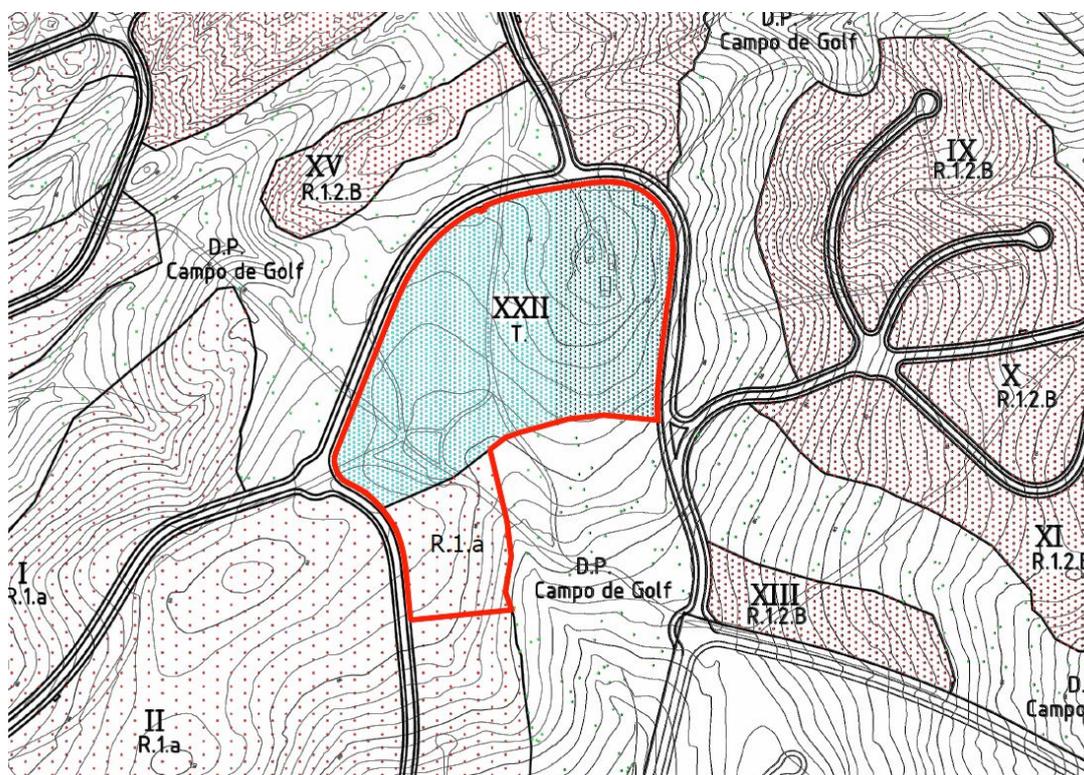


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
JULIO 2018



Promotor
HOTEL ALMENARA SLU

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 D.P.H y Calidad del Agua
 - 3.2.3.2. En materia de Vías Pecuarias
 - 3.2.3.3. En materia de Gestión del Medio Natural
 - 3.2.3.4. En materia de Bienes Culturales
 - 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. Disponibilidad de recursos hídricos.

3.2.7. Justificación de superficie destinada a aparcamiento público.

3.2.8. Justificación de las Normas Técnicas de Accesibilidad.

3.3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.3.1. Ordenanzas 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 hoteleros.

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

3.5.2.2. Determinación de los Ingresos

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 LAS PARCELAS RESULTANTES

5. RESUMEN EJECUTIVO

6. PLANOS

6.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 Situación y Emplazamiento
- I-02 Planeamiento Vigente: P.G.O.U. 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 Topográfico
- I-07 Hidrología
- I-08 Posibilidad de Ordenación - Alternativa 0
- I-09 Posibilidad de Ordenación - Alternativa 1
- I-10 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
- O-04 Zona de Ordenanza y Condiciones de la Edificación
- O-05 Parcelación Urbanística
- O-06 Ordenación de Volúmenes y Alturas
- O-07 Alineaciones y Rasante
- O-08 Red de Abastecimiento de Agua e Hidrantes
- O-09 Red de Riego
- 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 Movilidad Urbana y Residuos

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 hoteleras de calidad en el área de Sotogrande - T.M. de San Roque; nace la necesidad y por tanto, se formula esta Modificación con el fin de llevar a cabo la modificación de la ordenación pormenorizada del suelo afectado del Plan Parcial vigente limitando su ámbito a las cuatro parcelas contiguas a la actual parcela Terciaria del Subsector; configurándose una **Modificación Puntual** del Plan Parcial que posibilite la ampliación del Hotel, o su nueva configuración en una parcela con una superficie mayor a la actual.

