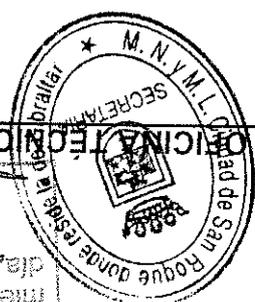
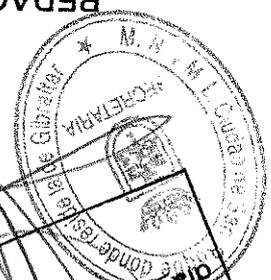


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 provisionalmente por esta Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenaria celebrada el
 día 19 de Septiembre de 2003. Punto 3.
 El SECRETARIO GENERAL

REDACTOR: OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 provisionalmente por esta Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenaria celebrada el
 día 19 de Septiembre de 2003. Punto 3.
 El SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 provisionalmente por esta Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenaria celebrada el
 día 19 de Septiembre de 2003. Punto 3.
 El SECRETARIO GENERAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE
 AREA NU - 19

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14/03 al Punto 3º)

EL SECRETARIO GENERAL.



1.

INTRODUCCIÓN

El PGOU de San Roque clasifica los terrenos denominados "Cortijo de los Pinos" junto a la Carretera Nacional 340 como "Suelo No Urbanizable Protegido Propósito Agrario", según lo informan los datos en el Sector N.U.019.

Para este tipo de suelo el PGOU prevé el uso de explotación agropecuaria y áreas de servicios de carreteras.

En la actualidad, sin embargo, el desarrollo sostenible en los suelos no urbanizables lleva implícito que los mismos puedan acoger un uso, como es el deportivo, que no supone una alteración de sus condiciones morfológicas naturales. De esta forma, se puede coherente la preservación de espacios territoriales sin dañar sus condiciones originales, con un desarrollo económico y social de unas zonas que están sometidas a una continua presión urbanizadora circundante.

Esta es la filosofía de la presente modificación puntual con la que, como se expone a continuación, se pretende dinamizar la utilización de un suelo no urbanizable con la introducción de la compatibilidad de nuevos usos que no supone, en absoluto, un cambio en la clasificación del suelo sino, al contrario, el aseguramiento de la conservación de su carácter de no urbanizable.

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-19, del mismo modo que está ya previsto en las

Normas Urbanísticas para otros suelos no urbanizables del

El presente documento ha sido aprobado

provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento

en sesión plenaria celebrada el día 14/03 al Punto 3º)

EL SECRETARIO GENERAL.



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 deberá llevar implícita la posibilidad de realizar instalaciones al servicio de estas actividades.

INSTRUMENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar el contenido del presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10/11/07 al punto 7º del orden del día.
EL SECRETARIO GENERAL

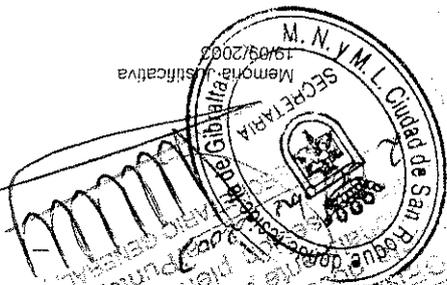
III. JUSTIFICACION

La opción administrativa propuesta de modificación puntual viene determinada por su configuración como la alternativa más adecuada para la consecución del objetivo propuesto.

En efecto, las alternativas jurídicas existentes para introducir el uso deportivo como uso compatible en el Sector son:

Revisión del PGOU de San Roque.

INSTRUMENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar el contenido del presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10/11/07 al punto 7º del orden del día.
EL SECRETARIO GENERAL



INSTRUMENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar el contenido del presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10/11/07 al punto 7º del orden del día.
EL SECRETARIO GENERAL

- Modificación Puntual para permitir el uso deportivo en el Sector, así como el de Otros Usos de Interés Social.

A continuación expondremos los beneficios y dificultades de las diferentes alternativas y la justificación de la elegida.

a) La Revisión del PGOU de San Roque.

La opción de acudir a la Revisión del PGOU de San Roque, como instrumento para hacer posible el uso de Ocio y Esparcimiento en el Sector en cuestión, conlleva unos inconvenientes que hacen no adecuada la utilización de esta vía.

Por una parte, hay que tener en cuenta que lo que se pretende es una simple modificación en los usos de un suelo ya clasificado, por lo que, cualitativamente, la Revisión del PGOU es un instrumento de una trascendencia global que lo hace no idóneo para la consecución del objetivo planteado. Por otra parte, la Revisión del PGOU es un procedimiento a largo plazo que lo hace incompatible con la coyuntura económica y empresarial, condicionante necesario e impulso de la modificación propuesta.

