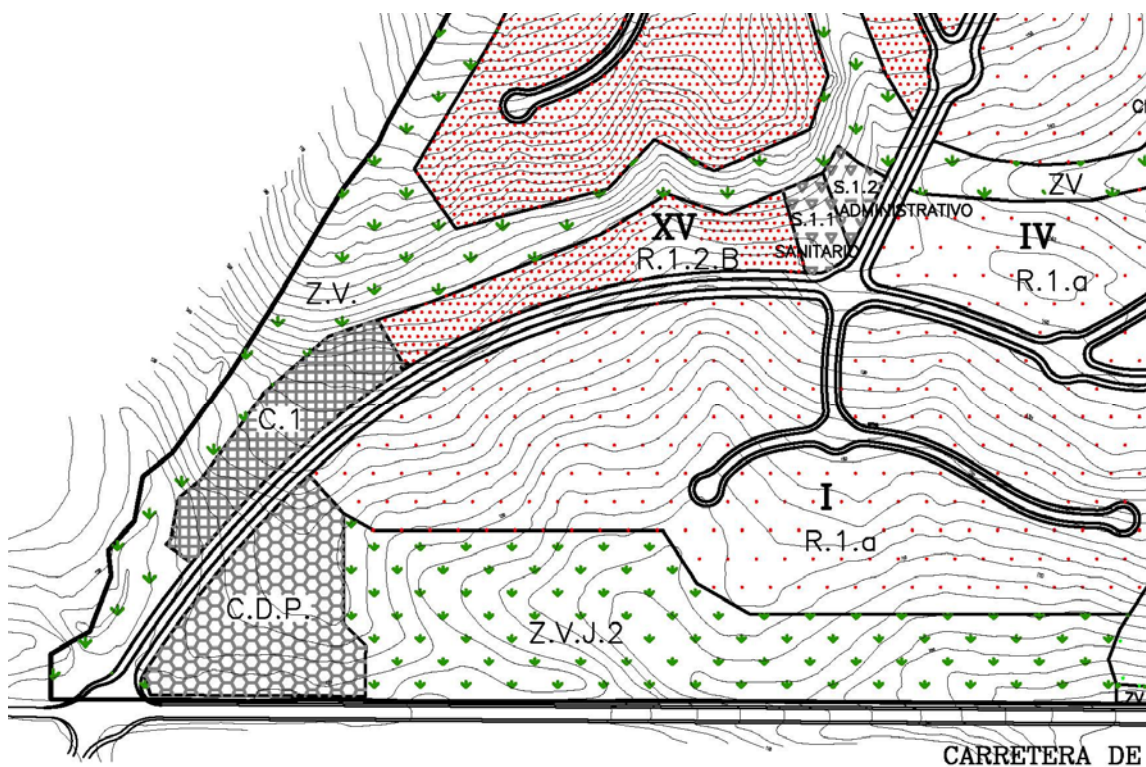


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 50 DE SOTOGRANDE EN EL COLEGIO INTERNACIONAL DE SOTOGRANDE

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Julio 2018



Promotor
SOTOALMENA S.L.

Empresa Consultora
SOTOARKITECNIA 21



ÍNDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**

- 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN**
 - 2.1. AGENTES, OBJETO Y CONVENIENCIA**
 - 2.1.1. Agentes
 - 2.1.2. Objeto
 - 2.1.3. Conveniencia
 - 2.2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**
 - 2.3. CONTEXTO URBANO**
 - 2.3.1. Antecedentes y situación actual
 - 2.3.2. Topografía, geología e hidrología
 - 2.3.3. Edificaciones y usos existentes
 - 2.3.4. Movilidad
 - 2.3.5. Paisaje urbano y patrimonio histórico
 - 2.3.6. Infraestructuras existentes
 - 2.3.6.1. Abastecimiento de Agua
 - 2.3.6.2. Red de Saneamiento
 - 2.3.6.3. Red de Electricidad
 - 2.3.6.4. Red de Telecomunicaciones
 - 2.3.7. Servidumbres y afecciones
 - 2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
 - 2.4.1. PGOU Vigente
 - 2.4.2. Plan Parcial Vigente y determinaciones urbanísticas
 - 2.5. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
 - 2.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

- 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**
 - 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**
 - 3.1.1. Cumplimiento de la normativa Local y Autonómica
 - 3.1.2. Análisis de Alternativas
 - 3.1.3. Solución propuesta
 - 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
 - 3.2.1. Descripción de la solución propuesta
 - 3.2.2. Cuadro numérico de características
 - 3.2.3. Afecciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico (IAE)
 - 3.2.3.1. En materia de Vivienda
 - 3.2.3.2. En materia de Carreteras
 - 3.2.3.3. En materia de Salud Pública
 - 3.2.3.4. En materia de D.P.H. y Calidad del Agua
 - 3.2.4. Incidencia en el cumplimiento del Artículo 17 de la LOUA y del Reglamento de planeamiento
 - 3.2.5. Red viaria, espacios libres y dotaciones

- 3.2.6. **Justificación del incremento de la edificabilidad**
 - 3.2.7. **Disponibilidad de recursos hídricos**
 - 3.2.8. **Justificación de superficie destinada a aparcamiento público.**
 - 3.2.9. **Justificación de las Normas Técnicas de Accesibilidad.**
 - 3.3. **NORMAS URBANISTICAS**
 - 3.3.1. **Ordenanza de aplicación**
 - 3.3.2. **Usos y condiciones de edificación**
 - 3.3.3. **Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras establecidas en la EAE**
 - 3.3.4. **Medidas correctoras de carácter paisajístico dispuestas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG).**
 - 3.3.5. **Determinaciones para la integración paisajística de las actuaciones previstas.**
 - 3.3.6. **Medidas correctoras y determinaciones de carácter ambiental del IAE.**
 - 3.3.7. **Determinaciones derivadas de la actual legislación de establecimientos docentes.**
 - 3.3.8. **Disposiciones de la LEY 8/2001 de Carreteras de Andalucía.**
 - 3.4. **MEMORIA DE GESTIÓN**
 - 3.4.1. **Sistema de actuación. Modo de ejecución**
 - 3.4.2. **Plan de Etapas**
 - 3.4.3. **Cesiones legales**
 - 3.4.4. **Obras de urbanización. Suficiencia de recursos**
 - 3.5. **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
 - 3.5.1. **Objetivos y Criterios para su formulación**
 - 3.5.2. **Memoria de Viabilidad Económica**
 - 3.5.2.1. **Determinación de los costes de las obras ordinarias de urbanización**
 - 3.5.2.2. **Determinación de los costes de la ampliación del centro docente**
 - 3.5.2.3. **Resultado del Estudio de Viabilidad**
 - 3.5.3. **Informe de Sostenibilidad Económica**
 - 3.5.3.1. **Justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.**
 - 3.5.3.2. **Análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas.**
 - 3.5.3.3. **Consideraciones Finales.**
- 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PP TRAS LA MODIFICACIÓN**
- 4.1. **CUADRO NUMÉRICO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**
 - 4.2. **FICHA DE DETERMINACIONES DE LA PARCELA RESULTANTE**
- 5. RESUMEN EJECUTIVO**

6. PLANOS

6.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 Situación y Emplazamiento
- I-02 Planeamiento Vigente: Plan Parcial 2000 - Ordenación General
- I-03 Planeamiento Vigente: Plan Parcial 1999 - Zonificación y Usos
- I-04 Zonificación y Usos - Estado Actual
- I-05 Estructura de la Propiedad - Edificaciones Existentes
- I-06 Afecciones y Servidumbres
- I-07 Topográfico
- I-08 Hidrología
- I-09 Posibilidad de Ordenación - Alternativa 0
- I-10 Posibilidad de Ordenación - Alternativa 1
- I-11 Posibilidad de Ordenación - Alternativa 2

6.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01 Zonificación - Estado Modificado
- O-02 Ordenación Pormenorizada - Estado Modificado
- O-03 Relación de la Ordenación Propuesta con el Planeamiento Vigente (P.P. 1999)
- O-04 Zona de Ordenanza y Condiciones de la Edificación
- O-05 Parcelación Urbanística
- O-06 Ordenación de Volúmenes y Alturas
- O-07 Plan de Etapas
- O-08 Alineaciones y Rasante
- O-09 Red de Abastecimiento de Agua e Hidrantes
- O-10 Red de Saneamiento - Pluviales
- O-11 Red de Saneamiento - Residuales
- O-12 Red de Electricidad - MT y BT
- O-13 Red de Alumbrado Público
- O-14 Red de Telefonía y Telecomunicaciones
- O-15 Vegetación y Mobiliario Urbano
- O-16 Movilidad Urbana y Residuos

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 1: Copia simple de las escrituras de propiedad de los suelos afectados por la modificación puntual.

ANEXO 2: Fichas catastrales.

ANEXO 3: Documento Ambiental Estratégico con Anexo de Análisis del Impacto en la Salud.

ANEXO 4: Informe Ambiental Estratégico (IAE) de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Cádiz.

ANEXO 5: Certificados Favorables de las Compañías Suministradoras.

ANEXO 5.1. Certificado respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos (ARCGISA)

ANEXO 5.2. Certificado respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos (AVG)

ANEXO 5.3. Certificado respecto al Ciclo Integral del Agua - Abastecimiento (AVG)

ANEXO 5.4. Certificado respecto al Ciclo Integral del Agua - Saneamiento (AVG)

1. INTRODUCCIÓN

Como consecuencia de la creciente demanda de plazas educativas en el área de Sotogrande – T.M. de San Roque; nace la necesidad, ya intuida en el convenio firmado por el Ayuntamiento de la Localidad y Sotogrande S.A. para la modificación del Plan Parcial del subsector 50 que no se llevó a efecto, de ampliar las instalaciones del Colegio Internacional de Sotogrande que da cobertura a esa demanda.

Para este fin se sigue el camino ya marcado con anterioridad de modificar el Plan Parcial del subsector 50 aprobado, pero limitando su ámbito a los terrenos aledaños a la actual parcela educativa del subsector; configurándose una **Modificación Puntual** del Plan Parcial que posibilite la ampliación del colegio, el cual actualmente no dispone de edificabilidad adicional a la consumida en su actual ubicación.

Con todo, el presente documento describe, expone y justifica la propuesta de modificación puntual del Plan Parcial del Subsector 50 para posibilitar la ampliación del colegio; Para ello se pretende la modificación de la calificación residencial de 5 parcelas adyacentes al colegio para darles el nuevo uso de dotacional, con carácter de equipamiento educativo privado, y complementar la red de espacios libres del sector con la inclusión de una franja verde en la transición de este nuevo suelo dotacional y las parcelas residenciales existentes.

La edificabilidad de la parcela dotacional resultante será ajustada para, teniendo siempre presente la integración con el entorno, posibilitar un desarrollo del equipamiento educativo a largo plazo.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.- AGENTES, OBJETO Y CONVENIENCIA

2.1.1.- Agentes:

La presente propuesta de modificación de Plan Parcial del Subsector 50 de Sotogrande se redacta a petición de Sotoalmena S.L., con CIF B-72.248.602 con domicilio a efecto de notificaciones en la Avenida Las Mesas del Diente, San Roque Club, 11360 – San Roque – Cádiz.

Dicha empresa es el actual explotador de la instalación educativa privada en funcionamiento en la parcela CDP ubicada en el Subsector 50 de Sotogrande, bajo la denominación comercial “Colegio Internacional de Sotogrande”.

El presente documento modificación parcial de Plan Parcial es redactado por la empresa de consultoría de servicios de arquitectura A.T. Sotoarkitecnia 21 SLP con CIF B.72.145.683 y domicilio en Edificio “El Cortijo” Local 1 Bajo – 11311 Pueblo Nuevo de Guadiaro – San Roque.

El Técnico firmante del Documento es Dña. María de la Paz Vargas López, arquitecta colegiada N°1131 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

2.1.2.- Objeto:

El objeto de la modificación propuesta es posibilitar la ampliación de las instalaciones del Colegio Internacional de Sotogrande, que es un centro educativo situado en una parcela de uso Dotacional Privado del subsector 50, dentro de la urbanización de Sotogrande, T.M. de San Roque.

2.1.3.- Conveniencia

La conveniencia está basada en la cada vez mayor población de la urbanización de Sotogrande en edad escolar que requiere de unas instalaciones educativas mayores a la oferta actual de la zona. Dicha demanda no puede ser cubierta ni ampliando el actual colegio Internacional, ya que su parcela no dispone de cabida para una ampliación, ni con la construcción de un nuevo centro público, puesto que no existe ninguna previsión al respecto.

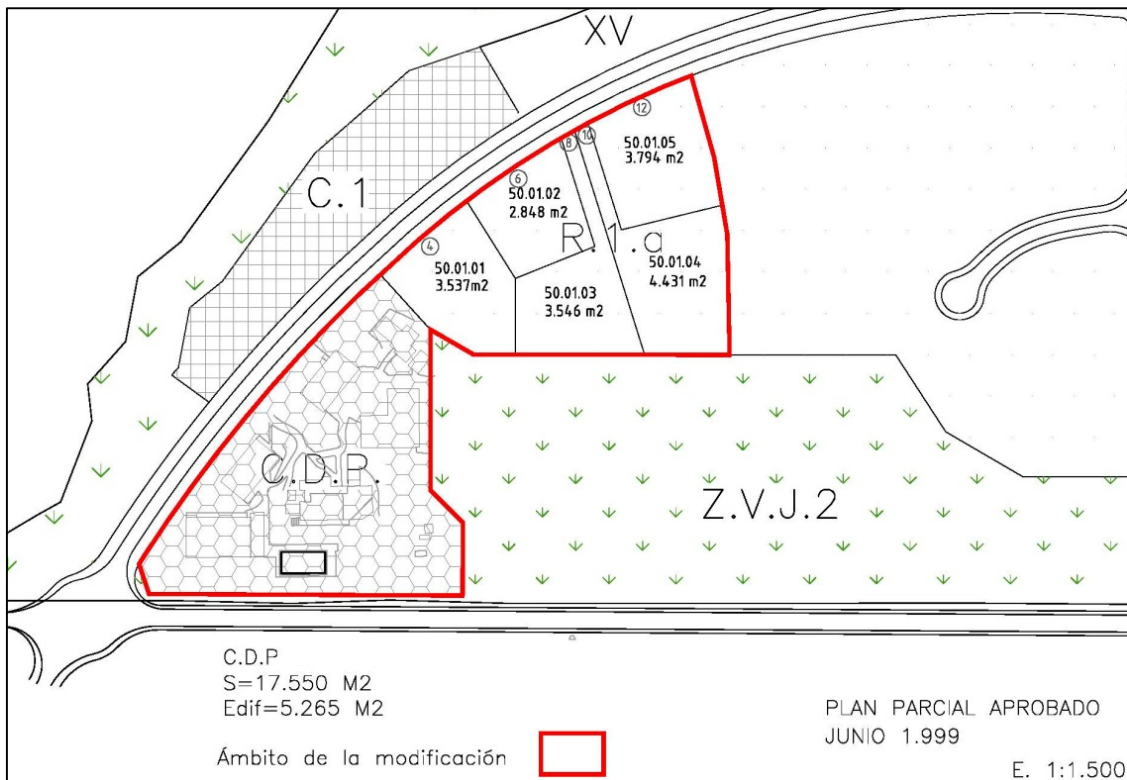
2.2.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos objetos de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial se encuentran situados en la Zona Norte de la Urbanización de Sotogrande, En el Término Municipal de San Roque, Provincia de Cádiz, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en España.

El ámbito de actuación se localiza en el Suroeste del Subsector 50 del área residencial de Sotogrande, como se muestra en la siguiente imagen:



En concreto, el área afectada de la presente modificación de Plan Parcial comprende la parcela dotacional privada (CDP) del Subsector, donde actualmente se ubica el Colegio Internacional de Sotogrande, y cinco parcelas residenciales adyacentes a la misma por su lindero Noreste. Dicho ámbito abarca una extensión de 35.706,00 m² y queda gráficamente situado en la siguiente imagen del Plan Parcial Vigente:



2.3.- CONTEXTO URBANO

2.3.1.- Antecedentes y Situación actual.

1.- De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, el referido Subsector 50 de Sotogrande constituía un sector del planeamiento, con la clasificación de suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio, desarrollándose estos últimos años según las previsiones de la Modificación del Plan Parcial, aprobada en Ayuntamiento Pleno de fecha 9 de junio de 1.999

2.- En Abril de 2.007, el Ayuntamiento de San Roque y Sotogrande S.A., consideran de interés mutuo actualizar dicha ordenación, suscribiendo un Convenio Urbanístico, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de Abril de 2.007, con el objeto de:

- Mejorar la ordenación con una importante reducción del número de viviendas y cambios en su tipología.
- Reajustar dimensionalmente el equipamiento privado del campo de Golf de acuerdo a los proyectos ejecutados.
- Reajustar algunos tramos de los viarios del sector.

- Reordenar la localización de cesiones y equipamientos públicos, para posibilitar, entre otros objetivos, la ampliación del Colegio Internacional de Sotogrande.

3.- En mayo de 2.009, el Ayuntamiento Pleno aprueba la ADAPTACIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE A LA L.O.U.A. con fecha 7 de Mayo de 2.009, en la que figura el Subsector 50 como Suelo urbano no consolidado, dado su alto grado de desarrollo y urbanización.

4.- En Agosto de 2012, con objeto de dar cumplimiento al convenio firmado y posibilitar su desarrollo, se redacta y presenta ante el Ayuntamiento de San Roque un documento de modificación del Plan Parcial del Subsector 50. Dicho documento llega a contar con aprobación inicial por parte de la Administración local.

5.- En 2016, debido a las cambiantes condiciones del mercado inmobiliario y un replanteo de la estrategia de desarrollo para la zona, Sotogrande S.A. renuncia a continuar con la modificación del Plan Parcial en tramitación.

6.- Actualmente el Subsector 50 se sigue desarrollando con normalidad en base a la última modificación de su Plan de Etapas, redactada y aprobada en 2013, estando en ejecución la etapa número 9 de las 11 proyectadas.

7.- En 2015 se redacta y aprueba un documento de estudio de detalle para la parcela XXIV del Plan Parcial que modifica la ordenanza de aplicación a la parcela y la ordena interiormente.

8.- En 2016 se redacta y aprueba un documento de Estudio de detalle para la parcela XXV del Plan Parcial que modifica la ordenanza de aplicación a la parcela y la ordena interiormente.

9.- Por su parte el Colegio internacional de Sotogrande lleva en funcionamiento en su ubicación actual del Subsector 50 desde el año 2000, año en el que se terminaron las obras principales del actual complejo que se ha ido ampliando hasta llegar a su máximo edificable.

2.3.2.- Topografía, Geología e Hidrología.

