadores 3/4, corresponde a dos núcleos con volúmenes simétricos. Gradas no cubiertas o con cubiertas ligeras abiertas, preferentemente textiles para espectadores sentados, con el aprovechamiento del bajo gradas para servicios sanitarios, servicios complementarios de restauración y tiendas deportivas para los espectadores, la Escuela de Polo, y almacenes.

Se resuelve en dos plantas:

### **2.1.- Planta baja**

Tanto para la Grada Norte como para la Grada Sur, el programa para el bajo grada es:

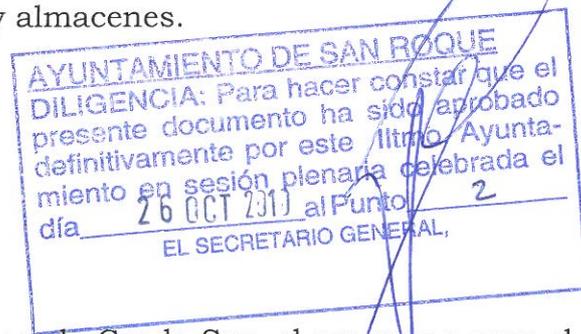
Comunicación vertical exterior mediante dos escaleras descubiertas, comunicación vertical interior mediante caja de escalera y ascensor, sanitarios públicos, almacenes, servicios complementarios y parte de la Escuela de Polo, en la grada sur.

### **2.2.- Planta alta**

En ambas gradas, el programa para el bajo grada es:

Vestíbulo de comunicación vertical interior, sanitarios públicos tanto para hombres como para mujeres, almacén, servicios complementarios.

En el caso de la grada sur, se ubicará el resto de la Escuela de Polo.



### **2.3.- Gradas tanto Norte como Sur**

Las gradas con la misma geometría para las dos edificaciones, constarán de dos módulos o graderíos cada una de ellas, con una altura de 6 filas para un total de 500 espectadores cada una, así como una amplia terraza que corresponderá a la cubierta de la planta baja.

### **3.- Justificación funcional de la situación adoptada**

Cada una de estas gradas sirven para disfrutar de los partidos que se desarrollen en la cancha 3 (Grada Norte) o cancha 4 (Grada Sur) alternativamente, pero además se creará entre los dos edificios, un patio central abierto donde se interrelacionan los usos y se forma un paseo peatonal de agradable estar.

Las gradas se desarrollarán necesariamente en la planta alta, pues el deporte del Polo requiere altura para ser contemplado, dedicándose el volumen edificado bajo gradas para accesos, servicios higiénicos públicos, servicios complementarios y Escuela de Polo.

Como hemos comentado la plataforma de distribución de las gradas es la planta alta, y para ello se planteará desde planta baja las escaleras exteriores laterales necesarias para el cumplimiento de la normativa así como ascensores. Cada cuerpo de gradas, constará de graderíos, distribuyendo desde arriba hacia abajo mediante escaleras, y pasillos de anchura aproximada de 2,00 metros. Para el cumplimiento del Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, cada módulo de grada estará formado por 4 escaleras de ámbito 1,50 m, originando 3 pastillas de 6 filas de 8,00 metros de longitud cada fila, ocupando 2 espectadores por cada metro, por tanto, 16 espectadores por cada fila. El escalonamiento tendrá una altura de 40 cm y una anchura de 90 cm, la mitad para el espectador y la otra mitad como pasillo de paso.

Como unidad integrada se comunicará también el paseo del patio central con las canchas, mediante pasillos intermedios, partiendo en planta baja a los edificios en dos.

Los sanitarios públicos, situados en planta de baja de las gradas de espectadores, estarán dotados con los equipamientos y aparatos sanitarios suficientes para satisfacer las necesidades de los espectadores.

Las plantas altas tendrán comunicaciones verticales interiores, garantizadas mediante cómodas escaleras y ascensores para seis personas, preparados para discapacitados. También se ubicará la Escuela de Polo formada como mínimo por aulas para impartir clases, aula para informática, biblioteca, sala de profesores y despachos para dirección y administración.



#### D.- Oficina del Club

Se sitúa en la misma zona y similar posición dónde la situaba el PE primitivo, pero corriéndola hacia el oeste para que ocupe una posición más centrada respecto a las canchas, ya que la posición que preveía el PE primitivo estaba centrada respecto a las cuadras, que ya no existen

La parcela correspondiente (POC) tiene una superficie de 1.280 m<sup>2</sup> con una dimensión 40,00 x 32,00.

La edificabilidad será de 600,00 m<sup>2</sup>t, en dos plantas.

La ocupación será inferior al 50%.

El resto no ocupado por el cuerpo edificado se destinará a aparcamiento y ajardinados, con un mínimo de 18 plazas de aparcamiento.



#### 3.2.3.2.- Edificios preexistentes

##### \* Edificio doble

**Ala este.** Antigua vivienda rural de una sola planta. Se viene utilizando como servicios al personal (comedor, vestuario, etc...). Se remozará para que siga prestando estos servicios.

**Ala oeste.** Antiguo almacén de dos plantas. Se viene utilizando como almacén de elemento de riego y vivero, mantendrá esa función.

Superficie edificada existente  $(172,20 \times 2) + 166,60 = 511,00$  m<sup>2</sup>c.

##### \* Nave

Antigua nave agrícola, diáfana y a doble altura, pero con una sola planta.

Se viene utilizando como taller y almacén de repuestos y se prevé que siga con la misma función.

Superficie edificada existente = 288,50 m<sup>2</sup>c.

Total superficie de edificios existentes = 799,50 m<sup>2</sup>.



### 3.2.3.3.- Cuadro Parcelario

PARCELA	SUPERFICIE *	EDIFICABILIDAD **	FUNCIÓN	OCUPACIÓN PARCIAL MAX.	ALTURA	COMENTARIOS
PTC	6.815,00 m2	3.000,00 m2c	Tribuna del Club	0,50	2 plantas	Casa Club de socios
PG2/3N	2.455,00 m2	700,00 m2c	Gradas de espectadores	0,50	1 planta	Servicios Complementarios
PG2/3S	2.460,00 m2	700,00 m2c	Gradas de espectadores	0,50	1 planta	Servicios Complementarios
PG3/4	6.490,00 m2	3.000,00 m2c	Gradas de espectadores	0,50	2 plantas	Servicios Complementarios
POC	1.280,00 m2	600,00 m2c	Oficina del Club	0,50	2 plantas	Administración del Club
<b>TOTAL</b>		<b>8.000,00 m2c</b>				

Ratios:

\* Ocupación s/total terreno P.E. = 0,026 m2/m2

\*\* Edif s/total terreno PE = 0,022 m2/m2 < 0,07 m2/m2

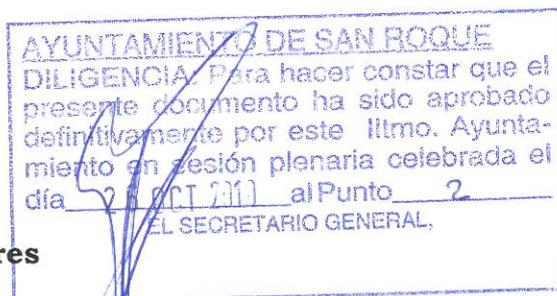


### 3.2.3.4.- Infraestructuras

Evidentemente las infraestructuras que se incluían en el PE aprobado y las que aquí se prevén son las mismas, si bien adaptadas a la nueva situación, y mejoradas en alguna medida (agua y accesos).

Estas infraestructuras que se describen suficientemente en los Planos correspondientes, son:

1. Viales de uso público y accesos exteriores
2. Viales internos privados y aparcamientos privados.
3. Taludes entrecanchas.
4. Agua potable y de riego.
5. Red de saneamiento. Red de drenaje.
6. Energía y Comunicaciones.



#### 1.- Viales de uso público y accesos exteriores

En los planos se describe la red de accesos exteriores, apoyada en el camino público norte-sur que une la vía de servicio de la N-340 con la vía de la Marina de Sotobrande.

Por prescripción técnica y también obligados por el Informe del Servicio de Carreteras de Cádiz de la Demarcación de Carreteras del Estado, se prevé un leve asfaltado en los 50 m previos a acceder a otro vial externo asfaltado, para eliminar el peligro de contaminar con barro estos viales públicos. Esta es una inversión privada del presente PE pero que tiene un carácter público, por ser netamente de uso y titularidad pública el acceso mencionado.

También conectados con dicho camino público Norte-Sur se configuran dos caminos, de uso público, que por el norte y por el sur de la actuación, garantizan el acceso al río Guadiaro.

Esta red se completa con un camino de uso público que discurre paralelo al río y que garantiza el uso y disfrute público de la margen así como la completa accesibilidad a la zona de ~~servidumbre del dominio~~ público.

Todo ello queda convenientemente grafiado en los planos.

AYUNTAMIENTO DE BILBAO  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 26 de Julio de 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

No obstante lo anterior y la servidumbre de paso que establece, el carácter de uso público de estos caminos no prejuzga el carácter público o privado de la titularidad de los terrenos que ocupan.

## 2.- Viales y aparcamientos interiores

Con carácter preliminar, hay que aclarar que los viales interiores son internos del Club, pero tienen un carácter de uso público restringido, en la misma medida que el Club es un equipamiento público, pero de titularidad privada y acceso restringido.

A) Las redes de viales y aparcamientos no varían respecto a los incluidos en el PE aprobado, con dos excepciones:

- Viales y aparcamientos de la primitiva zona de Cuadras que se adaptan a la nueva situación (zona logística auxiliar interna).
- Viales sobre las entrecancha 2/3 y 3/4, que en el PE aprobado tenían una posición axial en los taludes de dichas entrecanchas y que ahora se desplazan lateralmente, pero dentro de dichos taludes, para dejar espacio a los elementos edificados que aquí se prevén.

La composición del firme de los viales es la misma prevista en el PE aprobado: gravilla regada sobre una capa de zahorra artificial compactada.

También podrían disponerse cualquier otro tipo de pavimentación congruente con el carácter de SNU del terreno.

B) Se habilitará un número de plazas de aparcamiento no inferior a 300 vehículos.

Respecto al trazado en planta se aprovecha la redacción de la presente Modificación para aportar una Planta General de definición geométrica, pero que, salvo las adaptaciones mencionadas, no cambia ni en alineaciones, ni en rasantes con las del PE primitivo.

## 2.- Taludes entrecancha

Se mantienen los incluidos en el PE primitivo, adaptando los correspondientes a las entrecanchas 2/3 y 3/4 a la nueva situación y a las determinaciones del informe sectorial de la Consejería.

Los bordes de los taludes hacia las canchas se escalonan, para permitir que los espectadores se sienten sobre el césped de modo informal, como es costumbre en este deporte.

## 3.- Redes de agua

**A) Agua potable.** Se potencia la red prevista hacia las Entrecanchas 2/3 y 3/4.

Se prevé un pequeño depósito de agua potable de 120 m<sup>3</sup>.

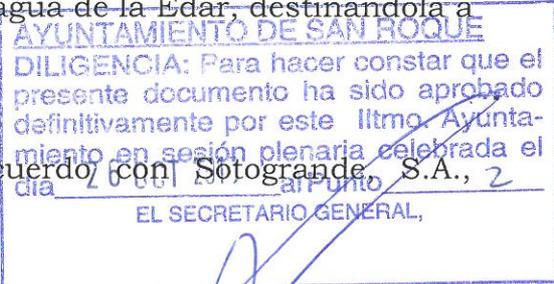
**B) Agua de riego.** Se ejecutará una nueva toma de agua bruta procedente de la Edar del Puerto, atendiendo al nuevo paradigma en cuanto a estos consumos que se incluye en el POTA, pero sobre todo atendiendo a las prescripciones tanto de los dictámenes de la Consejería de Medio Ambiente en las aprobaciones de la Modificación

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

Puntual del PGOU NU-19 y en la aprobación del PE, como las contenidas en la normativa de la Revisión del PGOU (en trámite).

Se prevé consumir unos 100.000 m<sup>3</sup> de agua de la Edar, destinándola a riegos.

A estos efectos se ha logrado un acuerdo con Sotogrande, S.A., concesionario de la Edar.



Se prevé un 2º Depósito de 2.500 m<sup>3</sup>, absolutamente imprescindible para el aprovechamiento del agua de la Edar, ya que el bombeo desde la Edar, y los consumos previsibles para las canchas de polo, no coinciden ni en horarios, ni en fechas, ni en caudales.

La mencionada nueva toma y el nuevo Depósito permitirá, además, en el futuro, el uso de agua procedente de desaladora/potabilizadora portátil, cuya preinstalación de toma se incluye como propuesta en la presente Modificación del PE porque ha sido objeto de un Convenio específico con el Excmo. Ayuntamiento de San Roque.

**C) Aguas grises.** Se prevé una instalación de aguas grises, procedentes de los consumos de lavabos y duchas, fregaderos y lavavajillas de los cuerpos edificados que se proyectan, y que permitirá su reutilización en cisternas y fluxores, y en riegos y baldeos de las zonas aledañas a los edificios.

Esta instalación se incluirá en el Proyecto Constructivo.

#### **4.- Saneamiento y Drenaje**

**A) Saneamiento.** La red coincide con la prevista en el PE primitivo, excepto los elementos relacionados con las cuadras, que se eliminan. La red termina en la Edar existente, tal y como preveía el PE aprobado.

**B) Drenaje.** Aquí no hay ninguna variación respecto al PE primitivo.

El efecto drenante se consigue con bombeos superficiales en canchas, entrecanchas y viarios y todo confluye en el canal de desagüe, ya ejecutado.

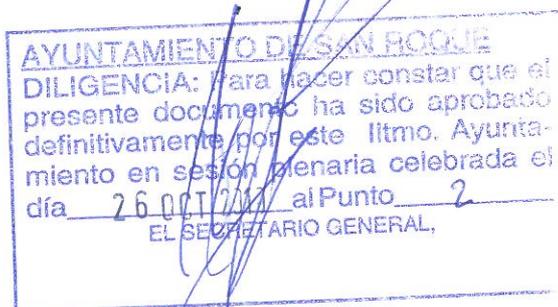
## **5.- Energía y Comunicaciones**

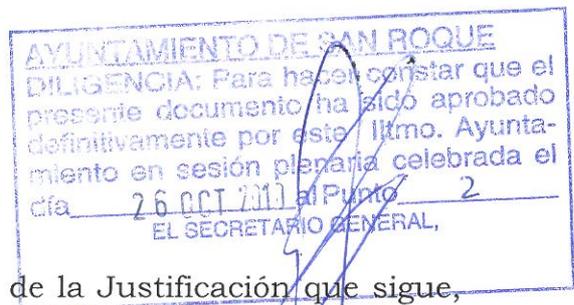
### **A) Energía**

No hay cambio respecto al PE primitivo, pero sí adaptación a la nueva situación, con un ramal hacia la entrecancha 3/4, y la alimentación a los cuatro marcadores que se incluían en el Proyecto Básico que ha sido objeto de licencia.

### **B) Comunicaciones**

Se adapta la red prevista en el PE primitivo a las Modificaciones introducidas.





#### **4.- JUSTIFICACIÓN**

Como base de la presente Modificación y de la Justificación que sigue, se debe aclarar que, en todo lo que no se oponga a la presente Modificación, tiene plena validez la “Memoria Descriptiva y Justificativa” del PE primitivo.

Con carácter general las propuestas de la presente Modificación quedan justificadas prácticamente “a priori”, en la medida que sustituyen, sin alterar los fundamentos y las características de utilidad pública e interés social del Proyecto primitivo, la actividad de cuadras y servicios al caballo que ya no son posibles, como tampoco alteran los fundamentos y las características territoriales medioambientales y urbanísticas del PE que modifica, y que, por estar aprobado se suponen que eran correctas (art. 42.3 LOUA).

##### **4.1.- Justificación en relación a las bases para la declaración de Interés Público**

En primer lugar las funciones o actividades propuestas son ampliaciones de las que ya estaban implícitas en el PE primitivo, más la materialización física de la actividad formativa “Escuela de Polo” (que se nombraba pero no se implementaba en el PE primitivo) y esta última refuerza el carácter deportivo y social, y por lo tanto el carácter de interés público del Proyecto.

Las actividades de atención y servicio a los socios, a los sponsors y a los espectadores son funciones consustanciales con cualquier uso deportivo-turístico como el que nos ocupa, y además eran patentes y parte importante del PE primitivo, si bien ahora incrementan su importancia y los recursos dedicados, así como las expectativas de ingresos generados, y consecuentemente la creación de puestos de trabajo que sustituyan a los que se preveía crear aquí con las cuadras.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este mismo Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

La actividad formativa (Escuela de Polo) también se nombraba en la descripción genérica que del Proyecto de Los Pinos se hacía en la Memoria del PE primitivo, pero sin que posteriormente se hiciera ninguna previsión real en el PE. Ahora se hace y se establece este uso con una ubicación edificada concreta y con unas previsiones socioeconómicas determinadas.

Al potenciarse los activos para la prestación de servicios a los socios, espectadores, esponsors y polistas, es evidente que se potencian las ventajas para el deporte, el turismo de calidad y desestacionalizado, la creación de riqueza y de empleo en la zona, que eran características fundamentales del Proyecto aprobado, como se refieren de forma continuada y reiterada en los textos de la Modificación Puntual NU-19 y en el PE aprobado.

Y que, además, constituyen elementos importantes en las instalaciones deportivas de la Red Especial del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, a la que pertenece, de forma expresa, el Santa María Polo Club.

Las nuevas cifras quedan explicitadas en el Estudio Económico-Financiero que se incluye, y que además aporta un análisis de la creación de empleo directo e indirecto que supone la presente Modificación.

En cualquier caso, por un lado se mantienen los elementos conformadores de la actividad (Club de Polo) que fue objeto de la declaración de interés público y social y que justificaba el PE primitivo, y que, para no hacer necesaria su repetición, como se ha indicado anteriormente, se contienen en la copia de la Memoria Descriptiva y Justificativa del PE primitivo.

Asimismo se mantiene los deberes y obligaciones de los promotores que en dicha Memoria se reflejan.

Respecto a las obligadas Modificaciones introducidas al PE, a través del presente Documento; generan unos efectos benéficos o mejoras para el Proyecto y para las características de interés público y social, que se explicita a continuación:

### **Mejoras respecto a la actividad deportiva**

Las mayores facilidades para socios, polistas, esponsors y público van a generar una mayor demanda de competiciones y eventos deportivos.

La Escuela de Polo generará un mayor interés y una cantera local que será la base del futuro de la actividad deportiva del Club.

### **Mejoras respecto a la inversión comprometida**

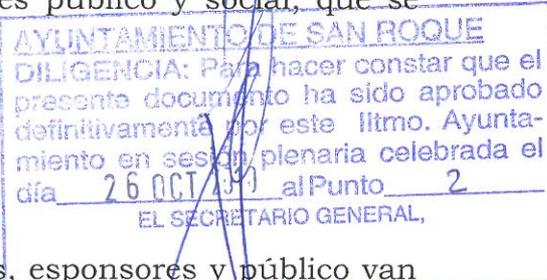
El PE Modificado prácticamente duplica la inversión prevista, que pasa de 4.850.816,86 € a 8.264.833,22 € (nueva inversión = 3.414.016,36 €).

### **Mejoras respecto a la generación de riqueza y empleo**

El PE Modificado incrementa la generación de actividad económica sobre lo previsto en el PE primitivo (ver Estudio Económico-Financiero), y mantiene los niveles de empleo previstos en el PE primitivo, resolviendo el problema creado por la no ejecución de las cuadras.

### **Mejoras respecto al turismo de calidad y desestacionalizado**

Precisamente los mayores beneficios en la zona vendrán de la potenciación de las actividades polísticas que las Modificaciones garantizan, pues en su mayor parte, lo que se da en llamar “el mundo



del Polo”, -polistas, patrones (propietarios de equipos), esponsores (grandes marcas ligadas al polo) y aficionados-, coinciden con el mercado subjetivo que constituye “el turista de calidad” que tanto interés se tiene en que se vea seducido por la zona.

Respecto a la desestacionalización, las nuevas instalaciones van a permitir la potenciación de las temporadas de Navidad y Primavera, así como la celebración de torneos de menor nivel, partidos de exhibición, etc, durante todo el año.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 del mes de Mayo de 2012.  
EL SECRETARIO GENERAL,

#### **4.2.- Justificación en relación al cumplimiento de los preceptos de la legislación, normativas y elementos de planeamiento de ámbito superior**

El marco normativo y de planeamiento que encuadra la Modificación del PE de Los Pinos lo constituyen la LOUA, el PGOU vigente (incluida la “Modificación Puntual sobre el área UN-19 (finca “Los Pinos)” y el documento para la aprobación inicial de la Revisión del PGOU. Pero muy especialmente lo constituye el **PE del Complejo Deportivo Los Pinos** aprobado por el Ayuntamiento y por la Junta de Andalucía y la **declaración de Interés Público** sobre dicho Complejo, y sus actividades, que dichas aprobaciones conlleva.

Y ello es así porque la LOUA y el PGOU vigente, pero también la Revisión en trámite del PGOU, transfieren a los Planes Especiales en SNU, redactados sobre proyectos de Interés Público, la posibilidad excepcional de establecer justificadamente usos y volumetrías sobre SNU que de otra manera no serían autorizables.

Además, dado que tanto la “Modificación Puntual del NU-19 (finca Los Pinos)”, como el “PE del Complejo Deportivo Los Pinos”, acompañaron en su tramitación la Información y Estudios Medioambientales requeridos por la normativa, y dado, que dichos Estudios e Informe

Medioambiental obtuvieron dictámenes positivos de la Consejería de Medio Ambiente de la Jefatura de Costas y de la Confederación Hidrográfica perteneciente a la AAA de la Consejería de Medio Ambiente, y que dicha tramitación es previa a la Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU, se debe convenir que:

- Hay que entender que el carácter de “suelo de protección” que le otorgaba el PGOU vigente, y que recogía la Modificación Puntual, lo respeta la actuación del PE primitivo y, consecuentemente, la presente Modificación, que no altera, salvo para mejorarlos, ninguno de los parámetros con los que se analiza este tipo de afección. Y lo mismo cabe decir respecto al carácter SNU de estos suelos, por lo que respecta al PGOU vigente.
- Hay que entender que de acuerdo con el art. 42.3 de la LOUA, dicha aprobación presupone haber aprobado la incidencia de sus determinaciones respecto a las establecidas en los Planes de ámbito o alcance superior y más concretamente la compatibilidad de la actuación respecto a la clasificación del suelo como SNU al carácter de la protección sobre el mismo y a la no formación de nuevos asentamientos.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

- Por último también hay que entender que las previsiones y cautelas que la Revisión otorgaba, con carácter general, a la enorme y variada área denominada “Valle del Guadiaro-Hozgarganta”, se encuentra interpretada y resuelta positivamente, en la particular (y proporcionalmente reducida subárea que nos ocupa en relación con el área total) zona comprendida por el PE aprobado. Y aquí incluimos tanto a las prescripciones que se refieren a la clasificación de este Suelo como No Urbanizable como a las

que se refiere al carácter de “especial protección por planificación urbanística”.

Y ello es de especial relevancia en la justificación de la Modificación al PE aquí propuesta, porque esta Modificación no afecta al ámbito territorial (ni en extensión ni en linderos) ni a la implantación global ni a los usos aprobados, ni al volumen total de nuevas construcciones que se derivaban del PE, aunque sí afecta a la composición y emplazamiento de las edificaciones dentro de los límites de la zona de actuación.

Por todo lo anterior, hay que concluir que la Modificación aquí propuesta cumple con todos los requisitos medioambientales y urbanísticos que ya cumplía el PE aprobado.

Es más, se puede demostrar que, la Modificación mejora claramente el balance medioambiental que se derivaba del PE aprobado como se establece en el apartado 6 de la presente Memoria.

No obstante lo anterior, profundizaremos en lo que sigue en desmostrar los cumplimientos asegurados más arriba, incluso con las imágenes paisajísticas solicitadas en el Informe de la Gerencia de Urbanismo de San Roque.