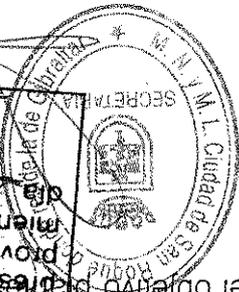
b) La solución propuesta: Modificación Puntual del PGOU de San Roque que permita el uso de Ocio y Esparcimiento como un uso del Sector. La Tramitación del proyecto como de interés social.

La solución propuesta permite, sin embargo, conjugar los beneficios de los dos elementos que inciden en la elección del procedimiento a seguir. Por un lado, es un procedimiento administrativo de carácter proporcional y eficaz para hacer posible el uso del Sector. La tramitación de este tipo de modificación provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 de Julio de 2003, al punto 2º del orden del día, ante el objeto presente, para hacer posible el uso del Sector.

DILIGENCIA: Para hacer posible el uso del Sector administrativo de carácter proporcional y eficaz para hacer posible el uso del Sector.

provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 de Julio de 2003, al punto 2º del orden del día, ante el objeto presente, para hacer posible el uso del Sector.

EL SECRETARIO GENERAL



Memoria Justificativa 19/09/2003



MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE
EN SU USO DE OCIO Y ESPARCIMIENTO
COMO UN USO DEL SECTOR
EL DÍA 17 DE JULIO DE 2003
AL PUNTO 2º DEL ORDEN DEL DÍA
ANTE EL OBJETO PRESENTE
PARA HACER POSIBLE EL USO DEL SECTOR

como no urbanizable permitiendo un uso compatible. Por otro lado, la determinación del plazo para la resolución del procedimiento es perfectamente coincidente con el impulso turístico y empresarial.

Por otra parte, la tramitación del Proyecto como de interés social se hace necesario dada la trascendencia de la actividad deportiva en la actividad económica del municipio. En este sentido, la actividad deportiva está vinculada al turismo, de modo que los equipamientos deportivos suponen un instrumento para el fomento de la actividad turística. Todo ello, conlleva un incremento en las fuentes de riqueza con su consiguiente repercusión en la creación de puestos de trabajo en la zona.

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.

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.

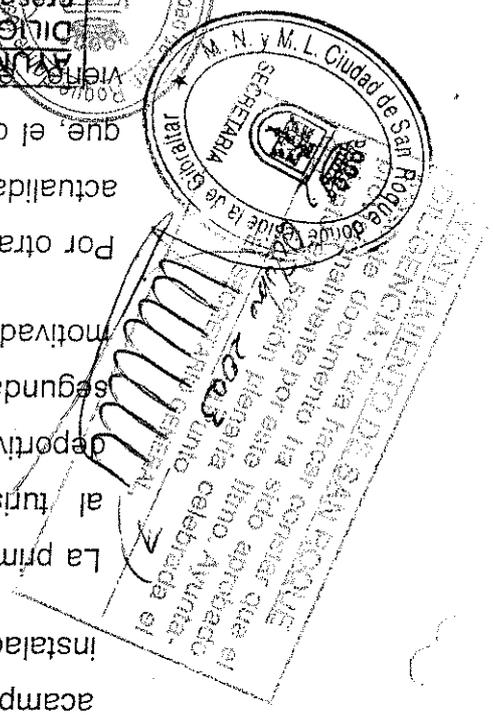
Por otra parte, los equipamientos deportivos se configuran en la actualidad como un instrumento de fomento del turismo de forma que, el desarrollo y el impulso turístico de una determinada zona

viene en gran medida, debido por las dotaciones de este

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 de octubre de 2003 al Punto 7º

EL SECRETARIO GENERAL

Memoria Justificativa 19/09/2003



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 edificaciones 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.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21/05/2003 al Punto 2) del orden del día.
El SECRETARIO GENERAL,
[Firma]



ORDENACION PROPUESTA

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

N U - 19. 7. 6. 2. 18. 617.500

Clasificación: NU No Urbanizable

Denominación del Área: NU.019

Regulación del Área: 7. Protección

Remisión a planeamiento: 6. Proyecto Temático

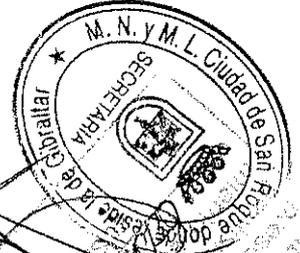
Regulación del suelo: 2 NU-Protección General

Usos del suelo:

1. Explotación Agropecuaria

8. Áreas de servicio carreteras.