La topografía del ámbito de actuación está marcada por su situación en las inmediaciones de la Sierra de Almenara. Dentro de la configuración montañosa de la zona, el ámbito cuenta con un desnivel en sentido Sur – Noreste, que llega a alcanzar una diferencia máxima de cotas de 15 metros desde su lindero más bajo, junto a la carretera A-2100 hasta su punto más alto en el noreste del ámbito, parcela 50.01.05.

En el plano edafológico nos encontramos con que el terreno está constituido por suelos rojos mediterráneos y tierra parda forestal.

Desde el Punto de vista Geológico, los terrenos pertenecen al sistema Terciario, salvo los depósitos cuaternarios del fondo de las vaguadas que no afectan al ámbito. Al encontrarse en las estribaciones de la Sierra de Almenara, el ámbito de actuación pertenece al Oligoceno en su división con el Eoceno, ya fuera del sector por su parte más occidental.

Desde el punto de vista hidrológico, el territorio del ámbito de actuación no está surcado por ningún arroyo, ni temporal ni permanente; aunque discurre cercano por el Noroeste un tramo de arroyo que va a parar al embalse Sotogrande I y que pertenece a las masas de agua lineales que constituyen el tramo superior del Arroyo Guadalquítón. Con respecto a las aguas subterráneas, el Colegio Internacional se sitúa entre dos acuíferos importantes: El acuífero Pliocuatnario de Guadarranque-Palmones, situado en el subsistema I-1, y el acuífero del Plioceno de Sotogrande, en el I-2.

En base a los estudios y la evaluación de los suelos presentes en la modificación del Plan Parcial se puede concluir que los mismos cuentan con la resistencia y características mecánicas aptas para el uso pretendido.

2.3.3.- Edificaciones y usos existentes.

El subsector 50 de Sotogrande se encuentra en un grado de desarrollo muy avanzado, estando actualmente terminándose la ejecución de la etapa 9 de las 11 proyectadas.

Concretamente el ámbito de actuación de la modificación puntual se encuentra totalmente urbanizado y parcelado en dos zonas claramente diferenciadas por la clasificación actual: La dotacional privada y la zona residencial.

En la zona dotacional privada se encuentra ubicado el Colegio Internacional de Sotogrande que constituye un complejo de 8 edificios para la actividad docente y varios módulos complementarios.

La zona de cinco parcelas residenciales adyacente por el Noreste a la anteriormente descrita se encuentra libre de construcciones, a excepción de la parcela 50.01.03 que cuenta actualmente con una construcción modular prefabricada provisional en su interior de fácil desmontaje. Estas parcelas presentan una morfología de monte bajo y matorral. Existen algunas masas arbóreas de escasa entidad que se reflejarán en el correspondiente plano topográfico, cuyos ejemplares de mayor porte e interés deberán ser conservados o reimplantados en las ordenaciones de detalle posteriores o proyectos de edificación.

2.3.4.- Movilidad.

Los accesos viarios al Subsector 50 y con ellos al ámbito de actuación, actualmente existentes, son:

- Intersección con la Carretera Nacional 340, P.K. 132, con autorización nº 200, Expediente nº 327, Referencia 131/1340/64.
- Acceso con la C.N.-340, P.K. 133, Expediente 352/71, Referencia 340/133/71.
- Acceso con la comarcal A-2.100, P.K. 3+200 y en P.K. 0+740.5, ya ejecutados.
- Acceso a través de la Crta. Comarcal A-2.103 a Guadiaro., ya ejecutados.
- Avenida del Conchudo, ya construida, que va desde su intersección con la C.N.-340 hasta su intersección con la Crta. de Guadiaro y conexión con la vía de servicio de la Autovía del Mediterráneo E-15.

De ellos el más próximo y que constituye el acceso principal a la zona de actuación es el acceso desde la carretera comarcal A-2100, Carretera de arenillas, que además incluye un carril bici que discurre paralelo a dicha carretera y engancha con el sector.

2.3.5.- Paisaje urbano y patrimonio histórico.

El paisaje del Subsector 50 está determinado por cerros, colinas y vaguadas, de carácter ondulado, haciéndose montañoso al Noroeste, en las estribaciones de la Sierra de Almenara.

Como hitos paisajísticos, cabe destacar los puntos visuales de la Sierra Bermeja y de la Sierra Crestellina, Al norte del Sector y del Peñón de Gibraltar al Sur.

En concreto desde el ámbito de actuación, dado su situación en el conjunto del subsector, tiene especial importancia las vistas del Peñón de Gibraltar y del Mar Mediterráneo.

En lo referente a lo contemplado en el “Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional del Campo de Gibraltar”, al estar calificada la Sierra Almenara dentro del grupo de sierras litorales y prelitorales, es importante reseñar que los usos pretendidos son compatibles con la función paisajística, como trasfondo del ecosistema litoral, que posee la mencionada Sierra Almenara, sobre la que parcialmente incide nuestra modificación de Plan Parcial. Esto es así ya que el relieve de la Sierra de Almenara no perderá ni verá disminuida su calidad visual como consecuencia de la modificación de Plan propuesta, siendo su relieve perfectamente reconocible desde cualquier punto visible.

Con respecto al patrimonio histórico presente en el ámbito de actuación es de señalar que no se cuenta marcada ninguna zona de protección arqueológica ni en el Plan Subregional de Ordenación del Campo de Gibraltar, ni en el PGOU Vigente, ni en el Plan Parcial a modificar. Además, en el transcurso de la ejecución de las edificaciones del actual complejo educativo no se realizaron hallazgos de relevancia, lo que prevé que en las parcelas adyacentes al mismo ocurra lo mismo.

2.3.6.- Infraestructuras existentes.

A continuación, se expondrán las infraestructuras de servicios presentes en la zona. Como el ámbito de actuación está incluido en una de las primeras etapas de desarrollo del sector, coinciden que las dichas infraestructuras se encuentran ya totalmente ejecutadas.

2.3.6.1 Abastecimiento de Agua

La suficiencia de abastecimiento de agua se encuentra justificada en las previsiones del Plan Parcial que se pretende modificar y cuyas previsiones no se ven alteradas por la modificación propuesta. Así, se cuenta con un suministro procedente de la concesión administrativa otorgada por la Dirección General de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas en 1966 para el aprovechamiento de parte de las aguas del río Guadiaro que tuvo su desarrollo en la construcción varios depósitos repartidos por el área de Sotogrande uno de los cuales se encuentra en la zona noroeste del Subsector 50.

Para la distribución de dicho abastecimiento hasta el ámbito de actuación, se cuenta una red general de distribución que discurre por la Avenida de la Reserva, vial principal del Subsector y con acometidas al mismo realizadas para las parcelas del sector afectadas.

2.3.6.2 Red de Saneamiento

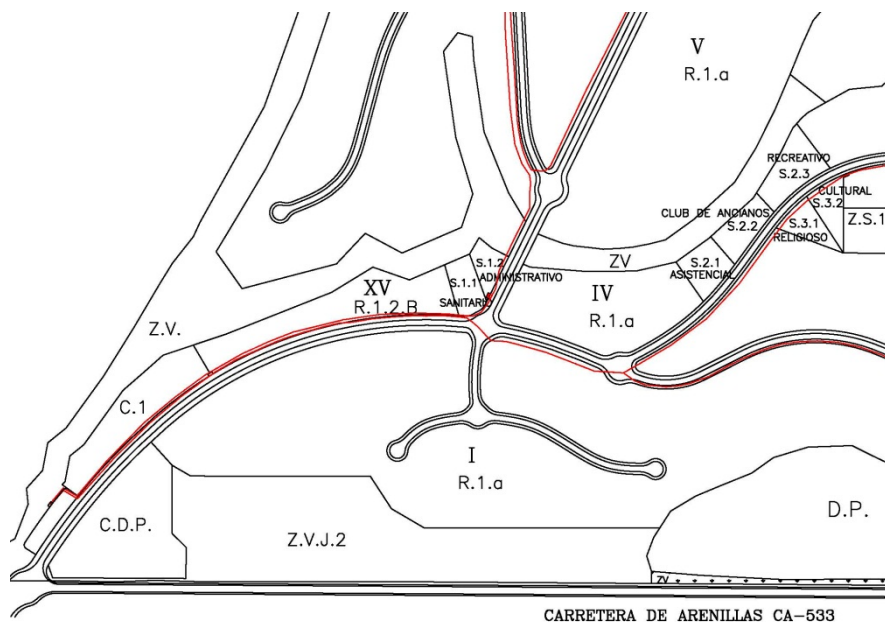
Las cuencas naturales de los terrenos del Subsector 50 vierten al Arroyo de la Horra.

La red principal de saneamiento del Subsector 50 se encuentra ejecutada, cuenta con autorización de vertidos de la compañía suministradora y está debidamente conexonada al colector principal de la urbanización de Sotogrande el cual conduce hasta la estación depuradora situada junto a la playa de Sotogrande. Dicha depuradora cuenta con una zona de servicios ampliable según las necesidades del servicio.

El ámbito de actuación tiene servicio y conexión a la red de saneamiento que discurre por lindero entre las parcelas residenciales y la zona verde del Plan Parcial.

2.3.6.3 Red de Electricidad

La suficiencia de abastecimiento eléctrico se encuentra justificada en las previsiones del Plan Parcial que se pretende modificar y cuyas previsiones no se ven alteradas por la modificación propuesta. Así, se cuenta con una Sub-estación eléctrica al Norte del núcleo poblacional de Pueblo Nuevo de Guadiaro, muy próximo al Subsector 50, que fue construida por la “Compañía Sevillana de Electricidad S.A.” de 70/15 Kv para toda el área de Sotogrande. Dicha Subestación suministra las potencias necesarias a medida que crece la demanda. Para la distribución de dicho abastecimiento hasta el ámbito de actuación de cuenta con una red principal de Media Tensión ejecutada en el Subsector 50 y que discurre por la Avenida de la reserva según el siguiente esquema:



Desde el centro de transformación ubicado frente a la parcela C.D.P. se da suministro en baja tensión a las parcelas afectadas por la modificación puntual de plan planteada y cuenta con potencia suficiente para abastecer el uso pretendido para estas.

2.3.6.4 Red de Telecomunicaciones

La red principal de telecomunicaciones del subsector está completamente desarrollada y enlazada con la Central de Telefonía Digital construida por Telefónica en las proximidades de la Autovía del Mediterráneo.

El suministro hasta las parcelas afectada por la modificación se produce a través de la red que discurre por la Avenida de la Reserva hasta el acceso a las mismas.

2.3.7.- Servidumbres y Afecciones.

Los elementos que plantean afecciones y servidumbres en el ámbito de la presente Modificación corresponden con el trazado de la Carretera Comarcal A-2100 (Carretera de Arenillas) que discurre por la zona sur del ámbito de actuación, aunque no se modifica ninguno de los parámetros que pudieran afectar a la misma.

Desde el Dominio Público de Carretera, se establece las líneas de Afección, Servidumbre y Línea de Edificación representadas en el plano de información I-06 del presente documento; en cumplimiento de las exigencias recogidas en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

2.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.4.1.- PGOU Vigente.

Como se ha comentado con anterioridad, el ámbito de actuación de la presente modificación puntual de Plan Parcial se encuentra en el Término Municipal de San Roque. Dicho municipio cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística en vigor aprobado definitivamente en la Comisión Provincial de Territorio y Urbanismo el 25 de Julio del año 2000.

Con posterioridad, dicho documento de planeamiento general fue adaptado a la LOUA mediante un documento de adaptación aprobado definitivamente con fecha 07 de Mayo de 2009.

En el Plan General referido, el Subsector 50 de Sotogrande se encuentra clasificado como Suelo urbanizable ordenado, en transformación, categorizado por la adaptación a la LOUA como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, al contar con todos los servicios dispuestos en el Art. 45 de la LOUA, aunque la urbanización en su conjunto no está recepcionada.

Las determinaciones del Plan General para con el sector se recogen en la siguiente ficha del documento de planeamiento general:

SUBSECTOR 50 (I)

ORDENANZA	SUB-ZONA	SUPERFICIE m ²	INDICE m ³ /m ²	EDIFICABILIDAD m ² c	Nº de VIV.	OBSERVACIONES
ZONA NORTE						(1)
Resid. Unif.		1.763.768	1,2-1,4	2.133.521	3.457	(2) y (3)
Resid. Colect.		143.050	1,6	228.880	686	(2)
Poblado Medit.		415.942	2,4	998.260	3.045	(2)
Deport. Privado		890.000	0,0337	30.000		(2)
Z.V. Privada		137.808				
10% A.M.U. Res.	Col.	162.000	2,4	388.800	800	
Parque Deport.		77.250				
Comercial		30.360	3,35	101.708		(2)
Social		25.500				
Culto		7.125				
Escolar	EGB	115.450	131.825			
Preesc.	Guard	16.375				
TOTALES						

Observaciones:

(1) SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO.

(2) Indices en m³/m².

(3) Frente al Campo de Golf, en frente de fachada de 360 m. de longitud, y fondo de 90 m. desde la Ctra. de Arenilla, no se permiten casas adosadas.

Instrumentos de Planeamiento:

SUBSECTOR 50 (II)

ORDENANZA	SUB-ZONA	SUPERFICIE m ²	INDICE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² c	Nº de VIV.	OBSERVACIONES
Z.V. Pública		518.084				
Jardines		158.000				
		676.084				
Servicios Téc.		22.000				
Parcamientos		38.187				
Viales Plan Parc		149.451				
" " General		17.150				A ejecutar por Ayuntamiento.
Sistema gral. De- portivo (C.Golf)		189.000				idem.
		4.876.500	0,8	3.881.169 (1.293.723 m ² .c.)	7.988	(2)
TOTALES		4.876.500		1.293.723	7.988	(4)

Observaciones:

(4) Edificabilidad en m². de construcción.

Instrumentos de Planeamiento:

Plan Parcial , Proyecto de Urbanización y Estudios de Detalle.

2.4.2.- Plan Parcial Vigente y determinaciones urbanísticas.

El Subsector 50 cuenta, en desarrollo de las determinaciones del vigente PGOU del término municipal, con un documento de Plan Parcial aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de San Roque de fecha 9 de junio de 1.999.

Además, en desarrollo de este documento de Plan Parcial, el sector cuenta con un proyecto de urbanización aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001, que se está ejecutando según su plan de etapas. En la actualidad se está terminando la ejecución de la etapa número 9 de las 11 proyectadas.

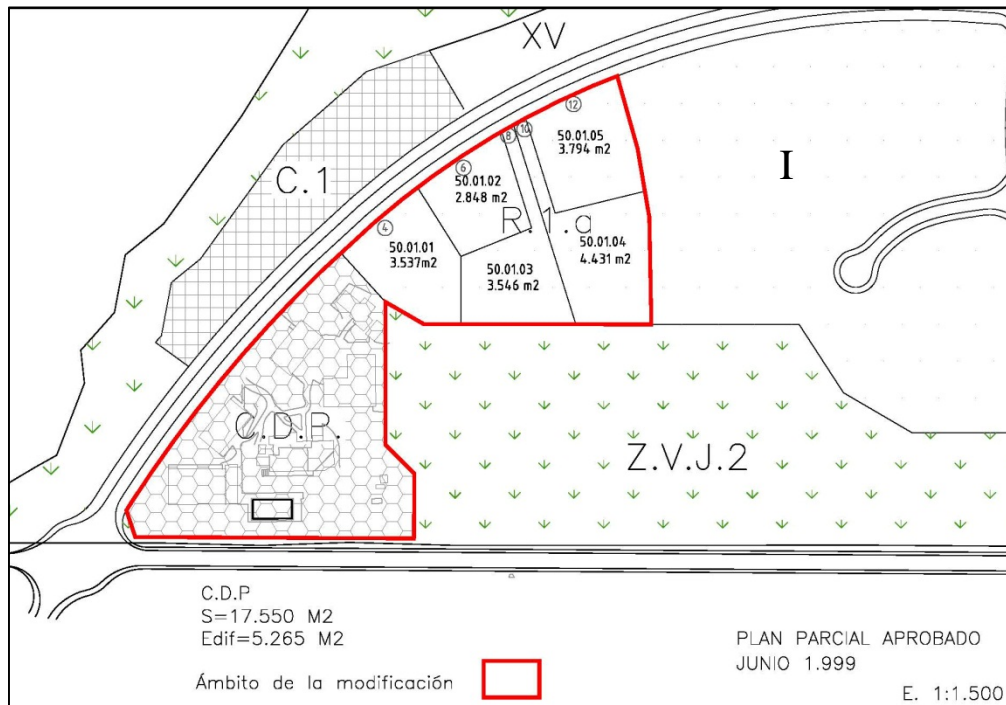
La ordenación del Plan Parcial aprobado es la siguiente:

El cuadro de características vigente de Plan Parcial es el siguiente:

USO	PARCELA	Superficie m ²	Índice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA INDEPENDIENTE R.1.a	I	161.447	0,25	40.362	121.085	161
	II	138.615	0,25	34.654	103.961	138
	III	160.731	0,25	40.183	120.548	160
	IV	20.102	0,25	5.026	15.077	20
	V	81.108	0,25	20.277	60.831	81
	VI	78.832	0,25	19.708	59.124	78
	VII	170.381	0,32	42.595	127.786	170
	VIII	129.966	0,33	32.492	97.475	129
	IX	97.879	0,25	24.470	73.409	97
	X	74.209	0,25	18.552	55.657	74
	XI	21.067	0,25	5.267	15.800	21
	SUBTOTAL	1.134.337	0,25	283.584	850.753	1.129
RESIDENCIAL UNIF. EN PARCELA INDEPENDIENTE R.1.b	XII	113.035	0,35	39.562	118.687	226
	XIII	66.155	0,35	23.154	69.463	132
	XIV	126.939	0,35	44.429	133.286	253
	SUBTOTAL	306.129	0,35	107.145	321.435	611
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA EN PARCELA COMUN TIPO B R.1.2,B	XV	14.055	0,35	4.919	14.758	28
	XVI	128.495	0,35	44.973	134.920	256
	XVII	72.082	0,35	25.229	75.686	144
	XVIII	13.115	0,35	4.590	13.771	26
	XIX	35.500	0,35	12.425	37.275	71
	XXVIII	13.522	0,35	4.733	14.198	27
	SUBTOTAL	276.769	0,35	96.869	290.607	552
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO (compatible con terciario) R.3	XX	12.609	0,50	6.305	18.914	59
	XXI	5.284	0,50	2.642	7.926	25
	XXII	86.846	0,50	43.423	130.269	402
	XXIII	84.386	0,50	42.193	126.579	390
	XXIV	26.170	0,50	13.085	39.255	120
	XXV	274.465	0,50	137.233	411.698	1.266
	SUBTOTAL	489.760	0,50	244.880	734.640	2.262
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO, R.3.c	XXVI	119.107	0,95	113.152	339.455	672
	XXVII	15.820	0,95	15.029	45.087	100
	SUBTOTAL	134.927	0,95	128.181	384.542	772
TERCIARIO, T	XXIX	12.471	0,40	4.988	19.954	
	XXX	8.534	0,40	3.414	13.654	
	SUBTOTAL	21.005	0,40	8.402	33.608	
TOTAL RESIDENCIAL TURÍSTICO		2.362.927	0,37	869.061	2.615.586	5.326