Para ello y con carácter enunciativo pero no limitativo, sigue una recopilación de elementos textuales de las piezas normativas mencionadas al principio, que arrojan y justifican las propuestas incluidas en el presente Documento, añadiendo además, al tratarse de un Documento de Planeamiento Territorial Sectorial de la Junta, que afecta al Santa María Polo Club, lo referente al **Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía**, que ha pasado ya el trámite de Aprobación Provisional y se prevé que tenga la Aprobación Definitiva antes de mayo del 2007.





## A.- LOUA

(Nota, el subrayado es del presente Documento)

### **Artículo 14. Planes Especiales. 1, 3, 4º 2º párrafo**

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

**4.2º párrafo.** Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

### **Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.**

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

**b) De documentación:**

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su

naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Illmo. Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2019 a punto 2  
SECRETARÍA GENERAL

**Art. 42.1, 3**

**Artículo 42.** Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

1. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, as. como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

---

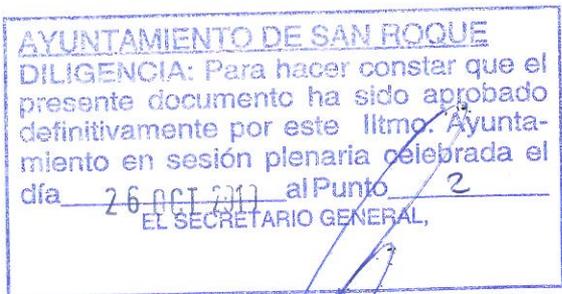
**Conclusiones del texto anterior en relación a la presente  
Modificación del PE**

Refuerza la legalidad de las propuestas aquí mantenidas y demuestra que la aprobación definitiva del PE del Complejo Deportivo Los Pinos cubre una serie de requisitos cuyo cumplimiento hay que entender que se extiende a la presente Modificación, salvo en los aspectos concretos en que haya cambios que puedan afectar negativamente a los valores territoriales y medioambientales a los que las soluciones del PE primitivo no afectaban.



## B.- PGOU VIGENTE

### Ordenanzas. Título Séptimo. Capítulo 3.



**Art. 2.2.5** Construcciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones se separan veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- c) No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).
- d) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.
- e) La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- f) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

**Art. 2.8** Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcelas de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- c) La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

- d) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
- e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal o supramunicipal.

**Art. 2.10** Condiciones generales estéticas. Las condiciones estéticas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural por lo que las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas y causando el menor daño posible al paisaje natural. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día \_\_\_\_\_ al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

### **Título Octavo. Capítulo 3**

#### **Actividades Turísticas y Recreativas**

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.
2. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambios de uso o ampliación de las existentes se hará en los suelos expresamente clasificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinación se considerará excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

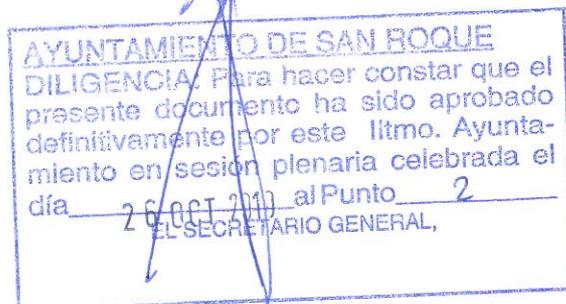
En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya que generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

---

**Conclusiones del texto anterior en relación a la presente Modificación del PE**

Básicamente sirven para demostrar que las propuestas aquí contenidas cumplen con las limitaciones que la normativa del vigente PGOU establece para el SNU en los usos permitidos.

Asimismo, y aunque no es de aplicación directa a la presente Modificación, pues las funciones de restauración que, como compatibles con los usos permitidos, y siempre ligadas al ejercicio efectivo de la actividad deportiva, aquí proponemos, tiene un carácter-auxiliar o subordinado, se demuestra que la actividad de restauración no es incompatible, si media la declaración de Interés Público, con el carácter del SNU.



### C.- MODIFICACIÓN PUNTUAL NU-19 (FINCA LOS PINOS)

(Nota, los subrayados pertenecen al presente Documento)

#### Memoria Justificativa

#### II. Objeto de la Modificación

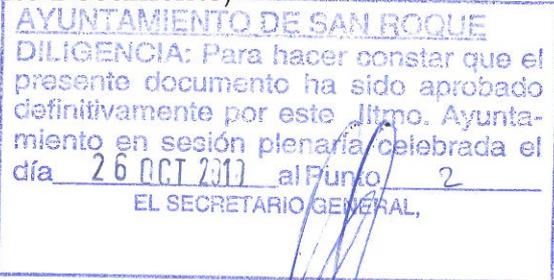
La finalidad que se pretende con esta modificación es introducir el uso de Ocio y Esparcimiento en el Sector de suelo no urbanizable N.U. 019, del mismo modo que está ya previsto en las Normas Urbanísticas para otros suelos no urbanizables del municipio, como son por ejemplo los N.U. 23, 24, 25).

Con la modificación propuesta se pretende hacer compatible el uso deportivo con otros usos permitidos en este Sector de suelo no urbanizable (ya que de acuerdo con la sistemática de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque este uso el deportivo se encuadra en el global de Ocio y Esparcimiento).

Igualmente, dado que el uso deportivo tiene una incidencia relevante en el turismo y la actividad económica de la zona, se hace necesario prever la tramitación de los futuros proyectos como de interés social, por lo que se hace necesario introducir en el sector el uso definido por las Normas Urbanísticas como “Otros usos de interés social”.

Para la consecución del objeto se hace necesaria la modificación del artículo 6 de la Norma Urbanística nº 7.4 del PGOU, de forma que se incluya en este Sector el uso de Ocio y Esparcimiento y Otros Usos de Interés Social.

La inclusión del uso de Ocio y Esparcimiento y Otros Usos de Interés Social en el Sector llevará implícita la posibilidad de realizar



instalaciones al servicio de esos usos tal y como establece el propio PGOU.

Con independencia del anterior, con la modificación puntual se tendrá que darle un nuevo significado a la limitación de la implantación de construcciones e instalaciones en suelo urbanizable a menos de 500 metros de los núcleos de población. Esta limitación no tiene sentido con un uso como es el deportivo caracterizado por ser un uso configurado por una gran cantidad de espacios libres de edificación, pero que han de ser utilizados para la actividad deportiva.

Se trataría por tanto, de levantar la limitación de implantar instalaciones de uso deportivo a menos 500 metros de los núcleos de población.

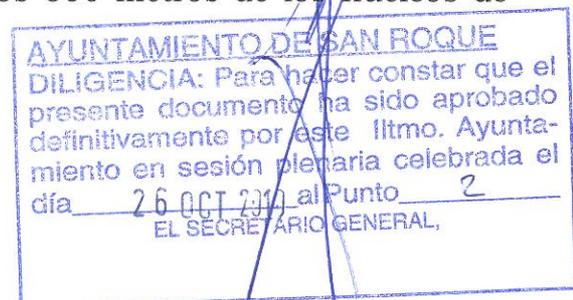
### **III. Justificación**

#### **2. Justificación Urbanística**

El PGOU de San Roque de 1.996 ya prevé un abanico de diferentes tipos de usos en el suelo no urbanizable entre ellos, además de los usos naturales del mismo, como son el de explotación agropecuaria y el forestal, el de ocio y esparcimiento, acampada en instalaciones, vertidos de residuos sólidos, instalaciones industriales y otros usos de interés público.

De esta diversidad de usos, en el Sector NU.019 sólo se permiten, como hemos dicho, el de explotación agropecuaria y el de área de servicio de carreteras.

SE trataría pues, de incluir entre los usos permitidos en el Sector UN.019 el de Ocio y Esparcimiento y Otros Usos de Interés Público y Social.



En el uso, de Ocio y Esparcimiento se encuentra comprendido el uso deportivo, tal y como se desprende de las Normas urbanísticas del propio PGOU de San Roque que vendría a justificar urbanísticamente la modificación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2013 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

Además, en este sentido, no podemos olvidar que la ordenación territorial tiene para estos suelos colindantes con la N-340 un tratamiento determinado. Así, la Memoria de Ordenación, del Proyecto del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, en el punto 7.2., “Ordenación Propuesta”, prevé para el municipio de San Roque, una Ordenación y Compatibilización de los usos del territorio con **“Uso de equipamientos y servicios para todo el espacio turístico mediterráneo, como el centro del polo turístico, a ambos lados de la N-340 junto al espacio libre del Guadalquítón”**.

De esta forma, la ordenación territorial en marcha, está dando cobertura a la Modificación propuesta; y ello porque el deporte se configura en la actualidad como una modalidad del turismo y como una actividad de apoyo e incentivo al turismo.

La íntima relación del deporte con el turismo se pone de manifiesto en la existencia de tipologías turísticas específicas que relacionan ambas áreas. Así, se pueden distinguir dos categorías principales: las denominadas deporte turístico y turismo deportivo.

La primera de las categorías, el deporte turístico, hace referencia al turismo motivado por la organización de espectáculos deportivos fuente de atracción de turismo, mientras que la segunda categoría, turismo deportivo, se centra en el turismo motivado por la práctica directa de deporte por los interesados.

Por otra parte, los equipamientos deportivos se configuran en la actualidad como un instrumento de fomento del turismo de forma que,

el desarrollo y el impulso turístico de una determinada zona viene, en gran medida, definido por las dotaciones de este carácter. Unas dotaciones, las deportivas, que igualmente, son indicativas de la calidad turística.

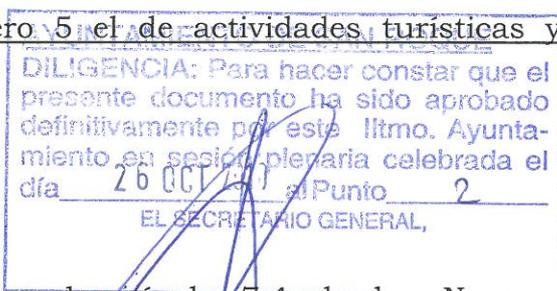
En definitiva, actualmente, el deporte se configura como una actividad turística, hecho que supone, como hemos expuesto anteriormente, que la Modificación Puntual propuesta se encuentre amparada por la Planificación Territorial, estando, de este modo, justificada urbanísticamente.

Por otra parte, en apoyo y en total sintonía con lo expuesto, hay que tener en cuenta que las mismas Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque, establecen en la Norma 7.3. del Capítulo 3, del Título Séptimo, los usos del suelo no urbanizable. Entre estos usos, dispone, con carácter complementario de las disposiciones del Plan General, en cuanto al uso, actividades y edificación en suelo no urbanizable, lo dispuesto en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y, especialmente a sus Normas Generales de Regulación de usos y actividades (artículos 14 a 29) y sus Anexos I y III, entre los que se encuentran incluidos como número 5 el de actividades turísticas y recreativas.

#### IV. Ordenación Propuesta

La ordenación actual recogida en el artículo 7.4 de las Normas Urbanísticas del suelo objeto de la modificación es la siguiente:

<b>UN.019</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>617.500</b>
Clasificación: NU No Urbanizable					
Denominación del Área: NU.019					
Regulación del Área: 7. Protección					
Remisión a planeamiento: 6. Proyecto Temático					



Regulación del suelo: 2 NU-Protección General

Usos del suelo:

1. Explotación Agropecuaria
8. Áreas de servicio carreteras

La ordenación propuesta sería la siguiente

---

<b>UN.019</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1378</b>	<b>617.500</b>
---------------	----------	----------	----------	-------------	----------------

---

Clasificación: NU No Urbanizable

Denominación del Área: NU.019

Regulación del Área: 7. Protección

Remisión a planeamiento: 6. Proyecto Temático

Regulación del suelo: 2 NU-Protección General

Usos del suelo:

1. Explotación Agropecuaria
3. Ocio y Esparcimiento
7. Otros usos de interés público
8. Áreas de servicio carreteras



---

**Conclusiones del texto anterior en relación a la presente  
Modificación del PE**

Se demuestra que la interpretación de los usos permitidos incluye las actividades deportivo-turísticas, de espectáculos deportivos, etc... así como la importancia de la esperada incidencia relevante en turismo y en actividad económica de la actuación como justificación de la declaración de interés público.

## D.- PLAN ESPECIAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO “LOS PINOS”

(Nota, los subrayados son del presente Documento)

### MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

#### II.2. Características socioeconómicas de la actividad

##### a) Introducción

##### Aspectos socioeconómicos

##### Generación de ingresos

La instauración de un centro deportivo de polo registra, entres sus principales efectos, un importante volumen de ingresos entre beneficios directos e indirectos en el ámbito en el que se localiza. Estas partidas de ingresos se generan, fundamentalmente y una vez puesto en funcionamiento el centro, gracias a utilización de las instalaciones deportivas, de alojamiento, de restauración, de transporte, entre otras.

Entre los ingresos indirectos cabe mencionar la creación de empresas dedicadas tanto a la prestación de aquellos servicios dirigidos a cubrir las necesidades del centro –hostelería, empresarios relacionados con el ámbito ecuestre (veterinarios, herreros, etc) como a satisfacer las necesidades del visitante –de alojamiento, de restauración, de ocio, deportivas, etc-.

##### Generación de empleo

En la instalación de un centro de deportivo de polo en un área determinada se genera empleo en las diversas fases que presenta su puesta en funcionamiento. En primer lugar, merece especial mención la creación de empleo generado durante la construcción de las instalaciones necesarias. En segundo lugar, resulta relevante la creación de empleo en relación con la gestión y organización del propio centro; éste constituye empleo de carácter directo y cualificado: directivos, técnicos, entrenadores, personal administrativo, etc...



Asimismo, la creación de un centro de polo provoca un nivel de demanda que estimula, a través de un adecuado proceso de formación, la incorporación al sector terciario de personas que se encuentran en los sectores primario y secundario, creándose, por ello, perfiles adecuadamente formados para su empleo en los nuevos puestos de trabajo que se generan a través de la nueva actividad económica – camareros, jardineros, herreros, etc...-

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en la Sesión Plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 en el Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

### **Desarrollo de las actividades complementaria del deporte**

La industria relacionada con el deporte representa una actividad especialmente relevante desde la perspectiva económica. En ésta se encuadra la confección de ropa deportiva o la fabricación de material deportivo, entre otros.

La creación de un centro deportivo de polo estimulará la inversión de tiendas de ropa y material especializado en el deporte del polo. Este se convertirá en otro punto de generación de riqueza, inversión y empleo.

### **c) Características sociales**

#### **Empleo**

Una de las mayores aportaciones sociales del proyecto a la zona se traduce en puestos de trabajo y posibilidades de formación muy cualificada en oficios y conocimientos inexistentes en el resto del territorio nacional e incluso en Europa. No existe en el ámbito citado unas instalaciones de polo con el volumen de las que se proponen, por lo que éste constituirá un Centro de Referencia en los que se refiere a la calidad de los profesionales que se formen dentro de las instalaciones.

Se tratará, en este apartado, del empleo generado en las instalaciones y, posteriormente, aquél que se producirá en la zona derivado del desarrollo de la actividad.

ÁREA FUNCIONAL-EMPRESA	AÑO 2003	AÑO 2006	AÑO 2010
Dirección General y Direcciones de Departamento	6	11	15
Dirección de Proyecto	3	6	10
Staff (Control de Calidad, Servicios Jurídicos, Agrónomos, etc)	4	7	8
Mandos intermedios	11	19	38
* Personal de Oficios	27	44	153
<b>TOTAL DE EMPLEADOS</b>	<b>51</b>	<b>87</b>	<b>224</b>

Las Direcciones de Departamento serán:

- Dirección General
- Dirección Deportiva
- Dirección Departamento de Cuadras
- Dirección Departamento de Infraestructuras
- Dirección Departamento de Mantenimiento
- Dirección Departamento de Canchas y Jardines
- Dirección Departamento Comercial
- Dirección Departamento de Administración
- Dirección Departamento de Recursos Humanos y Administración de Personal
- Dirección Departamento de Compras
- Dirección Departamento de Catering y Restauración \*
- Dirección de Tienda \*

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

### **Formación y empleo derivado de la actividad.**

Colaboración de escuelas y talleres locales: hostelería, jardinería, pintura, etc...

Entrenamiento: podrán ponerse a disposición de la Administración Local las instalaciones para el aprendizaje y entrenamiento en aquellas áreas de Formación Profesional que puedan desarrollarse en las mismas, así como la realización de prácticas de empresa en cualquiera de los Departamentos existentes en la misma. Así mismo, la existencia

en las instalaciones de personal especializado en determinados oficios hará posible el establecimiento de áreas de colaboración en materia de monitorado.

#### **d) Características Turísticas**

Las principales aportaciones que el desarrollo del polo supondrá para la zona se derivan de las siguientes características:



1. Singularidad. La oferta del polo de gran competición se perfila muy escasa a nivel mundial y única a nivel nacional. Esto supone, para una zona concreta, la dotación especialmente atractiva y singular, por su exclusividad y diferenciación. Esto unido al propio atractivo deportivo y social de la actividad, a la espectacularidad de sus instalaciones y a su ubicación preferencial, supone que constituya un capítulo fundamental dentro de la oferta turística de San Roque.
2. Turismo de calidad. El perfil del jugador del polo, de los patrones de equipos de polo y del público aficionado al polo responde claramente a lo que se viene a denominar turismo de alta calidad: muy alto poder adquisitivo y cultural, respetuoso con el medio ambiente y acostumbrado a demandar y consumir productos y servicios del mejor nivel.

Por lo tanto, coincide plenamente con la tipología que actualmente es deseada por todos los estamentos turísticos (Administración y empresas del sector), y, en particular, con la estrategia de promoción turística del municipio de San Roque.

Este tipo de visitantes y nuevos residentes contribuyen, asimismo, a desarrollar otros importantes elementos de oferta turística.

- a) Turismo rural, turismo ecuestre, parques naturales, etc... Este tipo de visitantes suelen tener un interés considerable por este tipo de consumo turístico.
- b) Turismo congresual, de eventos culturales, de espectáculos y de empresa. Dado su alto nivel adquisitivo y cultural, y su gran conexión con el mundo de la empresa, se producirían importantes sinergias hacia este tipo de turismo de futuro.

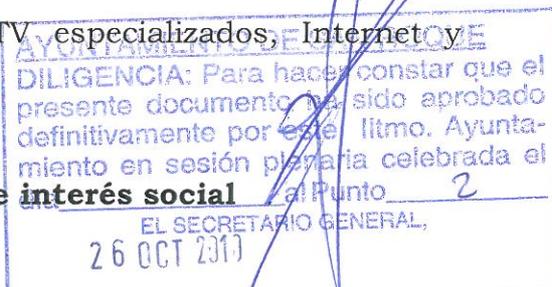
3. Promoción. La propia promoción del polo, a través de medios de comunicación dirigidos a un público selecto, conllevaría en paralelo una evidente promoción de todo el entorno. Los medios utilizados son fundamentalmente: revistas especializadas y de divulgación general, canales de TV especializados, Internet y marketing directo.

### III. Justificación de la utilidad pública e interés social

#### c) El desarrollo turístico y económico

El interés social de las instalaciones deportivas que se proyectan en Andalucía y, en concreto, en esta zona de la costa gaditana, está justificado en la enorme trascendencia que tiene el turismo en el desarrollo de la economía local en particular y andaluza en general, y ello, con independencia de la creación de nuevos puestos de trabajo (como veremos en el siguiente punto), puesto que las estructuras deportivas tienen una íntima relación con el turismo. Una relación que se pone de manifiesto en la existencia de tipologías turísticas específicas que relacionan ambas áreas. Así, se pueden distinguir dos categorías principales: las denominadas deporte turístico y turismo deportivo.

La primera de las categorías, el deporte turístico, hace referencia al turismo motivado por la organización de espectáculos deportivos que atraen a multitudes –o minorías- de turistas, mientras que la segunda categoría, turismo deportivo, se centra en el turismo motivado por la práctica directa de deporte por los interesados.



Por otra parte, los equipamientos deportivos se configuran en la actualidad como un instrumento de fomento del turismo de forma que, el desarrollo y el impulso turístico de una determinada zona viene, en gran medida, definido por las dotaciones de este carácter. Unas dotaciones, las deportivas, que igualmente, son indicativas de la calidad turística.

En definitiva, actualmente, el deporte se configura como una actividad turística. Así, siendo San Roque un municipio en la que gran parte de su economía se sustenta en el turismo, es de alta necesidad potenciar esta importante fuente de ingresos en dos vertientes que se ofrecen con el proyecto en cuestión:

- En primer lugar, procurando por todos los medios una mejora de las ofertas para atraer el turismo de calidad.
- La segunda, arbitrando las medidas oportunas para incentivar el turismo de invierno, dadas las graves repercusiones que sobre las actividades de hostelería y restauración tiene la ya tradicional estacionalidad veraniega de nuestro turismo.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
AUTORIDAD: Para constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 de Octubre de 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

En este sentido, de los estudios realizados y de la experiencia en el ámbito internacional, que ha quedado debidamente expuesta con anterioridad al tratar las características socioeconómicas de la actividad, se deduce que uno de los caminos más indicados para atraer el turismo de invierno de calidad es potenciar las actividades deportivas al aire libre como es, en nuestro caso, el polo, de fuerte arraigo en los países anglosajones y nórdicos, en los cuales, precisamente en las épocas de invierno, por las características climatológicas que tienen, los aficionados se ven imposibilitados para practicarlo, por lo que son una fuente potencial de concurrencia turística si las ofertas en este campo son atractivas.

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 22-5-1985 que viene disponer que:

*“sin embargo se eximen o excepcionan de ello a las “edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural”; que la instalación de un “hipermercado”, puede considerarse así, independientemente de la creación de nuevos puestos de trabajo, pues esa nueva estructura comercial, configura un elemento básico de transformación y reforma de nuestro sector comercial, propiciando unas innovaciones que lo dotan de una dinamicidad mercantil provechosa para el comportamiento del sector, y, en definitiva, para los intereses nacionales, engendrando, además, otro interés social”.*

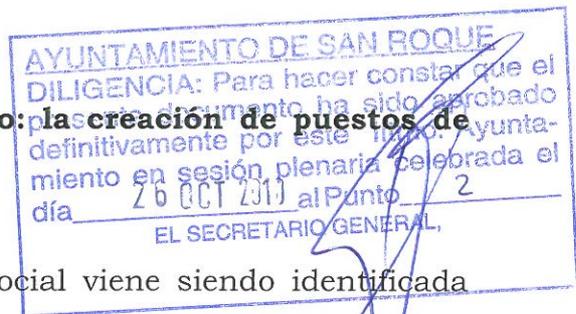
...

*“pues es sabido que los particulares pueden gestionar actividades en las que concurra interés social y éste no es incompatible con la existencia de beneficio mercantil; que el interés social no es identificable exclusivamente con el interés social, ni con la gestión de este carácter; y que el interés social no se constriñe por el repetido artículo 85.2 a actividades o sectores determinados, sino que ampara potencialmente a todo tipo de instalaciones, sin especificar el fin concreto a que puedan ser dedicadas”.*

Por tanto, resumiendo, conforme a lo expuesto, el complejo turístico previsto es útil a los intereses turísticos y económicos y, por ello, constituye una motivación suficiente de la declaración de interés social que aquí se propone (STS de 26 de octubre de 1.999 Ar. 7216).



**d) Los beneficios sociales del proyecto: la creación de puestos de trabajo**



La concurrencia del interés público y social viene siendo identificada por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo con la creación de fuentes de riqueza, la potenciación de creación de nuevas industrias y la creación de puestos de trabajo lo que concurre en el proyecto en cuestión.