Memoria Justificativa:
19/09/2003



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21/05/2003 al Punto 2) del orden del día.
El SECRETARIO GENERAL,
[Firma]

La ordenación propuesta sería la siguiente:

NU-19.
7. 6. 2. 1378. 617.500

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.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el

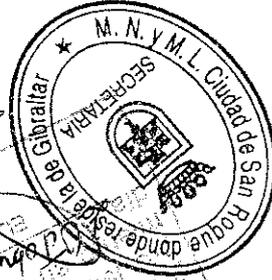
presente documento ha sido aprobado

provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-

miento en sesión plenaria celebrada el

13 de Julio de 2003 al punto 3º)

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
13 de Julio de 2003 al punto 3º)

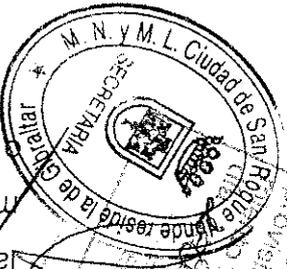
El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 de mayo de 2003 al punto 3º de la orden del día.

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 íntegro de la masa forestal, limitando la ubicación sobre estas de cualquier actividad que implique edificación que pueda afectar a la vegetación.

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:

Las actividades a desarrollar en el ámbito del sector deberán cumplir las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental, que se reproducen a continuación:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 de mayo de 2003 al punto 3º de la orden del día.
El SECRETARIO GENERAL,
[Firma]



avenidas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 de mayo de 2003 al punto 3º de la orden del día.
El SECRETARIO GENERAL,
[Firma]

✓ Dada la vulnerabilidad y permeabilidad de los acuíferos existentes en la zona afectada por la modificación puntual del planeamiento será necesario, en el caso en que el nuevo uso de Ocio y Esparcimiento implique plantaciones, un informe por parte de la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Roque en el que se haga constar las dosificaciones óptimas para minimizar la carga contaminante derivada de las plantaciones (fertilizantes y fitosanitarios) en función de las especies a sembrar.

✓ Las especies arbóreas o arbustivas que se incorporen al sector de ocio y esparcimiento NU-019, se ajustarán en su composición a las formaciones vegetales potenciales correspondientes, así:

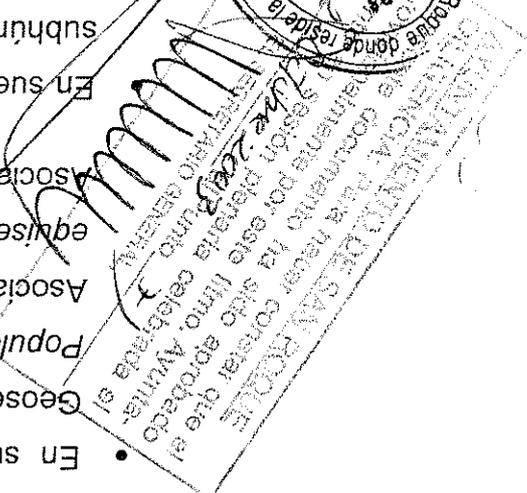
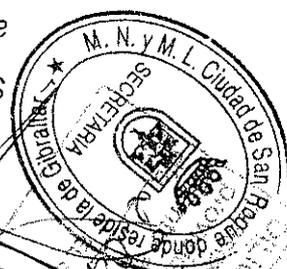
- En suelos más hidromorfos, especies concernientes a las Geoseris Riparias, alamedas de la Asociación *Rubio tinctorio-Populium albae*, adelfar con zarzas y tarajales de las Asociaciones *Rubio ulmitoiii-Neritum oleandri* y *Polygono equisetiformis-Tamaricetum africanae*, matorral helófito de la Asociación *Gallo palustris-Juncetum maritimi*.

En suelos de vega la serie termomediterránea bético-gaditana subhúmeda-húmeda verticícola de *Olea sylvestris* o acebuche (*Tamo communis-Oleto sylvestris* s.) o acebuchales.

Se priorizará el uso de especies autóctonas, evitándose las especies aloctonas de carácter invasivo, especialmente las pitas, acacias, cañas, casuarinas, eucaliptos y la gramínea *Cortaderia selloana*, que

compien y desplazan a las especies autóctonas de **AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 de mayo de 2019.