USO	PARCELA	Superficie m2	Índice Edif. m2/m2	Edificabilidad m2	Volumen m3	Núm. Máximo Viviendas
CENTROS DOCENTES C.D.	C.D.1	42.410	0,30	12.723	38.169	
	C.D.2	22.646	0,30	6.794	20.381	
	C.D.3	20.163	0,30	6.049	18.147	
	TOTAL	85.219	0,30	25.566	76.697	
SOCIAL S	S.1.1	2.480	1,66	4.117	12.350	
	S.1.2	1.874	1,66	3.111	9.333	
	S.2.1	3.000	1,66	4.980	14.940	
	S.2.2	3.000	1,66	4.980	14.940	
	S.2.3	4.311	1,66	7.156	21.469	
	S.2.4	2.300	1,66	3.818	11.454	
	S.2.5	2.300	1,66	3.818	11.454	
	TOTAL	19.265	1,66	31.980	95.940	
COMERCIAL C	C.1	10.255	1,66	17.023	68.093	
	C.2	2.580	1,66	4.283	17.131	
	TOTAL	12.835	1,66	21.306	85.224	
ZONA DE SERVICIOS Z.S.	Z.S.1	5.982	0,50	2.991	11.964	
	Z.S.2	11.339	0,50	5.670	22.678	
	Z.S.3	1.790	0,50	895	3.580	
	Z.S.C.T	270	0,50	135	540	
	TOTAL	19.381	0,50	9.691	38.762	
PARQUE DEPORTIVO P.DE.	P.DE 1	133.769	0,05	6.688	26.754	
	P.DE 2	162.640	0,05	8.132	32.528	
	TOTAL	296.409	0,05	14.820	59.282	
ZONAS VERDES, Z.V.		361.699				
JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS Z.V.J.	Z.V.J.1	10.401				
	Z.V.J.2	57.649				
	Z.V.J.3	28.926				
	Z.V.J.4	14.922				
TOTAL ESPACIOS LIBRES		473.597				
DEPORTIVO PRIVADO D.P.	D.P	1.208.134	0,005	6.041	24.163	
	TOTAL	1.208.134	0,005	6.041	24.163	
CENTRO DOCENTE PRIVADO, C.D.P.	C.D.P	17.550	0,30	5.265	15.795	
	TOTAL	17.550	0,30	5.265	15.795	
VIALES		240.131				
TOTAL SUBSECTOR 50		4.735.448	0,21	983.730	3.011.448	5.326

La situación y geometría de ámbito de actuación queda gráficamente plasmada en la imagen adjunta, extracto y ampliación del Plan Parcial vigente:



Este ámbito de actuación comprende la parcela dotacional privada (C.D.P.) del Plan Parcial y cinco parcelas residenciales resultantes de la parcelación ya efectuada sobre la parcela I del que marcaba el Plan Parcial. A modo de resumen a continuación se presenta una tabla con las determinaciones urbanísticas que marca el Plan Parcial para las parcelas afectadas.

Determinaciones urbanísticas de las parcelas afectadas:

Parcela	Situación Actual			
	Ordenanza	Superficie	Cte. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
C.D.P.	C.D.P.	17.550 m2	0,3	5.265,00 m2t
50.01.01	R.1.a	3.537 m2	0,25	884,25 m2t
50.01.02	R.1.a	2.848 m2	0,25	712,00 m2t
50.01.03	R.1.a	3.546 m2	0,25	886,50 m2t
50.01.04	R.1.a	4.431 m2	0,25	1.107,75 m2t
50.01.05	R.1.a	3.794 m2	0,25	948,50 m2t
TOTAL		35.706,00 m2	-	9.804,00 m2t

Como se puede comprobar las parcelas afectadas tienen dos tipos de ordenanzas de aplicación diferentes según su calificación, siendo las afectadas la de tipología residencial tipo R.1 y la de Dotacional en su vertiente de Centros Docentes.

A continuación, se adjunta copia de las ordenanzas afectadas extractadas del Plan Parcial vigente:

Ordenanza R.1.a

A) Uso Residencial.

1.- Residencial extensivo.

1.1.- Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente (R1).

1.1.1.- Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente (R.1.a).

a) Usos permitidos.

Se permite la vivienda unifamiliar aislada de tamaño superior a 150 m² útiles, en parcela independiente; y el uso deportivo, sin limitaciones.

b) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: 1.000 m².

- Tamaño mínimo de la vivienda: 150 m² útiles.

- Porcentaje de ocupación máxima: 33 %.

- Altura máxima: 2 plantas = 6,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta, que no sobrepase en ocupación el 30 % de la 2ª planta, con altura total que no sobrepase la de 9,50 m.

- Separación a alineaciones de viales del Plan Parcial: mayor o igual a 6 metros.

- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.

- Separación a linderos de campo de golf: mayor o igual a 15 metros.

- Índice de edificabilidad máximo: 0,25 m²/m².

- No computan las superficies construidas para aparcamientos y garajes.

Centros Docentes (C.D.)

Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque.

A este respecto el P.G.O.U. de San Roque en el Título III, Capítulo 4º, Artículo 1, apartado e.5 señala que “La altura media de los edificios dotacionales educativos no superará la correspondiente a la zona en que se encuentren”.

2.5.- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La presente modificación puntual de P.P. ha sido sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, emitiéndose por parte de la Delegación Territorial de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE) Favorable con fecha 05 de junio de 2.017.

Cuyo pronunciamiento y resolución expone textualmente:

“Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la Modificación del Plan Parcial del Subsector 50 de Sotogrande en el Colegio Internacional de Sotogrande en el término municipal de San Roque, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”

Se incluye en el Anexo 4 de este documento dicho Informe Ambiental Estratégico, de forma que se pueda cotejar fácilmente el cumplimiento del mismo en lo que afecta a esta modificación puntual del P.P. del Subsector 50 de Sotogrande.

2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de los terrenos afectados en la presente modificación de Plan Parcial son propiedad de Sotoalmena S.L., con domicilio social en la Avenida Las Mesas del Diente, San Roque Club, 11360 – San Roque – Cádiz.

Como se ha especificado en el punto anterior de esta memoria, los terrenos afectados configuran 6 parcelas finalistas del subsector 50 de Sotogrande, cuyas referencias catastrales con las siguientes:

Parcela	Superficie	Referencia Catastral	Propiedad
C.D.P.	17.550 m2	9690901TF8199S0001HY	Sotoalmena S.L.
50.01.01	3.537 m2	9690902TF8199S0001WY	Sotoalmena S.L.
50.01.02	2.848 m2	9690903TF8199S0001AY	Sotoalmena S.L.
50.01.03	3.546 m2	9690904TF8199S0001BY	Sotoalmena S.L.
50.01.04	4.431 m2	9690905TF8199S0001YY	Sotoalmena S.L.
50.01.05	3.794 m2	9690906TF8199S0001GY	Sotoalmena S.L.

Adjunto a esta memoria como Anexo 1 se incorporan las notas simples registrales que corroboran los datos aportados.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

3.1.1.- Cumplimiento la normativa local y autonómica.

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial del Subsector 50 de Sotogrande cumple con la normativa que le es de aplicación, en concreto:

- Ley del Suelo - Texto refundido (R.D. 7/2015 de 30 de Octubre)
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio)
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre)
- Plan General de San Roque. (T.R. Aprobado definitivamente 25/7/2000)
- Adaptación a la LOUA del PGOU de San Roque.

En concreto se cumple la condición de la existencia de un Plan General del Municipio, que delimitó el sector 50 de Sotogrande como área urbanizable y que posteriormente se desarrolló con el preceptivo Plan Parcial que actualmente se pretende modificar, sin afectar a las determinaciones estructurantes que dicho Plan General marcaba para el Subsector 50.

Además, cabe señalar que la presente Modificación Puntual del Plan Parcial vigente en el Subsector 50 en nada afecta a las determinaciones recogidas en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento ya que:

- a) No modifica la delimitación del área de planeamiento, abarcando el sector denominado "Subsector 50 de Sotogrande".
- b) No modifica el área de actuación del Plan Parcial que quedaba fijado por este en la totalidad del Sector.
- c) No modifica las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, fijadas en el Plan Parcial; las cuales se encontraban ya fijadas por encima de los estándares mínimos estipulados del al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cifra ésta que en el caso que nos ocupa que resultaba ser más limitativa que la obtenida a partir del número de viviendas, habida cuenta de la baja densidad global del conjunto.
- d) Modifica al alza las reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, estando el estándar del conjunto por encima de la proporción mínima de 10 m² por vivienda, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

- e) No modifica los emplazamientos reservados en el Plan Parcial Vigente para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) No modifica el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector, su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General. Modifica al alza la previsión de aparcamientos públicos para cumplir con la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, como consecuencia del aumento de edificabilidad de uso docente. Además, señalar que la mayor parte dichas redes de comunicación están ejecutadas o en ejecución.
- g) No se modifican las características ni el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que ya se encontraban fijados en el Vigente Plan Parcial. Además, cabe señalar que se encuentran ejecutados en un porcentaje muy alto.
- h) No se modifican las previsiones económicas de la implantación de los servicios ni de la ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Plan Parcial que actualmente se encuentra en un grado muy avanzado de ejecución.
- i) Se modifica el Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización contemplado en el Plan Parcial, estando actualmente en finalización la etapa 9 de las 11 proyectadas. Así pues, se añade una etapa 12 consistente en las obras ordinarias de urbanización expuestas en el presente documento.

Por último, en lo que respecta a la incidencia de la Modificación Puntual sobre el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA señalar que:

- a) En cumplimiento específico del Art. 17 de la L.O.U.A. para el suelo urbano no consolidado, con uso característico residencial como nuestro caso, la reserva para dotaciones supera el estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable.

3.1.2.- Análisis de alternativas

Como se ha comentado en puntos anteriores de esta memoria, la Modificación Puntual planteada nace de la necesidad de ampliación del equipamiento escolar existente en el sector debido a la fuerte demanda de la zona y la inexistencia de una previsión de construcción de equipamientos públicos educativos por parte de las administraciones.

Previo a la elección de la alternativa más conveniente para llegar al objetivo de la necesidad surgida de ampliación se analizaron tres alternativas posibles de actuación que básicamente fueron las siguientes:

- a) Alternativa 0: Consistente en dejar el Plan Parcial sin modificar y esperar al desarrollo de los equipamientos educativos públicos contemplados en el sector.

Esta alternativa se consideró del todo inviable dada la nula programación de nuevos centros educativos en la zona y la gran demanda de plazas con la que cuenta el Colegio Internacional existente que además cuenta con la capacidad necesaria para ejecutar de manera inmediata la ampliación necesitada. Esta alternativa queda gráficamente expuesta en el Plano de información I-08 del presente documento.

- b) Alternativa 1: Consistente en desarrollar el cambio parcial contemplado en el convenio firmado por el Ayuntamiento de San Roque y Sotogrande S.A y aprobado en pleno el 23 de abril de 2007; el cual, entre otros objetivos, contemplaba la ampliación del suelo dotacional para el uso educativo de carácter privado.

Esta conlleva un alto impacto en la ordenación del sector, ya que contemplaba la resituación de una gran parcela educativa, la C.D.2, junto a la parcela actual C.D.P. donde se sitúa el colegio internacional. Esta reubicación, como se puede ver en el plano de información I-09, obliga a una disminución de la zona verde Z.V.J.2 actual y a su vez a ganar esa superficie de espacios libre en otra parte del sector para cumplir con los estándares que marca la normativa de aplicación.

Así pues, esta alternativa quedó descartada por su excesiva complejidad y afección al conjunto del Sector y Plan Parcial vigentes.

- c) Alternativa 2: Consistente en cambiar la calificación de unas parcelas residenciales contiguas a la parcela C.D.P. existente, lo que posibilite la ampliación natural de las instalaciones del actual colegio en paralelo a la Avenida de La Reserva, principal arteria de acceso al Sector; pero sin afectar a la red de espacios libres presentes en el Plan Parcial vigente.

Esta alternativa es la elegida, queda gráficamente expuesta en el plano de información I-10, y es la que se propone en el presente documento. Las razones de su elección pasan por ser la alternativa que menos cambios produce en el Plan Parcial y en sus documentos de desarrollo vigentes: Plan de reparcelación, Plan de etapas y Proyecto de urbanización; así como ser la que no solo no afecta a la red de espacios libres del sector, sino que la complementa proporcionando una "banda verde" de acceso a la zona Z.V.J.2 que según su configuración actual tiene escasísimos puntos de acceso que no sean a través de parcelas privativas.

3.1.3.- Solución propuesta

Por tanto, según lo expuesto en el punto anterior, la alternativa propuesta es la Alternativa 2 que queda gráficamente detallada en los planos de ordenación de la presente modificación puntual.

Como se ha comentado, esta propuesta contempla:

- a) El cambio de calificación de 5 parcelas residenciales finalistas existentes en el sector: de la 50.01.01 a la 50.01.05 con un total de superficie afectada de 18.156 m².
- b) Su unificación con la parcela existente C.D.P. dotacional educativa de carácter privado en una nueva parcela llamada C.D.P. II que contaría con 33.934 m² de superficie.
- c) La ordenación interior de una zona de espacios libres de 1.772 m² para su incorporación a la red de espacios libre del sector que proporcionará una entrada natural y publica a la actual zona verde Z.V.J.2. Además, del cambio de disposición de aparcamientos, pasando de plazas en línea a 45 plazas en batería en una franja de unos 90 metros lineales a ambos lados de la calzada.
- d) La unificación a 0,50 del Cte. de edificabilidad aplicable a la nueva parcela dotacional C.D.P. II; lo que daría como resultado un techo edificable de 16.967 m² para el total del nuevo complejo ampliado.

3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.1.- Descripción de la solución propuesta.

Una vez analizadas las alternativas y vista la conveniencia de la alternativa nº2, a continuación, pasamos a describir en detalle la ordenación propuesta en la presente modificación parcial del Plan Parcial del Subsector 50.

Como se puede observar en la documentación gráfica que acompaña a esta memoria, la solución propuesta para la ampliación del suelo dotacional de carácter educativo previsto en el Plan Parcial pasa por la incorporación de 5 parcelas residenciales, adyacentes a la actual parcela dotacional privada en la que se emplaza actualmente el colegio, a la clasificación de suelo dotacional para uso educativo.

Esta solución contempla además la inclusión de una nueva zona verde de 1.772 m² de transición entre la zona dotacional y la zona residencial, la cual sirve como entrada natural a la zona verde ZVJ2 que discurre junto a la carretera de arenillas y que actualmente tiene muy difícil acceso público para los residentes en la zona. Además, del cambio de disposición de aparcamientos, pasando de plazas en línea a 45 plazas en batería en una franja de unos 90 metros lineales a ambos lados de la calzada.

Por último, cabe reseñar que se modifica la edificabilidad asignada a este uso dotacional educativo, para posibilitar un desarrollo amplio de las instalaciones que un equipamiento de este tamaño requiere por imperativo de la normativa en materia de educación, la cual exige un número elevado de talleres, laboratorios y, en general, espacios de apoyo a la mera actividad docente del aula.

3.2.2.- Cuadro numérico de características.

ESTADO MODIFICADO					
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	Cte. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
C.D.P.II	C.D.P	C.D.P.	17.550 m ²	0,5	8.775,00 m ² t
	50.01.01	C.D.P.	3.537 m ²	0,5	1.768,50 m ² t
	50.01.02	C.D.P.	2.848 m ²	0,5	1.424,00 m ² t
	50.01.03	C.D.P.	3.546 m ²	0,5	1.773,00 m ² t
	50.01.04 - (Z.V.J. 2)	C.D.P.	3.495 m ²	0,5	1.747,50 m ² t
	50.01.05 - (Z.V.J. 2)	C.D.P.	2.958 m ²	0,5	1.479,00 m ² t
TOTAL PARCELA C.D.P. II			33.934 m ²	0.5	16.967,00 m ² t
	Z.V.J.2	Z.V.J.	1.772 m ²	----	----
TOTAL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN			35.706 m ²	----	16.967,00 m ² t

3.2.3.- Afecciones derivadas del Informe Ambiental Estratégico (IAE).

Siguiendo las directrices de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal; la presente modificación de Plan Parcial ha sido tramitada ambientalmente mediante una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de la que ha resultado un Informe Ambiental Estratégico (IAE) positivo, incluido en el Anexo 4 del presente documento, donde se establecen las siguientes consideraciones:

3.2.3.1. En materia de Vivienda

Se concluye que la ordenación se establece en un ámbito en el que las parcelas residenciales por su tipología y densidad estaban exentas de reserva de terrenos para destinarlo para viviendas protegidas. En consecuencia, el informe del Servicio de Vivienda de fecha 24 de febrero de 2017, es favorable a efectos de apartado c) del artículo 18.3 de la Ley 7/2002, al no afectar la Modificación del Plan Parcial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3.2.3.2. En materia de Carreteras

Se emite un informe de fecha 8 de marzo de 2017, en el que se expone que en la modificación puntual del P.P. no se aprecian impactos ambientales significativos a la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Andalucía, ya que no existe afección a la misma.

3.2.3.3. En materia de Salud Pública

Se emite informe por parte Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de fecha 7 de marzo de 2017, en el que la presente modificación puntual de P.P. se considera viable en cuanto a sus efectos sobre la salud condicionado al cumplimiento efectivo de las medidas preventivas y correctoras que se detallan en el propio Análisis del impacto en la salud y las que se impongan finalmente por la Conserjería de Medio Ambiente y O.T.

3.2.3.4. En materia de D.P.H y Calidad del Agua

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe de Servicio de DPH de fecha 25 de mayo de 2017.

Respecto al D.P.H. y a las Zonas Inundables: Se establece que se adopten medidas respecto a la evacuación de aguas pluviales (para evitar inundaciones provocadas por la rápida saturación del terreno), como medidas de protección

(contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas. Además, de incorporarse un Plano de Información sobre Hidrología (Plano I-07) en el que se identifiquen las masas de aguas superficiales y subterráneas identificadas en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas 2015-2021.

Respecto a la Disponibilidad de recursos hídricos: Se solicita informe de la empresa gestora y responsable del abastecimiento, que ha sido obtenido e incluido en el Anexo 5 del presente documento, siendo este favorable.

Respecto al Ciclo Integral del Agua: Respecto a las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración: se solicitan certificados de las empresas gestoras y responsables de las infraestructuras, que han sido obtenidos e incluidos en el Anexo 5 del presente documento, siendo estos favorables a la solicitud de suministro demandada.