Así, las Sentencias del Tribunal Supremo de 25-2-1985, 22-7-1985, 16-6-1986 y 9-6-1987 entre otras, identifican el interés público y social con la creación de puestos de trabajo y ampara a todo tipo de instalaciones. En este sentido, la sentencia de 9 de junio de 1987 (Ar 6107) sobre la instalación de un hipermercado en suelo no urbanizable, dispone que:

*“A las razones aducidas por la Sala Territorial para justificar la existencia en el supuesto enjuiciado de dicha utilidad pública o interés social, interesa añadir que esta Sala tiene declarado que la existencia del interés social no se limita, por norma alguna, al supuesto que el titular de la explotación sea un Ente público, pues es sabido que los particulares pueden gestionar actividades en las que concorra interés social y que éste no es incompatible con la existencia de beneficio mercantil; por otro lado, el interés social no es identificable exclusivamente con el interés oficial ni con la gestión de este carácter. **En tal sentido puede afirmarse que es de interés social el abaratamiento de los costos, la descongestión urbanística, el incremento de los puestos de trabajo –Sentencias de 13 de julio de 1984 (RJ 1984/4675) y 25 de febrero de 1985 (RJ 1985/2642)-“.***

En nuestro caso, se prevén crear un total de 468 puestos de trabajo, de los cuales 224 son directos, que vendrían a incrementar la plantilla actual del Santa María Polo Club, y 244 vinculados a la mayor afluencia

de caballo, que vendrían formados por los veterinarios, herradores, guarnicioneros, taqueros, mozos de cuadra.

**IV. Procedencia o necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial**

**3. Incidencia urbanístico territorial**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2017 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

La ordenación territorial tiene para estos suelos, colindantes con la N-340, un tratamiento determinado. Así, la Memoria de Ordenación, del Proyecto del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, en el punto 7.2. "Ordenación Propuesta", prevé para el municipio de San Roque, una Ordenación y Compatibilización de los usos del territorio con ***"Uso de equipamientos y servicios para todo el espacio turístico mediterráneo, como el centro del polo turístico, a ambos lados de la N-340 y junto al espacio libre del Guadalquivir"***.

EL PGOU de San Roque clasifica los terrenos donde se pretende desarrollar el complejo deportivo, denominados "Cortijo de Los Pinos", ubicados junto a la Carretera Nacional 340, como "Suelo No Urbanizable Protegido de Protección General", quedando los mismos ordenados en el Sector UN.019.

Para este tipo de suelo el PGOU contempla los usos de Explotación agropecuaria, Ocio y Esparcimiento, Otros usos de interés público y Áreas de servicio de carreteras, como se expone en la tabla siguiente:

<b>UN.019</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1378</b>	<b>617.500</b>
---------------	----------	----------	----------	-------------	----------------

Clasificación: NU No Urbanizable

Denominación del Área: NU.019

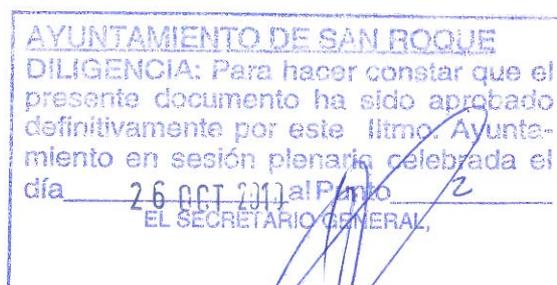
Regulación del Área: 7. Protección

Remisión a planeamiento: 6. Proyecto Temático

Regulación del suelo: 2 NU-Protección General

Usos del suelo:

1. Explotación Agropecuaria
3. Ocio y Esparcimiento
7. Otros usos de interés público
8. Áreas de servicio carreteras



De esta forma, la ordenación territorial y urbanística, están dando cobertura a la actuación propuesta; y ello porque, como hemos expuesto anteriormente, por un lado, el deporte se configura en la actualidad como una modalidad del turismo y como una actividad de apoyo e incentivo al turismo, y, por otro, la clasificación y calificación urbanística de los terrenos acoge plenamente la actuación pretendida.

#### **4. Compatibilidad con la categoría de suelo no urbanizable**

Como hemos establecido en los puntos anteriores, los terrenos dónde se pretende ubicar la actuación proyectada están clasificados como “Suelo No Urbanizable Protegido de Protección General”, quedando los mismo ordenados en el Sector UN.019. Para este tipo de suelo el PGOU prevé el uso de Explotación agropecuaria, Ocio y Esparcimiento, Otros usos de interés público y Áreas de servicios de carreteras. Unos usos que, sin duda alguna, acogen una actividad deportiva y de ocio de las características de la que se pretende. En idéntico sentido, como hemos expuesto, se pronuncia la ordenación territorial, que prevé que esta zona del territorio se transforme en centro del polo turístico mediterráneo. Por todo ello, es compatible la actuación con la ordenación urbanística y territorial de los terrenos.

Con independencia de lo anterior, la actuación proyectada supone, en gran medida, un mantenimiento del entorno medio ambiental de la

zona, tanto en la nula transformación de las características agronómicas de los suelos, como en la vertiente paisajística del entorno.

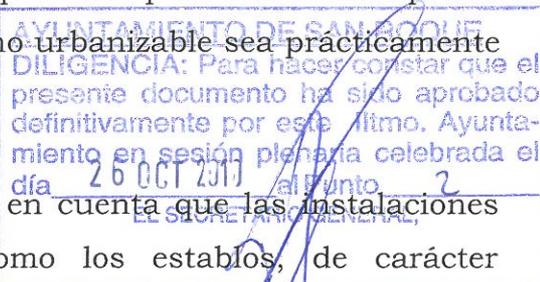
En cuanto a los usos deportivos que se pretenden llevar a cabo, hay que señalar que el deporte del polo no se entiende sin ser un instrumento indispensable de preservación del entorno en el que se desarrolla, y ello en razón de las características del mismo cuando, como es el caso, se practica en abierto. En este orden de cosas, podemos destacar que las propias dimensiones de las canchas de juego (275 m x 180 m), los ingentes espacios libres que son necesarios para llevarlo a cabo, y los caballos como elementos necesarios para su práctica hacen que la erosión a las características del suelo no urbanizable sea prácticamente nula.

Al hilo de lo anterior, hemos de tener en cuenta que las instalaciones necesarias son en gran medida, como los establos, de carácter desmontable y realizadas con elementos naturales, como es la madera, que llevan a una escasa erosión de los suelos en los que se van a implantar.

Por tanto, la actuación en cuestión ni produce una distorsión del suelo no urbanizable en el que se ubica, ni produce ninguna de las perjudiciales consecuencias que pretende evitar el artículo 20 de la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, puesto que, como hemos expuesto, es una actuación íntimamente ligada al carácter de no urbanizable de los terrenos, el entorno y la protección ambiental del entorno donde se hallan.

En ratificación de lo anterior, traemos a colación la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de Julio de 1984 (ar 4675), que establece:

“C) Porque la norma restrictiva de construcción en suelo rústico, tiene por finalidad la de impedir que se produzca una manipulación de eata

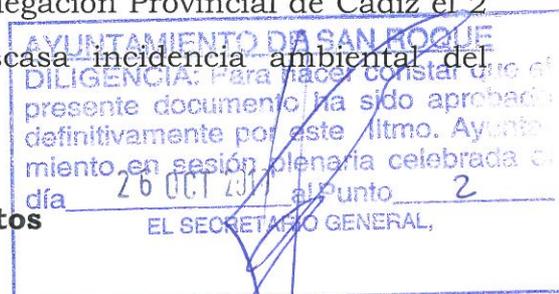


clase de suelo por el mero e irresponsable impulso privado, dando lugar con ello a una verdadera situación de impotencia en la actuación municipal al crearse núcleos superiores a las posibilidades de actuación municipal, con dificultades de todo orden. **En el caso enjuiciado, tampoco se produce este elemento distorsionador puesto que –de un lado- los terrenos no modifican su calificación jurídica –suelo rústico o suelo no urbanizable según las dicciones de la primitiva Ley del Suelo o de la vigente de 2 de Mayo de 1975 (RCL 1975/918 y NDL 30144, nota) que modificó la de 12 de Mayo de 1956-, y de otra porque la ubicación de un hipermercado en carretera no produce los efectos nocivos que el legislador quiere prohibir con las limitaciones de los Artículos 85 y 86 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, puesto que la instalación comercial aparece como un elemento excepcional y aislado que no incide en la del suelo, de la densidad de población, etc...”**

En conclusión, la actuación proyectada, de la que se pretende su declaración de interés público y utilidad social, es compatible con la clasificación de no urbanizable de los terrenos en los que se va a implantar. Como añadido a la fundamentación de esta compatibilidad hemos de citar el Informe Ambiental, emitido por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Cádiz el 2 de junio de 2.004, que refleja la ~~escasa incidencia ambiental del~~ complejo a realizar.

##### **5. No inducción a nuevos asentamientos**

Tenemos que señalar en este momento, que las características de la actuación, como proyecto deportivo y su incardinación en un entorno de 40 hectáreas en las que la presencia de edificaciones permanentes es casi nula, hace que no existan los elementos necesarios para que pueda existir riesgo alguno de formación de núcleos de población.



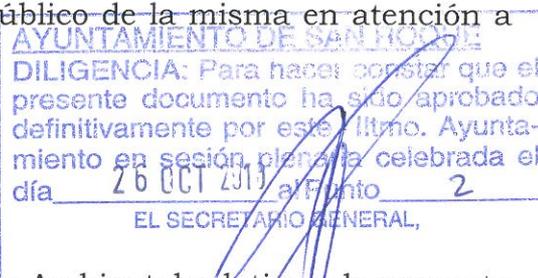
La jurisprudencia, sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Junio de 1997 (AR 5020), ha venido identificando el riesgo en la creación de nuevos asentamientos cuando los proyectos tienen como objeto construcciones de carácter residencial, previendo también para las mismas equipamientos escolar, guardería y módulos de servicio complementario, tratándose además de características de zonas urbanas.

Por otra parte, no considera la jurisprudencia que exista riesgo en la formación de núcleos de población cuando el objeto de los proyectos se circunscribe, por ejemplo complejos deportivos de golf (sentencia de 7-4-2000-Ar2152), centros de rehabilitación de toxicómanos en ambiente rural (sentencia de 10-12-199-Ar8562-).

Por tanto, en nuestro caso, debemos de entender que la actuación prevista induce a la creación de nuevos asentamientos por lo que procedería la declaración de interés público de la misma en atención a lo expuesto.

## **VI. INCIDENCIA AMBIENTAL**

Nos remitimos a lo dispuesto al Informe Ambiental relativo a la presente actuación, emitido el 3 de Junio de 2004 por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.



---

## **Conclusiones del texto anterior en relación a la presente Modificación del PE de Los Pinos**

Por un lado, el texto demuestra el carácter deportivo-turístico de la actuación, y que las actividades descritas incluían una serie de

funciones de servicios complementarios a socios, espectadores y patrocinadores, que además son los usuales en cualquier instalación deportiva de gran relevancia.

Esta conclusión se refuerza con los planos de los edificios que incluía el PE aprobado y que se acompañan como Planos de Información.

Por otro lado demuestra la compatibilidad de la actuación con los requisitos de la LOUA, art. 14.1.

Esta compatibilidad no decae con la presente Modificación ya que lo único que varía es la ubicación y composición de los cuerpos edificados, sin incrementar la volumetría total ni la altura máxima, disminuyendo la ocupación y manteniendo los usos principales autorizados y mejorando aspectos medioambientales importantes, como el tema del agua. Tampoco se facilita, de ninguna manera, la creación de nuevos asentamientos.



**E.- REVISIÓN PGOU de San Roque(en trámite)  
Documento para la Aprobación Provisional**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 OCT 2019 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL.

**Ordenanzas**

**Título II. Capítulo II. Sección 3ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable**

**Art. 2.20.2**

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse acabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

**Título VI. Capítulo III. Suelo No Urbanizable y Protección Ambiental**

**Art. 6.6. 3.5**

**3.5. V.G.H.- Valle del Guadiaro-Hozgarganta:** Ámbito generado por la acción de los ríos Guadiaro y Hozgarganta, con espacios de bosque galería, y de agricultura de regadío. Independientemente de sus cualidades puramente ecológicas, hay que destacar su carácter estructurante del territorio y su excepcional valor paisajístico.

**Título VI. Capítulo IV. Usos del Suelo No Urbanizable**

**Sección 2ª. Usos Pormenorizados en SNU**

**Artículo 6.12. Usos educativos, de ocio y esparcimiento**

**2. Uso público intensivo (B2):** Uso y disfrute con fines turísticos, de ocio, educativos o de interpretación y conocimiento del medio natural y del patrimonio, en base a equipamientos, que implican la adaptación de un espacio localizado para dichas actividades. Distinguimos:

**2.2. Recreo Concentrado(B.2.2):** Adaptación de un espacio localizado para el recreo, dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de escasa entidad.

**2.5. Campo de Polo (B2.5):** Terreno acondicionado expresamente para la práctica de este deporte, excluyendo en todo caso las edificaciones, estabulaciones, y obras de edificación que pueda llevar aparejado y que requieren de un tratamiento específico.

#### **Art. 6.17.2. Otros posibles Usos**

#### **2. Equipamientos comunitarios aislados de Interés social (G.2):**

Edificaciones e Instalaciones para equipamientos comunitarios de Interés social, de titularidad pública o privada, siempre que se obtenga previamente la preceptiva declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA para hacer constar que el preceptivo documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

#### **Capítulo V. Normativa Particular para cada tipo de suelo y UAH**

#### **Sección 3ª. SNU de especial protección por planificación urbanística**

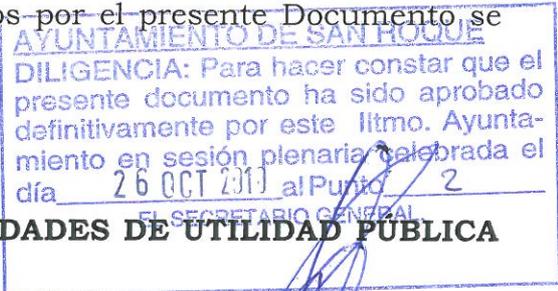
#### **Artículo 6.27. Valle del Guadiaro-Hozgarganta (VGH)**

1. Definición: La zona identificada como VGH en el Plano de Ordenación de Suelo No Urbanizable (1:30.000), integra el valle fluvial del Guadiaro-Hozgarganta, considerado de alto valor agrícola por el Documento de Información. El objetivo de este Plan será la preservación de sus valores paisajísticos y su potencial ambiental y agrario.

2. Régimen específico: Sin perjuicio de lo establecido en el art.1.1.1., se define el siguiente régimen de usos:

**2.2. Usos Admisibles:** Se establecen como usos admisibles, con las debidas medidas correctoras, según se derive del procedimiento de Evaluación de Impacto correspondiente al Proyecto de Actividad, los siguientes: B2, B2.1, B2.2, B2.4, **B2.5**, B2.6, B2.7 (pesca), C1.1, C2, C3, C3.2, C4, C4.1, C4.2, E1.2, E1.4, E1.5, E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E2.7, E2.8.

2.3. Usos Inadmisibles: El resto de los usos definidos en dicho artículo así como cualquier otro no incluido en la descripción de usos pormenorizados establecidos por el presente Documento, se considerarán inadmisibles.



### **Título XVIII. Capítulo II. Sección 3ª**

#### **Sección 3ª INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL**

1. Para la declaración de Utilidad Pública o Interés Social en el Suelo No Urbanizable será de aplicación el Régimen de Usos Vocacionales, Admisibles y Prohibidos en cada zona particular, y en cualquier caso lo establecido por la legislación vigente (Art.42-43 LOUA)

1.1. Altura máxima 7 mts, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

1.2. La edificabilidad máxima será de 0,07 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

1.3. Unidad mínima de actuación para actividades compatibles con el Régimen de Protección: 35.000 m<sup>2</sup>

1.4. La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 15%.

1.5. Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

---

#### **Conclusiones del texto anterior en relación a la presente Modificación del PE**

Demuestra la compatibilidad entre las disposiciones de la Revisión (aprobada inicialmente) y las que se derivan del PGOU y del PE del Complejo Deportivo Los Pinos.

## REVISIÓN DEL PGOU (versión inicial)

### Estudio de Impacto Ambiental

(Nota, los subrayados pertenecen al presente Documento)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2019 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

### III.- 2.1.7.- El paisaje y el patrimonio visual

#### f. El Valle del Guadiaro

Desde el estuario se inicia un espacio longitudinal que se abre a partir del puente de la Autovía en un amplio espacio claramente definido por los perfiles de las cordilleras serranas. Se distinguen dos tramos básicos: El primero llega hasta el puente de hierro y los campos de Polo y contiene los núcleos de Guadiaro, San Enrique y Pueblo Nuevo. El segundo, Guadiaro-Hozgarganta, se inicia en el mismo puente y se desarrolla en las tierras interiores entre los perfiles serranos de las Sierras de los Alcornocales, con una potencia de paisaje realmente intenso.

Se trata de un paisaje de Llanuras Irrigadas con presencia constante del bosque de rivera y frutales. Muy antropizado y con la presencia de núcleos urbanos muy equilibrados, y construcciones ligadas a las infraestructuras y la agricultura, que caracterizan el territorio (carreteras, puentes, acequias y canales, etc...).

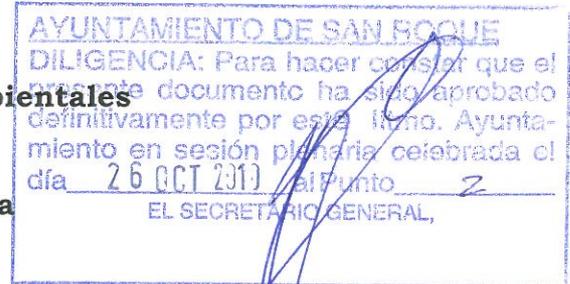
En sus bordes se construye con mucha nitidez por el contraste de las piezas montañosas. Hacia el mar el límite se diluye entrando suavemente en los entornos del estuario.

En la margen Izquierda del río y hasta el límite con la provincia de Málaga se levantan un conjunto de cerros de dirección ligeramente perpendicular al cauce con una topografía elevada y una densa red de

arroyuelos. Su paisaje es ganadero-forestal en degradación, apareciendo mucha zona de matorral.

### III.4.2.- Descripción de las unidades ambientales

#### Unidad 6- Valle del Guadiaro-Hosgarganta



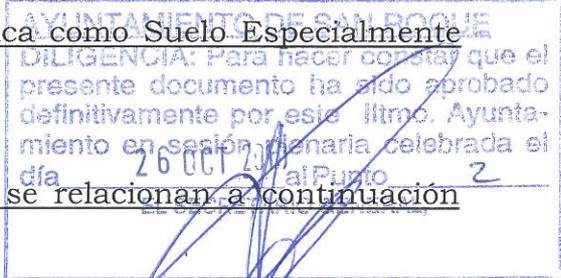
Engloba todo el espacio geográfico comprendido por el valle del río Guadiaro, desde el estuario hasta el arroyo Hozgarganta, incluido éste. Es un espacio longitudinal que se abre a partir del puente de la Autovía en una amplia zona claramente definida por los perfiles de las cordilleras serranas.

Los núcleos de Sotogrande, Guadiaro y Pueblo Nuevo aunque se localizan en parte sobre esta unidad se tratarán más adelante dentro de la unidad ambiental "Colinas Centrales".

Desde el punto de vista geológico se asienta sobre aluviones cuaternarios, lo que le confiere unas características geotécnicas donde las condiciones constructivas van de muy desfavorables a desfavorables, por problemas de tipo geotécnico e hidrológicos, y una alta calidad agrológica.

Se trata de un paisaje de Llanuras Irrigadas con presencia constante del bosque de ribera y frutales. Muy antropizado y con la presencia de núcleos urbanos muy equilibrados, y construcciones ligadas a as infraestructuras y la agricultura, que caracterizan el territorio (carreteras, puentes, acequias y canales, etc...). Paisajísticamente, sus bordes se construyen con mucha nitidez por el contraste con las zonas montañosas. Hacia el mar el límite se diluye entrando suavemente en los entornos del estuario.

En cuanto a su protección, el entorno central del Guadiaro, está afectado por el PGOU, en el que se califica como Suelo Especialmente Protegido por su valor agrícola.



En cuanto a la problemática ambiental, se relacionan a continuación las afecciones masrepresentativas:

- Posible contaminación del suelo y del cauce principal del Guadiaro. Debido a sus fértiles suelos es una unidad con fuerte vocación agrícola, lo cual provoca problemas ambientales debido a los tratamientos químicos de las explotaciones agrarias.
- Contaminación por vertidos en el cauce bajo del río, que es receptor de vertidos líquidos urbanos procedentes de la Urbanización de Sotogrande, Guadiaro y San Enrique.

Es necesario tener presente, para la adopción de medidas, que los previsibles desarrollos urbanísticos entorno a esta unidad suponen un riesgo potencial de impactos que hay que tomar en consideración.

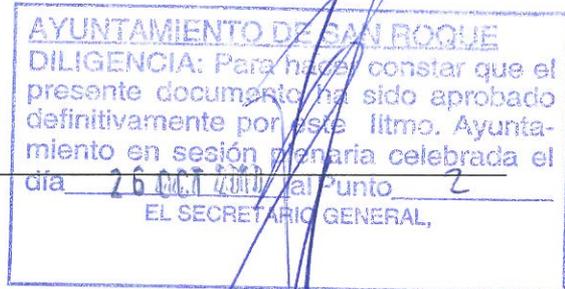
#### **IV.3.3.- SNU de especial protección por planificación urbanística**

Valle del Guadiaro-Hozgarganta (NU-EP.PU.1), presenta una alta productividad agrícola ligada a la presencia permanente de agua y a suelos fértiles. En el PGOU vigente se encuentra protegido como Suelo Especialmente Protegido por su valor agrícola en regadío. La ribera de los ríos Hozgarganta y Guadiaro presentan un bosque galería poco denso y continuo en su mayor parte.

El impacto por la clasificación del suelo es positivo por la protección del valor agrícola de los mismos, aunque por otra parte no se respetan los valores paisajísticos por permitir usos admisibles como trazados de líneas eléctricas y telefónicas aéreas.

En el desarrollo del planeamiento se propone un Plan Especial de Protección Paisajística de todo el valle que se valora positivamente, este mitigará los impactos producidos por los desarrollos urbanos.

En este espacio convergen varios impactos producidos por otras actuaciones del planeamiento como la infraestructura viaria, sistema general viapecuario y desarrollos urbanos de borde de San Enrique, Guadiaro y Sotogrande.



### **Conclusiones del presente texto en relación a la Modificación del PE de Los Pinos**

El primer argumento de protección es el paisajístico. Es evidente que, como es lógico en un tramo tan largo como el que representa el Valle de Guadiaro-Hozgarganta, el propio EIA, por lo que respecta al tema paisajístico, distingue subtramos.

El primero, que es el que nos ocupa, el EIA lo define en el artículo dedicado al Paisaje y al patrimonio visual, en lo referente al espacio f. El Valle del Guadiaro, de la siguiente manera; “ Desde el estuario se inicia un espacio longitudinal que se abre a partir del puente de la Autovía”... Es decir, que lo que en general se define como Valle del Guadiaro, en su tramo inicial se concreta con el propio Río Guadiaro y sus márgenes (bosque de rivera), única manera de interpretar “... un espacio longitudinal”, interpretación además que es absolutamente coherente con la naturaleza y situación actual del terreno.

Los edificios objetos de la Modificación se sitúan, el más cercano, a 200 m del Río y, de acuerdo con la normativa urbanística en SNU, limitan

su altura a 2 plantas, por lo que el impacto sobre el paisaje será nulo o muy limitado.

Respecto al segundo argumento de protección, el valor agrícola, el carácter de protegido coincide con el que ya le otorgaba el vigente PGOU y que se considera resuelto en el PE de Los Pinos, pues ha sido aprobado, con informes medioambientales favorables.



## **F.- PLAN DIRECTOR DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE ANDALUCÍA**

### **Carácter del PDIDA**

La Ley del Deporte 6/1998 establece:

- Que el PDIDA tiene el carácter del Plan con incidencia en la Ordenación del Territorio, a los efectos oportunos en cuanto a su redacción y tramitación.
- Que la Aprobación Definitiva del PDIDA por el Consejo de Gobierno de la Junta lleva implícita la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social de las instalaciones previstas.