Con todo, el presente documento describe, expone y justifica la propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial del Subsector 52-53 para posibilitar la ampliación de la parcela Hotelera. Para ello se pretende la modificación de la tipología Residencial de cuatro parcelas adyacentes al Hotel Almenara de R.1.a a R.3, compatible con el uso hotelero.

La edificabilidad de la parcela resultante no modificará a la suma de la actual terciaria y las cuatro parcelas residenciales con Ordenanza de R.1.a, todas ellas con una edificabilidad de 0,25m²/m², igual a la resultante. Igualmente, el nº de viviendas tampoco se alterará, al pasar de cuatro R.1.a a cuatro en R.3.

La superficie del ámbito de la modificación es de **71.032,00m² (parcelas XXII, 53.01.01, 53.01.02, 53.01.03y 53.01.04).**

2.MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.- AGENTES, OBJETO Y CONVENIENCIA

2.1.1.- Agentes:

La presente propuesta de modificación de Plan Parcial del Subsector 52-53 de Sotogrande se redacta a petición de Hotel Almenara SLU con domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Almenara s/n (en las instalaciones del Hotel Almenara) en San Roque (11310), Cádiz; y CIF: B-72299266.

El presente documento de Borrador de Modificación Puntual de Plan Parcial es redactado por la empresa de consultoría de servicios de arquitectura A.T. Sotoarkitecna 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 Hoteleras del actual Hotel Almenara de Sotogrande, o si fuese necesario o así lo dispusiese la propiedad, la creación de un nuevo hotel con una capacidad de alojamiento mayor que la actual.

2.1.3.- Conveniencia

La conveniencia de esta Modificación está basada en la cada vez mayor demanda de plazas hoteleras de alta calidad en Sotogrande, zona que cuenta actualmente con una oferta hotelera algo deficitaria en comparación con la existente en la Costa del Sol. La instalación Hotelera existente en Almenara, tiene agotada prácticamente su edificabilidad, siendo la tendencia actual de los Hoteles de 5 estrellas con Golf ya implantado, la de precisar zonas libres de uso común más amplias que aquellas con las que cuenta actualmente.

En concordancia con el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, de la Conserjería de Turismo y Deporte (BOJA num. 42, de 2 de Marzo de 2004); que en su exposición de motivos establece como principios básicos de la Ley el impulso del turismo como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo y riqueza; siendo la industria hotelera una pieza clave y fundamental dentro del sector turístico andaluz. Y continua, diciendo que la ampliación del sector turístico no es posible sin la estructuración de una política turística de ordenación y fomento basada en la continua renovación de las infraestructuras y servicios de los

alojamientos turísticos. En consecuencia, estos establecimientos deben ser objetivo preferente del sector público y privado para arbitrar productos que impulsen un turismo competitivo que sea un auténtico motor de la economía andaluza.

En consonancia con este decreto la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece como uno de los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía. Haciéndose necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la innovación y la calidad. Además, marca como objeto y finalidad de la ley, el impulso del turismo sostenible como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo y desarrollo económico.

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 Sur-Oeste 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 52-53 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 Terciaria del Subsector, donde actualmente se ubica el Hotel Almenera y

cuatro parcelas residenciales adyacentes a la misma por su lindero Este. Dicho ámbito abarca una extensión de 71.032,00 m² y queda gráficamente situado en la siguiente imagen del Plan Parcial Vigente:

Situación Actual					
Parcela	Calificación	Ordenanza	Superficie	Cte. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
XXII-Hotel Almenara	Terciario	T	58.933m ²	0,25	14.733,25 m ² t
53.01.01	Residencial	R.1.a	2.308m ²	0,25	577,00m ² t
53.01.02	Residencial	R.1.a	3.920m ²	0,25	980,00m ² t
53.01.03	Residencial	R.1.a	3.373m ²	0,25	843,25m ² t
53.01.04	Residencial	R.1.a	2.498m ²	0,25	624,50m ² t
TOTAL			71.032,00 m²	0.25	17.758,00m²t