3.2.4.- Incidencia en el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA y el reglamento de Planeamiento.

A continuación, se adjunta un cuadro justificativo del cumplimiento de las determinaciones sobre dotaciones del artículo 17 de la LOUA y sobre los ya contemplados en el Plan Parcial:

	DETERMINACIONES S/Art. 17 LOUA	DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN	
DENSIDAD	Max. 90 viv/Ha = 42.619 Viv.	11,21 viv/Ha = 5.308 Viv.	CUMPLE
EDIFICABILIDAD BRUTA	Max 1 m2t/m2s = 4.735.448 m2t	0,21 m2t/m2s = 990.893 m2t	CUMPLE
RESERVA DOTACIONAL	30 m2/100 m2 edif = 30 x 8.645,22 = 259.356,60 m2	Espacios libres 475.369 m2 Centros docentes 85.219 m2 Social 19.265 m2 Comercial 12.835 m2 TOTAL 592.688m2	CUMPLE
PARQUES Y JARDINES	10% s 4.735.448 = 473.545 m2 18 m2/100 m2 edif = 18 x 8.645,22 = 155.614 m2	475.369 m2	CUMPLE
APARCAMIENTOS	0,5 plazas/100 m2 edif = 0,5 x 9.908,93 = 4.955 plazas	3.665 plazas en vial + 1 plaza/ 100m2t en cada proyecto	CUMPLE

	DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE	DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN	
DENSIDAD	11,25 viv/Ha = 5.326 Viv.	11,21 viv/Ha = 5.308 Viv.	DISMINUYE
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,21 m2t/m2s = 983.730 m2t	0,21 m2t/m2s = 990.893 m2t	AUMENTA PARA EQUIPAMIENTOS
RESERVA DOTACIONAL	Espacios libres 473.597 m2 Centros docentes 85.219 m2 Social 19.265 m2 Comercial 12.835 m2 TOTAL 590.916m2	Espacios libres 475.369 m2 Centros docentes 85.219 m2 Social 19.265 m2 Comercial 12.835 m2 TOTAL 592.688m2	AUMENTA PARA ZVJ
PARQUES Y JARDINES	473.597 m2	475.369 m2	AUMENTA PARA ZVJ
APARCAMIENTOS	3.590 plazas en vial + 1 plaza/ 100m2t en cada proyecto	3.665 plazas en vial + 1 plaza/ 100m2t en cada proyecto	AUMENTA

Con respecto al cumplimiento de los estándares del Reglamento de Planeamiento, cabe destacar que la modificación planteada solo incide en los estándares contemplados en

el propio Plan Parcial y en los exigidos por el Reglamento, para aumentar la dotación de equipamiento educativo y de zonas verdes.

Con todo, a continuación, se presentan los cálculos globales y la justificación del cumplimiento de lo marcado en el Reglamento de Planeamiento vigente:

Superficie Plan Parcial: 4.735.448 m²
Número máx. de viviendas: 5.308 Viv.

Así, tenemos un conjunto que contempla un número superior a 5.000 viviendas, para el que rigen los siguientes equipamientos:

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

JARDINES: $5.308 \times 15 = 79.620 \text{ m}^2$
Se contemplan = 80.824 m^2

ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS:

$5.308 \times 6 = 31.848 \text{ m}^2$
Se contemplan 32.846 m^2 de áreas de juegos y recreo de niños, y 361.699 m^2 de otras zonas verdes.

TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

$10\% \times 4.735.448 = 473.549 \text{ m}^2$
Se contemplan = 475.369 m^2

Se cumple, pues, con todos los parámetros.

CENTROS DOCENTES

PREESCOLAR GUARDERÍA:	$5.308 \times 2 =$	10.616 m ²
E.G.B.:	$5.308 \times 10 =$	53.080 m ²
B.U.P.:	$5.308 \times 4 =$	21.232 m ²
TOTAL CENTROS DOCENTES:		84.928 m ²
Se contemplan en el PP vigente:		85.219 m ²

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

PARQUE DEPORTIVO:

$$5.308 \times 8 = 42.464 \text{ m}^2$$

Se contemplan 296.409 m² donde se ha ejecutado la ampliación del Golf Municipal "La Cañada" hasta 18 hoyos.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL:

$$5.308 \times 4 = 21.232 \text{ m}^2 \text{ de construcción.}$$

Se contemplan 21.306 m² de construcción.

EQUIPAMIENTO SOCIAL:

$$5.308 \times 6 = 31.848 \text{ m}^2 \text{ de construcción.}$$

Se contemplan 31.980 m² de construcción.

Se cumple, pues, con todos los parámetros.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Una plaza por cada 100 m² de edificación.

Se contemplan en vía pública, 3.665 plazas. Además, se exige en las ordenanzas la previsión en todos los proyectos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Se cumplen, pues, los requisitos de aparcamiento.

EQUIPAMIENTO A NIVEL DE PLAN GENERAL

En nuestro caso, el equipamiento previsto por el Plan General de San Roque a este respecto es el Sistema General Deportivo 10-SG (DP) (100%) al Subsector 50 de Sotogrande, con destino a un Campo de Golf Municipal, de 189.000 m² de superficie, el cual está plenamente incorporado al Plan Parcial vigente y no se modifican sus determinaciones.

En resumen, adjuntamos cuadro de justificación de cumplimiento con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.

	m2 Suelo	m2 Edificables	Mínimos exigidos por reglamento de planeamiento		
Jardines	113.670		15 * 5.308	79.620	CUMPLE
Áreas de juego y recreo de niños			6 * 5.308	31.848	
Zonas Verdes	361.699				
TOTAL Sistema Espacios Libres	475.369		10%4.735.448	473.549	CUMPLE
Preescolar, guardería			2 * 5.308	10.616	
E.G.B.			10 * 5.308	53.080	
B.U.P.			4 * 5.308	21.232	
TOTAL Centros Docentes	85.219	25.566		84.928	CUMPLE
Parque Deportivo	296.409	14.820	8 * 5.308	42.464	CUMPLE
Comercial	12.835	21.306	4 * 5.308	21.232	CUMPLE
Social	19.265	31.980	6 * 5.308	31.848	CUMPLE
Zona de Servicios	19.381	9.691			
Deportivo Privado	1.208.134	6.041			
Centro Docente privado	33.934	16.967			
Viales y aparcamientos	240.131				
TOTAL SUBSECTOR 50	4.735.448	126.371			
SISTEMA GENERAL DEPORTIVO ADSCRITO	189.000				
TOTAL GENERAL	4.924.448				

3.2.5.- Red viaria, de espacios libres y dotaciones.

Con respecto a la incidencia de la Modificación Parcial propuesta en la Red Viaria, de espacios libres y de dotaciones, cabe resaltar que:

- a) No se modifica la red viaria existente en el Plan Parcial, y por lo tanto la red viaria ya ejecutada en el Sector; solo se cambia de disposición de aparcamientos, pasando de plazas en línea a 45 plazas en batería en una franja de unos 90 metros lineales a ambos lados de la calzada.
- b) No se modifica la Red de espacios libres existente en el Plan Parcial; únicamente se complementa la misma con la inclusión de una “Banda Verde” de 1.772 m² situada entre la zona dotacional y la residencial para que: por un lado, amortigüe el impacto de ubicación y actividad de la actividad educativa frente al uso residencial; y por otro, proporcione una entrada natural y publica a la zona verde Z.V.J.2 que actualmente carece de ella.
- c) No se modifica la reserva de suelo dotacional prevista en el Plan Parcial más que para reforzar su presencia, ya que el incremento de suelo dotación educativo de carácter privado se produce en detrimento de suelo residencial y de número de unidades de viviendas; lo cual refuerza el carácter de respuesta a la demanda social de la zona, que tiene la presente Modificación Parcial.

3.2.6.- Justificación del incremento de la edificabilidad.

Como consecuencia de la modificación puntual del presente P.P. se ha elevado la edificabilidad asignada al uso dotacional docente privado, para posibilitar un desarrollo amplio de las instalaciones que un equipamiento de este tamaño requiere por imperativo de la normativa en materia de educación, la cual exige un número elevado de talleres, laboratorios y, en general, espacios de apoyo a la mera actividad docente del aula.

Situación Actual				
Parcela	Ordenanza	Superficie	Cte. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
C.D.P.	C.D.P.	17.550 m2	0,3	5.265,00 m2t
50.01.01	R.1.a	3.537 m2	0,25	884,25 m2t
50.01.02	R.1.a	2.848 m2	0,25	712,00 m2t
50.01.03	R.1.a	3.546 m2	0,25	886,50 m2t
50.01.04	R.1.a	4.431 m2	0,25	1.107,75 m2t
50.01.05	R.1.a	3.794 m2	0,25	948,50 m2t
TOTAL		35.706,00 m2	-	9.804,00 m2t

ESTADO MODIFICADO					
	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	Cte. EDFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
C.D.P.II	C.D.P	C.D.P.	17.550 m ²	0,5	8.775,00 m ² t
	50.01.01	C.D.P.	3.537 m ²	0,5	1.768,50 m ² t
	50.01.02	C.D.P.	2.848 m ²	0,5	1.424,00 m ² t
	50.01.03	C.D.P.	3.546 m ²	0,5	1.773,00 m ² t
	50.01.04 - (Z.V.J. 2)	C.D.P.	3.495 m ²	0,5	1.747,50 m ² t
	50.01.05 - (Z.V.J. 2)	C.D.P.	2.958 m ²	0,5	1.479,00 m ² t
TOTAL PARCELA C.D.P. II			33.934 m²	0,5	16.967,00 m²t
Z.V.J.2		Z.V.J.	1.772 m ²	----	----
TOTAL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN			35.706 m²	----	16.967,00 m²t

Por lo tanto, se ha incrementado el coeficiente de edificabilidad en las siguientes parcelas:

- Parcela C.D.P de 0,30 a 0,50 m²/m²
- 5 parcelas residenciales R.1.a que se modifican a ordenanza C.D.P. pasando de 0,25 a 0,5 m²/m²

Tras la unificación del coeficiente de edificabilidad al 0,5 m²/m² en el ámbito de actuación (parcela C.D.P.II) se produce un **aumento de la edificabilidad máxima de 7.163m²t** (16.967m²t - 9.804m²t) con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente el año 1999.

Comparativa de consumos de edificabilidad posibles entre el PGOU y el Plan Parcial aprobado definitivamente el año 1999:

1.- Para uso Docente:

PGOU		
Ordenanza	Edificabilidad m ³	Edificabilidad m ²
Escolar EGB	131.825 m ³	43.942 m ²
Preesc. – Guard.		

PLAN PARCIAL (aprob. Def.)	
Uso	Edificabilidad m ²
C.D.	25.566 m ²
C.D.P.	5.265 m ²
TOTAL	30.831 m ²

Extrayendo las edificabilidades máximas posibles de la ficha de condiciones básicas del subsector 50 establecida por el PGOU y del cuadro de características del Plan Parcial, se constata un consumo de edificabilidad posible de **13.111m²** (43.942-30.831); estando el P.P. muy por debajo de las previsiones máximas del PGOU.

2.- Para uso Residencial:

PGOU		
Ordenanza	Edificabilidad m ³	Edificabilidad m ²
Resid. Colectiva	228.880 m ³	114.440 m ²
Poblado Medit.	998.260 m ³	332.754 m ²
TOTAL	1.227.140 m ³	409.047 m ²

PLAN PARCIAL (aprob. Def.)	
Uso	Edificabilidad m ²
R.3	244.880 m ²

Extrayendo las edificabilidades máximas posibles de la ficha de condiciones básicas del subsector 50 establecida por el PGOU y del cuadro de características del Plan Parcial, se constata un consumo de edificabilidad posible de **164.167m²** (409.047 - 244.880); estando el P.P. muy por debajo de las previsiones máximas del PGOU.

Realizando un análisis en conjunto y comparando las fichas de características del Plan General para el Subsector 50 de Sotogrande, del Plan Parcial aprobado definitivamente y con los datos numéricos de la ordenación proyectada se pone de manifiesto que las determinaciones de la presente modificación puntual de Plan Parcial quedan por debajo, en su totalidad, respecto a las previsiones máximas del Plan General de San Roque; debido a que el aumento de edificabilidad producido en la parcela denominada C.D.P.II (7.163m²) está muy por debajo del máximo consumo de edificabilidad posible.

3.2.7.- Disponibilidad de Recursos Hídricos.

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de San Roque proceden, de la empresa Aguas del Valle del Guadiaro S.L.U., que es la encargada del abastecimiento de la totalidad de la Urbanización de Sotogrande. Dicha entidad posibilita por separado el consumo de agua potable y agua apta para riego.

Toda demanda que se genere en el planeamiento y cualquier certificación sobre la suficiencia de recursos hídricos por parte de la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de San Roque, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas (PHDHCM), aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por R.D. 11/2006 (BOE nº19, de 22 de enero) y publicado por Orden de 23 de febrero de 2016 en BOJA (nº1 71, de 15 de abril).

Para mayor claridad, se aporta una estimación y comparación de recursos hídricos teóricamente consumidos en el ámbito de actuación de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Subsector 50, en concreto con la prevista modificación de calificación de 5 parcelas de R.1.a a ordenanza C.D.P. (Dotacional Docente privado).

Consumo Estimado - Plan Parcial Vigente:

Para la realización de este análisis se han utilizado los siguientes datos de partida y criterios:

- Se consideran 4 personas por vivienda, dado que la tipología establecida por el planeamiento vigente es de residencial unifamiliar (R.1.a), resultando una superficie media construida por vivienda de 900m², según la máxima edificabilidad.
- Partiendo de la estimación de 4 habitantes por cada vivienda = **20 habitantes.**
- Se consideran las dotaciones por habitante/litros/días establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCM). Considerando una población inferior a 50.000 habitantes:

Tabla 61. Población abastecida por el sistema (IPH)	Valor de referencia	Rango admisible
Menos de 50.000	180	100-330
De 50.000 a 100.000	180	100-270
De 100.000 a 500.000	140	100-190
Más de 500.000	140	100-160

Obtenemos una dotación según sistema IPH = **180 l/hab/día**

- Utilizando estas premisas se obtiene un **Consumo Anual Estimado = 1.314 m³**

Consumo Estimado - Mod. Puntual del Plan Parcial:

Tras la modificación de la calificación de las 5 parcelas con calificación R.1.a (Residencial Unifamiliar en parcela independiente) a ordenanza C.D.P. (Dotacional Docente Privado), se prevé un aumento de 400 alumnos en el Colegio Internacional con respecto a los 1025 actuales.

- Se considera que el consumo actual medio anual de las instalaciones actuales del Colegio Internacional es de 5.773 m³ para agua potable y de 4.282 m³ para agua de riego, dando como resultado un **consumo medio anual = 10.055 m³**. Dichos datos se han obtenido realizando la media de los consumos reales reflejados en las facturas emitidas por la empresa suministradora de abastecimiento de agua, para el periodo comprendido entre Julio de 2015 y Junio 2016.
- Para obtener un consumo estimado en el ámbito de actuación se establece la siguiente repercusión de m³ de consumo de agua respecto al total de los puestos escolares vigentes:
 - Ratio m³ consumo actual por n^o puestos escolares: 10.055 m³ / 1025 p.e = 9.81 m³/p.e

Obteniéndose un **Consumo Anual Estimado = 3.924 m³** (400 p.e x 9.81 m³/p.e)

Comparación de Consumos Estimados

Como consecuencia de la modificación de calificación de las citadas parcelas se produce un aumento en el consumo anual para el ámbito de estudio:

	PLAN PARCIAL VIGENTE	MOD. PUNTUAL DEL P.P
Dotación estimada	180 l/hab/día	26.88 l/p.e/día
Población estimada	20 hab	400 puesto escolares
Consumo Anual Estimado	1.314 m ³	3.924 m ³
	Aumento m³	+2.610 m³

Se producirá un **aumento del consumo anual estimado de 2.610 m³**; lo que supondrá un aumento de **7,15 m³ al día**. Dichas necesidades de recursos hídricos previstas para el crecimiento urbanístico citado deberán ser cubiertas y garantizadas por la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua del ámbito en cuestión.

- Por último, cabe mencionar que las necesidades de las demandas hídricas del Subsector 50 en su globalidad se han ido reduciendo desde sus previsiones iniciales (marcadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente el año 1999), como consecuencia de una importantísima reducción de viviendas, además de los ahorros adicionales que suponen el proyecto actual de la parcela Deportiva Privada (campo de golf).

PLAN PARCIAL SUBSECTOR 50 APROBADO definitivamente en pleno el día 9-junio-1999			
USO	PARCELA	Superficie m ²	Núm. Máximo Viviendas
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	I	161.447	161
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	II	138.615	138
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	III	160.731	160
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	IV	20.102	20
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	V	81.108	81
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	VI	78.832	78
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	VII	170.381	170
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	VIII	129.966	129
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	IX	97.879	97
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	X	74.209	74
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	XI	21.067	21
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.b	XII	113.035	226
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.b	XIII	66.155	132
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.b	XIV	126.939	253
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XV	14.055	28
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XVI	128.495	256
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XVII	72.082	144
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XVIII	13.115	26
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XIX	35.500	71
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XX	12.609	59
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXI	5.284	25
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXII	86.846	402
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXIII	84.386	390
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXIV	26.170	120
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXV	274.465	1.266
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3.c	XXVI	119.107	672
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3.c	XXVII	15.820	100
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XXVIII	13.522	27
TOTAL RESIDENCIAL		2.362.927 m²	5.326 viv.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL (sep/2017) (con Estudios de Detalle y Parcelaciones aprobadas)					
USO	PARCELA	Superficie m ²	Núm. Máx. Viviendas	Año de aprobación ED o Parcelación	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	I	161.447	53	05/03/03	ED y Parcelación Parcelas I, II, III y IV
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	II	138.615	53	05/03/03	ED y Parcelación Parcelas I, II, III y IV
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	III	160.731	47	05/03/03	ED y Parcelación Parcelas I, II, III y IV
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	IV	20.102	10	05/03/03	ED y Parcelación Parcelas I, II, III y IV
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	V	70.639	24	22/12/04	ED y Parcelación Parcelas V, VI, XVI y XVII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	VI	78.832	24	22/12/04	ED y Parcelación Parcelas V, VI, XVI y XVII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	VII	170.381	170		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	VIII	129.966	129		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	IX	97.879	97		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	X	74.209	74		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	XI	21.067	21		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XII-A	87.904	176	01/12/05	ED Parcelas XII y XXII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XII-B	25.131	13	01/12/05	ED Parcelas XII y XXII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.b	XIII	66.155	132		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.b	XIV	126.939	253		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XV	14.055	28		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	XVI	128.495	44	22/12/04	ED y Parcelación Parcelas V, VI, XVI y XVII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	XVII	72.082	29	22/12/04	ED y Parcelación Parcelas V, VI, XVI y XVII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XVIII	13.115	26		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XIX	35.500	71		Sin cambios
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XX	12.609	46		Sin cambios
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXI	5.284	19		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XXII-A	54.521	80	01/12/05	ED Parcelas XII y XXII
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XXII-B	18.807	38	01/12/05	ED Parcelas XII y XXII
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3	XXIII	84.386	390		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	XXIV	36.639	31	27/06/16	Segregación, Agregación y Parcelación Parcelas V y XXIV
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.1.a	XXV	274.465	124	28/04/17	Parcelación XXV
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3.c	XXVI	119.107	672		Sin cambios
PUEBLO MEDITERRÁNEO R.3.c	XXVII	15.820	100		Sin cambios
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R.1.2.B	XXVIII	13.522	27		Sin cambios
TOTAL RESIDENCIAL		2.349.409 m²	3.001 viv.		