### **Resumen de propuestas y conclusiones**

### **Diagnóstico del sistema deportivo andaluz**

### **Red Especial**

El análisis efectuado en el apartado correspondiente a Red Especial permite extraer las siguientes conclusiones:

- Los equipamientos deportivos asociados al medio natural son en Andalucía numerosos y variados, con un elevado poder de atracción.
- La dotación de equipamientos para la promoción del deporte de alto nivel es asimismo significativa, con centros tan relevantes a nivel estatal como el CARD de La Cartuja o el CARD de Sierra Nevada.
- Los equipamientos deportivos de alta singularidad tienen también una presencia importante, relacionada con la tradición deportiva de la Comunidad Autónoma, tanto en lo



referente a clubes y entidades deportivas de élite, como a la organización de numerosos eventos deportivos de repercusión nacional e internacional.

- Como en los casos de las redes Básica y Complementaria, hay que incidir en el permanente proceso de modernización de una dotación deportiva que, en el caso de la Red Especial, debe ofrecer el máximo nivel de servicio y los últimos avances en tecnología deportiva.

### **Propuestas de actuación**

Las conclusiones que pueden extraerse del proceso de análisis y diagnóstico del sistema deportivo andaluz se traducen en un conjunto de programas de actuación para cada una de las redes de planificación.

### **Red Especial**

Las características de excelencia de este nivel de la dotación deportiva deben traducirse necesariamente en programas que apuesten por puntos de excelencia, ya sea por sus condicionantes naturales, por su nivel de competición o por la excelencia de la práctica. En este sentido, el PDIDA propone el desarrollo de los siguientes programas para la Red Especial:

- **Programa de turismo y deporte:** cuyo objetivo es potenciar, desde el punto de vista deportivo, la riqueza natural de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Programa de dotación de equipamientos deportivos de alta singularidad:** ampliando la dotación correspondiente al deporte-espectáculo de alto nivel, con las connotaciones que conlleva en cuanto a atracción y movilización de masas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL

## Red Especial



Esta constituida por el conjunto de instalaciones deportivas que pueden agruparse bajo los siguientes epígrafes:

- Grandes equipamientos asociados al medio natural (costas, montaña, nieve, embalses, ríos...).
- Equipamientos para la promoción del deporte de alto nivel (centros de alto rendimiento o tecnificación).
- Equipamientos deportivos de alta singularidad preparados para acoger competiciones de carácter nacional o internacional.

La Red Especial tiene un ámbito de planificación que corresponde a todo el territorio de Andalucía, teniendo presente que los equipamientos de la Red Especial pueden tener implicaciones o repercusiones tanto a nivel nacional como internacional debido a su singularidad.

Los criterios de planificación seguidos para trazar las propuestas de dotaciones de la Red Especial son los siguientes:

- Consideración del carácter único y singular tanto por las características del propio equipamiento como por la relación con el lugar o el tipo de promoción y gestión derivado.
- Optimización del valor de posición, asegurando accesibilidad, adecuada relación con el entorno y capacidad de atracción suficiente.
- Conciliación del carácter excepcional del equipamiento con su uso cotidiano, aplicando criterios empresariales de gestión y garantía de uso.

Las propuestas derivadas de la aplicación de estos criterios han sido contrastadas con las determinaciones del POTA, comprobándose que en todo momento se cumplen sus prescripciones.

## **Análisis y diagnóstico de la situación actual**

De acuerdo con la definición efectuada anteriormente en el presente Plan Director, la Red Especial de equipamientos deportivos puede considerarse como la excelencia del sistema deportivo de Andalucía. Incluye, por tanto, los equipamientos que confieren un importante valor añadido al sistema deportivo de un territorio.

### **Clasificación**

Los equipamientos de la Red Especial pueden clasificarse en tres tipos:

- A. Grandes equipamientos deportivos asociados al medio natural**
- B. Equipamientos para la promoción del deporte de alto nivel**
- C. Equipamientos deportivos de alta singularidad**

En este grupo se incluyen los equipamientos deportivos cuyo ámbito de influencia territorial puede abarcar, o depasar incluso, el término de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

No son tampoco en muchos casos, exceptuando tal vez los campos de golf, equipamientos accesibles a la práctica deportiva generalizada, sino centros destinados al espectáculo deportivo de alto nivel.

Tipológicamente, este grupo incluye en general, cualquier equipamiento de alta singularidad capaz de originar un desplazamiento masivo de larga distancia. Incluye:

#### C.5 Otros

Velódromos.

Canchas de polo.

Otras instalaciones singulares.

### **Equipamientos deportivos de alta singularidad**

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de equipamientos:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
AUTENTICIDAD: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

- Otros grandes equipamientos específicos para distintos deportes, tales como los centros hípicas de Sevilla, Jerez o Mijas (Málaga), los velódromos de Dos Hermanas y Chiclana, el Circuito de Velocidad de Jerez o el Club de Polo Santa María, de San Roque (Cádiz).

### **Programas de actuación**

Como en el caso de la Red Complementaria, la planificación de los equipamientos deportivos de la Red Especial, se materializará en cuatro programas de actuación:

#### **1. Programa de turismo y deporte**

Estará vinculado básicamente al grupo de equipamientos deportivos asociados al medio natural. La Comunidad Autónoma de Andalucía posee los requisitos óptimos para alojar este tipo de equipamientos. La riqueza, variedad y calidad de su ámbito territorial, unidas a un clima privilegiado, configuran un escenario excepcional para la práctica de los deportes ligados al medio natural, tanto acuático (costas, ríos, embalses), como terrestre (esquí, montañismo) y aéreo. Pero también a deportes de alto standing que generan tráficos turísticos (golf y polo, fundamentalmente).

Las características intrínsecas de este tipo de equipamientos les convierten en auténticos polos de atracción turística, por lo que su promoción comporta ineludiblemente el impulso económico y social del ámbito territorial próximo.

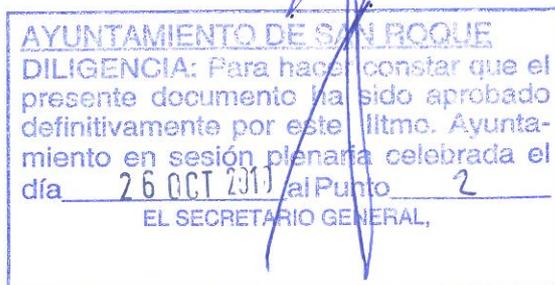
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

---

**Conclusiones del presente texto en relación a la Modificación del PE de Los Pinos**

Demuestra la necesidad de que el Santa María Polo Club mejore y modernice sus instalaciones, dotándola de los servicios necesarios para alcanzar el papel que le otorga el PDIDA en relación con la organización de grandes eventos deportivos, atractividad turístico, cualificación y excelencia del sistema deportivo andaluz, etc... y todo ello aplicando criterios empresariales de gestión y garantía de uso.

Asimismo demuestra que la Red Especial, que materializa el máximo nivel de excelencia del sistema deportivo andaluz tiene uno de sus pilares en la asociación de estas instalaciones con el medio natural, cuya riqueza natural potencia.



## **5.- MEJORAS EN LA INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL DEDUCIDAS DE LAS MODIFICACIONES. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL

### **5.1.- Introducción**

El PE primitivo creaba algunas incidencias mediambientales concretadas en el Informe Ambiental del Proyecto que se incluyó en el expediente del PE cuando fue remitido a la Delegación en Cádiz de la Consejería de Medioambiente el 03/06/04, y que tiene plena validez por lo que a la presente Modificación se refiere.

En principio es evidente que las modificaciones propuestas no presuponen mayor incidencia sobre el medio físico y medioambiental, que la que suponían las actuaciones del PE primitivo, ya que el ámbito territorial y la entidad de la actuación física sobre el terreno no se han modificado, por lo que dicho Informe Ambiental conserva plenamente su vigencia.

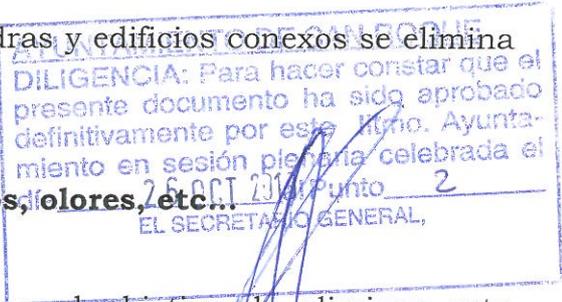
Pero es que no sólo no es mayor, sino, que, como se describe a continuación, dichas incidencias disminuirán con las modificaciones propuestas.

### **5.2.- Menor incidencia por la no construcción de las cuadras**

#### **5.2.1.- Menor incidencia paisajística**

Una de las medidas de protección establecida en el PE aprobado, se refería a la minimización del impacto paisajístico de las cuadras ("4. Otras medidas de protección. 4 página 52 y 53 de la Memoria Descriptiva y Justificativa).

Es evidente que al eliminarse las cuadras y edificios conexos se elimina dicha incidencia.



### **5.2.2.- Menor incidencia por residuos, olores, etc..**

Entendemos que es precisamente con el objetivo de eliminar esta incidencia (para la que se preveían medidas correctoras en el mismo capítulo citado más arriba), por lo que el Ayuntamiento ha tomado la decisión de no permitir las cuadras. Pues bien, aceptada dicha eliminación es evidente que se suprimen aquellas incidencias.

### **5.3.- Menor incidencia por las mejoras en la gestión del agua**

Tal y como se dispone en el punto 4.2.3.6.3 de la presente Memoria y se demuestra en los planos del presente documento, se prescriben algunas actuaciones tendentes a minimizar el consumo de agua, su reciclaje dentro de las propias instalaciones y, muy importante, la previsión del consumo para riego de caudales efluentes de la Edar del Puerto, ya pasadas por las instalaciones terciarias con que Sotogrande SA ha provisto a dicha Edar y de la preinstalación para el consumo de agua desalada.

Estas actuaciones se derivaban de los dictámenes de la Consejería de Medio Ambiente a la Modificación Puntual del PGOU NU-19 y al PE aprobado, pero no habían sido recogidas de forma concreta, como ahora se hace.

#### **Actuaciones de ahorro**

- Todos los grifos serán de tipo mezcla aire-agua y en los lavabos serán temporizados.
- Las cisternas serán del tipo “ecológico”, con mando de ahorro.

### **Actuaciones de reciclaje**

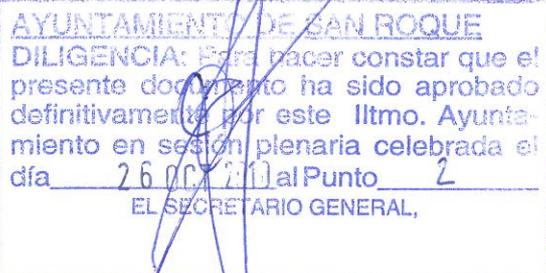
- Se instalará una estación de “aguas grises” que se reciclarán en cisternas, fluxores y riegos.
- Se consumirá agua para riego procedente de la Edar de El Puerto (100.000 m3/año).
- El resto de las aguas negras irán a la Edar del Puerto, para ser recicladas.

### **Suministro alternativo**

- Se ejecutará una preinstalación para el suministro de agua desalada.

### **5.4.- Menor incidencia paisajística**

Se acompaña como Anexo un “Estudio de visuales y de impacto paisajístico”, que demuestra que la incidencia paisajística de las soluciones propuestas en la presente “Modificación” son aún menores que las que planteaba el PE primitivo.



## 6.- PRESUPUESTO DE INVERSIONES (AL ORIGEN)

Dado que está en marcha y ejecutada una buena parte de lo previsto en el PE primitivo, parece lógico no analizar la repercusión económica sólo de las modificaciones, sino de la totalidad.

Según el Estudio Económico-Financiero que se acompaña, las cifras son:

Presupuesto total de inversiones al origen	8.264.833,22 €
Presupuesto del PE primitivo	<u>4.850.816,86 €</u>
<b>Presupuesto de la Modificación</b>	<b>3.414.016,36 €</b>

Por ello, **la presente Modificación del Plan Especial del Complejo Deportivo “Los Pinos” en el término municipal de San Roque, Cádiz supone un Presupuesto de Inversiones de 3.414.016,36 €, que al origen supone un Presupuesto total de inversiones de 8.264.833,22€.**

De este total, al realizarse sobre el camino público que accede a la vía de servicio de la N-340, tiene carácter de inversión pública (realizada por Glenton España, SAU, persona jurídica privada), la cantidad de 3.570,00 €.



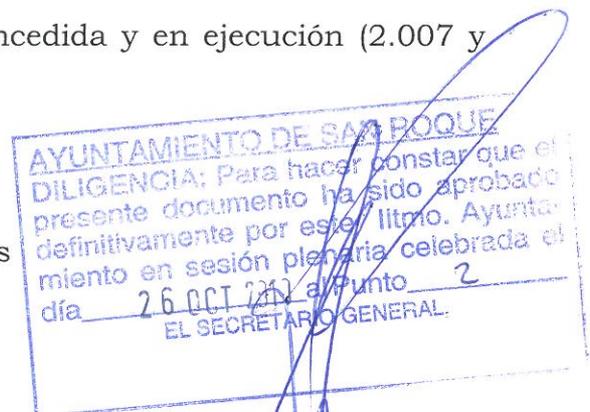
## 7.-PLAZOS Y ETAPAS

Según la Programación que se acompaña, el periodo de inversión total se programa en 4 etapas o fases, con una duración total, descontando lo ya actuado de 42 meses (2.007-2.010), cuya justificación proviene de que, una vez construidas las canchas y viales, es necesario programar las obras en las entrecanchas a fin de que no se solapen, pues impedirían el uso de toda la zona de Los Pinos, para los fines del Club, durante varios años, ya que, para la competición, las entrecanchas son tan necesarias como las canchas.

Las fases a las que se refiere la presente Modificación, parten de lo ya ejecutado.

**1ª Etapa.** Actualmente con licencia concedida y en ejecución (2.007 y 2.008) 12 meses.

- Resto de Urbanización:
  - Resto del Viario y accesos
  - Resto de las infraestructuras
- Resto de las oficinas



**2ª Etapa** (2.008)

- Tribuna del Club (se inicia la construcción a primeros del 2008 y su plazo será de 12 meses)

**3ª Etapa** (2.008 y 2.009)

- Gradas de la Entrecancha 2/3 (se inicia la construcción a finales del 2008 y su plazo será de 12 meses)

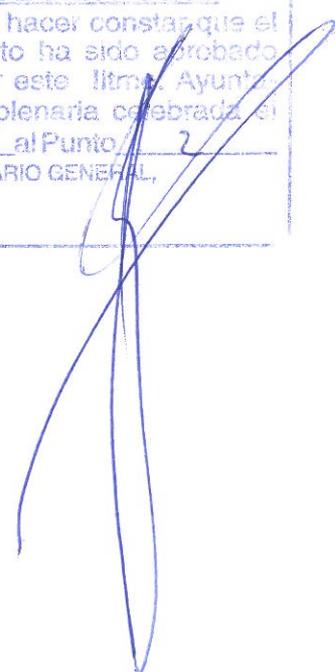
**4ª Etapa y última** (2.009 y 2.010)

- Gradas de la Entrecancha 3/4. (Se inicia su construcción a mediados del 2009 y su plazo será de 12 meses).

El plazo total para materializar la inversión, tras la aprobación de la presente Modificación, es de 42 meses.

En el PE primitivo era de  $6+36 = 42$  meses, idéntico, pero sin la organización que supone el faseado que ahora se prevé.

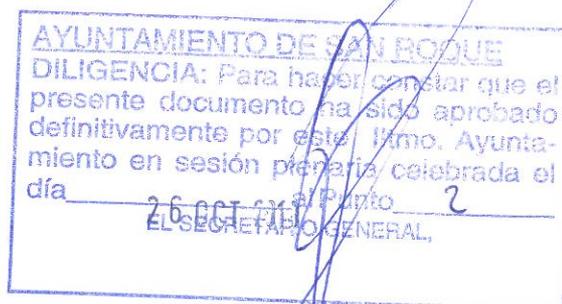
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2019 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,



## 8.- PLAZO DE AMORTIZACIÓN

De acuerdo con los resultados del modelo económico-financiero incluido en el Estudio Económico-Financiero, que a su vez se ha realizado teniendo en cuenta la legislación contable y fiscal vigente:

EL PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN SE FIJA, JUSTIFICADAMENTE, EN 30 AÑOS.



## 9.- VIGENCIA DEL PE PRIMITIVO

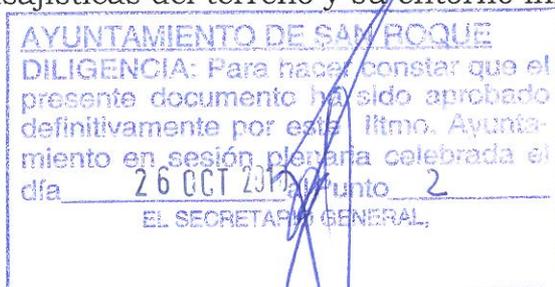
Tal y como se ha venido argumentando a lo largo de la presente Memoria, el PE primitivo y su documentación anexa (Informe Ambiental), conserva toda su vigencia salvo en lo que quede modificado por el presente documento, que a todos los efectos, y de acuerdo con la LOUA, tiene un carácter de texto refundido.

En concreto, y respecto a la incidencia medioambiental, y siguiendo lo expuesto en el punto 5., la vigencia del Informe Ambiental del PE primitivo es total.



## 10.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

1. En primer lugar, el Promotor, Glenton España, SAU, asume expresamente las obligaciones generales que se derivan del art. 51 de la LOUA, punto 1.A).
2. En segundo lugar, a las obligaciones que se derivan del art. 52.4, 5 y 6 y que se concretan en:
  - Presentar proyecto de la Actuación, obtener licencia y llevar a cabo las propuestas del presente documento, en los plazos reglamentariamente establecido.
  - A restituir los terrenos a su estado previo a fin del plazo de concesión solicitado o de sus prórrogas, en su caso.
  - Prestar garantía por importe del 10% de la inversión para cubrir los expte. que puedan derivarse de infracciones o incumplimientos así como los resultantes, en su caso, de la restitución de los terrenos.
  - A abonar la prestación compensatoria, con ocasión del otorgamiento de licencia con cuantía hasta el 10% del importe de la inversión a realizar.
  - A preservar la naturaleza del suelo afectado por el PE, no induciendo a la formación de nuevos asentamientos.
  - A garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas del terreno y su entorno inmediato.

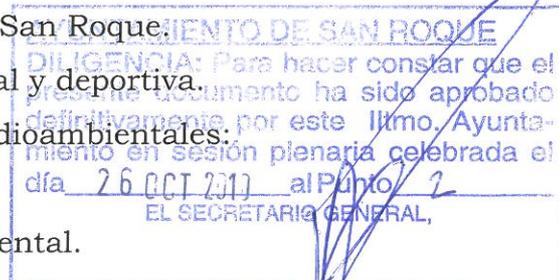


## 11.- CONCLUSIONES

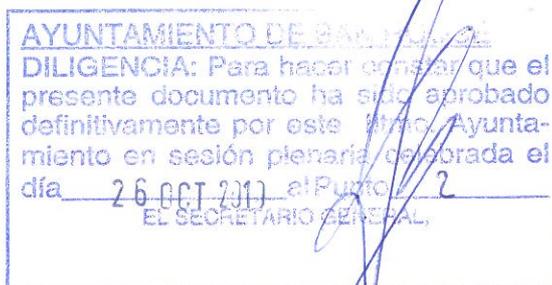
1. Consideramos demostrada la necesidad y oportunidad de las Modificaciones introducidas al PE primitivo a través del presente Documento, y así mismo se consideran justificadas las soluciones propuestas.
2. También se debe considerar, y así se entiende demostrado, que las Modificaciones suponen claras mejoras, respecto al PE primitivo, en cuanto a los conceptos que propiciaron la declaración de interés público:
  - Equipamiento deportivo y social.
  - Inversiones.
  - Creación de riqueza y empleo.
  - Efectos sobre el turismo de calidad y su desestacionalización.
  - Imagen y prestigio de San Roque.
  - Formación ocupacional y deportiva.

Y en cuanto a los temas medioambientales:

- Gestión del agua.
  - Incidencia medioambiental.
3. Se cumplen en la Modificación todos los requisitos que se derivan de la LOUA y en concreto la compatibilidad con la clasificación del suelo y con las determinaciones y prescripciones del planeamiento y normativa de ámbito superior. Y no se facilita ni propicia la creación de nuevos asentamientos.
  4. En particular consideramos demostrada la compatibilidad de la propuesta de Modificación, tanto respecto a la clase de suelo como al carácter de la protección que le otorga el PGOU vigente, pero también la Revisión del PGOU en trámite.



5. Se han cumplimentado todos los extremos del Informe de la GMU de San Roque.
6. Se cumplen los requisitos formales previstos en la LOUA tanto respecto al contenido del presente Documento como respecto a la obligaciones de los Promotores de la Actuación.
7. Con las normativas urbanísticas aquí incluidas se garantiza el cumplimiento de las prescripciones de la LOUA, del PGOU vigente y de la Revisión del PGOU en trámite, respecto a las construcciones en SNU protegido, y para los usos permitidos.
8. Por último se cumple con los objetivos del PDIDA en relación con las instalaciones de la Red Especial, a la que pertenece textualmente el Santa María Polo Club.

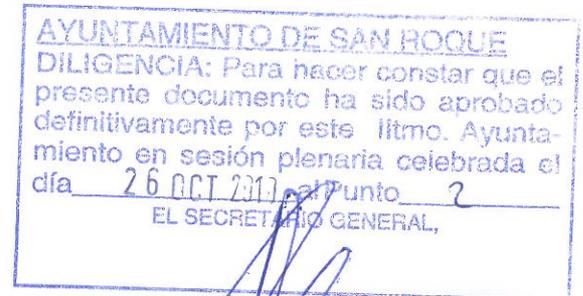


## 12.- EQUIPO REDACTOR

- Joaquín Blanco. Ingeniero de Caminos. Urbanista. (JBF)
- Gloria Molina. Ingeniera de Caminos. (JBF)
- Luís Estrada. Economista. (SMPC)
- Fernando Castrillón. Economista. (SMPC)

Autocad: Ángel Rey. (JBF)

Mecanografía: Zara Villar. (JBF)



Por todo lo anterior se estima que la presente **Modificación del Plan Especial del Complejo Deportivo “Los Pinos” en el término municipal de San Roque. Cádiz**, merece la aprobación y el apoyo de las administraciones públicas competentes.

En San Roque, a 31 de Enero del 2.007

El ingeniero de caminos

Fdo.: Joaquín Blanco Fernández

## DOCUMENTO 2. PROGRAMACIÓN

### 1.- PLAN DE ETAPAS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

Etapa	Actuaciones	Años			
		2007	2008	2009	2010
1ª Fase	Resto de la Urbanización *	■	■		
2ª Fase	Tribuna del Club.		■	■	
3ª Fase	Gradas entrecancha 2/3			■	■
4ª Fase	Gradas entrecancha 3/4				■

\* Parte de lo ya construido, pues se obtuvo licencia con el PE primitivo.