Estado Modificado					
Parcela	Calificación	Ordenanza	Superficie	Cte. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
XXII-Hotel Almenara	Terciario	T	58.933m ²	0,25	14.733,25 m ² t
53.01.01	Residencial	R3(Compatible H)	2.308m ²	0,25	577,00m ² t
53.01.02	Residencial	R3(Compatible H)	3.920m ²	0,25	980,00m ² t
53.01.03	Residencial	R3(Compatible H)	3.373m ²	0,25	843,25m ² t
53.01.04	Residencial	R3(Compatible H)	2.498m ²	0,25	624,50m ² t
TOTAL			71.032,00m²	0.25	17.758,00m²t



2.3.- CONTEXTO URBANO

2.3.1.- Antecedentes y Situación actual.

Antecedentes:

-De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, el referido Subsector 52 tenía la clasificación de suelo Urbanizable Programado y el Subsector 53 estaba clasificado como suelo urbanizable no programado, encontrándose aprobado un Programa de Actuación Urbanística del mencionado Subsector. Conforme a lo previsto en el apartado 6.2 del artículo 2 de las Normas del Plan General, se formuló un único Plan Parcial para desarrollar la ordenación pormenorizada de ambos Subsectores completos 52 y 53.

- Dicho Plan Parcial de los Subsectores 52-53, fue definitivamente aprobado en Ayuntamiento Pleno con fecha 9 de Junio de 1.999, y se ha venido desarrollando estos últimos años según sus previsiones.

- 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. El número máximo de viviendas se reduce de 1.617 a 1.346 unidades.
- Reajustar dimensionalmente el equipamiento privado (Campo de golf de 27 hoyos, de Almenara)
- Reajustar el viario del sector, así como sus dimensiones de acuerdo con una restitución detallada de sus límites.
- Reordenar la localización de cesiones y equipamientos públicos.
- Ampliación de la parcela XXII, donde se ha construido el Hotel NH Almenara, para posibilitar su ampliación.

- 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 figuran los Subsectores 52-53 como **Suelo urbano no consolidado**, dado su alto grado de desarrollo y urbanización.

Situación actual.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, la situación actual de los terrenos objeto de ordenación es la siguiente:

Los terrenos constituyen dos Subsectores, 52 y 53 del antiguo Centro de Interés Turístico Nacional de Sotogrande y tienen su ordenación definida por el Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, que se encuentra definitivamente aprobado y con plena vigencia. En dicho Plan General, la clasificación de los terrenos era la de Suelo Urbanizable Programado para el Subsector 52 y Suelo Urbanizable No Programado para el 53, con un P.A.U. aprobado.

Así tras la aprobación del Plan Parcial de los Subsectores 52-53, en Junio de 1.999, se ha desarrollado la urbanización de dicho sector en diferentes etapas, alcanzando un alto grado de urbanización, por lo que la Adaptación Parcial del P.G.O.U de San Roque a la L.O.U.A., ha clasificado dicho sector como suelo urbano no consolidado.

El presente expediente de Modificación de Plan Parcial, congruente con las determinaciones máximas fijadas para ambos Subsectores en el Plan General vigente, no aumenta la edificabilidad ni el número de viviendas por lo que sigue cumpliendo todos los estándares fijados en la L.O.U.A.

Desde el punto de vista de la situación fáctica de los terrenos a ordenar, los mismos se encuentran básicamente urbanizados en un alto porcentaje, contando con las oportunas conexiones infraestructurales con las redes generales de Sotogrande, urbanización de la que en definitiva forman parte, constituyendo lo que se denomina la Zona Suroeste de dicha Urbanización.

Atendiendo al especial interés que para el desarrollo turístico del Municipio han mostrado tanto la Corporación Municipal como la entidad promotora Sotogrande S.A., se procedió a la construcción de un complejo hotelero ligado a la práctica del golf dentro de los terrenos del Subsector 53, que actualmente constituye el hotel NH Almenara, cuya ampliación ahora se posibilitaría.

Del mismo modo y para potenciar y ampliar los equipamientos turísticos de los que goza el Municipio, se ha construido un campo de golf de 27 hoyos que se desarrolla en ambos Subsectores 52 y 53, que se desarrolla en tres recorridos de 9 hoyos que parten desde el mencionado Hotel NH Almenara donde se ubican las instalaciones anexas para la explotación del Golf.