Personas por vivienda	
4 personas / vivienda	
Planeamiento año 99	Situación actual
21.304 habit.	12.004 habit.
Reducción	-9.300

Demanda según PHDHCA	
IPH (0,340 m ³ /hab/día)	
Planeamiento año 99	Situación actual
1.399.673 m ³	788.663 m ³
Reducción m³	- 611.010 m³

Así pues, se estima una **reducción en la demanda anual superior a los 610.000 m³** para todo el Subsector 50. Haciendo referencia a la previsión de aumento de la demanda anual para el ámbito de la Modificación de Plan Parcial del presente documento estimada en **2.610 m³**, se considera que la dotación de agua correspondiente al centro educativo y la ampliación propuesta, supone un pequeño porcentaje comparado con la reducción global que se ha realizado para todo el Subsector 50; siendo perfectamente asumible, ya que dichas dotaciones deben de estar incluidas en las previsiones de demanda urbana.

3.2.8.- Justificación de superficie destinada a aparcamiento públicos.

Tras la unificación del coeficiente de edificabilidad al 0,5 m²/m² en el ámbito de actuación (parcela C.D.P.II) se produce un **aumento de la edificabilidad máxima de 7.163m²** (16.967m² - 9.804m²) con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente el año 1999.

Lo que se traduce a la necesidad de un aumento de 72 plazas, ya que se debe de cumplir la reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m² de edificación, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el reglamento de Planeamiento.

La necesidad de aumento de aparcamientos se solventará pasando de plazas de aparcamientos en línea del viario (previstos por el PPO del Subsector 50) a aparcamientos en batería. Así pues, se pasará de 154 plazas en línea a 229 plazas de aparcamientos en batería, aumentando en 75 plazas y cumpliendo las exigencias de la normativa urbanística vigente.

Cabe mencionar que se han ido realizando diversas actuaciones en el viario colindante a las parcelas de colegio internacional concerniente al aumento de plazas de aparcamiento. El cambio de disposición de las plazas de aparcamiento en línea a plazas en batería se ha ido realizando, quedando solamente por ejecutar 45 plazas en unos 90 metros lineales en ambos laterales de la calzada. Para dichas actuaciones se obtuvo licencia municipal para llevar a cabo la ejecución de obras según expediente LOB 9819/2016 con número de registro de salida 7201, de fecha 16 de noviembre de 2017.

El número de plazas accesibles para personas con movilidad reducida será, como mínimo, de 1 cada 40 plazas o fracción; cumpliendo con las exigencias estipuladas en las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero. Por tanto, se dispondrán 6 plazas accesibles próximas a los accesos del colegio y comunicadas mediante un itinerario accesible, además de disponer espacio anejo de aproximación y transferencia lateral.

La disposición y distribución de las plazas de aparcamiento se encuentran reflejadas en el plano de ordenación O-16.

3.2.9.- Justificación de las Normas Técnicas de Accesibilidad.

Se deberá cumplir con lo dispuesto en las vigentes Normas Técnicas de Accesibilidad en Andalucía, (Decreto 293/2009, Orden VIV/561/2010, CTE-DB-SUA y CTE-DB-SI), en especial en lo relativo a los “itinerarios peatonales accesibles” de todos los viarios circundantes que dan acceso a las parcelas o manzanas afectadas por la modificación y la zona verde (ZVJ2).

En cumplimiento con lo establecido en el Decreto 2093/2009, todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- o Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- o b) La anchura mínima a libre de obstáculos en todo su desarrollo será no inferior a 1,80 metros, para garantizar el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- o c) Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.
- o d) En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única de uso mixto. La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal y la zona de vehículos. Deberá existir señalización vertical de aviso a los vehículos.
- o e) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.
- o f) No presentará escalones aislados ni resaltes.
- o i) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- o j) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- o k) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
- o m) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario de vehículos, pasos subterráneos y elevados.
- o n) La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquellos.
- o o) Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, este se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 40 centímetros, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA del presente Decreto contempla la “Excepcionalidad al cumplimiento del Reglamento”, que dice:

“1.- Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.

b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

Así pues, se entiende que teniendo en cuenta las especiales condiciones del terreno del ámbito de la modificación puntual del Plan Parcial del Subsector 50 de Sotogrande no es posible cumplir con las pendientes estipuladas en el artículo 22 del Decreto.

No obstante, Para otorgar una mayor accesibilidad a las zonas que aquí se justifican, el Proyecto de Urbanización de la zona verde (ZVJ2) se encargará de buscar alternativas a los desniveles de las zonas peatonales de manera que la circulación no sea siguiendo la línea de máxima pendiente, sino que se gire de manera que trate de cumplir en la medida de lo posible la pendiente longitudinal máxima del 6%.

Además, mencionar que la Avenida de La Reserva es un vial existente y no afectado por la ordenación propuesta del presente documento.

Se incluye un plano de alineaciones y rasantes, plano de ordenación O-08; y la ordenación detallada de la zona ZVJ2 se refleja en el plano de ordenación O-15.

El número de plazas accesibles para personas con movilidad reducida se encuentra justificado en el apartado 3.2.8. del presente documento, y representado gráficamente en el plano de ordenación O-16.

3.3.- NORMAS URBANÍSTICAS

3.3.1.- Ordenanza de aplicación.

La ordenanza de aplicación a la nueva parcela resultante CDP-II será la de Centros Docentes (C.D.)

Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque; el cual señala en el Título III, Capítulo 4º, Artículo 1, apartado e.5 que “La altura media de los edificios dotacionales educativos no superará la correspondiente a la zona en que se encuentren”.

3.3.2.- Usos y condiciones de la edificación.

La modificación puntual planteada actualiza el uso de las parcelas residenciales afectadas al uso dotacional, en su modalidad de Educativo.

Las condiciones de las edificaciones que se desarrollen en el interior de las parcelas afectadas por la presente Modificación serán las vigentes en el Plan Parcial en el que se incluyen y en el PGOU de la Localidad. Así mismo, los parámetros de alineación de la edificación y separación a linderos se atenderán a lo marcado en el Plan Parcial y en la ficha resultante de esta modificación recogida en el punto 6 de la presente Memoria.

Por último, con respecto a futuras parcelaciones, la parcela dotacional educativa (C.D.P.-II) se considerará indivisible a todos los efectos siendo su dimensión vinculante.

3.3.3.- Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica

Gestión y Planificación de Residuos:

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

En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos en el proyecto de urbanización, con la disposición de los espacios y redes necesarios para los mismos, pero ello siempre que el servicio general de recogida de RSU los recoja y gestione separadamente también.

Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de

los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3 a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización. De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

Protección de condiciones acústicas y atmosféricas:

- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones, para ello, las condiciones de edificación habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y de las Normas de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010 y la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007. Las Normas de Prevención Acústica del mismo habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso comercial y de ocio, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las condiciones acústicas particulares en actividades donde se generen niveles elevados de ruido establecidos en el articulado de citado Decreto debiendo realizarse los correspondientes estudios sonoros antes de licencia de edificación.
- Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación será las determinadas en el Documento Básico DB-HE del Código Técnico de la Edificación.
- Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en la vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.
- Para la ejecución de obras dentro del ámbito se deberán habitar y señalizar adecuadamente, siguiendo la normativa al respecto, las entradas y salidas de camiones necesarias para mantener un correcto de las comunicaciones existentes y facilitar los trabajos a realizar en condiciones de seguridad.
- Durante las obras, y para evitar molestias por ruido, se tomarán las siguientes medidas correctoras:
 - Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.

- Establecimiento de plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá al menos: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape, a realizar siempre fuera del área de actuación y en lugares preparados para el efecto
- La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
- Durante las obras, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementado esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.
Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.
Con el mismo fin, se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

Protección de condiciones lumínicas:

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

El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones en el Proyecto de Urbanización:

- Mantener al máximo posible las condiciones de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y de los ecosistemas en general.
- Promover la eficiencia energética mediante luminarias que optimicen el ahorro de energía. A tal efecto se ha de priorizar en los alumbrados exteriores la utilización frecuente lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP) o alternativamente la utilización de LEDS.
- Evitar la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y sus perjuicios.
- Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.

3.3.4.- Medidas correctoras de carácter paisajístico dispuestas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG).

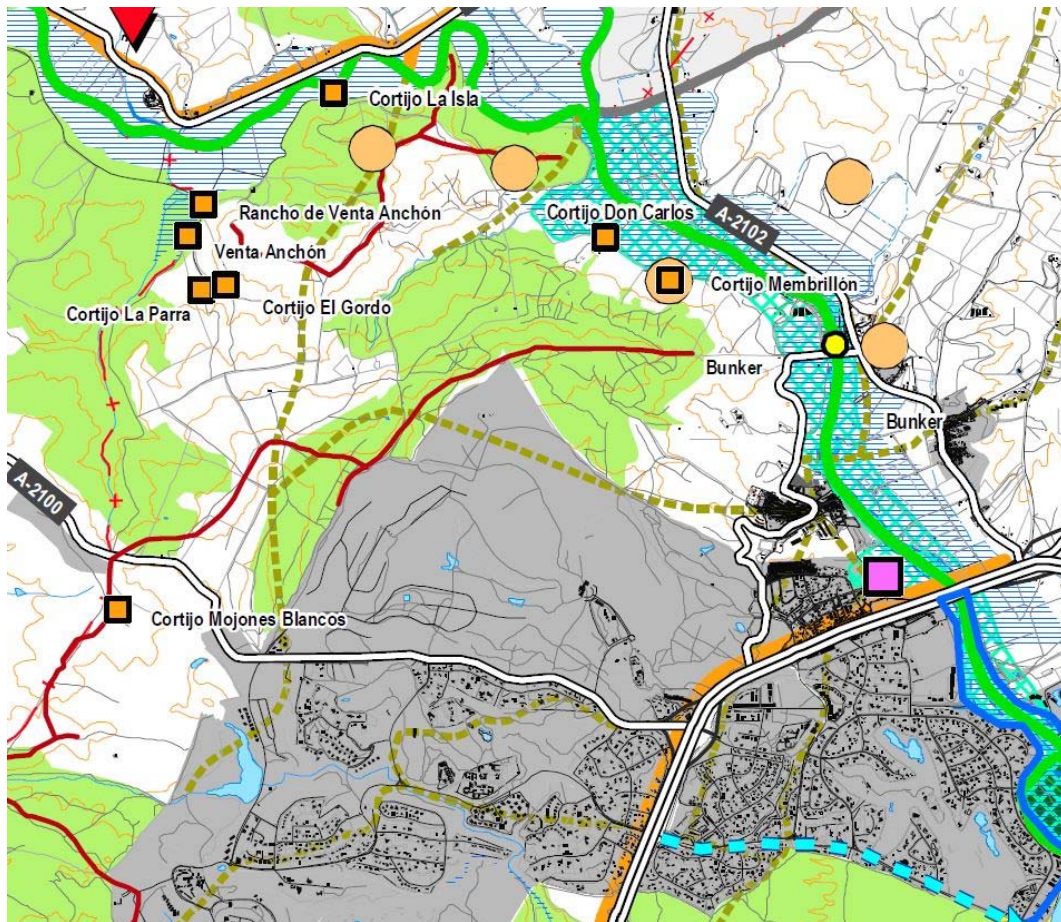
La ordenación propuesta responde a las determinaciones y las medidas correctoras de carácter paisajístico dispuestas en el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), BOJA nº54 de 19 de marzo de 2012.

En relación con este recurso territorial el Plan se plantea actuar con tres enfoques complementarios. En primer lugar identificando los elementos paisajísticos de mayor valor para ir introduciendo criterios de integración paisajística en todos los procesos de transformación y de construcción de nuevas infraestructuras o adecuaciones del medio que regula este Plan; en segundo lugar fomentando la valorización de los recursos paisajísticos a través de medidas de activación territorial de los paisajes y adecuación de itinerarios y miradores; por último actuando sobre los paisajes deteriorados de la bahía de Algeciras para posibilitar su regeneración y potenciando la recualificación de las zonas de mayor significación metropolitana.

El ámbito de actuación del presente proyecto se ubica en las proximidades de uno de los referentes paisajísticos del Campo de Gibraltar, la sierra litoral de Almenara. El POTCG establece, dichos espacios a proteger bajo la identificación de Zonas de Interés Territorial, incluidas en la protección territorial.

La zona de protección de la Sierra Almenara comprende una mancha de mediana extensión (140 ha) que se corresponde con la parte más alta de la Sierra, sobre todo con la vertiente norte, incluida íntegramente en el término municipal de San Roque, coronando las actuaciones urbanísticas en el denominado Nuevo Guadiaro. La zona está densamente forestada con bosques de acebuches y alcornoques con un tupido estrato arbustivo, de enredaderas y otras especies típicas de la etapa climática del alcornocal mediterráneo. Desde el Cerro Castillón se puede avistar la desembocadura del Río Guadiaro, así como de Sierra Crestellina y Sierra Bermeja. Es una zona muy bien conservada que destaca entre la proliferación urbanística y los terrenos más llanos que conforman la vega del Río Guadiaro.

- Divisoria visual, líneas de cumbreras y crestas que definen los principales horizontes visuales del ámbito.
- Hitos paisajísticos, conformados por lugares puntuales con una exposición visual relevante, ya que se sitúan en una posición elevada sobre su entorno (vértices, cerros, puertos), a los que en ocasiones se suma la presencia de elementos patrimoniales y culturales con impronta en el paisaje (torres vigías, faros, etc). Cumplen a menudo además una función de mirador sobre las magníficas vistas panorámicas del ámbito.



Plano de ordenación de usos y protección de recursos del POTCG (diciembre 2011).

Se extractan las determinaciones recogidas en el POTCG, para evitar la ausencia de impacto paisajístico como consecuencia de la ordenación establecida y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas:

Artículo 77. Divisorias visuales. (N, D y R)

1. En las divisorias visuales no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales. (N)
2. Se promoverá la formalización de itinerarios y equipamientos de apoyo al disfrute activo del medio ambiente y del paisaje. (R)
3. La superficie de las divisorias visuales comprenderá como mínimo la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos a ambos lados de la línea divisoria. La cota de las cumbres de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar la cota inferior de la zona protegida. (D)
4. Las líneas divisorias que se indican en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos deberán ser ajustados por los instrumentos de planeamiento general sin que ello comporte la modificación del Plan. (D)

Artículo 78. Hitos paisajísticos. (N y D)

1. Los hitos paisajísticos que se indican en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos tendrán en los instrumentos de planeamiento general la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación especial que le sea de aplicación. (D)

2. En los hitos paisajísticos no se permitirán: (N)

a) La construcción e edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas y las actuaciones de interés público, salvo las que pudieran autorizarse conforme al artículo 111.2.

c) Los nuevos trazados de infraestructura aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.

d) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar.

3. Los hitos paisajísticos deberán ser delimitados a escala adecuada por los instrumentos de planeamiento general. En todo caso, la superficie de protección del hito comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito. La cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar, en un radio de 100 metros, la cota inferior de la zona protegida. (D)

3.3.5.- Determinaciones para la integración paisajística de las actuaciones previstas.

a) La adecuación a la morfología y la topografía del lugar.

b) El mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta.

c) La integración de la volumetría, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente.

d) La no afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

3.3.6.- Medidas correctoras y determinaciones de carácter ambiental del IAE.

La presente modificación puntual de P.P. ha sido sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, emitiéndose por parte de la Delegación Territorial de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (IAE) Favorable con fecha 05 de junio de 2.017.

Cuyo pronunciamiento y resolución expone textualmente:

“Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

*Que la Modificación del Plan Parcial del Subsector 50 de Sotogrande en el Colegio Internacional de Sotogrande en el término municipal de San Roque, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, **siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico**, así como las ya incluidas en la Memoria urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”*

Se adoptarán las medidas correctoras y determinaciones de carácter ambiental del Informe Ambiental Estratégico; que se incluye en el Anexo 4 del presente documento, de forma que se pueda cotejar fácilmente el cumplimiento del mismo en lo que afecta a esta modificación puntal del P.P. del Subsector 50 de Sotogrande.

3.3.6.2. En materia de Salud Pública

Se cumplirán las medidas preventivas y correctoras que se detallan en el propio Análisis del impacto en la salud y las que se impongan finalmente por la Conserjería de Medio Ambiente y O.T.

A continuación, se incorporan las medidas preventivas y correctoras en relación a los impactos negativos para la salud detectados:

Medidas sobre las emisiones de ruidos.

- Es de aplicación la medida anterior de puesta a punto de la maquinaria y vehículos, que reducirá los ruidos producidos por un mal funcionamiento de los mismos.
- Las actividades que impliquen un mayor nivel de ruidos se evitarán en las horas de descanso de la población.
- Se controlarán los niveles acústicos en los edificios de usos administrativos de modo que no se superen los límites expuestos en el Decreto 6/2012, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.
- Se preservarán, en la medida de lo posible la vegetación que pueda actuar de barrera acústica.

Medidas sobre las emisiones de gases en combustión.

- Controlar la puesta a punto de la maquinaria de modo que se garantice su perfecto funcionamiento.

- Se comprobará expresamente que toda la maquinaria y vehículo utilizado esté al día con la normativa y haya pasado las revisiones y controles pertinentes (ITV por ejemplo).

Medidas sobre las emisiones de polvo.

- Minimizar las emisiones de polvo (acusadas por movimientos de tierra, nivelaciones, demoliciones, transporte de materiales y su acopio, etc.).
- Riego periódico de las superficies de operación, de las zonas de acopio de materiales y de los viales provisionales que se habiliten para acceder a las zonas de obra. Se realizará con una cisterna remolcada o un vehículo especial, adaptado con bombas y aspersores. Y tendrán lugar tantas veces como las condiciones del lugar o las características de la actuación lo demanden, siendo más frecuente en verano.
- Reducir las alturas de los montículos donde se acumulan materiales y cubrir estos con redes.
- Así mismo, se procederá a la retirada, de las vías de servicio y del área de trabajo, del material formado por acumulación de polvo.
- Se reducirá la velocidad de circulación de vehículos y maquinaria en todo el entorno de las obras.