**DOCUMENTO 3. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE  
CREACIÓN DE EMPLEO**

**1.- Presupuesto General de Inversiones**

**2.- Modelo económico-financiero. Amortización de las inversiones.**

**3.- Creación de empleo**



# 1.- PRESUPUESTO GENERAL DE INVERSIONES

1.- Generalidades

2.- Mediciones

3.- Costes unitarios

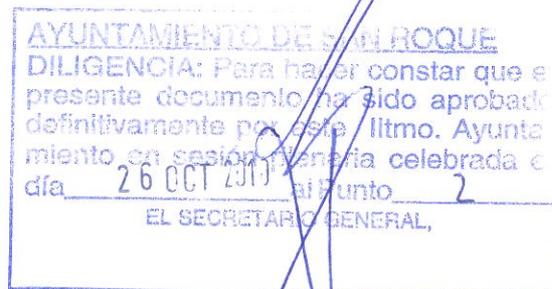
4.- Presupuestos

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilustre Ayunt-  
amiento en sesión plenaria celebrada el  
día 26 OCT 2011 en Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 1.- Generalidades

El nuevo presupuesto recoge tanto el mayor volumen de inversiones que se derivan de que las necesidades constructivas son distintas y de mayor calidad (y por ello de mayor coste) que las que se derivaban del PE primitivo, como la corrección del hecho de que en los costes unitarios de éste se detectó un error (que se corrigió en el Proyecto Básico que se presentó después) en el sentido de que los costes unitarios eran de “ejecución material”, por lo que hay que multiplicar por un coeficiente de Gastos Generales y Beneficio Industrial de la Contrata, y que aquí se supone de un 15% + 4% para recoger incrementos del coste de construcción. En total un 19% más.

El presupuesto se hace “a origen”, es decir, sobre el PE Modificado. el incremento de presupuesto que sobre el primitivo presupuesto supone la Modificación se obtendrá restando del nuevo el primitivo.



## 2.- Mediciones

### 2.1.- Actuaciones sobre los terrenos

Se reflejan en el plano "Tipologías Constructivas en los terrenos".

- 194.460,00 m2 de Canchas
- 25.690,00 m2 de Viales y aparcamientos
- 42.276,00 m2 de Entrecanchas
- 94.720,00 m2 de Explanadas
- 47.400,00 m2 de Áreas Libres

### 2.2.- Edificaciones

- 3.000,00 m2 de Tribuna del Club
- 1.400,00 m2 de gradas entrecancha 2/3
- 3.000,00 m2 de gradas entrecancha 3/4
- 600,00 m2 de oficina
- PA Remozamiento y adecuación edificios existentes

### 2.3.- Varios

- 1 ud. Nuevo depósito de chapa ondulada de 2.500 m3 de capacidad.
- 1 ud Nuevo depósito de agua potable de 120 m2 de capacidad.
- 1 ud de acometida a la Edar.
- 1 ud de punto de toma para la desaladora portátil.



### 3.- Costes unitarios

#### 3.1.- Generalidades

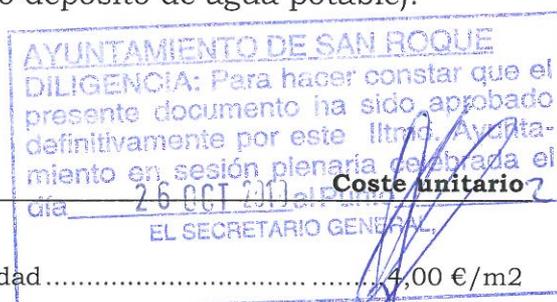
Se han adoptados los precios unitarios definidos en el PE primitivo y/o Proyecto Básico posterior, incrementados en algunos casos para reflejar la incidencia de elementos accesorios incluidos, como por ejemplo los marcadores en las canchas, o la mayor incidencia de algunas infraestructuras (por ejemplo, tubería de agua procedente de la Edar).

Existen también algunas unidades nuevas (por ejemplo: el nuevo depósito de agua para riego y el nuevo depósito de agua potable).

#### 3.2.- Costes unitarios

##### Definición

	Coste unitario
▪ M2 de cancha con pp de marcadores, instalaciones y cerramiento de seguridad.....	4,00 €/m2
▪ M2 de viales y aparcamiento con pp de instalaciones .....	30,00 €/m2
▪ M2 de entrecancha con pp de terraplenado e instalaciones.....	12,50 €/m2
▪ M2 de explanada con pp de instalaciones y cerramiento exterior .....	4,00 €/m2
▪ M2 de limpieza y adecuación de Áreas Libre.....	3,20 €/m2
▪ M2 de construcción de Tribuna del Club con pp instalaciones .....	515,04 €/m2
▪ M2 de construcción de edificios de gradas en la entrecancha 2/3 con pp de instalaciones .....	480,81 €/m2
▪ M2 de construcción de edificios de gradas en la entrecancha 3/4 con pp de instalaciones .....	480,81 €/m2
▪ M2 de edificio de oficinas.....	480,81 €/m2
▪ Ud Depósito de chapa ondulada de 2500m2 con pp de instal. ....	18.000 €/ud
▪ Ud Depósito para agua potable de 120 m3 con pp instalación .....	12.000 €/ud
▪ PA Remozamiento y adecuación de edificios existentes .....	108.000 €
▪ PA acometida a la Edar para agua de riego.....	6.000 €/ud
▪ PA punto de toma para Desaladora portátil.....	12.000 €/ud



#### 4.- Presupuesto General de Inversiones

##### 4.1.- Presupuesto al origen

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 a punto 2  
**EL SECRETARIO GENERAL,**

194.460,00 m2	Cancha con pp de marcadores, instalaciones y cerramiento de seguridad	a 4,00 €/m2	777.840,00 €
25.690,00 m2	Viales y aparcamiento con pp de instalaciones	a 30,00 €/m2	770.700,00 € *
42.276,00 m2	Entrecancha con pp de terraplenado e instalaciones	a 18,00 €/m2	760.968,00 €
94.720,00 m2	Explanada con pp de instalaciones y cerramiento exterior	a 4,00 €/m2	378.880,00 €
47.400,00 m2	Limpieza y adecuación de Espacio Libre	a 3,20 €/m2	151.680,00 €
3.000,00 m2	Tribuna del Club	515,04 €/m2	1.545.120,00 €
1.400,00 m2	Gradas en la entrecancha 2/3	480,81 €/m2	673.134,00 €
3.000,00 m2	Gradas en la entrecancha 3/4	480,81 €/m2	1.442.430,00 €
600,00 m2	Oficinas	480,81 €/m2	288.486,00€
1 ud	Depósito de chapa ondulada de 2500 m2 con pp de instalaciones	a 18.000 €/ud	18.000,00 €
1 ud	Depósito agua potable 120 m3	a 12.000 €/ud	12.000,00 €
1 ud	PA Remozamiento y adecuación de edificios existentes	a 108.000 €/ud	108.000,00 €
1 ud	PA acometida a la Edar	a 6.000 €/ud	6.000 €
1 ud	PA punto de toma de Desaladora	a 12.000 €/ud	12.000 €
Total Ejecución Material			6.945.238,00 €
19% GG, BI			1.319.595,22 €
Total Presupuesto al Origen			8.264.833,22 €

\* Nota: entre los 25.690,00 m2 de viales y aparcamiento se incluye la adecuación del acceso a la vía de servicio de la N-340, sobre el camino público existente;

1.000,00 m2 x 30,00 €/m2 = 3.000,00 €  
 19% = 870,00 €  
**Total = 3.570,00 €**

Esta inversión, aunque realizada por Glenton España, SAU tiene carácter de inversión pública al realizarse sobre un camino de uso y titularidad pública.

#### 4.2.- Incremento de Inversiones de la presente Modificación

Pto. al origen .....8.264.833,22 €  
A deducir Pto. PE primitivo.....-4.850.816,86 €  
Total incremento de inversiones de la Modificación.....3.414.016,36€

Asciende el Pto. Gral. a Origen de Inversiones a la mencionada cantidad de ocho millones doscientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y tres euros con veintidós céntimos, de los cuales supone la presente Modificación un incremento sobre lo previsto en el PE primitivo de tres millones cuatrocientos catorce mil dieciséis euros con treinta y seis céntimos.



En San Roque, a 31 de Enero del 2.007

El ingeniero de caminos

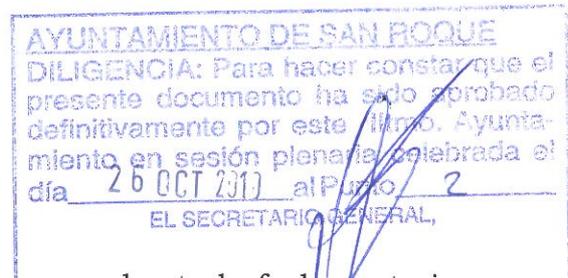
Fdo.: Joaquín Blanco Fernández

## 2.- MODELO ECONÓMICO-FINANCIERO. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

Promotor: GLENTON ESPAÑA, S.A.

Desde el 31 de diciembre de 2006 la actividad de Santa María Polo Club de Sotogrande se desarrolla en tres grandes zonas, todas en término de San Roque:

- Los Pinos: 4 canchas
- Sotogrande Río: 2 canchas
- Puente de Hierro: 3 canchas



Las canchas de Haciendas de San Enrique, que hasta la fecha anterior eran explotadas por la mercantil Glenton España, S.A., han pasado a serlo directamente por su propietario, Ayala España, S.A.

El estudio de viabilidad económico-financiera adjunto está realizado en base a los siguientes parámetros:

- Está realizado exclusivamente para la zona de Los Pinos.
- El plazo estimado de amortización de la inversión es de 30 años, conforme a las tablas de coeficientes de amortización (Real Decreto 1.777/2004 de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para el Impuesto de Sociedades). En la agrupación 933 se hace referencia a las construcciones con predominio de madera (amortización en 20 años) y sin predominio de madera (40 años), de donde hemos tomado la media para nuestro estudio.
- Las estimaciones realizadas lo han sido en base al criterio de prudencia.
- Las inversiones están valoradas a precio de adquisición/coste de producción más los intereses estimados para la financiación de las inversiones.

La inversión ya realizada hasta el año 2006 se corresponde con las obras de las que ya tenemos concedida licencia. La inversión prevista para los años siguientes se realizará en función del cuadro adjunto:

Año	Concepto
2004-2006	4 canchas, oficinas y caminos (ya realizado)
2007	Resto de la urbanización
2008-2009	Tribuna del Club
2009	Gradas entrecanCHA 2/3
2009-2010	Gradas entrecanCHA 3/4
Total EM .....6.945.238,00 €	
Gastos generales y bº industrial (19%) ....1.319.595,22 €	
TOTAL .....8.264.833,22 €	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2009 a punto 2  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Toda la inversión prevista se ha incrementado en un 19% correspondiente a los gastos generales y al beneficio industrial.

El criterio seguido para la amortización es empezar a amortizar al año siguiente a la realización de la inversión.

Los hitos a tener en cuenta en el desarrollo del proyecto son los siguientes (como consecuencia de la realización de las inversiones previstas):

- años 2005-2006: se produce la puesta en explotación de las cuatro canchas incluidas en el proyecto.
- años 2007-2008: se termina la urbanización y las infraestructuras.
- años 2008-2009: se construye la tribuna del Club, lo que conlleva un incremento importante en la facturación por cuotas de socios y por patrocinios.
- año 2009: se construye la grada de la entrecanCHA 2-3. En los bajos de esta grada van bajos comerciales.
- años 2009-2010: se construye la grada de la entrecanCHA 3-4.

La construcción de estas gradas entrecancha contribuirán de forma decisiva al incremento de la facturación por patrocinios y eventos deportivos.

El cálculo de los intereses está realizado en base a la apertura de un crédito con un límite de 10 millones de euros, renovable anualmente, sin amortización del capital en los 30 años del estudio, a un tipo anual fijo del 6%, que se liquida anualmente en función de las disposiciones realizadas.

El cálculo del Impuesto de Sociedades se ha realizado teniendo en cuenta el impacto de las bases imponibles negativas.

El resultado del club para los años 2004 y 2005 se aporta a efectos informativos e incluye el resultado global para todas las zonas de explotación. Las previsiones a partir del 2006, como ya dijimos al comienzo, están realizadas para la zona de Los Pinos, pero se aprecia claramente cómo el desarrollo de esta zona es fundamental para el club, ya que casi la totalidad de la actividad se desarrollará en Los Pinos.



### 3.- CREACIÓN DE EMPLEO

El crecimiento del empleo, tanto directo como indirecto, vinculado a la evolución y desarrollo del proyecto de los Pinos, está directamente relacionado con la explotación de las nuevas instalaciones previstas para esta zona deportiva. Así, la construcción de la nueva Casa Club, las nuevas gradas y la implantación de servicios complementarios acarrearán una necesidad del crecimiento del empleo, directo e indirecto, fundamentalmente en relación con las siguientes actividades:

- Hostelería
- Atención a socios y espectadores
- Tiendas de artículos deportivos del Club
- Relaciones Públicas
- Mantenimiento



Así mismo el personal de administración y gestión adscrito al club se verá igualmente incrementado por la evolución y la explotación de las instalaciones previstas.

En los cuadros siguientes se detalla la evolución de dicho empleo, en función de las fechas de puesta en funcionamiento de las diferentes instalaciones.

CATEGORIA PROFESIONAL	AÑO	En	Fb	Mar	Ab	May	Jn	Jl	Ag	Sep	Oct	Nov	Dic	TOTAL	MEDIA MENSUAL
<b>PERSONAL SERVICIO COMPLETO</b>	2006	3	3	3	10	5	5	10	30	10	5	3	10	97	8,1
	2009	6	6	6	20	10	10	20	60	10	10	6	20	184	15,3
	2011	20	20	30	50	30	30	60	130	40	30	20	40	500	41,7
<b>PERSONAL GESTION</b>	2006	2	2	4	5	20	20	10	10	20	8	4	10	115	9,6
	2009	5	5	10	10	40	40	15	20	40	15	8	20	228	19,0
	2011	8	8	20	20	60	60	20	30	60	20	15	30	351	29,3
<b>PERSONAL MANTENIMIENTO</b>	2006	4	4	5	8	5	5	20	30	10	5	3	10	109	9,1
	2009	10	10	15	20	30	30	50	70	40	15	10	20	320	26,7
	2011	15	15	20	30	60	60	70	80	60	20	15	30	475	39,6

	2006	2009	2011
<b>DIRECCION GENERAL Y DIRECCIONES DE DEPARTAMENTO</b>	4	5	10
<b>DIRECCION DEL PROYECTO</b>	1	3	5
<b>STAFF ( control de calidad, servicios jurídicos, agrónomos)</b>	4	7	10
<b>MANDOS INTERMEDIOS</b>	11	15	30
<b>PERSONAL DE OFICIOS</b>	15	30	50
<b>TOTAL EMPLEADOS</b>	35	60	105

Asimismo, en relación con la creación de empleos indirectos provocados por el desarrollo del proyecto de Los Pinos y la consolidación del Club entre los principales destinos de polo del mundo, debemos hacer también mención al incremento de empleos relacionados con el cuidado y mantenimiento de caballos y de las instalaciones dedicadas a los mismos, que paulatinamente se irán desarrollando en toda la zona.

CATEGORIA PROFESIONAL	AÑO	En	Fb	Mar	Ab	May	Jn	Jl	Ag	Sep	Oct	Nov	Dic	TOTAL	MEDIA MENSUAL
<b>MOZOS CUADRAS</b>	2006	50	70	80	108	78	72	90	190	54	54	50	70	966	80,5
	2009	95	128	136	162	109	100	125	250	55	92	90	128	1470	122,5
	2011	162	202	204	226	153	151	176	375	180	130	144	250	2353	196,1
<b>VETERINARIOS</b>	2006	7	7	11	11	7	10	15	15	15	7	7	7	119	9,9
	2009	13	13	16	22	24	26	30	30	30	18	18	15	255	21,3
	2011	17	20	23	28	28	28	37	38	36	20	24	24	323	26,9
<b>HERRADORES Y TALABARTEROS</b>	2006	6	9	10	13	10	9	11	24	7	7	6	9	121	10,1
	2009	12	15	17	20	14	14	16	31	11	11	11	16	188	15,7
	2011	20	25	26	25	19	19	22	47	15	17	16	32	283	23,6

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Seguirán existiendo direcciones de proyecto que acometan otras áreas de negocio sinérgicas relacionadas con la actividad.

Será necesaria la presencia de staff para el control de calidad de los procesos, asesoría jurídica, servicio de control fitosanitario de canchas y jardines etc.

El desarrollo del trabajo será supervisado por mandos intermedios, a cuyo mando operará el personal de oficios.

Entre la capacitación del personal que desarrollará su actividad en el proyecto se pueden definir:

1. Personal directivo y técnico: Economistas, licenciados en Marketing y RRPP, Derecho, Ingeniería agrícola, Ciencias medioambientales, Graduados sociales – Relaciones Laborales y demás profesionales cualificados que desarrollarán las tareas de Dirección y Mandos intermedios.
2. Encargados y empleados de restauración y eventos
3. Empleo juvenil: será necesaria la incorporación de numerosos jóvenes que “crezcan con el proyecto”: los mejores profesionales son los que se sienten comprometidos con el crecimiento, mediante su esfuerzo y el de sus compañeros, de la Empresa en la que trabajan. Sentirán el proyecto como parte de ellos mismos, de su desarrollo profesional. Su presencia es importante como futuros formadores de nuevas incorporaciones. De hecho, en la actualidad, la edad media del personal que trabaja directamente en la actividad del Polo ronda los 29 años.
4. Empleo Cualificado: se producirá una importante inclusión de personal de la zona cualificado en las disciplinas citadas anteriormente, tales como azafatas relaciones públicas, animadores, monitores de ocio, camareros etc
5. Empleos tradicionales: importante presencia de personal (formado en la zona como se comentará posteriormente) para cubrir necesidades que actualmente se realizan con personal que no en todos los casos es de la zona: guarnicioneros, talabarteros,

APROBADO EL 26 OCT 2011  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este órgano de gobierno en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

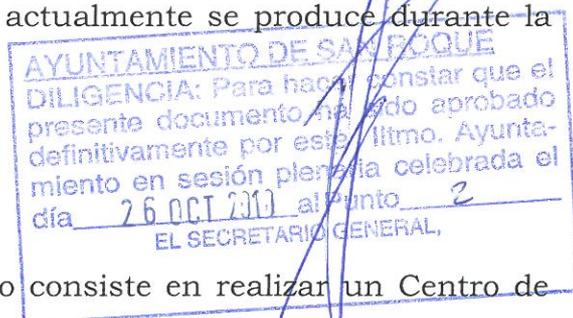
herradores, carpinteros, electricistas, jardineros, tractoristas, cancheros, etc...

Otro beneficio laboral importante derivado del desarrollo del proyecto será la disminución de la precariedad/estacionalidad. El desarrollo del proyecto permitirá que la actividad no se encuentre concentrada fundamentalmente en Verano y Semana Santa. Los puestos de trabajo que se generan para el apoyo en temporada alta, aunque se seguirán produciendo, serán proporcionalmente mucho menores a los que se generan en la actualidad, ya que la actividad en el resto del año será más próxima en volumen a la que actualmente se produce durante la Temporada de Verano.

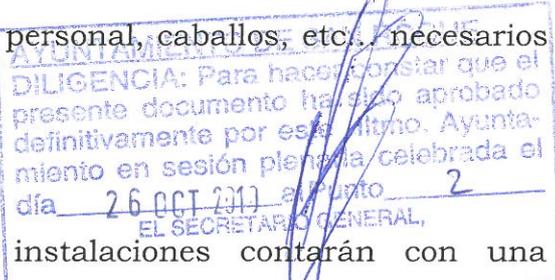
## 2. Formación

La intención recogida en el proyecto consiste en realizar un Centro de Formación en colaboración con la Administración y con las Federaciones Deportivas (en su caso) para la impartición de formación y homologación de títulos. Se citan una serie de áreas de formación con titulaciones homologable según su caso por el Ministerio de Educación y Ciencia, la Administración local (con el modelo de Escuelas-Taller) y las Federaciones Deportivas.

- Formación asociada a la actividad:
  - Herradores: en el momento actual no existe una formación reglada como formación profesional ni ningún organismo oficial ni privado de España que homologue el título de herrador, lo que conlleva una baja calidad en el conjunto de los profesionales y una afluencia del personal titulado en el extranjero. Se pretende ofrecer idéntica cualificación profesional reconocida en personal de la zona. La Escuela-Taller puede ser la vía de regularización de esta formación.



- Mozos de cuadras: su nivel formativo se encuentra en el mismo caso que la categoría descrita anteriormente. Algunos Clubes privados imparten cursos pero los títulos no presentan homologación.
  - Monitor Deportivo de Equitación, Niveles I, II y III. Hasta ahora, sólo existen dos centros de España (la Real Escuela Andaluza de Arte Ecuestre, en Jerez de la Frontera, y otro en Cantabria) que reúnen las características necesarias para la realización de los Cursos de Monitor Deportivo de Equitación, homologado por el Ministerio de Educación y Ciencia. El presente Proyecto cumplirá los requisitos en cuanto a instalaciones, personal, caballos, etc. necesarios para ello.
  - Domadores.
  - Desbravadores.
  - ATS veterinarios: las instalaciones contarán con una Clínica en la que los estudiantes o Titulados de Asistencia Técnica Veterinaria podrán realizar sus Prácticas de Empresa o asistir a Clínicas de especialización en cualquiera de las variantes de la Veterinaria Equina, especialmente en la de Aparato Locomotor.
  - Talabarteros/Guarnicioneros.
  - Gestión de explotación ganadera.
  - Técnicos federados de Polo (Árbitros, Jueces de Cancha, Entrenadores, Preparadores, etc...), formados, titulados y homologados en colaboración con la Federación Andaluza de Polo.
- Formación y empleo derivado de la actividad
- Colaboración de escuelas y talleres locales: hostelería, jardinería, pintura, etc...
  - Entrenamiento: podrán ponerse a disposición de la Administración Local las instalaciones para el aprendizaje y



entrenamiento en aquellas áreas de Formación Profesional que puedan desarrollarse en las mismas, así como la realización de prácticas de empresa en cualquiera de los Departamentos existentes en la misma. Así mismo, la existencia en las instalaciones de personal especializado en determinados oficios hará posible el establecimiento de áreas de colaboración en materia de monitorado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 26 OCT 2010 al Punto 02  
EL SECRETARIO GENERAL,

### 3. Prestaciones Sociales

Aprovechando las posibilidades que la infraestructura generará y sensibilizados hacia el colectivo de disminuidos físicos y psíquicos, se pretende desarrollar un Centro de Hipoterapia y Equitación Terapéutica en colaboración con la Administración Local y con las asociaciones de Disminuidos Psíquicos y Físicos existentes en la zona. Para ello se contará con la presencia de Pedagogos, Monitores Deportivos de Equitación, Fisioterapeutas y Personal Sanitario.

Igualmente, y de forma paralela, pretendemos integrar un Plan de Formación e Integración Laboral en el Centro de Hipoterapia para potenciar la integración laboral en el mundo hípico de los alumnos minusválidos que, guardando unos requisitos de seguridad y capacitación, puedan optar a un puesto de trabajo tanto en la Empresa como fuera de ella.

Asimismo, el nuevo proyecto podrá integrar planes de colaboración con O.N.G.'s que desarrollen actividades complementarias con las actividades del Club, así como intercambios con profesionales de otras instalaciones similares, dentro o fuera del territorio nacional.

**DOCUMENTO N° 4.**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**Índice:**

**1.- Ámbito**

**2.- Normativa General**

**3.- Desarrollo de los Usos Permitidos**

**4.- Recopilación de la normativa del PGOU vigente que es de  
directa aplicación**

**5.- Normativa específica derivada del Informe de Costas**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada  
el día 26 OCT 2011 en el punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **1.- Ámbito**

Las presentes Normativas serán de aplicación en el desarrollo de la “Modificación del Plan Especial del Complejo Deportivo Los Pinos”.

Esta Modificación tiene carácter de texto refundido, por lo que el campo de aplicación de la normativa es el PE al completo y no sólo las modificaciones sobre el PE primitivo.