Actualmente el Subsector 52-53 se sigue desarrollando con normalidad, de

acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente quedando por ejecutarse básicamente la zona Norte del Subsector y dos parcelas ubicadas al Oeste.

Por su parte el Hotel Almenara lleva en funcionamiento en su ubicación actual desde el año 2000, año en el que se terminaron las obras principales del actual complejo.

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 Norte-Sur, desde la cota 170 donde se ubica la zona alta del actual Hotel hasta la 152 en el límite Sur, con una pendiente bastante suave, contrariamente a lo normal del entorno.

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. El ámbito de actuación pertenece al Eoceno.

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 Este un tramo del arroyo Calderas que va a parar al arroyo de Guadalquítón. Además, existen dos masas de agua superficial tipo embalses cercanas al Norte y al Sur del ámbito de estudio; se trata de embalses de abastecimiento emplazados sobre cauces en tramos de cabecera denominados, Sotogrande I (al Norte) y Sotogrande II (al Sur). Con respecto a las aguas subterráneas, el Hotel Almenara 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 52-53 de Sotogrande se encuentra en un grado de desarrollo muy avanzado. Se han desarrollado todas las zonas, excepto las denominadas IX, X, XI, XII, XIV-B y XVI, es decir, falta un 25% aproximadamente por desarrollar.

Concretamente el ámbito de actuación de la modificación puntual se encuentra totalmente urbanizado y parcelado en dos zonas claramente diferenciadas por la

calificación actual: La Terciaria, donde se ubica el complejo hotelero se ubica en la Parcela XXII del subsector 52-53 de Sotogrande, siendo su extensión superficial de 58.933,00m² actualmente el Hotel Almenara, y entre sus usos el Hotelero sin limitaciones así como los complementarios de la actividad hotelera, tales como agencias de viaje, peluquerías, etc y el Comercial, que se permite igualmente sin limitaciones, permitiéndose así mismo el uso deportivo y los usos públicos, salvo el de hospitales y asilos; y la zona Residencial, resultado del desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Parcela I, inicialmente prevista para 46 viviendas. En esta Parcela y otras, (II, III, y IV) se realizó un Estudio de Detalle y Parcelación que tuvo Aprobación Definitiva en Sesión plenaria de fecha 21-09-1.999. Su calificación es R.1.a, que se corresponde con la de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente.

El complejo hotelero tiene su edificio principal desarrollado en dos plantas. Considerando dicho Edificio como núcleo representativo del Hotel, incorpora todas las reservas necesarias para los espacios que determinan las Normas, y que corresponden a su calificación de 4 Estrellas, en cuanto a Recepción, Estar, Administración y Restauración con sus Servicios, se refiere, etc. En situación anexa y conectados con él se encuentran los edificios del Club comprendidos por los necesarios Vestuarios e Instalaciones propios a tal uso; como son: Tienda Pro-Golf, Restaurante, Bar, Lobby, Estar, Porches y Terrazas Exteriores.

Destaca por su importancia el edificio dedicado a SPA que se encuentra anexo a una gran piscina exterior que está igualmente próxima al Edificio principal.

El desarrollo de las habitaciones se da en módulos exteriores, haciendo que las mismas estén repartidas sobre la parcela, con distancias considerables al Edificio Singular, haciendo que los servicios de habitaciones, se deban realizar con el apoyo de Vehículos/Carros Eléctricos. Es por ello que se diseña, con una red de viales pavimentados para los mismos, ya comentados con anterioridad.

Todo el conjunto de habitaciones se organiza en cascada en las pendiente NORTE y SUR de la Colina, con las reservas de áreas de Aparcamientos que cubren las necesidades del mismo más los Aparcamientos de corta duración para Visitantes y para empleados y/o Servicio del Hotel.

La zona de cuatro parcelas residenciales adyacentes por el Noreste a la anteriormente descrita se encuentra libre de construcciones. Estas parcelas presentan una morfología de pino de repoblación y monte bajo. Existen algunas masas arbóreas fundamentalmente aledañas al viario y al Campo de Golf 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 52/53 y con ellos al ámbito de actuación, actualmente existentes, son:

- A través de La Avenida de Almenara que tiene su intersección con la Carretera Autonómica A-2.100, P.K. 3+200.
- Acceso a través de la Avenida de los Cortijos que enlaza con la vía de servicio de la C.N.- 340, a la altura del P.K. 130.