Medidas sobre la contaminación del suelo con repercusión en las aguas subterráneas.

- Los residuos peligrosos generados como consecuencia de las diferentes actividades, serán almacenados provisionalmente en lugares específicos y gestionados adecuadamente por gestores autorizados. Los residuos sólidos asimilables a urbanos serán gestionados a través del sistema de recogida municipal. Los residuos sólidos inertes generados, (segregados previamente en función de las cantidades a generar) serán depositados en un vertedero autorizado.
- La maquinaria se encontrará en perfectas condiciones (revisada y en regla) para así evitar pérdidas de fluidos contaminantes, especialmente de aceites ya que estos pueden provocar una importante contaminación en el suelo.
- En primer lugar se debe habilitar un área específica para realizar las operaciones de mantenimiento, repostaje, etc., de la maquinaria de obras. Esta zona deberá disponer de suelo impermeabilizado y de un sistema de recogida de efluentes a fin de evitar la contaminación del suelo –y su posible drenaje a los acuíferos- y el vertido directo a los cauces próximos.

Medidas correctoras sobre las aguas superficiales.

- Para evitar vertidos a arroyos se debe establecer, como ya se mencionó antes, una zona específica impermeabilizada durante los procesos de construcción para las operaciones de mantenimiento, repostaje, etc. que puedan provocar contaminación del suelo.

Medidas correctoras sobre la vegetación.

- Las instalaciones se ubicarán de manera que afecte al mínimo número de pies de árbol posibles. El replanteo se llevará a cabo previamente al inicio de los trabajos, con la presencia del Agente de Medio Ambiente responsable de la zona. En caso de ser necesario realizar cortas de árboles o arbustos de elevado porte, estos deberán ser señalados previamente por el Agente, que también elegirá aquellos pies cuyo trasplante sea técnicamente viable.
- Reposición y/o trasplante si es posible de los pies arbóreos afectados, contando con el asesoramiento del Agente de Medio Ambiente de la zona.
- Como la pérdida de vegetación por la construcción de edificios es inevitable se plantea que se creen zonas ajardinadas en su entorno con especies autóctonas, que están adaptadas al clima y tipo de suelo existentes, con la consiguiente reducción de gastos (en riego, fitosanitarios, etc.).
- Los proyectos de creación de jardines deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

3.2.6.2. En materia de D.P.H y Calidad del Agua

Respecto al D.P.H. y a las Zonas Inundables:

Se adoptarán medidas respecto a la evacuación de aguas pluviales (para evitar inundaciones provocadas por la rápida saturación del terreno), como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

Respecto a la Disponibilidad de recursos hídricos:

En el diseño de jardines y zonas verdes utilizará especies autóctonas y la instalación de infraestructuras de riego con las mejoras técnicas disponibles para el ahorro y optimización del agua.

Se deben incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Respecto al Ciclo Integral del Agua:

Infraestructura de Abastecimiento: Quedará asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura.

Infraestructura de Saneamiento y Depuración: El saneamiento del nuevo ámbito de ampliación se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua sin previa depuración. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las existentes donde viertan.

3.2.6.3. Medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE.

Medidas protectoras y correctoras en la fase de planificación.

Seguir modelo arquitectónico definido que respeta las características de las edificaciones de la zona, en cuanto a tonalidades, formas, materiales de construcción, etc., con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los elementos construidos. Intentar que los edificios incorporen jardines verticales o cubiertas verdes.

Planificar la orientación de los edificios teniendo en cuenta los vientos y las corrientes para reducir los efectos isla de calor.

Planificar en detalle las necesidades de movimientos de tierra (explanaciones, desmontes, etc.), procurando reducir al máximo las superficies de suelo alteradas y las consiguientes actuaciones de restauración posterior.

Planificar en detalle la restauración de las áreas afectadas por movimientos de tierra, considerando la implantación de cobertura vegetal de especies autóctonas adecuadas, y como norma general, se evitará la introducción de especies exóticas.

Prever un tratamiento paisajístico de los espacios, acorde con la vocación estética de la zona.

Diseñar jardines para reducir los efectos isla de calor. Utilizar especies vegetales autóctonas adaptadas al clima con bajos requerimientos hídricos.

Diseñar la zona verde, que servirá como zona de tránsito hacia el Espacio Libre ZVJ2, de forma que se utilicen especies vegetales autóctonas dispuestas de la forma más adecuada para un mantenimiento sencillo y un uso continuo.

Medidas protectoras y correctoras en la fase de construcción.

Hidrología superficial y subterránea

Crear sistemas de drenaje generales para la recogida de las aguas externas a la zona.

Minimizar las interferencias con los flujos de aguas subterráneas.

Colocar una balsa de decantación al final de la red de drenaje mientras duren las obras.

Prohibir el vertido de las lechadas de lavado de las hormigoneras fuera de la zona dispuesta para tal fin. Dicha zona dispondrá de una plancha de hormigón y una balsa de decantación.

Prohibición de las operaciones de mantenimiento de la maquinaria dentro del ámbito de la obra que puedan originar vertidos. Dichas operaciones se realizarán en talleres.

Situar el elemento inferior de los edificios a una altura suficiente por encima de la capa freática.

Evitar que las aguas de lluvia se desvíen de las áreas de recarga de los acuíferos.

Medio atmosférico.

Regar periódicamente las pistas de acceso a la obra e instalaciones auxiliares.

Cubrir con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.

Retirar de las pistas el material formado por acumulación de polvo.

Humedecer los materiales susceptibles de producir polvo.

Rociar con agua la superficie expuesta al viento en lugares de acopio.

Instalar silenciadores en los equipos móviles.

Reducir la velocidad de circulación.

Organizar y optimizar el movimiento y tráfico de maquinaria.

Recuperar la capa vegetal rápidamente tras los movimientos finales de tierra en cada zona que vaya a ser revegetada.

Colocación de alineaciones de árboles a modo de pantallas cortavientos. Se utilizarán especies autóctonas.

Mantenimiento periódico de los vehículos a motor para que los niveles sonoros emitidos no excedan a los límites establecidos por la legislación en más de 2 dB (A).

Esta puesta a punto periódica ayudará también a controlar las emisiones de humos.

Limitar el trabajo de las unidades más ruidosas a horas diurnas.

Instalar recubrimientos de goma en cajas de volquetes, etc. para reducir el ruido por impacto del material con elementos metálicos.

Estudiar la ubicación de las instalaciones auxiliares de acuerdo a las direcciones predominantes de los vientos.

Diseñar adecuadamente los edificios e infraestructuras para impedir el efecto barrera contra el viento (diseño y construcción, teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona y las características de los mismos).

Diseñar adecuadamente los jardines y la zona verde con el fin de que repercutan del modo más adecuado sobre el microclima de la zona.

Geomorfología y el suelo.

Minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al Proyecto.

Diseñar la actuación de forma que se adapte, lo máximo posible, a la geomorfología de la zona.

Vigilar el tránsito de la maquinaria pesada (tanto que se desarrolle en las zonas establecidas a tal fin, como que se establezca la velocidad, tapado de los materiales remolcados en caso de ser necesario, etc.).

Evitar el relleno de las zonas colindantes al sector residencial o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de edificación e instalación de infraestructuras propias del colegio.

Para el relleno de zonas, cuando sea necesario el aporte de materiales de origen externo a la propia obra, procurar que en caso de proceder de canteras, éstas estén debidamente legalizadas.

Localizar tanto los acopios de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, en lugares que no afecten al medio natural (o lo hagan del modo menos negativo posible) y provistos de las medidas necesarias para evitar la afectación de los suelos por posibles vertidos (mediante impermeabilización del mismo).

Prohibir las operaciones de mantenimiento de la maquinaria dentro de la zona de obra para así impedir el vertido al suelo de grasas y otros líquidos procedentes de dichas operaciones. Evitar que el repostaje y lavado de la maquinaria se realice en la propia obra, en caso de que sea imprescindible se habrá de construir una plataforma de hormigón con arqueta de protección.

Sustitución de los productos de limpieza que contienen hidrocarburos aromáticos y clorados por otros con base de menor incidencia vegetal.

Reutilizar los trapos de limpieza mediante sistema de contrata.

Gestionar a través de gestores autorizados los residuos peligrosos.

La capa de suelo vegetal será retirada previamente y separada del resto de los materiales procedentes de la excavación, ubicándose en un lugar diferenciado del resto de estériles.

Los acopios de suelo se realizarán en cordones de altura máxima de 2 m, para evitar su compactación, se procederá a su abonado y siembra con mezcla de gramíneas y leguminosas, cuando se prevean tiempos de apilado superiores a seis meses, y se protegerá frente a las escorrentías y el viento, mediante canales perimetrales en lugares llanos resguardados del viento.

Se mantendrán en buen estado los caminos de circulación de los vehículos y se recuperarán una vez terminados los trabajos de construcción.

Controlar el ritmo de las obras para minimizar el área expuesta a la erosión potencial.

Usar, en la medida de lo posible, maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo.

Descompactar los suelos afectados por el movimiento de la maquinaria una vez finalizada la ejecución de las obras.

Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento.

Realizar controles de la calidad de las aguas de riego.

Con la finalidad de no afectar a más terreno del previsto durante el desarrollo de las obras, realizar una delimitación concreta del área de afección máxima, quedando debidamente representada en la cartografía que acompañe al proyecto.

Evitar el uso de fertilizantes y plaguicidas, si no hay alternativa, controlarlos al máximo.

Gestionar las escombreras, evitando la creación de vertederos ilegales.

Tras la ejecución de las obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores.

Vegetación y la fauna.

Priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona y en particular de ejemplares o especies notables.

Preservar de daños la vegetación de las fincas colindantes, tanto al Este como al Sur, utilizando lonas sobre el vallado y evitando que la maquinaria circule muy cerca.

Restaurar adecuadamente la franja que constituirá la nueva zona verde con especies autóctonas.

Seleccionar las especies a emplear en jardinería priorizando especies autóctonas del área de proyecto o especies cultivadas tradicionalmente (como por ejemplo el algarrobo).

Evitar la coincidencia de zonas de alta calidad o fragilidad con uso máximo de las mismas.

Mantener las áreas mejor conservadas como zonas de protección.

Revegetar los taludes, terraplenes y otros terrenos afectados por movimientos de tierra con especies autóctonas y propias de la zona.

Emplear, en los proyectos de paisajismo y jardinería, plantas procedentes de viveros autorizados que garanticen el origen tanto de las plantas como de las semillas. No obstante, podrán reutilizarse dentro del área de proyecto las especies silvestres o cultivadas afectadas por las obras.

Dado que en fincas colindantes hay zonas de monte o con vegetación densa, disponer de hidrantes preparados para las labores de lucha contra incendios.

Ejecutar / adecuar zonas para la fauna (oquedades como refugio para quirópteros y cajas nido para aves, muros de mampostería, charcas).

Evitar a toda costa la introducción / liberación de especies alóctonas o domésticas de flora y fauna.

Colocar en los tendidos eléctricos dispositivos salvapájaros y aislantes con objeto de evitar la electrocución o choque de las aves.

Adoptar medidas oportunas para evitar, en la medida de lo posible, la electrocución de avifauna tanto en la fase de obra como en la de funcionamiento, como consecuencia de la presencia de tendidos eléctricos.

En lo que respecta a las estructuras de drenaje de la plataforma, si fuera necesario construirla: instalar rampas rugosas en las canaletas de recogida de escorrentía y adecuar las paredes de los sifones y arquetas para permitir el paso de reptiles, anfibios y pequeños invertebrados.

Incluir en el programa de vigilancia ambiental el seguimiento de la eficacia de las medidas de protección de fauna.

El paisaje.

Elegir ubicaciones poco visibles desde el exterior.

Diseñar las mismas teniendo en cuenta lo que se aprecia desde el exterior de la zona: alturas, formas, líneas, etc.

Emplear materiales autóctonos.

Mitigar el impacto mediante el uso de pantallas de camuflaje y ejemplares vegetales.

Realizar un diseño adecuado de la zona verde, que servirá como tampón entre el colegio y el área residencial al Este, para que favorezca la calidad visual.

Ajustar las edificaciones al relieve de la zona.

Imitar la distribución natural de la vegetación del entorno en los jardines.

Usar pantallas paisajísticas a modo de alineaciones de árboles y demás vegetación.

Integrar cromática y tipológicamente las edificaciones e infraestructuras.

Diseñar la zonificación de usos encaminados a minimizar la alteración de los elementos paisajísticos de mayor interés.

Ciclo de la energía.

Realizar un adecuado mantenimiento de las instalaciones de alumbrado y gestionar correctamente los tubos fluorescentes averiados, ya que son residuos peligrosos por su contenido en mercurio.

En cuanto alumbrado público se deberá cumplir con lo establecido en la normativa de aplicación teniendo en cuenta también las mejores técnicas disponibles.

Sustituir los sistemas de alumbrado incandescentes por aquellos basados en tubos fluorescentes o bombillas de bajo consumo.

Controlar los termostatos para evitar excesos innecesarios de consumo de energía en los equipos individuales de calefacción y aire acondicionado.

Reducir el consumo de combustible mediante una organización diaria de los trabajos que impida desplazamientos innecesarios.

Reducir el consumo de combustible mediante el control de la velocidad de circulación de los equipos móviles. De este modo, la velocidad en ningún caso deberá ser superior a 20 km/hora.

Control y reglaje periódico de todos los equipos para impedir consumos energéticos excesivos como consecuencia del funcionamiento irregular o indebido de los mismos.

Incorporar criterios de arquitectura bioclimática en el diseño de las edificaciones (orientación, apertura de ventanas, materiales de construcción, etc.), al objeto de disminuir sus requerimientos energéticos.

Incorporar instalaciones energéticas, paralelas a las convencionales, de energías renovables y/o más eficientes, especialmente placas solares térmicas para agua sanitaria y placas fotovoltaicas para que asuman parte de la necesidad eléctrica de la calefacción e iluminación general. Se busca potenciar el ahorro energético y minimizar los gastos derivados del consumo.

Ciclo de los materiales.

Comprar la cantidad justa de materiales en lotes adecuados.

Cumplimiento del R. D. 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Inspeccionar los materiales antes de su compra.

Implantar sistemas de producción ágil con reducción de stocks de productos que puedan caducar.

Mantener los envases de productos peligrosos correctamente cerrados para evitar fugas y derrames.

Identificar correctamente todos los contenedores y no introducir contenidos diferentes a los especificados en los envases.

Segregar los residuos generados como envases y embalajes procedentes de la entrega de material para luego tratarlos y, si procede, reciclarlos.

Disponer de depósitos de recogida de productos peligrosos almacenados para evitar contaminación de suelo o agua en caso de fugas accidentales.

Describir las normas de seguridad y actuación en caso de emergencia mediante hojas de seguridad en las que se establezca la peligrosidad, manipulado, transporte y almacenamiento correcto de las sustancias y asegurarse de que todo el personal conozca su contenido.

Separar los productos peligrosos de los no peligrosos.

Separa los productos peligrosos en relación a sus componentes mayoritarios.

Estudiar la compra de materiales alternativos a los disolventes orgánicos, de menor incidencia ambiental.

Utilizar sistemas informáticos para el seguimiento de materias y productos acabados.

Ciclo del agua.

Una cuidada ejecución del proyecto, así como la adopción de medidas protectoras y correctoras (prohibición de realizar operaciones de repostaje y mantenimiento fuera de las zonas especialmente designadas para ello) puede minimizar la probabilidad de vertidos de sustancias nocivas y la consiguiente contaminación de las aguas. Las siguientes medidas también son importantes para el mantener la calidad ambiental del ciclo del agua:

- Mantener los envases de productos peligrosos correctamente cerrados para evitar fugas y derrames.
- Segregar los residuos generados como envases y embalajes procedentes de la entrega de material para luego tratarlos y, si procede, reciclarlos.
- Disponer de depósitos de recogida de productos peligrosos almacenados para evitar contaminación de suelo o agua en caso de fugas accidentales.
- Estudiar la compra de materiales alternativos a los disolventes orgánicos, de menor incidencia ambiental. Sustitución de los productos de limpieza que contienen hidrocarburos aromáticos y clorados por otros con base de menor incidencia vegetal.
- Durante la fase de construcción, si se considerara necesario, se puede pensar en la colocación de una balsa de decantación al final de la red de drenaje.
- El lavado de la maquinaria, se realizará en un lugar preparado al efecto, sobre una plancha de hormigón con recogida de lixiviados, para evitar una posible contaminación del agua subterránea.

- Reutilizar los trapos de limpieza mediante sistema de contrata

Medidas protectoras y correctoras en la fase de funcionamiento.

Medio atmosférico.

Evitar la aplicación de fitosanitarios pero, si es estrictamente necesario, hacerlo correctamente para evitar la contaminación del aire por volatilización.

Instalar barreras acústicas para separar los usos sensibles de lugares de emisión de ruidos.

Controlar las emisiones y adecuarlas a la legislación local de la zona (o en su caso, a la aplicación para la zona en concreto).

Implantar medidas dirigidas a mejorar la eficiencia energética (control de consumos, sistemas de compensación, optimización de equipos etc.), de modo que se eviten posibles afecciones sobre el microclima local.

Hidrología subterránea.

Si existiesen zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación (zonas de recarga de éstos), extremar las precauciones al efectuar cualquier operación en la que

podiera producirse un vertido contaminante, procediendo a su rápida limpieza en caso de desencadenarse tal.

Controlar los vertidos a la depuradora.

Si es estrictamente necesario usar fitosanitarios, emplearlos correctamente. Usar productos específicos frente a compuestos de amplio espectro, siempre priorizando productos biodegradables con cero residuos.

El suelo.

Impedir el tránsito de personas y vehículos en zonas colindantes para evitar la compactación del suelo.

Usar aguas de riego de calidad suficiente (salinidad, contenido en sodio) y mediante técnicas adecuadas para no poner en riesgo la calidad del suelo.

Usar adecuadamente productos fitosanitarios y fertilizantes si es estrictamente necesario, siempre priorizando productos biodegradables con cero residuos.

Construir muros de contención para evitar deslizamientos del suelo y posibles desprendimientos de materiales si así fuese necesario.

La fauna.

Impedir la liberación de especies alóctonas.

Evitar emplear productos fitosanitarios pero si no hay más remedio deben ser inocuos para la fauna silvestre de la zona.

Cerrar el paso a lugares de interés o sensibles para la fauna. En este caso evitar el tránsito por las zonas forestales o con vegetación natural de las fincas vecinas.

Ciclo de la energía.