### **2.- Normativa general**

En el documento del PE se aplicarán todo el cuerpo normativo de obligado cumplimiento, y en concreto:

- Reglamento de espectáculos
- CPI
- Decreto de accesibilidad
- Código técnico de la edificación
- Etc



### **3.- Desarrollo de los usos permitidos**

Los usos permitidos son, los correspondientes a la ficha del vigente PGOU, y que establecía el PE:

- Ocio y Esparcimiento
- Otros usos de interés social

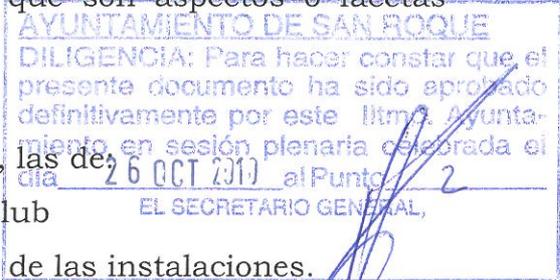
Específicamente, el proyecto de actuación desarrollado por el PE que ha sido objeto de una declaración de Interés Público, y la Modificación Puntual NU-19 “Los Pinos”, establecen, claramente, la interpretación de dichos usos generales que se aplica al presente caso:

Uso Deportivo-Turístico y uso Formativo relacionado con las actividades deportivas-turísticas

En este sentido, todas las funciones o actividades que se describen en el presente documento y que están directamente relacionadas con las actividades principales (deportivo-turísticas y formativas relacionadas) se consideran funciones y/o actividades ~~que son aspectos o facetas~~ obligados de los usos principales.

En concreto, a este concepto pertenecerían, ~~las de:~~

- Gestión y Administración del Club
- Conservación y mantenimiento de las instalaciones.
- Talleres y almacenes del Club.
- Actividades internas de la Casa-Club, exclusivamente para los socios del Club.
- Y cuales quiera otra de parecida naturaleza que se preste internamente para el correcto funcionamiento del Club.



Por otro lado, en esta, y en todas las instalaciones deportivas de alto nivel que pertenecen a la Red Especial de Andalucía, como por ejemplo en los Clubs de golf de mayor importancia, o en los circuitos de automóviles, etc... existen otros servicios, actividades o funciones, que es necesario prestar a los espectadores, patrocinadores y usuarios de la instalación, y que, aunque de naturaleza terciaria, son admisibles y compatibles con el uso o usos permitidos debido a que forman parte indisoluble del servicio general que presta la instalación, y a que están conectadas en el tiempo y en el espacio con las actividades principales.

Así se prestan en la temporada, el día o el momento cuando la actividad principal (deportiva) está en marcha, en la zona, entorno o acceso de dónde se está realizando la actividad principal y sólo a los usuarios, espectadores o patrocinadores de la actividad principal.

Estos servicios, que tienen un claro carácter complementario respecto a las actividades que están amparadas por los usos permitidos, son:

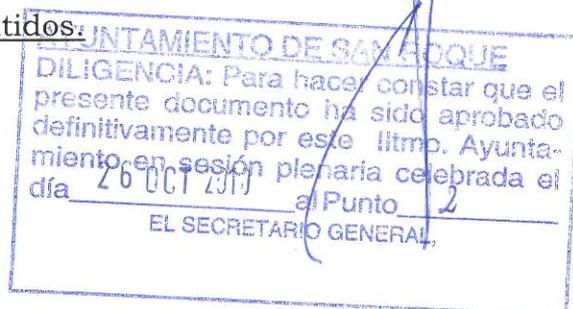
- **Restauración y catering.**
- **Tiendas de objetos deportivos, mercadería del Club (merchandising) y similares.**
- **Exposición (y venta en su caso) de elementos identificativos de los patrocinadores del Club o de los equipos de polo que juegan en los torneos y campeonatos que se celebran en el Club.**

**El ejercicio de estas actividades se considera compatible con los usos permitidos siempre que:**

- No den lugar a ningún nuevo impacto o incidencia medioambiental sobre los estudiados y analizados en la Modificación Puntual NU-19, el PE primitivo y la presente Modificación.

En este sentido, y por lo que respecta al impacto paisajístico y medioambiental se considera expresamente que no dará lugar a nuevas incidencias si se ubican en los espacios bajo gradas previstos y se conectan a las infraestructuras previstas.

- No supongan, en su conjunto, una utilización de las edificabilidades permitidas que supere el 20% de la total.
- Sólo se presten de forma conexas en el tiempo y en el espacio con las actividades principales que desarrollan los usos permitidos.



c) La tasación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se hará de conformidad con su valor inicial o de rendimiento bruto que le es propio por su explotación rústica efectiva y sin tener en cuenta cualquier otro rendimiento relacionado con la posible utilización urbana de los terrenos.

d) Si por el acaecimiento de sucesos naturales o por las transformaciones económicas de los cultivos cambiarán los usos previstos de tal forma que se altere sustancialmente el destino de los suelos, se procederá de conformidad con el trámite regulado en el artículo 58.1.3.de la Ley del Suelo.

En todo caso, queda prohibida la modificación de la calificación o clasificación de los suelos no urbanizables protegidos cuando el objeto a proteger desaparezca por circunstancias ~~no naturales~~.

## CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES

### 7.2.- Artículo 1. Parcelaciones rústicas

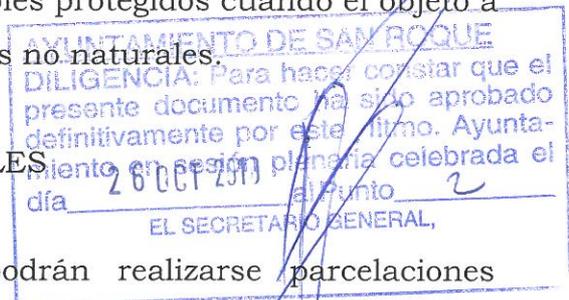
1.- En suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas o divisiones del terreno que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población conforme se define en el siguiente artículo.

2.- En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y en las presentes Normas. No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo ni se podrán llevar a cabo segregaciones de fincas de superficies inferiores al doble de tal dimensión mínima.

3.- Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previo informe favorable de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía.

### 7.2.- Artículo 2. Núcleo de población

a) A los efectos del presente Plan y de conformidad con las Normas Subsidiarias Provinciales se conceptúa como núcleo de población todo



asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencias entre las edificaciones.

b) Se entiende que existe posibilidad de formación de un núcleo de población siempre que se cumpla algunas de las siguientes condiciones objetivas:

b.1. Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b.2. La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.

b.3. La situación de edificaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.

b.4. La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

b.5. La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable.

### CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE USO, ACTIVIDADES Y EDIFICACIÓN

7.3. Artículo 1. Usos del suelo no urbanizable. Con carácter complementario de las disposiciones del Plan General, en cuanto a las condiciones de uso, actividades y edificación en suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz y especialmente a sus Normas Generales de Regulación de usos y actividades –Artículos 14 a 29– y sus Anexos I y

III. Es decir a las siguientes:

- 1.- Infraestructuras
- 2.- Actividades extractivas
- 3.- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos
- 4.- Actividades industriales
- 5.- Actividades turísticas y recreativas

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

6.- Vertederos

7.- Actividades residenciales

8.- Usos vinculados al servicio de la carretera

9.- Otros usos declarados de utilidad pública o de interés social

2. Con carácter general en el presente Plan se regulan como usos del suelo no urbanizable y de acuerdo a las tolerancias permitidas recogidas en los listados del cuadro anejo "Regulación del Suelo No Urbanizable" los siguientes:

Sin determinación de uso:

1. Explotación agropecuaria
2. Explotación forestal
3. Ocio y esparcimiento
4. Acampada en instalaciones
5. Vertidos de residuos sólidos
6. Instalaciones industriales
7. Otros usos de interés público



7.3.- Artículo 2. Regulación de actividades

1. Actividades extractivas

1.1. Cualquier actividad extractiva precisará, además de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, la de la Comisión Provincial de Urbanismo que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, para cuya expedición deberá presentarse como mínimo la siguiente documentación:

1.1.1. Proyecto de explotación e instalaciones firmado por el técnico competente, incluyendo la descripción de la situación existente en el momento, el plan de etapas de explotación y las características de la misma. En los proyectos de explotación minera se especificarán las características y tratamientos de las aguas residuales y de la localización de vertederos y depósitos de residuos sólidos.

1.1.2. Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental sobre el suelo, los recursos hidráulicos de vertederos y depósitos de residuos sólidos.

1.1.3. Anteproyecto de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones según las disposiciones establecidas en el RD 2994/1982 de 15 de Octubre.

Las actividades extractivas tendrán siempre carácter temporal y provisional.

1.2. Son condiciones de la edificación vinculada a la explotación minera, las siguientes:

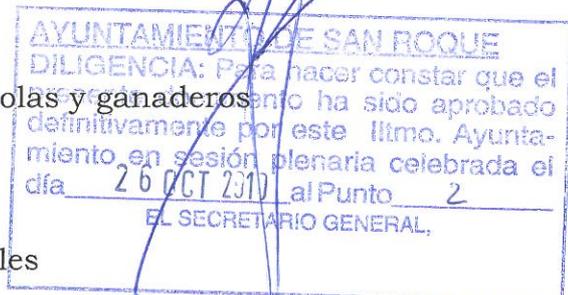
- a) Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones.
- b) Deberán adecuarse al paisaje en cuanto a su localización, volumetría y diseño.
- c) Se separarán 500 m a los linderos de la finca y no estarán a menos de dos mil metros de cualquier núcleo habitado.
- d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a 1 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela.
- e) La ocupación de la parcela será, como máximo del 10%.
- f) La altura máxima de edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas.
- g) La finca en la que se construya el edificio se arbolará periféricamente con doble hilera.

## 2. Actividades constructivas

### 2.1. Construcciones destinadas a explotación agrícola

Se entiende por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, las obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje y siempre que se encuentren al servicio de tal explotación agrícola en relación de dependencia y proporción.

- a) Silos
- b) Almacenes de productos agrícolas y ganaderos
- c) Invernaderos
- d) Invernaderos comerciales
- e) Establos y criaderos de animales



## 2.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas

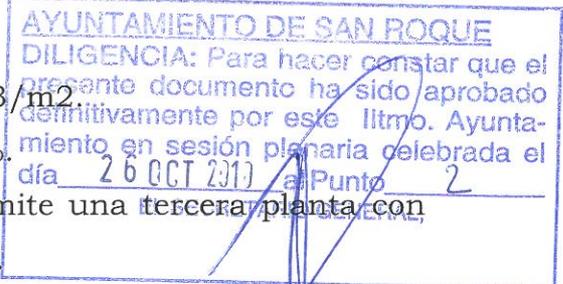
- a) Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- b) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
- d) En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
- e) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- f) Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

## 2.3. Construcciones vinculadas a las áreas servicio del tráfico automovilístico

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, ni mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) La altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los 12 m.

## 2.4. Construcciones vinculadas a las áreas servicio de carreteras.

- a) Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- b) Coeficiente de edificabilidad: 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Ocupación máxima en plantas: 30%.
- d) Altura máxima: 2 plantas. Se permite una tercera planta con una ocupación del 30% de la segunda.
- e) Los usos permitidos serán aquellos vinculados al tráfico de carretera, no permitiéndose el uso residencial en ninguna de sus tipologías; se permitirá sin embargo una vivienda por cada actividad, indisolublemente unida a la misma.



f) Se dispondrán en los bordes de la red arterial, no pudiendo existir una distancia inferior a dos kilómetros entre dos áreas de servicio consecutivas.

g) Las áreas de servicio no podrán situarse a menos de 300 metros del casco urbano o suelo clasificado. No podrán ofrecer un frente mayor de 400 metros a la red arterial, ni suponer una superficie mayor de 20.000 mts<sup>2</sup>. En el caso en que se inste la declaración de Área de servicio a una zona consolidada y con el fin de recoger en la misma actuaciones que no representen los estándares aquí se plantea dos y se demostrará la imposibilidad de ser alcanzados con las condiciones generales.

h) La declaración de área de servicio supondrá la presentación de un proyecto unitario de ordenación que resuelva los accesos a la misma así como las infraestructuras necesarias, y que aseguren que tales no supondrán la formación de núcleos de población.

El proyecto unitario supondrá la resolución y ejecución por parte de los afectados, de los accesos y giros a la red de circulación disponiendo la unidad, en cualquier caso, de vía de servicio independiente a la red arterial así como entra y salida única y controlada.

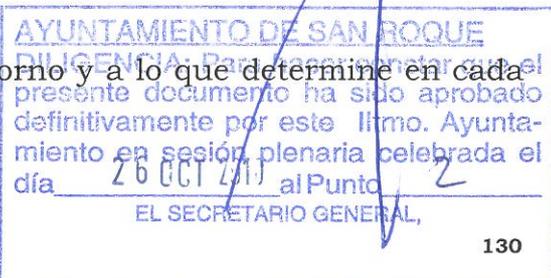
#### 2.5. Condiciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).

d) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.



e) La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

f) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

2.6. Construcciones destinadas a vivienda familiar. Las construcciones destinadas a vivienda familiar en suelo no urbanizable deberán tener la consideración de edificios aislados, a cuyos efectos se establece:

a) Separación mínima de 50 m de otra vivienda.

b) Separación mínima de 500 m a un núcleo de población.

c) Auto-suficiencia en cuanto a los servicios de infraestructura para lo que no ha de contar con suministros de luz y agua a servicios de común utilización.

d) Superficie mínima de una hectárea para los terrenos afectados a la construcción.

e) Altura máxima de una planta y 3.50 m a cornisa o alero medidos desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas.

Se permite una segunda planta con una ocupación del 50% de la primera, y una tercera planta con un máximo de ocupación del 50% de la segunda y un máximo del 10% de la superficie total.

f) Se establece la siguiente tabla progresiva según el tamaño de la finca y con un tope máximo de 400 m<sup>2</sup> construidos en edificaciones cuyo destino sea el residencial familiar. La proporcionalidad es la siguiente:

- Por los primeros 25.000 m<sup>2</sup> (parcela mínima), 150 m<sup>2</sup> construidos.
- Para el primer múltiplo de la parcela mínima definida, 30 m<sup>2</sup> construidos.
- Para el segundo múltiplo de la parcela mínima definida, 30 m<sup>2</sup> construidos.



- Para los siguientes múltiplos de la parcela mínima definida, a razón de 10 m<sup>2</sup>, por cada unidad y con la limitación del máximo antes definido.

## 2.7. Construcciones vinculada a la producción industrial

a) A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

1. Las que por su sistema de producción, estén directamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

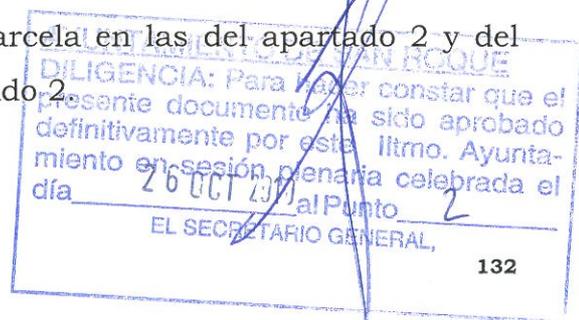
2. Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas sujetas al procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo; por el mismo procedimiento podrán establecerse en el suelo no urbanizable industrias de alta tecnología y no contaminantes.

b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

c) Las industrias señaladas en el apartado 1 se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado 2 se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las del apartado 2 y del diez por ciento (10%) en las del apartado 2.



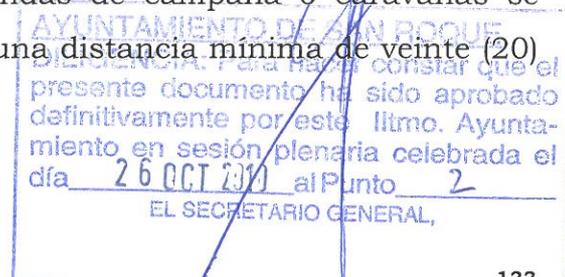
- f) La altura se adecuará al entorno y a lo que determine en cada caso el Ayuntamiento.
- g) La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias del apartado 2.
- h) Se dispondrá un plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
- i) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

2.8. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- c) La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
- e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial, municipal y supramunicipal.

2.9. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- b) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

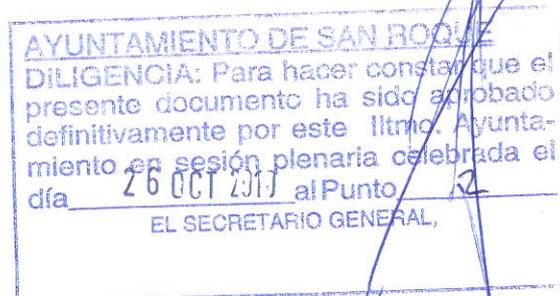


- c) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
- d) Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- e) La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
- f) Se prohíbe la instalación permanentemente de tiendas y caravanas.

2.10. Condiciones generales estéticas. Las condiciones estéticas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural por lo que las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas y causando el menor daño posible al paisaje natural. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2.11. Condiciones generales estéticas. Las condiciones estéticas y tipologías deberán responder a su emplazamiento en el medio rural por lo que las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas y causando el menor daño posible al paisaje natural. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2.11. Condiciones de las edificaciones existentes: Con carácter general se permite, en la remodelación y puesta en uso de edificaciones existentes en suelo no urbanizable, su ampliación de 1/3 del volumen existente independientemente del tamaño de la propiedad asociada, el catálogo de las edificaciones así contempladas se encuentran reflejado en los planos generales en edificación dispersa.



### 3. Protección frente a los vertidos

#### 3.1. Vertidos de residuos sólidos. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

3.1.1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

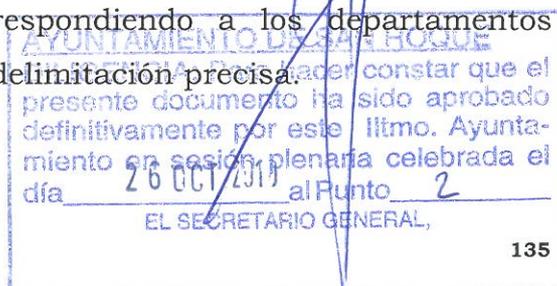
a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc... pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

3.2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categorías de suelo no urbanizable común, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.3. El área apta para residuos de la clase c) se identifica en los Planos de Ordenación, correspondiendo a los departamentos municipales competentes su delimitación precisa.



3.4. Para garantizar la defensa de la calidad, ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

3.4.1. Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

3.4.2. Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de los señalado anteriormente se acompañará:

3.4.2.1. Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

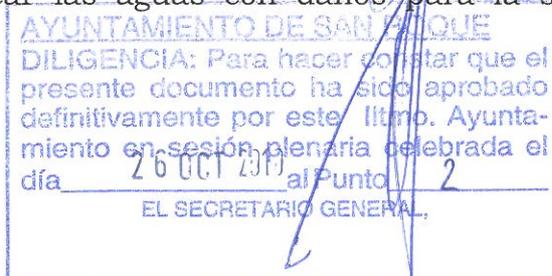
3.4.2.2. Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

3.4.2.3. Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

3.4.2.4. Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

3.5. Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos 3:2 con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

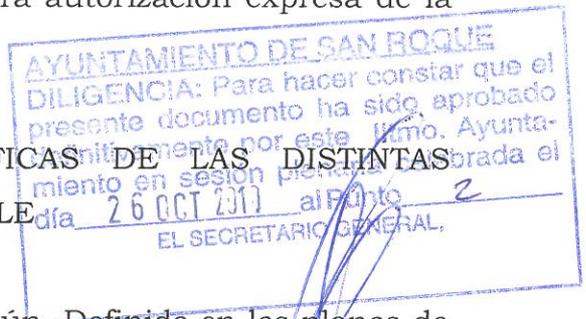
4. Vertidos de aguas residuales. Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública.



Para la concesión de licencia urbanística relacionada con los vertidos de aguas residuales se exigirá justificación del tratamiento que haga de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficie o subterráneas a fin de que se adecuen a la capacidad autodepuradora del cauce.

Para la realización del vertido se necesitará autorización expresa de la Comisaría de Aguas correspondiente.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE



7.4.- Artículo 1. Suelo no urbanizable común. Definido en los planos de ordenación (categoría 1, NU). Suelos en los que no se plantea ninguna limitación específica en el medio rural. Se permiten todos los usos regulados en el Capítulo Tercero del presente Título con las limitaciones impuestas en el listado del cuadro adjunto (“Cuadro de Regulación del SNU”).

7.4.- Artículo 2. Suelo no urbanizable protegido. Definido en los planos de ordenación y los grados de:

1. Suelos no urbanizables de protección general (categoría 2).
2. Suelos no urbanizables de protección especial (categoría 3).
3. Suelos no urbanizables de protección restringida (categoría 4).

Destinados al mantenimiento del medio rural, con limitaciones derivadas de la prohibición de usos generales o bien de protecciones particulares derivadas de la catalogación de elementos tanto naturales como artificiales y sobre los cuales son de aplicación además de las normas generales las limitativas derivadas de los usos restringidos así como las normas específicas. Con carácter general la limitación de usos supone la potenciación de los permitidos con acciones sectoriales sobre el medio rural, ya sea protecciones agrícolas, forestales o de recuperación del medio rural o arqueológico. También se establece con carácter general:

En suelos no urbanizables de protección agropecuaria, constituirán parcelas mínimas:

- a) 25.000 m<sup>2</sup>, en secano.
- b) 10.000 m<sup>2</sup>, en regadío. En estas parcelas no se podrá construir viviendas familiares.

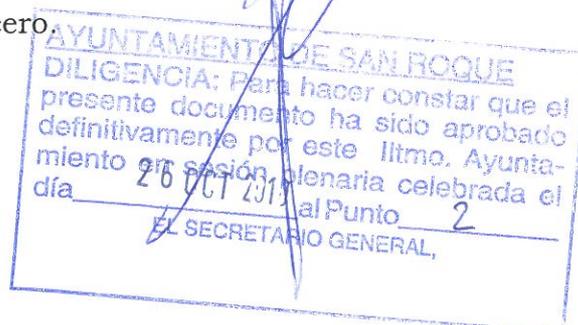
7.4.- Artículo 3. Suelo no urbanizable protegido por catalogación.

Definido en los planos de Ordenación. Su régimen jurídico será el que venga determinado por su legislación específica. En la actualidad lo conforman:

1. Cala de San Diego. Incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, con la clave LA-14.
2. Estuario del río Guadiaro. Incluido en la Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, con la consideración de Paraje Natural nº 35. Con el mismo tratamiento se incluye una isla situada aguas arriba.
3. Laguna de Torreguadiaro. Incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, con la clave HT-3.

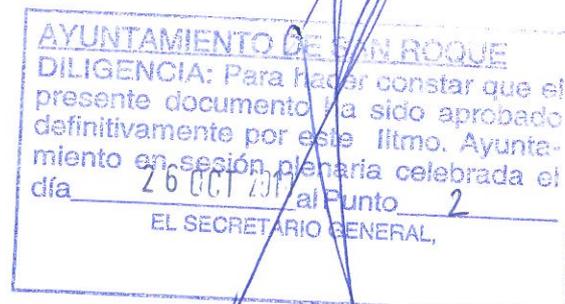
7.4.- Artículo 4. Suelos no Urbanizables Especialmente protegido. Suelos en los que, por tratarse de complejos naturales y vegetación sobresaliente o de zonas húmedas excepcionales, queda prohibida toda actividad, incluso la de cultivo, en orden a no alterar su ecosistema.

7.4.- Artículo 5. Suelos no Urbanizables Comunes. Se permite todos los usos regulados en el Capítulo Tercero.



## 5.- Normativa específica derivada del Informe de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- Los usos en 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 en 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.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Cuarta de la Ley de Costas.
- 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 Reglamento.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

**ANEXO**  
**ESTUDIO PAISAJÍSTICO**

**ESTUDIO DE VISUALES Y DE IMPACTO PAISAJÍSTICO DE LA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO  
“LOS PINOS”.**

---

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL

## 1.- ANTECEDENTES

**El PE del Complejo Deportivo “Los Pinos”** fue una consecuencia directa de la **“Modificación Puntual del PGOU de San Roque NU-19 (finca Los Pinos)”**.

**La Modificación Puntual contó con EIA y DIA.**

**El PE** contó con un documento de **Incidencia Ambiental**.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

La presente **Modificación del PE**, al no afectar, físicamente, más que a la distribución de las volumetrías edificatorias del PE primitivo, sin aumentarla, ni aumentar las alturas, sin modificar los usos principales (pero eliminando la actividad “cuadras”, que generaba un impacto medioambiental, si bien corregible), sin alterar el ámbito, etc, debe entenderse que no altera incrementando, sino disminuyendo, el ya escaso impacto ambiental del PE primitivo, como se demostrará, además, a continuación.