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 enlaza con el sector.

2.3.5.- Paisaje urbano y patrimonio histórico.

El paisaje del Subsector 52-53 está determinado por cerros, colinas y vaguadas, de carácter ondulado. El ámbito de la modificación se localiza en la zona más alta. Como hitos paisajísticos, cabe destacar los puntos visuales de la Sierra de Almenara, Sierra Bermeja en Estepona, y de la Sierra Crestellina en Casares al norte del Sector, al este el Puerto Sotogrande y al Sur el Peñón de Gibraltar.

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.

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 hotelero ni en las edificaciones de carácter residencial aledañas no se realizaron hallazgos de relevancia, lo que prevé que en las parcelas adyacentes 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.

Actualmente el suministro de agua se lleva a cabo por la empresa concesionaria Aguas del Valle del Guadiaro, S.L.

Se realizó la primera fase de captación mediante la construcción de un pozo con drenes radiales del tipo Ranney en la margen derecha de dicho río. En el conjunto de la urbanización se han construido tres depósitos de agua con una capacidad total de 16.000 metros cúbicos, que están conectados entre sí por tuberías principales de impulsión y distribución. Está prevista la construcción de otro depósito en el sector 50, que cubra las necesidades de la parte más alta, al que se bombeará el agua desde una estación de reimpulsión al Depósito N 3 del Subsector 50, que alimenta la red ya construida del subsector 52-53.



2.3.6.2 Red de saneamiento.

Las cuencas de los terrenos del Subsector 52-53 vierten a vaguadas naturales, muchas de ellas entre las calles del Campo de Golf de 27 hoyos existente. La zona Hotelera cuenta con red de pluviales, que discurre por la Avenida de Almendra. Las parcelas residenciales cuentan con dicha red en el frente de la Calle Granada y por su zona trasera, por el lindero con el Campo de Golf.



Las redes de saneamiento de aguas residuales ejecutadas están conectadas con los colectores principales del Subsector 51 adyacente y, por tanto, con el resto de la urbanización. La depuración se efectúa en la estación depuradora de la playa (EDAR Playa), que cuenta con una zona de servicios ampliable según las necesidades. Sotogrande, S.A. ha ejecutado las obras de tratamiento terciario en dicha depuradora para la reutilización de las aguas residuales en el riego del Campo de Golf de Sotogrande.

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 Subestación eléctrica al Norte del núcleo poblacional de Pueblo Nuevo de Guadiaro, a 2 km del Subsector 52-53, 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 existe una red principal de Media Tensión ejecutada a través de la Avenida de Almenara, con los diferentes Centros de Transformación ya ubicados y en Servicio. Desde dichos centros de transformación 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.

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 52-53 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 totalmente.

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

SUBSECTOR 52

ORDENANZA	SUB-ZONA	SUPERFICIE m ²	INDICE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² c	Nº de VIV.	OBSERVACIONES
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SEGUNDO CUATRIENIO						
		872.280	0,266	232.026	1.744	
TOTALES		872.280	0,266	232.026	1.744	

Observaciones: _____

Instrumentos de Planeamiento:

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

2.4.2.- Plan Parcial Vigente. Determinaciones urbanísticas.

El Subsector 52-53 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. Previamente el subsector 53 fue objeto de un programa de actuación urbanística.