Prever y realizar un correcto mantenimiento de las instalaciones energéticas, de abastecimiento y distribución de agua (atendiendo especialmente las pérdidas de la misma), y de recogida de RSU.

Realizar y distribuir en cada edificio, un “manual del usuario”, que informe sobre las medidas de gestión ambiental emprendidas y que potencie la participación de los usuarios en la consecución de los objetivos ambientales que se persiguen con las mismas.

Incorporar medidas de eficiencia energética y energías renovables de forma paulatina en los edificios antiguos y alcanzar el óptimo para su certificación energética.

Ciclo del agua.

Incorporar instalaciones sanitarias de bajo consumo de agua, así como el diseño de redes de conducción que permitan la recirculación del recurso para usos sucesivos (por ejemplo, aguas de lavado y aseo dirigidas a cisternas).

Prever y realizar un correcto mantenimiento de las instalaciones energéticas, de abastecimiento y distribución de agua (atendiendo especialmente las pérdidas de la misma), y de recogida de RSU.

Evitar al máximo la utilización de aguas subterráneas, dado el estado de sobreexplotación de los sistemas acuíferos.

Realizar y distribuir en cada edificio, un “manual del usuario”, que informe sobre las medidas de gestión ambiental emprendidas y que potencie la participación de los usuarios en la consecución de los objetivos ambientales que se persiguen con las mismas.

Ciclo de los materiales.

Diseñar un correcto sistema de recogida de RSU, incorporando instalaciones y servicios para la separación y depósito de residuos de forma selectiva.

Realizar y distribuir en cada edificio, un “manual del usuario”, que informe sobre las medidas de gestión ambiental emprendidas y que potencie la participación de los usuarios en la consecución de los objetivos ambientales que se persiguen con las mismas.

3.3.7.- Determinaciones derivadas de la actual legislación de establecimientos docentes.

Se deberán cumplir con las exigencias y determinaciones marcadas por el marco normativo de la legislación vigente tanto estatal como autonómico, concerniente a los centros docentes privados.

Legislación general aplicable: Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.

Respecto a la Orden de 24 de enero de 2003 de la Conserjería de Educación y Ciencia por la que se aprueban las “Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente”, No es de obligado cumplimiento debido a que su ámbito de aplicación engloba a todos los proyectos de las obras para Centros Docentes públicos de la Conserjería de Educación y Ciencia.

3.3.8.- Disposiciones de la LEY 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

Se cumplirá con las exigencias recogidas en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, en cuanto al establecimiento de la línea de edificación a 25 metros.

La zona de no edificación de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 25 metros.

Dicho límite de edificación viene representado en el plano de información I-06 del presente documento.

3.4.- MEMORIA DE GESTIÓN

3.4.1.- Sistema de actuación. Modo de ejecución.

El sistema de actuación previsto en el Plan Parcial vigente es el de compensación, previsto en la Ley del suelo con carácter preferente; y se ha comprobado como el más adecuado para este caso ya que el sector se está desarrollando por la iniciativa privada del propietario único del suelo como urbanizador y finalista.

Esta modalidad de sistema no es objeto de modificación en el presente documento ya que las partes implicadas: urbanizador y promotor de la modificación, ya se encuentran totalmente coordinadas y compensadas económicamente en lo que a la acción de desarrollo del sector se refiere.

3.4.2.- Plan de Etapas.

Para la ejecución de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial, se establece una única etapa, la cual consiste en la ejecución de una franja de zona verde de 1.772 m² de transición entre la zona dotacional y la zona residencial, sirviendo como entrada natural a la zona verde Z.V.J.2 que discurre junto a la carretera de arenillas y que actualmente tiene muy difícil acceso público para los residentes en la zona. Además, del cambio de disposición de aparcamientos, pasando de plazas en línea a 45 plazas en batería en una franja de unos 90 metros lineales a ambos lados de la calzada.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales en la presente área y, en particular para dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son los siguientes:

- 1.- A computar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, en un plazo de 3 meses:
 - Presentación a trámite del Proyecto de obras ordinarias de urbanización.

- 2.- A computar desde la aprobación del Proyecto de obras ordinarias de urbanización, con un plazo de 6 meses:
 - Inicio de las obras ordinarias de urbanización, estableciéndose un plazo máximo para su ejecución de 3 meses.

- 3.- Recepción de las obras ordinarias de urbanización.

Actualmente el Subsector 50 se sigue desarrollando con normalidad en base a la última modificación de su Plan de Etapas, redactada y aprobada en 2013, estando en ejecución la etapa número 9 de las 11 proyectadas.

Se incluirá en el vigente Plan de Etapas, una **Etapa 12** consistente en las obras ordinarias de urbanización y cambio de disposición de aparcamientos expuestos en el presente documento, y de acuerdo a los plazos anteriormente mencionados.

PLAN DE ETAPAS		
URBANIZACIÓN DEL SUBSECTOR 50		
AÑOS		
FASE	FINALIZADA	1º
1ª		
2ª		
3ª		
4ª		
5ª		
6ª		
7ª		
8ª		
9ª		
10ª		
11ª		
12ª		

3.4.3.- Cesiones Legales.

Conforme a la legislación vigente, el Plan Parcial del Subsector 50 contempla las cesiones, al Ilustrísimo Ayuntamiento de San Roque, de los siguientes terrenos:

1.- El sistema de espacios libres de dominio y uso públicos, que está constituido por los siguientes terrenos:

Zonas Verdes (Z.V.)	361.699
Jardines y Áreas juego niños (ZVJ1 a ZVJ4)	113.670
TOTAL	475.369

2.- Las parcelas destinadas a Centros Docentes, a saber, las CD1 a CD3, con una superficie total de 85.219 m2.

3.- Las parcelas destinadas a Parques Deportivos, a saber, las P.DE.1 y P.DE.2, con una superficie total de 296.409 m2, que posibilitaron la ampliación a 18 hoyos del Campo de Golf Municipal “La Cañada” existente.

4.- Las parcelas destinadas a Equipamiento Social, es decir las S1 a S3, con una superficie total de 19.265 m² de suelo, y una edificabilidad total de 31.980 m² de construcción permitida.

5.- Los viales de la red general, es decir, la Avda. del Conchudo y las restantes calles.

6.- Las parcelas correspondientes al 15 % del Aprovechamiento, según Ley vigente en el momento de su aprobación:

Parcela XXVIII, uso residencial R.1.2.B, clasificada como residencial unifamiliar adosada en parcela común, de 13.522 m² de superficie, índice de edificabilidad de 0,35 m²/m²; edificabilidad total de 14.198 m³ equivalentes a 4.733 m² de construcción autorizada, y máximo de 27 viviendas.

Parcela XXVI, uso residencial R.3.c, clasificada como núcleo turístico poblado mediterráneo, de 119.107 m² de superficie, índice de edificabilidad de 0,95 m²/m²; edificabilidad total de 339.455 m³ equivalentes a 113.152 m² de construcción autorizada, y máximo de 672 viviendas.

Parcela XXVII, uso residencial R.3.c, clasificada como núcleo turístico poblado mediterráneo, de 15.820 m² de superficie, índice de edificabilidad de 0,95 m²/m²; edificabilidad total de 45.087 m³ equivalentes a 15.029 m² de construcción autorizada, y máximo de 100 viviendas.

La parcela C.2 de uso comercial, por cuantía del 15 % del total aprovechamiento comercial, y de las siguientes características: Superficie 2.580 m²; índice de edificabilidad 1,66 m²/m²; edificabilidad total de 17.131 m³ equivalentes a 4.283 m² de construcción autorizada.

7.- El Sistema General Deportivo (ya cedido), de 189.000 m² de superficie adscrito a este Plan Parcial, conforme al Convenio Urbanístico y el Plan General, destinado a los primeros nueve hoyos del Campo de Golf Municipal "La Cañada" ya ejecutada.

Todas las cesiones referidas se han ido formalizando a lo largo del desarrollo urbano del Sector, conforme al Reglamento de Gestión Urbanística de la vigente Ley del Suelo.

3.4.4.- Obras de Urbanización. Suficiencia de Recursos.

La modificación puntual planteada no requiere de obras de urbanización adicionales a las ya contempladas en el Plan Parcial vigente. Estas obras, en lo que al ámbito de actuación se refieren, se encuentran totalmente ejecutadas y en funcionamiento; estando únicamente pendiente la recepción por parte municipal.

Las infraestructuras de abastecimiento de servicios se encuentran igualmente ejecutadas hasta el pie de las parcelas afectadas y son las descritas en 2.3.6 de esta memoria.

La única actuación de urbanización novedosa la representa una franja de zona verde de 1.772 m² que se contempla en el ámbito de actuación que deberá ser ejecutada por el promotor de esta iniciativa de Modificación Puntual y que deberá ser cedida al Ayuntamiento en perfectas condiciones de uso. Además, del cambio de disposición de aparcamientos, pasando de plazas en línea a 45 plazas en batería en una franja de unos 90 metros lineales a ambos lados de la calzada.

3.5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.5.1.- Objetivos y Criterios para su Formulación

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parcial de acuerdo con el artículo 19.1.a.3 de la L.O.U.A. está: "un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución".

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la L.O.U.A, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del Plan Parcial en función de los recursos de financiación del promotor del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico-financiero contendrá, además:

1º La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

2º La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Además, el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015 de 30 de Octubre, TRLSRU) exige que en todo instrumento de planeamiento que pueda legitimar el inicio de una actividad urbanizadora, sea o no de transformación, se determine su Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. En este caso es el art. 22.5 el que exige la necesidad de una Memoria que asegure su Viabilidad Económica.

El artículo 22.4 del TRLSRU exige que todo instrumento de planeamiento que pueda legitimar el inicio de una actividad urbanizadora, deba contar con el informe de Sostenibilidad Económica, y por ello, también debe ser incorporado dicho análisis con ocasión de la formulación y tramitación de una Innovación por modificación del Plan Parcial.

Esta determinación se traspone a la legislación urbanística autonómica andaluza, en el artículo 19.1.3 de la LOUA (por modificación del Decreto-Ley 2/2012) disponiendo que:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución así como

un informe de sostenibilidad económica que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento así como análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

La finalidad del presente Estudio Económico Financiero es la determinación de la viabilidad o no de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Subsector 50 en el Colegio Internacional de Sotogrande, desde la óptica económico-financiera en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución tal como se contempla en el mismo.

3.5.2.- Memoria de Viabilidad Económica

3.5.2.1. Determinación de los Costes de las Obras Ordinarias de Urbanización

Con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación, se ha desarrollado el Estudio Económico que establece los costes estimados para la implantación de las obras ordinarias de urbanización necesarias. Se ha seguido la siguiente metodología:

- Se han estimado los precios unitarios correspondientes a todas las unidades que en su día formarán parte de las obras ordinarias de urbanización.
- Se han evaluado los porcentajes de cada una de las obras e infraestructuras que corresponde al tratamiento de la zona verde.
- Se han obtenido los valores unitarios por m² de cada una de las áreas y zonas definidas en el punto anterior, así como en los planos de ordenación correspondientes.
- Se ha obtenido el valor final de las obras ordinarias de urbanización para el ámbito de actuación.
- Se han establecido unas partidas de reserva para la conexión de las redes del Sistema General.

a) Precios Unitarios:

Las unidades y precios unitarios que se han tenido en cuenta para la formación de precios por metro cuadrado son los siguientes:

Capítulo 1. - Excavaciones.

Desbroce del terreno	0,45	€/m ²
Excavación de la explanación	2,2	€/m ³
Terraplén	5,74	€/m ³
Excavación en zanja	5.74	€/m ³
Perfilado	0,64	€/m ³
Rasanteado	0,39	€/m ³
Rellenos	10.52	€/m ³

Excavación en zanja	10,43	€/m ³
Relleno seleccionado	10,17	€/m ³
Relleno de arena	5,37	€/m ³

Capítulo 2.- Instalaciones Abastecimiento, saneamiento, pluviales e incendios.

Abast.Tub.fundición Ø150 mm.	26,48	€/ml
Tub.PE 90mm	12,96	€/ml
Válvula compuerta 150mm	750,4	€/ud
Válvula compuerta 90mm	543,18	€/ud
Hidrante contraincendios	956,21	€/ud
Desagües de las tuberías	239	€/ud
Ventosa	479	€/ud
Pluviales PVC 250 mm.	20,96	€/ml
Sumidero rectangular	151,86	€/ud
Pozo de registro	455,45	€/ud
Saneamiento PVC 315 mm.	22,35	€/ml

Capítulo 3.- Instalaciones eléctricas

Canalización B.T. 2 Ø 160mm	14,8	€/ml
Canalización m.T. 4 Ø 200mm	42,08	€/ml
Arqueta A1 modelo CSE	255,64	€/ud
Arqueta A2 modelo CSE	373,66	€/ud

Capítulo 4.- Firmes y pavimentos.

Zahorra artificial	24,41	€/m ³
Tn aglomerado S-12	47,97	€/Tn
Tn aglomerado G-12	45,59	€/Tn
Bordillo 17*28 cm de hormigón	10,97	€/ml
Baldosa acerado	21,05	€/m ²
Adoquines prefabricados	15,43	€/m ²
Alcorques prefabricados	60,45	€/ud

Capítulo 5.- Luminarias.

Canalización Alumb. 2 Ø 90mm	10,73	€/ml
Arqueta registro	177,29	€/ud
Línea 4*6mm ²	4,01	€/ml
Cuadro eléctrico	592,45	€/ud
Red de tierra	1,61	€/ml
Picas de tierra 1,5m	47,32	€/ud
Columna 6m	1305,5	€/ud
Luminaria 150W	799	€/ud

Capítulo 6.- Verdes.

Modelado	1,2	€/m ²
Estercolado	0,6	€/m ²

Semillado de césped	3,20	€/m ²
Seto de ciprés	37,73	€/ml
Preparación de tierras	0,95	€/m ²
Tierra vegetal	14,2	€/m ²
Olea europea var. sylvestris	120,18	€/ud
Arqueta de derivación de riego	248,22	€/ud
Boca de riego	468,87	€/ud
Bosquete de arbustos	20,00	€/ud

Capítulo 7.- Mobiliario urbano.

Banco prefabricado	258	€/ud
Papelera	66,19	€/ud
Jardinera	85,96	€/ud
Bolardo	31,56	€/ud

b) Precios Descompuestos:

Una vez definidos los precios unitarios, se han establecido los porcentajes en que la formación del m² corresponde a la siguiente área, obteniendo los siguientes precios por unidad de superficie:

- Zona verde con ajardinamiento intensivo 21.05 €/m²
- Cambio disposición aparcamientos 137.70 €/unidad

c) Presupuestos:

Estos precios aplicados a las superficies resultantes de la ordenación arrojan el siguiente coste global de las obras ordinarias de urbanización:

Superficie zona verde tratada:	1.772 m ² x 21.05 €/m ² =	37.300,60 €
Cambio disposición aparcamientos:	45plazas x 137,70€/unidad=	6.196,50 €
Total Obras Ordinarias de Urbanización:		43.497,10 €

A esta cantidad hay que sumar el coste correspondiente a los honorarios profesionales para el desarrollo de la actuación; se estima en el 10 % del coste de las obras de urbanización:

- Coste 10% sobre 43.497,10 € = 4.349,71 €

Por último, se establece la siguiente partida de reserva, correspondiente a la conexión del sistema general (franja de zona verde propuesta):

- Conexión de la red eléctrica a la red general de la compañía suministradora: 5.000 €
- Conexión de las instalaciones de abastecimiento agua: 3.000 €
- Conexión de la red de evacuación de aguas residuales y pluviales: 2.000 €

Con todo, el total de los costos previstos para las obras ordinarias de urbanización será de CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (57.846,81 €).

3.5.2.2. Determinación de los Costes de la Ampliación del Centro Docente

Se hace una estimación al alza de los costes que pueden suponer la ejecución de la ampliación futura del Colegio Internacional de Sotogrande. Si estimamos que la ampliación abarcará la máxima edificabilidad posible en la parcela C.P.D. II, consideramos que las instalaciones del centro docente se podrán ampliar en 11.702 m²t.

Si consideramos un coste aproximado de 1200€ por m² de edificación docente, nos quedaría un Presupuesto de Ejecución Material de:

$$- 11.702\text{m}^2\text{t} \times 850\text{€/m}^2 = 9.946.700 \text{ €}$$

A esta cantidad hay que sumar el coste correspondiente a los honorarios profesionales para el desarrollo de la actuación; se estima en el 10 % del PEM:

$$- \text{Coste } 10\% \text{ sobre } 9.946.700 \text{ €} = 994.670 \text{ €}$$

Con todo el total de los costos previstos para las obras de ampliación de la edificación **(en el supuesto de agotar la máxima edificabilidad permitirá por el presente documento)** será de 10.941.370 €.

3.5.2.3. Resultado del Estudio de Viabilidad

En base a los resultados obtenidos, hipótesis desfavorable modelada, se observa que las cifras obtenidas se encuentran dentro de los parámetros habituales en este tipo de actuaciones, por lo que se considera viable. El valor actual neto de los suelos permite márgenes suficientes en cuanto a plazos y evolución de costes.

Ello queda fundamentado por la existencia de demanda latente en la zona de actuación, al tratarse de una zona muy próxima a numerosas áreas residenciales y a la baja repercusión de los costes de urbanización, al tratarse de un ámbito de reducidas dimensiones y cuya inserción de la red de infraestructuras en la macla del tejido urbano casi no representa costes. Hay que tener en cuenta que el suelo afectado por esta modificación ya está urbanizado y, por tanto, dada la tipología adoptada, el incremento en el coste de urbanización, es mínimo, y se limita a la adaptación de las acometidas a las infraestructuras existentes.

Que en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular de lo contenido en su

artículo 19. 3ª y a raíz del Estudio Económico Financiero desarrollado en el presente documento:

Se determina que la modificación puntual del Plan Parcial del Subsector 50 en el colegio Internacional de Sotogrande se considera viable, desde la óptica económico-financiera en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución tal como se contempla en el mismo.

3.5.3.- Informe de Sostenibilidad Económica

3.5.3.1. Justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

A continuación, se valora el nivel de afectación de la Administración Local y si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la modificación puntual del Plan Parcial, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En la modificación puntual del Plan Parcial objeto del presente estudio, se modifica la calificación de 5 parcelas residenciales (R.1.a) a ordenanza C.D.P. (Dotacional Docente Privado).

3.5.3.2. Análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas.

En el presente apartado se desarrollan las posibles implicaciones y su análisis en referencia a las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas en cuanto a la implantación y mantenimiento de las Infraestructuras y la implantación y prestación de los servicios para la ejecución de la modificación puntual del Plan Parcial objeto del presente informe.

a) Infraestructuras. Implantación y Mantenimiento

En lo que se refiere a la implantación de las infraestructuras, tal como contempla el Plan Parcial, de iniciativa privada, y de acuerdo a las determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento las obras de urbanización de la unidad de ejecución única, se realizarán mediante el sistema de compensación.