Además, la presente Modificación del PE materializa las disposiciones de las resoluciones favorables de la Consejería de Medioambiente a la Modificación Puntual del PGOU y al PE, que necesitaban una determinada infraestructura (agua de edar para el riego), e incorpora nuevas medidas en este mismo sentido (agua desalada y aprovechamiento de aguas grises), como se demuestra reiterada y exhaustivamente en la Memoria de la presente Modificación.

No obstante todo lo anterior, específicamente el Ayuntamiento de San Roque ha pedido un “Estudio de Visuales y de impacto paisajístico de la Modificación”, lo que se materializa en el presente anexo.

## 2.- ESCENARIO PREVIO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL-PAISAJÍSTICO

### 2.1.- EIA de la Modificación Puntual

El EIA de la Modificación Puntual describe el escenario paisajístico de la prevista Actuación (ver subanexo), describiendo las Unidades de Paisaje (UP):

(Nota: los subrayados corresponden al presente Estudio)

#### “UP 1.- Vega del Río Guadiaro

Esta unidad de paisaje se caracteriza por la presencia de un flujo hídrico como factor determinante para su delimitación. El importante caudal natural de este río, así como su sistema de drenaje (superficial y subterráneo) posibilitan la conformación de una unidad paisajística de alta calidad visual donde se integran elementos de vegetación importante y bien desarrollada en su ribera (chopera, tarajal, zarzal) y factores antrópicos que dinamizan el paisaje (cultivos de regadío).

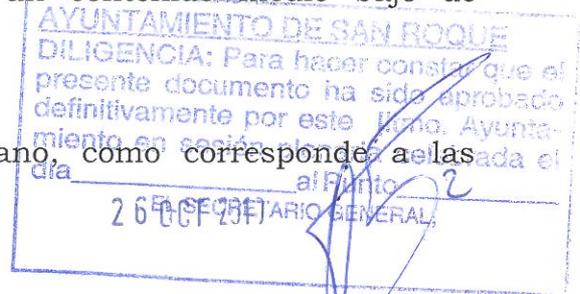
Nos encontramos pues, frente a un sistema fluvial poco energético, como lo evidencia la localización en el curso bajo del río, el predominio de los procesos de sedimentación. Este factor provoca un balance morfoedáfico muy positivo que viene caracterizado por la formación de fluvisoles calcáreos (saturados en base con carbonato cálcico libre), muy aptos para el cultivo de regadío en vegas, especialmente para los frutales.

Se trata pues de suelos desarrollados sobre materiales típicamente aluviales, constituidos por arenas, conglomerados, arcillas y limos, poco o nada consolidados, que tienen su origen en la Era Cuaternaria y representativos de una morfogénesis fluvicolumial. Son suelos



profundos, poco diferenciados y con un contenido medio bajo de materia orgánica.

El relieve es suave, prácticamente plano, como corresponde a las llanuras aluviales.



Con la irregular distribución de lluvias en la zona, donde los mayores registros pluviométricos se producen en los meses de octubre, noviembre, febrero, marzo y abril, con la existencia de lluvias torrenciales que provocan movimientos de tierra, el paisaje en estas latitudes sufre cambios importantes periódicamente. En este sentido destaca la presencia de flujos de agua discontinuos y torrenciales. Los períodos de retorno de estas lluvias torrenciales resultan considerables para la Oriental de la provincia de Cádiz.

La vegetación, elemento clave que sintetiza las variables climáticas y geomorfológicas, viene caracterizada en esta unidad de paisaje por la integración armónica existente entre el alto nivel de desarrollo de la vegetación riparia, principalmente en las márgenes de los cursos fluviales con un importante desarrollo de álamos y otras especies vegetales, y con la actividad antrópica, desarrollada en la vasta extensión de cultivos de regadío a lo largo de la vega.

La presencia de un clima mediterráneo con influencia atlántica y cercano al litoral donde las temperaturas, precipitaciones y horas de insolación poseen un carácter marcadamente estacional (estación seca y estación húmeda) redundando en cambios cromáticos del paisaje a lo largo del año.

## **UP 2.- Litoral Mediterráneo del Campo de Gibraltar**

Las fuertes interdependencias e interrelaciones que se producen entre del medio marítimo litoral y la costa, y la clara trascendencia del litoral

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2017 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL

en la economía local, justifican la consideración de esta unidad de paisaje en nuestro estudio. Además, el litoral se ven afectado por los procesos, usos y actividades que se desarrollan tierra adentro. Se trata también de estimular la asunción de responsabilidad sobre el medio ambiente litoral, manifiestamente frágil y soporte de múltiples usos de notable trascendencia socioeconómica.

El carácter dinámico del medio marítimo, en contraste con el terrestre, hace difícil, por no decir arbitrario, establecer límites precisos entre las unidades fisiográficas como son aguas y fondo marino, playa, barras arenosas, sistema dunar y laguna costera de Torreguadiaro.

Los fondos blandos, arenosos, sustentan importantes comunidades de organismos filtradores, fundamentalmente moluscos bivalvos, así como de una gran variedad de peces. También esta porción de la plataforma continental juega un papel fundamental en la dinámica de los sedimentos que constituyen las playas y dunas, al servir de base física para la deriva litoral actuante en la zona.

La playa se extiende en una estrecha franja interrumpida por la desembocadura del Rio Guadiaro y por el Puerto deportivo de Sotogrande y en ella se integra la barra arenosa que taponan la bocana de la desembocadura. Esta barra arenosa fluctúa en función de la dinámica litoral y fluvial, presentando su mayor esplendor a finales de verano cuando la dinámica litoral a estado predominando durante todo el verano con el acumulo de sedimento, siendo necesaria su dragado para ampliar la bocana y facilitar el drenaje de las aguas dada la escasez energética de las aguas fluviales, aún más disminuida por el reciente trasvase de este río al Majaceite.

El sistema dunar existente presenta escasa consideración, siendo más notable en las proximidades de la Laguna litoral de Torreguadiaro, donde las especies vegetales características de las dunas se funden con

las propias del cinturón perilagunar, se ha citado aquí una pequeña población de *Matthiola tricuspidata*, especie considerada como rara.

Se trata en todos los casos de ecosistemas ligados a la dinámica litoral y de reciente acumulación-denudación compuestos por depósitos de arena, cuarzoarenita, propio de las formaciones costeras, con escasa presencia de materia orgánica.

A consecuencia de los excedentes de regadíos y de las escorrentías superficiales con tendencia a verter al litoral se forman pequeños arroyos que en el caso de verse imposibilitada su salida al mar por el sistema dunar, da lugar al desarrollo de humedales costeros, como es en nuestro caso de la Laguna Costera de Torreguadiaro. Las particularidades del espacio litoral originan unos hábitats valiosos por la presencia de numerosos taxones vegetales, algunos raros y amenazados, caso de la asterácea *Carthamus arborescens*, adquiriendo esta unidad importancia derivada de su gran biodiversidad.

En el entorno de Sotogrande, el litoral es mucho más que una constante paisajística y un referente inmediato para los ciudadanos y la actividad en general. Los cambios acaecidos en los asentamientos de población a consecuencia del sector turístico, con típica demanda Sol y Playa, así como de otras áreas ambientales en buen estado de conservación, ha favorecido un aumento considerable del sector servicios con las repercusiones económicas y sociales que ello conlleva. Se constituye pues en una necesidad ineludible la protección del litoral frente a las amenazas a que se ve sometido, ya que es el primer elemento activador del marco geográfico de Guadiaro, junto a la climatología tan benigna que disfrutamos en la provincia de Cádiz.



### UP 3.- Urbano-Residencial

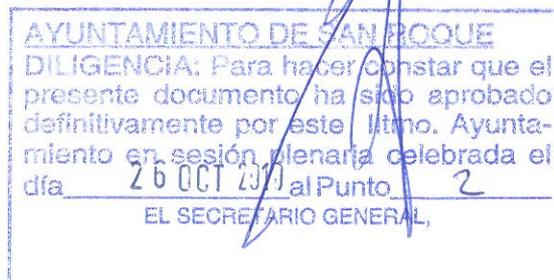
Definida por el alto grado de antropización a la que está sometida, es el ser humano y su actividad constructiva el factor dinamizador de la unidad.

Los usos presentes son principalmente el residencial y turístico, junto con otros como el ocio deportivo, ocasionando la pérdida total de las aptitudes primarias del suelo.

Este uso residencial provoca importantes cambios en la fisiografía del territorio, con la creación de zonas húmedas artificiales así como la introducción de especies exóticas que han proliferado en sus alrededores afectando a las formaciones vegetales autóctonas.

La visibilidad de estos asentamientos humanos es considerable dado el mínimo desnivel que presenta la vega sobre la cual se instala. La visibilidad intrínseca es reducida en determinadas zonas por la existencia de formaciones vegetales que están asociadas a cursos hídricos de la unidad de paisaje Vega del Guadiaro. Por el contrario, la visibilidad extrínseca aumenta conforme nos alejamos de la vega hacia el interior por el aumento de en altitud y desde el litoral por la inexistencia de un sistema dunar de gran alta topografía.

La tipología urbana que se esta desarrollando y que caracteriza en su mayor parte a esta unidad es el conjunto residencial tipo adosado y unifamiliar caracterizada esta por presentar alturas medias y consumo de territorio moderado, junto a algunos edificios sobresalientes por su gran altura realizados en las décadas de los setenta y ochenta del siglo pasado.”



“La valoración del factor “Paisaje” en dicho EIA se corresponde con los cuadros-matriz adjuntos

MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL												
	Sin.	Rep.	G.Cons.	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau.	Pat.	Patn.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE
VEGA DEL GUADIARO	10	12	10	11	8	9	10	7	9	8	94	
01. Complejo Estuarino del Guadiaro	9	8	8	10	8	9	10	8	9	8	822	I
02. Cultivos de Regadío de la Vega del Guadiaro	7	8	6	8	7	7	6	6	6	6	584	II
LITORAL MEDITERRANEO DEL CAMPO DE GIBALTAR	11	11	11	10	8	9	8	7	8	10	93	
03. Litoral de Sotogrande.	9	8	9	9	9	9	8	7	9	10	814	III
URBANO RESIDENCIAL	7	9	7	6	6	5	5	7	6	9	67	
04. Nucleo de Torre Guadiaro y Urbanizaciones Turísticas	6	6	6	6	6	5	5	4	5	6	372	IV
05. Puerto de Sotogrande	7	7	8	7	5	6	5	5	5	7	346	IV

Sin. Rep. G.Cons. Hid. Geo-ed Ve-Fau. Pat. Patn. B. Am. V. Socie. TOTAL CLASE

Categorías Valoradas  
 Sin.= Singularidad  
 Rep.= Representatividad  
 G.Cons.= Grado de Conservación  
 Hid.= Hidrología  
 Geo.Ed.= Geomorfología Edafología  
 Ve-Fau.= Vegetación y Fauna  
 Pat.= Paisaje  
 Patn.= Patrimonio Cultural  
 B.Am.= Bienestar Ambiental  
 V. Socie.= Valor Socioeconómico

Escala para la Clase de Calidad Ambiental

Clase 5	>900
Clase 1	801 a 900
Clase 2	601 a 800
Clase 3	401 a 600
Clase 4	201 a 400
Clase 5	<200

AYUNTAMIENTO DE SAN BOCAL  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al Punto 2  
 EL SECRETARIO GENERAL,

MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO					
	F. BIO.	F. MFI.	F. VI.	TOTAL	CLASE
01. Complejo Estuarino del Guadiaro	8	7	9	24	I
02. Cultivos de Regadío de la Vega del Guadiaro	5	5	7	17	III
03. Litoral de Sotogrande.	8	8	9	25	III
04. Nucleo de Torre Guadiaro y Urbanizaciones Turísticas	4	4	3	11	IV
05. Puerto de Sotogrande	4	2	4	10	IV
	F. BIO.	F. MFI.	F. VI.	TOTAL	CLASE

Categorías Valoradas

F. BIO= Fragilidad de las Biocenosis  
 F. MFI.= Fragilidad del Medio Físico  
 F. VI.= Fragilidad Visual

Escala para las Clases de Fragilidad del Medio

I	C. Muy Elevada	24	30
II	C. Elevada	18	23
III	C. Moderada	12	17
IV	C. Escasa	7	11
V	C. Muy Escasa	0	6

Como se puede apreciar en la matriz resultante del cálculo de la fragilidad del medio para las diferentes UAH, dos de ellas se incluyen en la Clase Muy Elevada de Fragilidad del Medio, a saber: Litoral de Sotogrande y Complejo Estuarino del Guadiaro. En ellas se considera desfavorable la localización de actuaciones urbanísticas transformadoras por originar, en general, impactos severos o críticos. Asimismo, los usos característicos de estas UAH habrán de desarrollarse de manera compatible con la conservación de los equilibrios ecológicos básicos con el fin de que no se desencadenen procesos que induzcan la degradación de estos espacios.

En las UAH que se integran en la Clase Moderada de Fragilidad del Medio no se puede desaconsejar la localización de actuaciones urbanísticas transformadoras ya que los valores de impacto derivados no serán exclusivos únicamente de este parámetro. Es este rango de fragilidad, el que se obtiene en la Unidad Ambiental Cultivos de Regadío de la Vega del Guadiaro.”

AYUNTAMIENTO DE SOTOGRA...  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2014 punto 2  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Las conclusiones genéricas del EIA son:

“

Sec. Imp.	MATRIZ DE VALORACIÓN DE SECTORES DE IMPACTOS																				Importanc. del Impacto
	Adecuación Con Capacidad de Uso			Adecuación Con Limitaciones y Riesgos					Adecuación Con Modelo territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos				Parámetros Corretores					
	CA	Fra	C	RI	Va	Is	Pp	L	Si	Ci	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p		
1. Ocio	2	2	2	3	3	4	4	3	-	-	0	-	-	-	-	0	1	2	1	24	
2. Ocio	4	3	3	3	3	4	4	3	-	-	0	-	-	-	-	0	1	2	1	29	
3. Ocio	4	4	4	3	3	4	4	3	-	-	0	-	-	-	-	0	1	2	1	29	

- 1. Ocio: Uso de Ocio y Esparcimiento en Suelo No Urbanizable sobre la UAH nº1. Complejo estuarino del Guadiaro
- 2. Ocio: Uso de Ocio y Esparcimiento en Suelo No Urbanizable sobre la UAH nº2. Cultivos de Regadío de la Vega del Guadiaro
- 3. Ocio: Uso de Ocio y Esparcimiento en Suelo No Urbanizable sobre la UAH nº4. Nucleos de Torre Guadiaro y Urbanizaciones Turísticas

- CA= Adecuación con la Calidad Ambiental corregida por la potencialidad
- Fra = Adecuación con la Fragilidad o Vulnerabilidad del Medio
- C= Adecuación con la Capacidad de Uso
- RI= Riesgos de Inundación o Riesgos Litorales
- Is= Inestabilidad del sustrato o Riesgos Litorales
- Va= Vulnerabilidad de las Aguas
- Pp= Profundidad del Nivel Piezométrico
- L= Adecuación con la Mayor Limitación
- Si= Situación
- Ci= Consumo de Territorio
- M= Adecuación del Modelo Territorial
- Ca= Ciclo del Agua
- Cm= Ciclo de los Materiales
- Ce= Ciclo de la Energía
- Mo= Movilidad
- E= Adecuación con la Ecología de los Asentamientos
- e= Extensión
- i= Intensidad
- p= Preexistencia

Escala de Categoría de impacto.

8	10	CRÍTICO
11	13	
3	14 16	SEVERO
4	17 19	
5	20 22	MODERADO
6	23 25	
7	26 28	ASUMIBLE
8	29 31	
32	34	COMPATIBLE
35	36	

”

## “RESULTADOS DE LA VALORACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2011 al Punto 12  
EL SECRETARIO GENERAL

Desde un punto de vista superficial la MP afecta a la mayor parte del territorio estudiado mediante Sectores de Impacto que se valoran con las Categoría de Importancia Compatible a Moderado. De menor afectación superficial pero de mayor relevancia en cuanto a la importancia del impacto es el que resulta de laafección de la modificación sobre una porción aislada de la UAH Complejo Estuarino del Río Guadiaro restringiéndose por tanto a una superficie bastante reducida en relación al ámbito total de la modificación.

Estos resultados auguran una valoración positiva en casi la totalidad del territorio que engloba este estudio, obteniendo por consiguiente la consideración viabilidad ambiental de la Modificación Puntual, aunque para ello los citados impactos o bien no precisan de medidas correctoras específicas, este es el caso de los impactos de importancia Compatible, o bien requieren de medidas correctoras específicas para minimizar la incidencia de sus impactos hasta niveles aceptables, aplicable para este último caso a los impactos de importancia Asumible, y en especial con una mayor exigencia sobre el Impacto de importancia moderado.”

“Y es que las UAHs que se identifican en dicho territorio tienen, en general, Capacidad de Acogida suficiente como para soportar el nuevo uso, el de Ocio y Esparcimiento. No obstante, como se avanza algo más arriba se aprecia un desajuste en el Sector de Impacto 1.1 OE (Suelo No Urble. de Ocio Esparcimiento sobre la Unidad Complejo Estuarino del Río Guadiaro), que precisa ser superado con la aplicación de medidas correctoras muy específicas, y 1.2 OE (SueLo No Urble. de Ocio Esparcimiento sobre la Unidad Cultivos de Regadío de la Vega del Guadiaro) y que ha dado lugar a que la valoración de estos SI alcance la categoría Importancia Moderada y Asumible respectivamente,

precisándose medidas correctoras leves para la minimización de este último.”

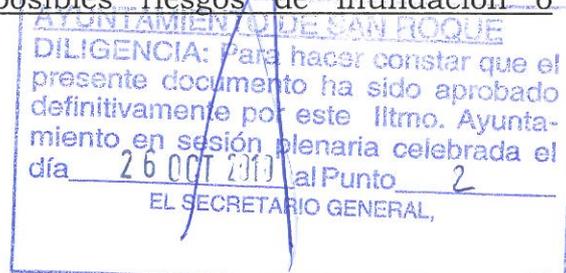
AYUNTAMIENTO DE SAN BOQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2019 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL

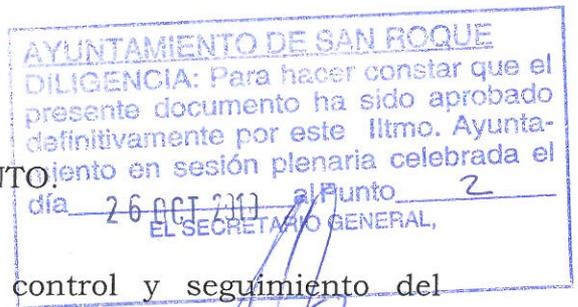
#### **“4. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.**

##### **a) MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.**

Las medidas correctoras y protectoras que se presentan en este apartado van encaminadas como principal objetivo a minimizar la importancia de los impactos Moderado y Asumible obtenidos en los correspondientes Sectores de Impacto. Lo que se pretende con estas medidas es la reducción de los impactos ambientales que se generarán como consecuencia de la incorporación del nuevo uso y la aplicación de este al Ordenamiento y Normativa del Planeamiento. Con estos fines se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras de carácter general:

- Para la reducción del Sector de Impacto de importancia Moderada denominado 1.1. OE, que afecta a la UAH Complejo Estuarino del Río Guadiaro, en la porción constituida por chopera aislada de la ribera propiamente dicha, solo se admitirán para este sector las actividades de Ocio y Esparcimiento y de Interés Social compatibles con el mantenimiento integro de la masa forestal, limitando la ubicación sobre estas de cualquier actividad que implique edificación que pueda afectar a la vegetación.
- Las instalaciones asociadas a los nuevos usos especialmente las destinadas a su empleo por personas se situarán preferentemente en las zonas más alejadas del cauce principal del Río Guadiaro y a la mayor cota posible para minimizar los posibles riesgos de inundación o avenidas.





“b.) MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, las eventuales afecciones de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica de un nuevo uso.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento suelen diseñarse para garantizar que los impactos que han sido identificados y minimizados hasta el punto de ser considerados asumibles a compatibles, mediante la aplicación de las medidas protectoras o correctoras, se mantengan en el nuevo umbral al cumplirse efectivamente las medidas correctoras propuestas. También tienen por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter compatible y asumible no se transformen en los de un nivel superior.

En el apartado de valoración de Impactos se comprobó que el Sector de Impacto 1.1. OE sobre la UAH Complejo Estuarino del Río Guadiaro es el de mayor importancia alcanzando la consideración de Moderado y por la que se ha de prestar sobre este sector una mayor vigilancia garantizándose así su protección y conservación.

Se considera necesario, por consiguiente, el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental, a llevar a cabo por los organismos municipales competentes en Disciplina Urbanística, como son:

- Control de residuos sólidos vertidos al terreno.
- Control en la preservación de la masa arbórea autóctona existente en el interior del Sector NU-19, es decir, la

chopera aislada incluida en la UAH Complejo Estuarino del Río Guadiaro.

- Control de la no implantación de especies vegetales alóctonas invasivas en el desarrollo de los nuevos usos propuestos.
- Control de la ubicación de las instalaciones asociadas al nuevo uso de Ocio y Esparcimiento.”



## CONCLUSIONES PARA LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Nuestra conclusión respecto al EIA y posterior DIA es que la **afección principal paisajística se podría dar exclusivamente respecto al Río Guadiaro y su margen poblada de masa forestal de choperas.**

Una segunda conclusión es que la **Modificación no altera los resultados de la Matriz de Impactos, ya que la ubicación de las volumetrías edificatorias, que son la principal consecuencia y actuación de la presente Modificación, se sitúan sobre la UAH-2 (cultivos de regadíos de la vega del Guadiaro, no afectando a la UAH.-1, (e incluso la mejoran en el parámetro Ca (ciclo del agua) dentro del apartado “Adecuación ecológica de los asentamientos”).**

### 2.2.- Incidencia Ambiental del PE

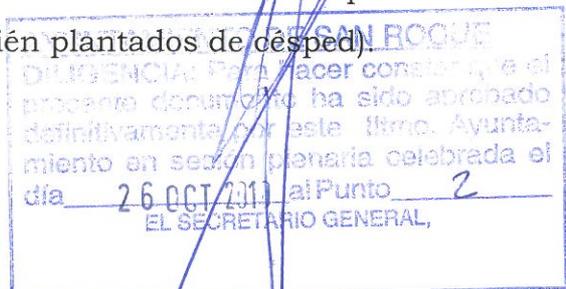
El documento de **Incidencia Ambiental del PE Primitivo** (ver subanexo), estima, **respecto a la incidencia paisajística, que ésta se produce únicamente a través del impacto de los volúmenes edificados** (el resto del territorio actuado es una sucesión de praderas de césped y taludes de poca altura también plantados de césped).

Así, respecto a las cuadras, dice:

“3.- Instalación de las Caballerizas.

Se situarán en el área elevada en la que se encuentra el Cortijo de los Pinos, siendo perceptibles desde la carretera al situarse muy próxima a esta.

Son instalaciones desmontables con capacidad para aproximadamente 500 caballos.



Estarán diseñadas para el cuidado, mantenimiento y asistencia a los caballos destinados al juego del polo en los momentos en los que se realicen los eventos deportivos.

La proximidad a la carretera y la ausencia de pantalla alguna, se traduce en afecciones visuales perceptibles desde la carretera. Su incidencia, sin embargo, no será de gran magnitud dada las características de diseño de estas instalaciones, tratándose de establos prefabricados de madera de escasa altura. Se estima conveniente establecer algún tratamiento paisajístico de la fachada de estas caballerizas a la autovía cuyo objeto ha de ser la integración visual de Las instalaciones mediante el uso de pantalla vegetal.

Estas instalaciones no ocasionan incidencias sobre el resto de factores ambientales.”