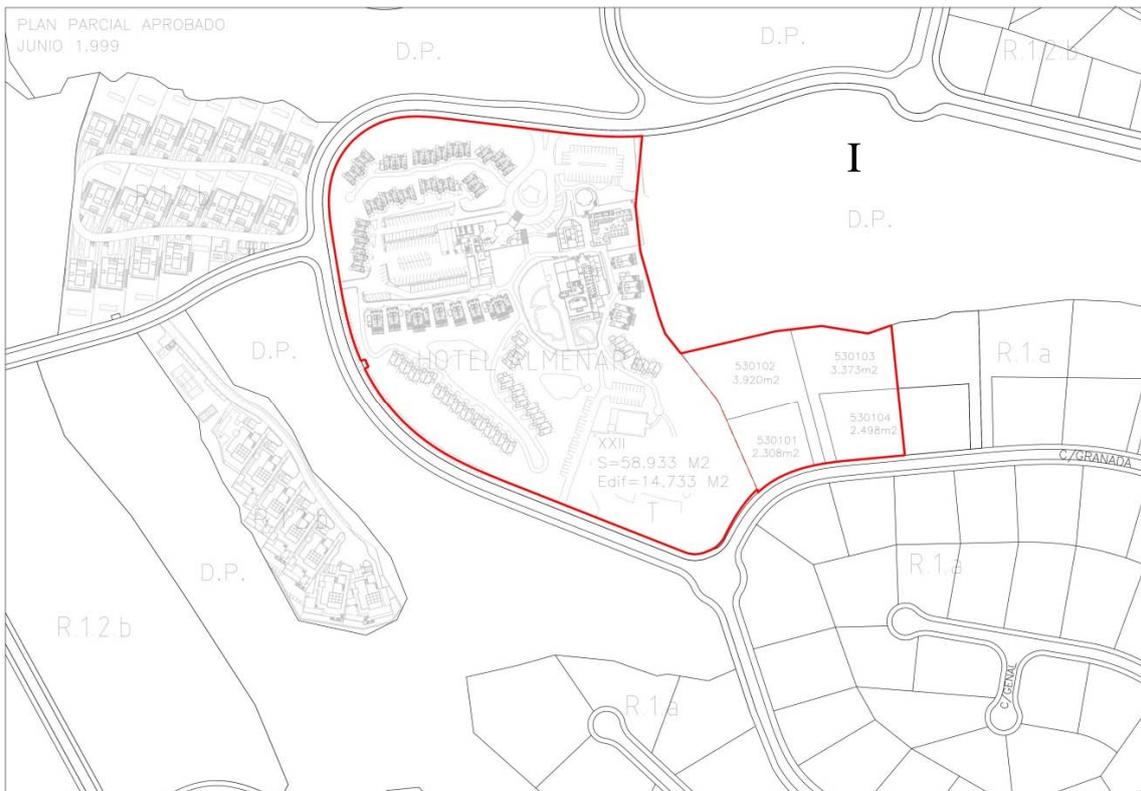
Además, en desarrollo de este documento de Plan Parcial, el sector cuenta con un proyecto de urbanización aprobado definitivamente con fecha 28 de junio de 1999, así como Estudio de Detalle de fecha 21 de Septiembre de 1999 y posteriormente un proyecto de urbanización complementario de las parcelas I, II, III y IV.

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

USO	PARCELA	Superficiem ²	Índice Edif.m ² /m ²	Edificab. m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA INDEPENDIENTE R.1.a	I	76.989	0,25	19.247	57.742	46
	II	150.149	0,25	37.537	112.612	90
	III	104.893	0,25	26.223	78.670	62
	IV	83.314	0,25	20.829	62.486	49
	V	23.944	0,25	5.986	17.958	14
	VI	27.286	0,25	6.822	20.465	16
	VII	18.806	0,25	4.702	14.105	11
	VIII	23.341	0,25	5.835	17.506	14
	SUBTOTAL	508.722	0,25	127.181	381.542	302
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA EN PARCELA COMÚN TIPO B R.1.2.B	IX	68.774	0,35	24.071	72.213	137
	X	14.302	0,35	5.006	15.017	28
	XI	37.988	0,35	13.296	39.887	75
	XII	61.154	0,35	21.404	64.212	122
	XIII	13.819	0,35	4.837	14.510	27
	XIV	61.160	0,35	21.406	64.218	122
	XV	14.528	0,35	5.085	15.254	29
	XVI	36.435	0,35	12.752	38.257	72
	SUBTOTAL	308.160	0,35	107.856	323.568	612
	NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO (compatible con terciario) R.3	XVII	96.687	0,40	38.675	116.024
XVIII		37.349	0,40	14.940	44.819	117
SUBTOTAL		134.036	0,40	53.614	160.843	419
NUCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO R.3.c	XIX	30.311	1,10	33.342	100.026	152
	XX	19.806	1,10	21.787	65.360	100
	XXI	6.560	1,10	7.216	21.648	32
	SUBTOTAL	56.677	1,10	62.345	187.034	284
TERCIARIO, T	XXII	58.933	0,25	14.733	58.932	
	SUBTOTAL	58.933	0,25	14.733	58.932	
TOTAL RESIDENCIAL TURÍSTICO		1.066.528	0,34	365.729	1.111.919	1.617