✓ Para autorizar cualquier movimiento de tierra que se lleve a cabo en el entorno del Yacimiento Arqueológico de San Roque, se deberá presentar un proyecto de obra que sea aprobado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 de mayo de 2019.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2/07/2003 al punto 7) EL SECRETARIO GENERAL, se ha de informar previamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura

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.

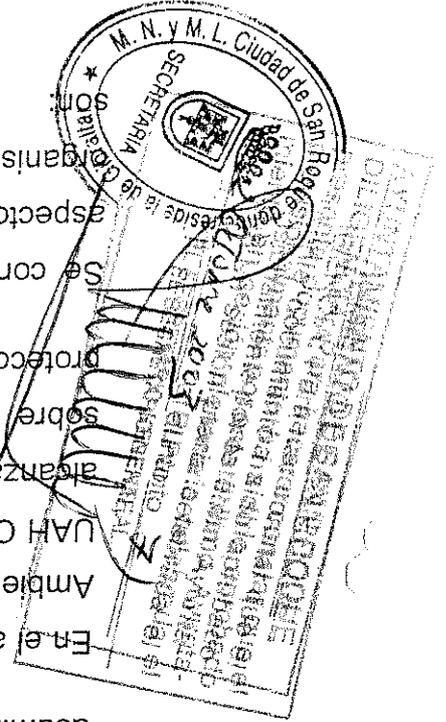
Las medidas de control y seguimiento del planeamiento suelen diseñarse para garantizar que los impactos que han sido identificados y minimizados hasta el punto de ser considerados asumibles o compatibles, mediante la aplicación de las medidas protectoras o correctoras, se mantengan en el nuevo umbral 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 de la Evaluación de Impacto Ambiental 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 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 lleva a cabo por los organismos municipales competentes en Disciplina Urbanística, como

- Control de residuos sólidos vertidos al terreno.

SECRETARÍA GENERAL DE CULTURA Y TURISMO
M. N. y M. L. Ciudad de San Roque



- Control en la preservación de la masa arborea autóctona existente en el interior del Sector NU-19, es decir, la chopera aislada incluida en la UAH Complejo Estuarino del Río Guadlaro.

- Control de la no implantación de especies vegetales autóctonas invasivas en el desarrollo de los nuevos usos propuestos.

- Control de la ubicación de las instalaciones asociadas al nuevo uso de Ocio y Esparcimiento.

• Recomendaciones a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

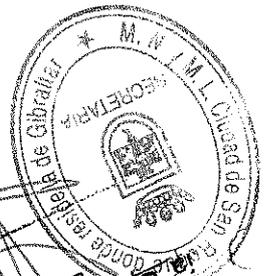
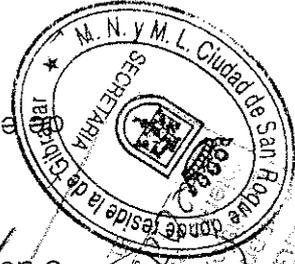
Con carácter general en la Prevención Ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Evaluaciones de Impacto Ambiental) de las actividades admisibles a partir de la Modificación Puntual del planeamiento general aquí estudiada, para este sector de suelo No Urbanizable, se contemplarán los siguientes aspectos

aplicables en cada caso:

- X Los efectos sobre el régimen hídrico en los casos que se afecte a cauces o canales y de que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.
- Los posibles efectos de las inundaciones sobre las instalaciones o actividades y de estas sobre las inundaciones.

La minimización de la afectación a los pies arbóreos y al matorral

La prioridad de uso de las especies de flora autóctona.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria por esta celebrada el día 27 de octubre de 2003 en el PUNTO GENERAL.
EL SECRETARIO GENERAL.

La minimización de carga contaminante al acuífero con especial control de fitosanitarios y fertilizantes.

- Las Actividades relacionadas con los nuevos usos propuestos de ocio y esparcimiento y otros usos de interés público vienen definidas y regulados expresamente en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque de 18-4-1.996, remitiéndose a lo allí establecido.

- Todas las actividades y usos a instalar en la zonas de servidumbre de costas, deberán adaptarse a las determinaciones recogidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y reglamento de desarrollo.

- Las instalaciones y construcciones que se prevean realizar en el Sector objeto de la presente Modificación Puntual deberán mantener la tipología constructiva de la zona.

- Los proyectos que se desarrollen en el Sector deberán especificar, para el supuesto en el que se prevea un consumo excesivo de agua, que el origen de la misma procederá de una estación depuradora, siempre que el destino del consumo lo permita.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 2 de Julio de 2003.
EL SECRETARIO GENERAL.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 2 de Julio de 2003.
EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 2 de Julio de 2003.
EL SECRETARIO GENERAL.