Respecto a la Casa Club y elementos auxiliares dice:



“2. Casa Club y elementos auxiliares

La Casa Club y la instalación de elementos auxiliares y de mantenimiento para el complejo son analizados como edificaciones fijas con los parámetros de edificabilidad establecidos para estos suelos no urbanizables.

Los elementos auxiliares corresponden a instalaciones para el almacenaje de los equipos que se precisan en el mantenimiento, así como los accesorios requeridos para el juego. Se localizarán en las inmediaciones del Cortijo de los Pinos, quedando en la posición más elevada de la finca.

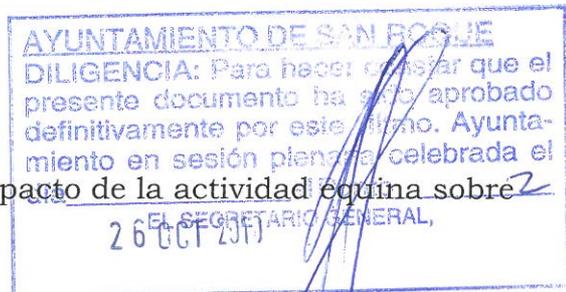
Las instalaciones para la Casa Club se ubicarán entre las canchas N° 2 y N° 3.

Las incidencias ambientales que ocasiona a Casa Club son inapreciables siendo afectado únicamente, y con escasa importancia el paisaje. Consideramos que esta incidencia no es significativa por no ocupar una gran superficie ni alcanzar alturas relevantes, pues su diseño está estipulado bajo la condiciones de edificabilidad establecidas para el suelo no urbanizable.

No se produce ninguna incidencia a las aguas superficiales ya que las aguas residuales que se produzcan serán conducidas mediante un colector a la estación depuradora de Sotogrande, donde se tratarán antes de ser bombeadas al colector general que discurre paralelo a la carretera nacional 340 para ser conducidas a la EDAR de San Roque.

Sobre los restantes factores ambientales las incidencias no son de consideración.”

En otro orden de cosas, respecto al impacto de la actividad equina sobre las Caballerizas dice:



#### “4. Actividad equina sobre las Caballerizas

Las afecciones ocasionadas por la estabulación de los caballos son las que tienen algo más de relevancia entre las incidencias generadas en el desarrollo del Complejo deportivo.

Los equinos en estas instalaciones generan una serie de desechos tanto sólidos como líquidos que dada las características de la instalación y el número de cabezas requieren de una adecuada gestión.

Los desechos sólidos proceden de la limpieza y mantenimiento de las cuadras y boxes. Al tratarse de equinos dedicados a La competición los cuidados van a ser intensivos con limpieza menos espaciadas de lo habitual de las cuadras y retirada de las “camas”. El tiempo medio de

retirada de estos desechos es, según los redactores del proyecto, en torno a 10 días.

Los desechos recogidos durante la limpieza estarán compuestos en su mayor parte por virutas de madera y paja, que son los materiales utilizados para cubrir el suelo de los boxes, y minoritariamente por estiércol equino, que posee un elevado porcentaje de paja. Aproximadamente se hace uso de 0,150 m<sup>3</sup> de este material por boxes. Tomando como porcentaje de ocupación media de los boxes el 20%, tendremos la siguiente producción de estos desechos diarios:

$$0,150 * 500 * 20\% / 10 \text{ días} = 1,5 \text{ m}^3 / \text{día}$$

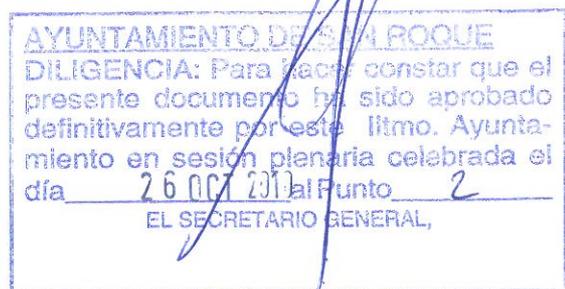
Ocasionalmente se darán puntas de ocupación del 100% y en este caso la producción será de

$$0,150 * 500 * 100\% / 10 = 7,5 \text{ m}^3 / \text{día}$$

En el caso más perjudicial con limpieza diaria de cuadras y retirada de camas y 100% de ocupación la producción será de

$$0,150 * 500 * 100 / 1 = 75 \text{ m}^3 / \text{día}$$

Con una periodicidad mínima mensual a lo largo del año y quincenal durante los meses de verano se procederá al baldeo de los contenedores y de la zona donde estos se instalan. Las aguas de baldeo se conducirán a la EDAR.”



## **CONCLUSIONES RESPECTO A LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

**Las conclusiones respecto al estudio de Incidencia Ambiental del PE es que las cuadras aquí suprimidas tenían incidencias ambientales claras, aunque admisibles, en términos de paisaje y de otros elementos medioambientales.**

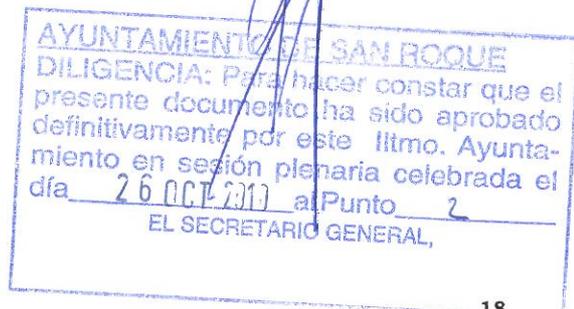
**Al suprimir las cuadras se suprimen esas incidencias.**

**La volumetría de la Casa Club, respecto de la zona de masa arbórea de la margen del Guadiaro y del propio río, tiene una leve incidencia, porque las edificaciones no se sitúan en la UAH-1 del río Guadiaro, sino en la UAH-2 por su lejanía (180 m) y por su poca altura (2 plantas).**

**La propuesta de la nueva Casa Club se sitúa en la misma entrecanCHA, UAH-2, a similar distancia (160/180 m) de la margen, y con la misma altura (2 plantas).**

**Por otro lado, los otros dos cuerpos que se proponen en sustitución a las cuadras tienen 1 y 2 plantas, pero a cota final menor que las caballerizas y los almacenes anteriormente previstos, que en el PE primitivo se situaban sobre un relleno a 4 m por encima de los taludes de las entrecanchas. Y además se sitúan entre la Casa Club y el límite Este (el opuesto al río Guadiaro) de la actuación, incrementando la distancia a la UAH-1 en otros 100 m más.**

**En cualquier caso las construcciones que se proyecten (ver Normativa) se diseñarán para que armonicen con el carácter de SNU protegido donde se enclavan.**

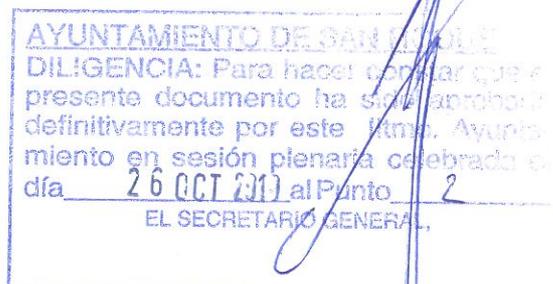


### 3.- CONCLUSIONES FINALES

Teniendo en cuenta lo anterior, el hecho de que la eliminación de las cuadras elimina impactos, y las visuales renderizadas y fotos adjuntas **se puede concluir que la afección paisajística de la nueva ubicación y composición de las edificaciones no empeora el balance paisajístico-medioambiental de la solución primitiva y en algunos aspectos o visuales, lo mejora.**

No obstante, se propone como medida correctora o mejoradora de la incidencia paisajística que el Proyecto Básico y Constructivo que desarrolle la presente Modificación plantee un “proyecto de paisajismo” en las entrecanchas, con las plantas recomendadas en los documentos medioambientales que completan la Modificación Puntual y el PE, y recogidas en las sendas resoluciones positivas de la Consejería de Medio Ambiente. Y que, sometido al trámite de Licencia Urbanística, el Ayuntamiento pueda fiscalizar el positivo aspecto paisajístico de la solución final total, en relación con la masa arbórea de la margen del Guadiaro principalmente.

La serie de fotos y fotomontajes virtuales que se adjuntan plantean, desde las mismas perspectivas diversas visuales con los volúmenes edificados previstos en el PE primitivo y previstos en la presente Modificación y es del análisis de la serie del que se deduce las conclusiones positivas arriba expresadas.



Vista aérea hacia el Noreste. Solución PE aprobado.  
Se elimina la masa arbórea y el Cortijo de Los Álamos.



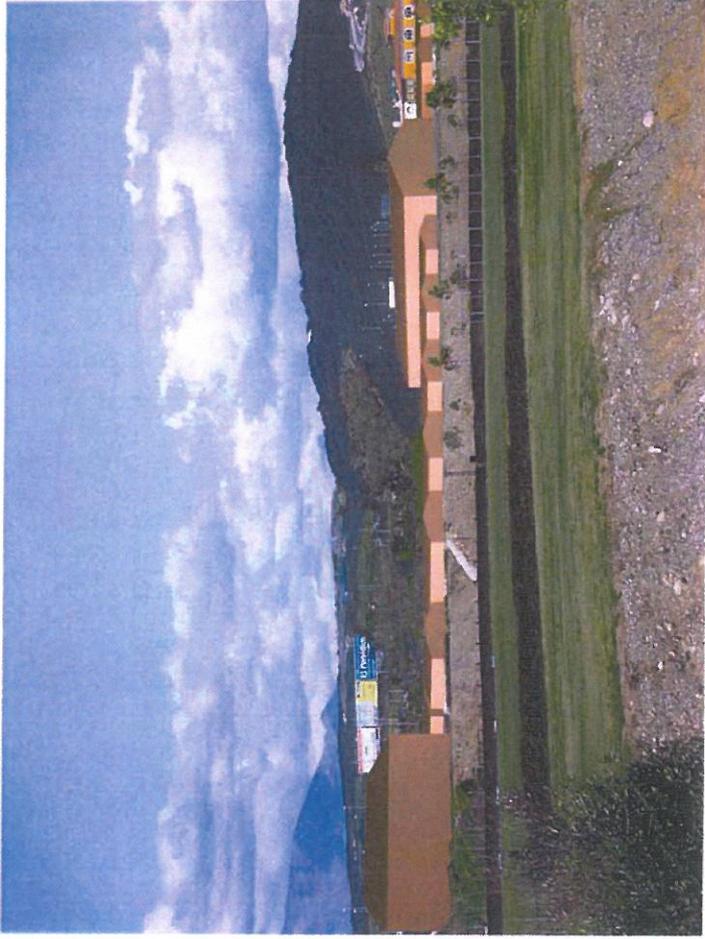
**AYUNTAMIENTO DE SAN PABLO**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al punto 2

EL SECRETARIO GENERAL,

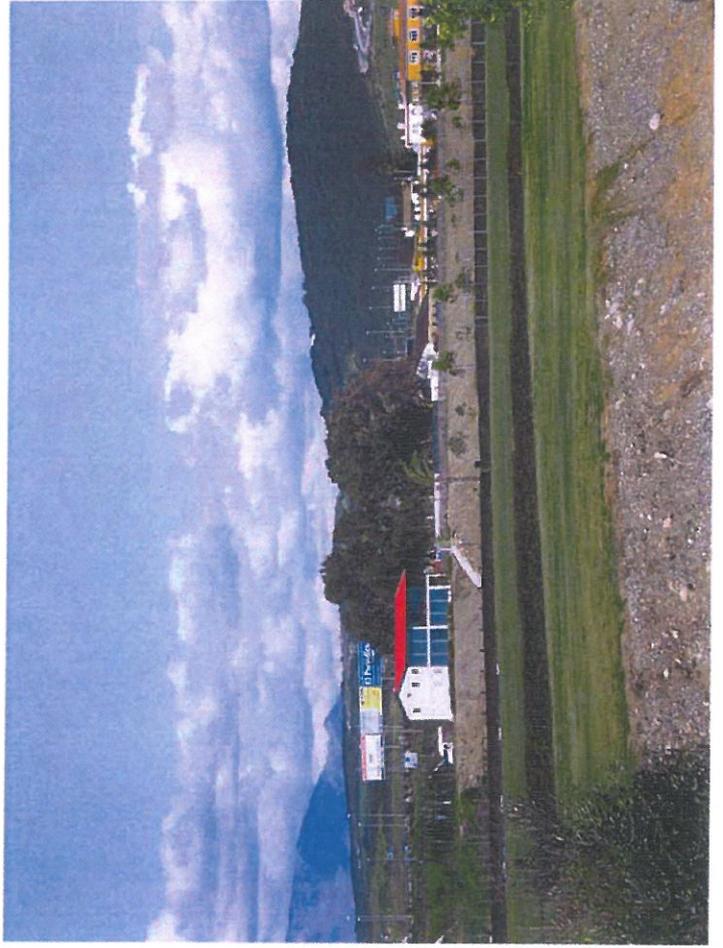
Vista aérea Noreste. Modificado PE.  
Es muy clara la menor incidencia paisajística respecto al PE primitivo en las visuales paisajísticas hacia esta orientación, debido fundamentalmente a la eliminación de las cuadras.

Vista al nivel espectador, al Noreste, PE primitivo.  
El impacto paisajístico y volumétrico es mucho mayor que en la solución propuesta en la Modificación.



AYUNTAMIENTO DE SAN JOAQUÍN  
DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

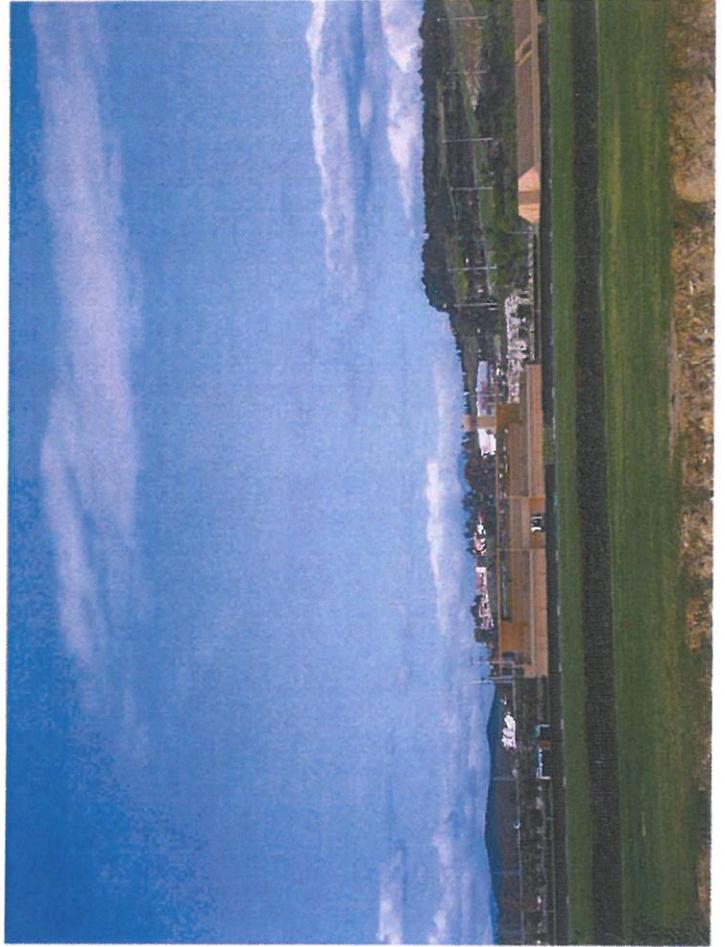
Vista a nivel espectador, al Noreste, Modificación PE.  
La eliminación de las cuadras y de la gran nave almacén y el mantenimiento de la masa arbórea y del Cortijo de los Álamos mejora, claramente, el impacto visual.



Vista a nivel de espectador, al Norte, PE primitivo.  
El impacto visual, sin ser grande, es mayor que en la solución de la Modificación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
día 26 OCT 2011 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL.

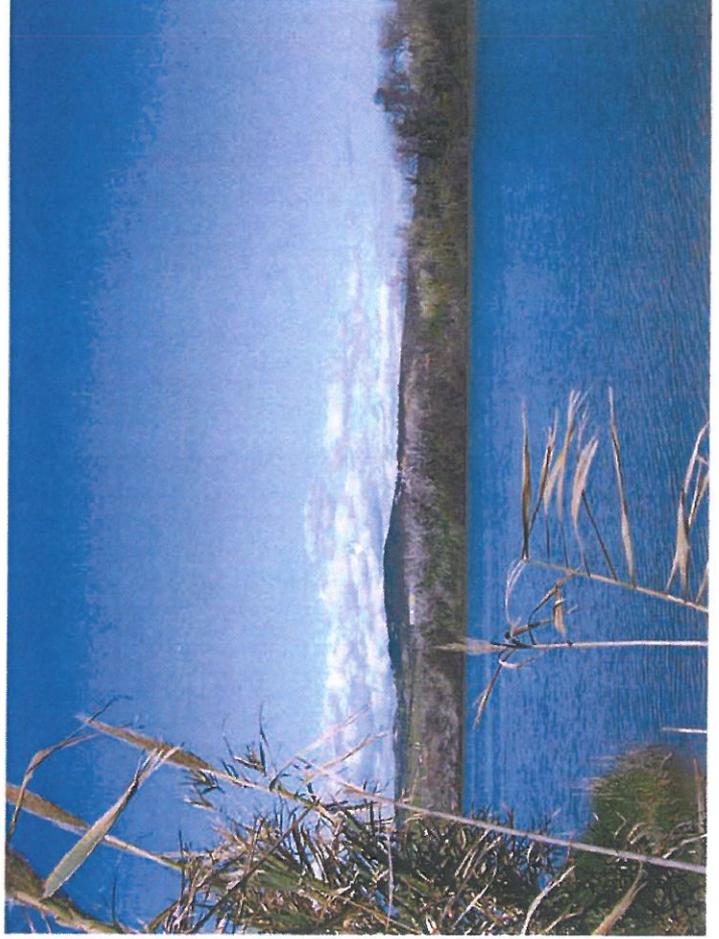
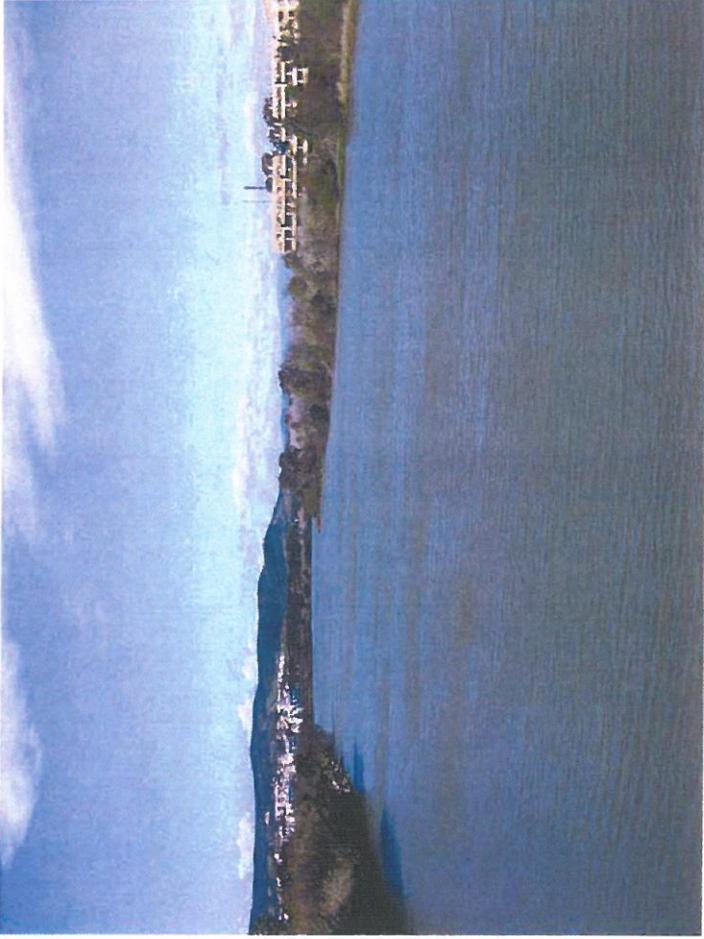
Vista a nivel de espectador, al Norte, Modificación PE.  
Aunque en la entrecancha, en el Modificado, se implanta una mayor volumetría que en el PE primitivo,  
su incidencia visual y paisajística es menor debido a la poca altura y a un concepto funcional más  
permeable a la vista. (gradas).



Vista desde el puente interior de Sologrande.  
No hay ninguna afectación paisajística, pues los edificios existentes tapan cualquier volumen edificado en el SMPC.

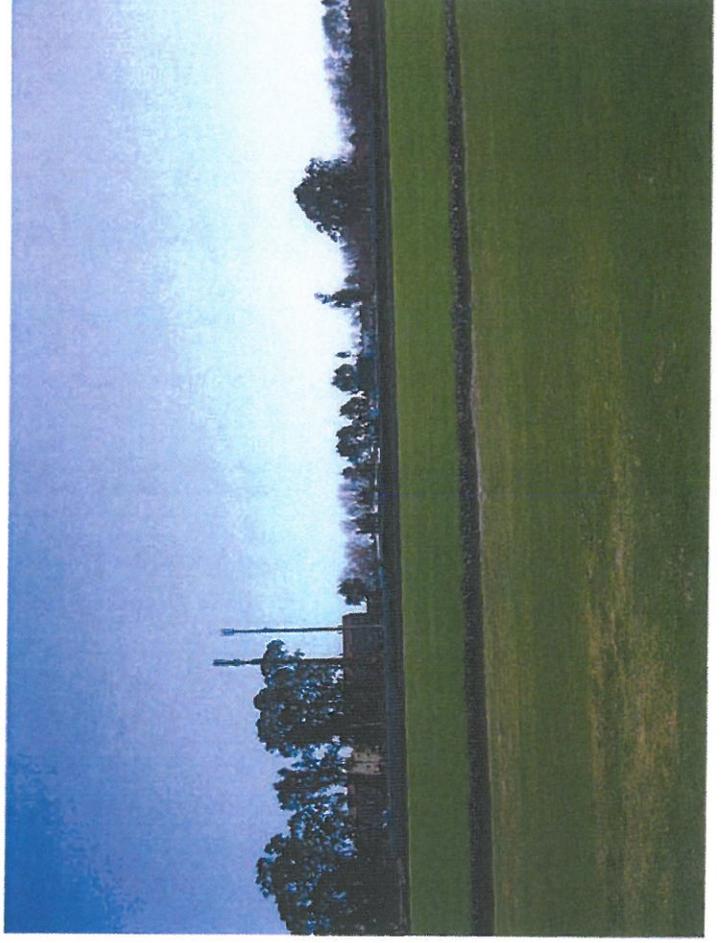
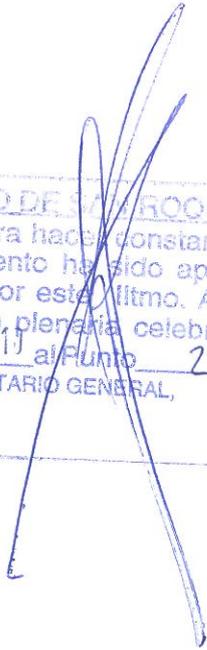
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2010 al Punto 2  
EL SECRETARIO GENERAL,

Vista del bosque de ribera desde la margen derecha, frente a la cancha 3.  
Las edificaciones previstas tanto en el PE primitivo como en el Modificado, no afectan a la visualización de la masa arbórea de la margen, que se impone, tapándolas.



Vista al Noreste, hacia el río, a nivel de espectador, desde el centro de la entrecancha 3/4.  
Ningún cuerpo edificado de los previstos en la Modificación afecta a estas visuales.

AYUNTAMIENTO DE SANTA ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 OCT 2019 a las 12:00 horas.  
EL SECRETARIO GENERAL,



Vista al Sureste, hacia el río, a nivel de espectador, desde el centro de la entrecancha 3/4.  
Ningún cuerpo edificado de los previstos en la Modificación afectaría a esta visual.