USO	PARCELA	Superficiem ²	Índice Edif.m ² /m ²	Edificab. m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
CENTROS DOCENTES, C.D.	C.D.1	3.234	0,30	970	2.911	
	C.D.2	16.170	0,30	4.851	14.553	
	TOTAL	19.404	0,30	5.821	17.464	
SOCIALS.	S1	2.960	1,38	4.085	12.254	
	S2	4.146	1,38	5.721	17.164	
	TOTAL	7.106	1,38	9.806	29.419	
COMERCIALC.	C1	2.997	1,38	4.136	16.543	
	C2	529	1,38	730	2.920	
	TOTAL	3.526	1,38	4.866	14.598	
ZONA DE SERVICIOSZ.S.	Z.S1	5.702	0,50	2.851	11.404	
	Z.S2	5.150	0,50	2.575	10.300	
	Z.S. C.T.	180	0,50	90	360	
	TOTAL	11.032	0,50	5.516	22.064	
PARQUE DEPORTIVO P. DE.		12.936	0,05	647	2.587	
	TOTAL	12.936	0,05	647	2.587	
ZONAS VERDES, Z.V.		205.886				
JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS, Z.V.J.	ZVJ1	13.781				
	ZVJ2	10.773				
	ZVJ3	9.403				
TOTAL ESPACIOS LIBRES		239.843				
DEPORTIVO PRIVADO D.P.		04.502	0,01	9.045	36.180	
	TOTAL	904.502	0,01	9.045	36.180	
VIALES		118.512				
TOTAL SUBSECTORES 52 Y 53		2.383.389	0,17	401.430	1.234.230	1.617
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		96.545				
ZONA VERDE PROTECCIÓN ESPECIAL		57.283				
TOTAL GENERAL		2.537.217	0,17	401.430	1.234.230	1.617

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 terciaria (T) del Plan Parcial y cuatro parcelas residenciales resultantes de la parcelación ya efectuada sobre la manzana I del 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				
	Calificación	Ordenanza	Superficie	Cte. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
XXII-Hotel Almenara	Terciario	T	58.933m2	0,25	14.733,25 m2t
53.01.01	Residencial	R.1.a	2.308m2	0,25	577,00m2t
53.01.02	Residencial	R.1.a	3.920m2	0,25	980,00m2t
53.01.03	Residencial	R.1.a	3.373m2	0,25	843,25m2t
53.01.04	Residencial	R.1.a	2.498m2	0,25	624,50m2t
TOTAL			71.032,00 m2	0.25	17.758,00m2t

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.a y la Terciaria en su vertiente de Hotelero.

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: 1.300 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.

B) Uso Terciario

1.- Hotelero.

Es totalmente compatible con el residencial en las parcelas residenciales R.3, Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo, estableciéndose una relación de equivalencia de 12 unidades de alojamiento por vivienda.

b) Condiciones de volumen:

- Tamaño mínimo de parcela a efectos de ordenación: 1.000 m².
- Parcela mínima: 125 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 70 %.
- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.
Se autoriza una 3^a planta sobre el 80 % de la 2^a, con altura máxima de 13 metros.
- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3/4 de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela: Será mayor o igual a vez y media la altura de la mayor de ellas.
- Longitud máxima de fachada recta: 70 metros.
- 0,25 m²/m² para la parcela XXI.

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 01 de agosto 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 PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 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 52-53 de Sotogrande.

2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de los terrenos afectados en la presente modificación de Plan Parcial son propiedad de Hotel Almenara SLU, con domicilio social en la Avenida Almenara s/n, 11300 – Sotogrande. San Roque – Cádiz.

Como se ha especificado en el punto anterior de esta memoria, los terrenos afectados configuran 5 parcelas finalistas del subsector 52/53 de Sotogrande, cuyas referencias catastrales son las siguientes:

Parcela	Superficie	Referencia Catastral	Propiedad
XXII	64.215,00 m2	771603TF819750001KK	HOTEL ALMENARA SLU
53.01.01	2.308 m2	9271713TF8186N0001PS	HOTEL ALMENARA SLU
53.01.02	3.920 m2	9271713TF8186N0001PS	HOTEL ALMENARA SLU
53.01.03	3.373 m2	9271713TF8186N0001PS	HOTEL ALMENARA SLU
53.01.04	2.498 m2	9271713TF8186N0001PS	HOTEL ALMENARA SLU

Como puede observarse, las cuatro parcelas están agrupadas en una sola referencia catastral. Adjunto a esta memoria como Anexo 1 se incorporan la nota simple registral 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 52-53 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 (aprobado el 7 de mayo de 2009).