La propiedad garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval, antes de la aprobación definitiva del presente documento, y por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

El desarrollo de la modificación puntual del Plan Parcial no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento. Por las características de los sectores y su baja población no se prevé la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, de los que el Ayuntamiento de San Roque ya dispone de la previsión urbanística de los suelos de equipamientos necesarios. Y como puede apreciarse en los planos de ordenación se trata de suelos de pequeñas dimensiones aptos para pequeñas instalaciones al aire libre o para disponer de actividades complementarias al servicio de la población que pueden establecerse en otros regímenes.

Ello implica que la implantación de las infraestructuras no tendrá impacto alguno en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

Aquellas infraestructuras que en el municipio de San Roque no sean cedidas para su uso y mantenimiento por parte de las compañías explotadores, o bien gestionadas directamente por el mismo mediante contraprestación económica de las mismas, que en ambos casos no tendrían impacto negativo alguno en las Haciendas de las Administraciones Públicas son las que deberá mantener el Ayuntamiento de San Roque. En el caso que nos ocupa se trata del mantenimiento de las luminarias y su consumo y de las zonas verdes, ya que el resto de instalaciones telefónicas, instalaciones de abastecimiento, saneamiento, pluviales, incendios y arquetas e instalaciones eléctricas se operaran de acuerdo a lo anteriormente meritado.

- Zonas verdes públicas:

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación posible riego y el mantenimiento de la señalización el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Se considera un valor de 1 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes tratadas:

Los costes de dichos servicios de mantenimiento anual serán:

Superficie zona verde tratada: 1.772 m² x 1 €/m² = 1.772 €

TOTAL MANTENIMIENTO ANUAL 1.772 €/año

b) Servicios. Implantación y Prestación

A excepción del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos el resto de servicios a prestar por el Ayuntamiento quedan inquiridos en el apartado de mantenimiento de infraestructuras, alumbrado, limpieza y Aquellas infraestructuras que en el municipio de San Roque no sean cedidas para su uso y mantenimiento por parte de las compañías explotadores, o bien gestionadas directamente por el mismo mediante contraprestación económica de las mismas, que en ambos casos no tendrían impacto negativo alguno en las Haciendas de las

Administraciones Públicas son las que deberá mantener el Ayuntamiento de San Roque. En el caso que nos ocupa se trata del mantenimiento de las luminarias y su consumo y de las zonas verdes, ya que el resto de instalaciones telefónicas, instalaciones de abastecimiento, saneamiento, pluviales, incendios y arquetas e instalaciones eléctricas se operaran de acuerdo a lo anteriormente meritado

La recogida de residuos sólidos urbanos se realizará mediante el pago de la correspondiente tasa de recogida de basuras correspondiente quedando sufragado la prestación de dicho servicio y por ende sin carga alguna a las arcas públicas.

c) Ingresos Hacienda Administraciones Públicas

Por otro lado, y desde el punto de vista de los ingresos las Entidades Locales, disponen de un conjunto de recursos que aparecen recogidos en el artículo 2.1 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y que son:

- Ingresos procedentes del Patrimonio y demás recursos procedentes de Derecho Privado
- Los tributos propios de los municipios:
 - o Tasas
 - o Contribuciones especiales
 - o Impuestos

- Los recargos exigibles sobre los impuestos de las CCAA

Entre los recursos tributarios de las Haciendas Locales destacan los impuestos. Los impuestos locales, a su vez, se pueden clasificar en:

- Impuestos municipales obligatorios, que deben ser exigidos, en todo caso, por los ayuntamientos, (artículo 59.1 del TRLRHL):
 - o Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
 - o Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
 - o Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Impuestos municipales potestativos, cuya exigencia es voluntaria:
 - o Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
 - o Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden a las nuevas edificaciones que supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando un tipo medio del 0,65 % y aplicando a la edificabilidad prevista en el presente documento (de uso dotacional docente privado 11.702m²) un valor unitario de 400 €/m²t obtenemos una recaudación de:

	m ² Techo	€/m ² t	Tipo	Total
Dotacional	11.702,00	400	0,0065	30.425,20 €

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

El Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO, que para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación dotacional docente privada prevista en el presente documento podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 365 €/m². El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de San Roque en el 4 % en las ordenanzas fiscales aprobadas para el año 2.015.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en la modificación puntual del Plan Parcial el impuesto ascendería a la cantidad de:

	m ² Techo	€/m ² t	Tipo	Total
Dotacional	11.702,00	365	0,04	170.849,20 €

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Se considera un incremento de la población estudiantil en 400 alumnos, lo que conllevará un aumento del profesorado, así como del transporte privado para satisfacer la movilidad de trabajadores y alumnos. Así pues, se estima una media de un vehículo cada 20 alumnos. Considerando una media de 130 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 2.600 €/año.

d) Balance Económico

Por lo anteriormente expuesto el Balance es favorable a la Hacienda Pública.

Tampoco se han considerado los ingresos procedentes del Patrimonio y demás recursos procedentes de Derecho Privado, ni el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

3.5.3.3. Consideraciones Finales

Que en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el suelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular de lo contenido en su artículo 19. 3ª y a raíz del Estudio Económico Financiero desarrollado en el presente documento:

Se determina que la Modificación Puntual del Plan Parcial del Subsector 50 en el Colegio Internacional de Sotogrande se considera SOSTENIBLE por la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como por el impacto de las actuaciones previstas

en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

En nuestro caso, al estar el suelo ya urbanizado, el alcance y naturaleza de la modificación, queda justificada la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización, dado que el objeto además de la Innovación se limita al ámbito de 5 parcelas para el incremento del suelo productivo (centro docente privado), en detrimento del suelo destinado a uso residencial, por lo que el impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios será positivo, al aumentar el tejido productivo.

La única actuación de urbanización novedosa la representa una franja de zona verde de 1.772 m² que se contempla en el ámbito de actuación que deberá ser ejecutada por el promotor de esta iniciativa de Modificación Puntual y que deberá ser cedida al Ayuntamiento en perfectas condiciones de uso. Además, del cambio de disposición de aparcamientos, pasando de plazas en línea a 45 plazas en batería en una franja de unos 90 metros lineales a ambos lados de la calzada.

Por tanto, la actuación prevista de modificación puntual en la ordenación pormenorizada en las parcelas es una actuación viable desde el punto de vista de la Sostenibilidad económica del Ayuntamiento a corto-medio plazo, puesta que se producen solo ingresos para la Administración y no se producen gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización que serán mantenidas por la EUC una vez recepcionada por el Ayuntamiento.

4. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL PP TRAS LA MODIFICACIÓN

4.1.- CUADRO NUMÉRICO DE CARACTERÍSTICAS

USO	PARCELA	Superficie m ²	Índice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA INDEPENDIENTE R.1.a	I	143.291	0,25	35.823	107.468	143
	II	138.615	0,25	34.654	103.961	138
	III	160.731	0,25	40.183	120.548	160
	IV	20.102	0,25	5.026	15.077	20
	V	81.108	0,25	20.277	60.831	81
	VI	78.832	0,25	19.708	59.124	78
	VII	170.381	0,32	42.595	127.786	170
	VIII	129.966	0,33	32.492	97.475	129
	IX	97.879	0,25	24.470	73.409	97
	X	74.209	0,25	18.552	55.657	74
	XI	21.067	0,25	5.267	15.800	21
	SUBTOTAL	1.116.181	0,25	279.045	837.136	1.111
RESIDENCIAL UNIF. EN PARCELA INDEPENDIENTE R.1.b	XII	113.035	0,35	39.562	118.687	226
	XIII	66.155	0,35	23.154	69.463	132
	XIV	126.939	0,35	44.429	133.286	253
	SUBTOTAL	306.129	0,35	107.145	321.435	611
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA EN PARCELA COMUN TIPO B R.1.2,B	XV	14.055	0,35	4.919	14.758	28
	XVI	128.495	0,35	44.973	134.920	256
	XVII	72.082	0,35	25.229	75.686	144
	XVIII	13.115	0,35	4.590	13.771	26
	XIX	35.500	0,35	12.425	37.275	71
	XXVIII	13.522	0,35	4.733	14.198	27
	SUBTOTAL	276.769	0,35	96.869	290.607	552
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO (compatible con terciario) R.3	XX	12.609	0,50	6.305	18.914	59
	XXI	5.284	0,50	2.642	7.926	25
	XXII	86.846	0,50	43.423	130.269	402
	XXIII	84.386	0,50	42.193	126.579	390
	XXIV	26.170	0,50	13.085	39.255	120
	XXV	274.465	0,50	137.233	411.698	1.266
	SUBTOTAL	489.760	0,50	244.880	734.640	2.262
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO R.3.c	XXVI	119.107	0,95	113.152	339.455	672
	XXVII	15.820	0,95	15.029	45.087	100
	SUBTOTAL	134.927	0,95	128.181	384.542	772
TERCIARIO T	XXIX	12.471	0,40	4.988	19.954	
	XXX	8.534	0,40	3.414	13.654	
	SUBTOTAL	21.005	0,40	8.402	33.608	
TOTAL RESIDENCIAL TURÍSTICO		2.344.771	0,37	864.522	2.601.969	5.308

USO	PARCELA	Superficie m ²	Índice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
CENTROS DOCENTES C.D	C.D.1	42.410	0,30	12.723	38.169	
	C.D.2	22.646	0,30	6.794	20.381	
	C.D.3	20.163	0,30	6.049	18.147	
	TOTAL	85.219	0,30	25.566	76.697	
SOCIAL S	S.1.1	2.480	1,66	4.117	12.350	
	S.1.2	1.874	1,66	3.111	9.333	
	S.2.1	3.000	1,66	4.980	14.940	
	S.2.2	3.000	1,66	4.980	14.940	
	S.2.3	4.311	1,66	7.156	21.469	
	S.2.4	2.300	1,66	3.818	11.454	
	S.2.5	2.300	1,66	3.818	11.454	
	TOTAL	19.265	1,66	31.980	95.940	
COMERCIAL C	C.1	10.255	1,66	17.023	68.093	
	C.2	2.580	1,66	4.283	17.131	
	TOTAL	12.835	1,66	21.306	85.224	
ZONA DE SERVICIOS Z.S	Z.S.1	5.982	0,50	2.991	11.964	
	Z.S.2	11.339	0,50	5.670	22.678	
	Z.S.3	1.790	0,50	895	3.580	
	Z.S.C.T	270	0,50	135	540	
	TOTAL	19.381	0,50	9.691	38.762	
PARQUE DEPORTIVO P.DE	P.DE 1	133.769	0,05	6.688	26.754	
	P.DE 2	162.640	0,05	8.132	32.528	
	TOTAL	296.409	0,05	14.820	59.282	
ZONAS VERDES, Z.V		361.699				
JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS Z.V.J	Z.V.J.1	10.401				
	Z.V.J.2	59.421				
	Z.V.J.3	28.926				
	Z.V.J.4	14.922				
TOTAL ESPACIOS LIBRES		475.369				
DEPORTIVO PRIVADO D.P	D.P	1.208.134	0,005	6.041	24.163	
	TOTAL	1.208.134	0,005	6.041	24.163	
CENTRO DOCENTE PRIVADO, C.D.P	C.D.P - II	33.934	0,50	16.967	50.901	
	TOTAL	33.934	0,50	16.967	50.901	
VIALES		240.131				
TOTAL SUBSECTOR 50		4.735.448	0,21	990.893	2.972.679	5.308

4.2.- FICHA DE DETERMINACIONES DE LA PARCELA RESULTANTE

La ficha tipología de la nueva parcela resultante tras la modificación parcial del Plan Parcial queda de la siguiente manera:

PARCELA C.D.P.- II – (SUBSECTOR 50-SO)

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

DENOMINACIÓN DE PARCELA: **C.D.P. - II**
 Superficie Parcela: 33.934 m²
 Usos permitidos: Docente, con usos compatibles complementarios para residencia de estudiantes y deportivo.

Equipamiento
Educativo

Uso global	Tipología	Observaciones	Superficie máx. Edificable (m ² construidos)	Coefficiente edificabilidad (m ² t / m ² s)
Centro Docente Privado	C.P.D.	Parcela Dotacional indivisible	16.967 m ²	0,50

Alturas permitidas:

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts)
2(B+1) + tolerancias PP	6,5 m + tolerancias PP

(ver detalle en condiciones particulares)

Tipología:

C.D.P. "Equipamiento Educativo"

Alineaciones y separación a linderos s/ modificación del Plan Parcial.

Condiciones particulares:

Usos permitidos: Docente, con usos compatibles complementarios para residencia de estudiantes y deportivo.

Edificabilidad máxima: 0.50 m²/m²

Debiéndose tener en cuenta que se entiende como Superficie de techo edificable la siguiente:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con las Normas urbanísticas particulares de Sotogrande, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y ascensor.

Las terrazas cubiertas y los cuerpos salientes abiertos computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos.

Altura máxima: 2 plantas (6.50 m), se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30% de la 2ª (9,50 m); al ser esta la altura media de la edificación de la zona en la que se encuentran, tal y como se establece el Punto e.5 del Artículo 1 del Capítulo 4 del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de San Roque.

Si hubiera alguna instalación singular por necesidades operacionales del uso dotacional, podrá admitirse puntualmente elementos de mayor altura, como pueden ser porterías de rugby, instalaciones para albergar la tramoya de un teatro, etc.

El criterio de medición de alturas se realizará:

- a) La altura del edificio se medirá, desde la **cota inferior de referencia** hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea inferior del último forjado.
- b) Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- La cubierta del edificio de pendiente inferior al 100 % y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.
 - Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según sus propias características.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f) Elementos que por su propia especificidad superen la altura anteriormente mencionada, como pueden ser porterías de rugby, instalaciones para albergar la tramoya de un teatro, etc.

Criterios para el establecimiento de la cota de referencia:

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de la planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Ordenanzas. Con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 2,60 m (CTE) para uso de vivienda.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificios situada sobre la Planta Baja. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,60 m(CTE) para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicios e instalaciones, de altura inferior a 2,19 m no contarán a efectos de la altura máxima edificable.

Se define como Planta sótano aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza

Ocupación máxima en planta: No se fija en el uso dotacional.

Separación a Linderos:

Separación a lindero público: Mayor o igual a 6,00 ml
Separación a lindero privado: Mayor o igual a 3,00 ml

En las zonas de retranqueo obligatorio, solo se permitirán pistas deportivas, muros delimitadores de espacios, la pavimentación del suelo, los muros de contención de tierras que pudieran resultar necesarios, las pérgolas y las construcciones ligeras desmontables.

Parcela:

Las parcela resultante C.P.D II de esta ordenación será indivisible, debiendo tramitarse un estudio de Detalle previo que justifique una nueva ordenación, para que se apruebe una nueva parcelación, siendo la mínima de 5.000 m².

Cerramientos:

Los cerramientos de parcela deberán respetar las siguientes características:

- Lindero privado: no superara 3.00 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 2.00 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.
- Lindero público: no superara 2.50 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 1.50 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.

Protección Ambiental, Estética y Sanitaria:

Todos los alcornoques y acebuches que tengan que ser afectados por las obras, tanto de infraestructura como de edificación, serán reimplantados en otros lugares y en caso de tala, se repondrá a razón de tres árboles de la misma especie que el talado.

No se permiten las plantaciones de setos o pantallas continuas de arbolado de altura superior a 6,50 metros, en evitación de que puedan obstruir las vistas desde las parcelas colindantes.

Aspecto estético del conjunto edificatorio:

Con el fin de salvaguardar el aspecto estético y funcional del conjunto urbanísticos, los proyectos de los edificios deberán necesariamente integrarse en la línea arquitectónica local; los acabados exteriores serán blancos o de tonos claros y mediterráneos; como elementos constructivos vistos no claros se aceptan la teja de barro cocido, el ladrillo y la piedra del lugar; se prohíben, para quedar vistos, el fibrocemento, la pizarra y los plásticos.

Se pretende expresamente conseguir una estética de uniformidad, basada en la tipología edificatoria característica de la zona, en la totalidad del Subsector 50.

Se favorecerá la utilización de elementos de la arquitectura bioclimática, quedando prohibida la utilización de elementos compositivos en fachadas (como aplacados y demás elementos) que no sean blancos y de color claro.

5. RESUMEN EJECUTIVO

La modificación puntual de Plan Parcial, del que forma parte el presente Resumen Ejecutivo, es promovida por la sociedad Sotoalmena S.L. la cual encargó su redacción a Planificación y Desarrollo Sostenibles S.L. y Sotoarkitecna 21 S.L. La redacción del documento, por designio de esta última, ha corrido a cargo de Dña. María de la Paz Vargas López, arquitecta colegiada Nº 1131 del COA de Cádiz, cumpliendo con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA, así como el PGOU de San Roque.

El documento de Modificación Parcial del Plan Parcial del Subsector 50 de San Roque tiene por objeto posibilitar la ampliación de las instalaciones del Colegio Internacional de Sotogrande, que es un centro educativo situado en una parcela de uso Dotacional Privado del referido Subsector, dentro de la urbanización de Sotogrande del Término Municipal.

Para alcanzar el objeto anteriormente expuesto se propone, una vez analizadas las posibles alternativas más plausibles, cambiar la calificación de 5 parcelas residenciales, aledañas al actual complejo educativo por su lindero noreste, y fijar su uso al exclusivo de Dotación educativa de carácter privado. Además, se propone aumentar la edificabilidad de dichas parcelas y de la actual del colegio, homogeneizando su coeficiente de edificabilidad a 0,50 m²s/m²t.

Con este cambio de calificación y el aumento de edificabilidad propuesto se pretende dar viabilidad a la futura ampliación del Colegio Internacional sobre la cual ya se viene

avanzando con la redacción de un Master-Plan; todo ello como consecuencia de la fuerte demanda de escolarización de la zona y la limitada oferta actual.

Es de destacar que en la Modificación Puntual propuesta no se altera ningún parámetro estructurante de planeamiento del Subsector, no se modifica el sistema de actuación vigente y no se disminuye ningún parámetro de reserva dotacional, de espacios libres o cesiones previstas en el Plan Parcial Vigente. Además, el impacto para la Hacienda Pública del Municipio será favorable, al proponer aumentar la superficie destinada a actividades productivas de la zona en detrimento de suelo de uso exclusivamente residencial con una densidad muy baja.

Por último, cabe mencionar que el presente Documento de Modificación Puntual de Plan Parcial está compuesto por una Memoria de Información-Ordenación con sus Anexos; y por 27 planos (11 de información y 16 de ordenación) donde se pueden consultar de manera pormenorizada el desarrollo de los objetivos anteriormente mencionados.

San Roque, Julio de 2018



Fdo: María de la Paz Vargas López
Arquitecta