En concreto se cumple la condición de la existencia de un Plan Parcial que ordenó el subsector 52-53 de Sotogrande, que actualmente se pretende modificar puntualmente, sin afectar a las determinaciones de la ordenación estructural que el Plan General marcaba para ambos subsectores.

Además, cabe señalar que la presente Modificación Puntual del Plan Parcial vigente en el Subsector 52-53 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 superficie total ordenada.
- d) Cumplía las reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, estando el estándar fijado en 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, ni la previsión de aparcamientos que ya cumplía con la proporción mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación. 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. Así pues, se añade una etapa 9 consistente en la modificación de la calificación de 4 parcelas residenciales (R.1.a) a ordenanza R.3 (compatible con uso hotelero).

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 Hotel existente debido a la fuerte demanda de la zona, la antigüedad del complejo existente y su necesidad de expandir y esponjar los espacios del recinto.

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 fueron las siguientes:

a) Alternativa 0: Consistente en dejar el Plan Parcial sin modificar y desarrollar las cuatro parcelas como R1a.

Esta alternativa se consideró inviable dada la nula posibilidad de ampliar el suelo Hotelero en las inmediaciones, y la gran oferta existente de este tipo de parcelas. Esta alternativa queda gráficamente expuesta en el Plano de información I-07 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 actualmente calificado como Residencial a Terciario. Esta alternativa no se consideró al no tener previsto el PAU aprobado definitivamente este tipo de suelos en cuantía superior a la existente.
- c) Alternativa 2: Consistente en cambiar la calificación de cuatro parcelas residenciales (R.1.a) contiguas a la Parcela XXII (Terciaria) a R.3, perfectamente compatible con el uso Hotelero, lo que posibilite desarrollar las instalaciones del actual Hotel a continuación del mismo, y dando cabida al espíritu del Convenio firmado con el Ayuntamiento de San Roque en el año 2007.

Esta alternativa es la elegida, queda gráficamente expuesta en el plano de información I-09, y es la que se propone en el presente documento. Las razones de su elección pasan por ser la alternativa que, por un lado, no altera ninguno de los parámetros aprobados, ya que el número de viviendas de R.3 se mantiene en Cuatro, así como el mantenimiento de la edificabilidad por lo que no produce ningún cambio en el Plan Parcial y en sus documentos de desarrollo vigentes: Proyecto de Reparcelación, Plan de etapas y Proyecto de urbanización.

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 Ordenanza de 4 parcelas residenciales R.1.a a la Ordenanza R.3 con un total de superficie afectada de 12.099 m².
- b) El mantenimiento del coeficiente de edificabilidad en 0,25 m²/m².
- c) El mantenimiento del número de viviendas existentes, sin aumentarse las mismas.

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 52-53.

Como se puede observar en la documentación gráfica que acompaña a esta memoria, la solución propuesta Consistente en cambiar la calificación de cuatro parcelas residenciales contiguas a la parcela XXII (Terciaria) a R.3, perfectamente compatible con el uso Hotelero, lo que posibilite desarrollar las instalaciones del actual Hotel a continuación del mismo.

Por último, cabe reseñar que NO se modifica la edificabilidad asignada a las parcelas ni el número de viviendas.

3.2.2.- Cuadro numérico de características.

ESTADO MODIFICADO					
Parcela	Calificación	Ordenanza	Superficie	Cte. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
XXII-Hotel Almenara	Terciario	T	58.933m2	0,25	14.733,25 m2t
53.01.01	Residencial	R3(Compatible H)	2.308m2	0,25	577,00m2t
53.01.02	Residencial	R3(Compatible H)	3.920m2	0,25	980,00m2t
53.01.03	Residencial	R3(Compatible H)	3.373m2	0,25	843,25m2t
53.01.04	Residencial	R3(Compatible H)	2.498m2	0,25	624,50m2t
TOTAL			71.032,00m2	0.25	17.758,00m2t

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 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 23 de junio 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 y el sellado de los suelos), como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas. Además, de incorporarse un Plano de Información sobre Hidrología (Plano I-06) 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 supramunicipal del abastecimiento, que ha sido obtenido e incluido en el Anexo 5 del presente documento, siendo este favorable.

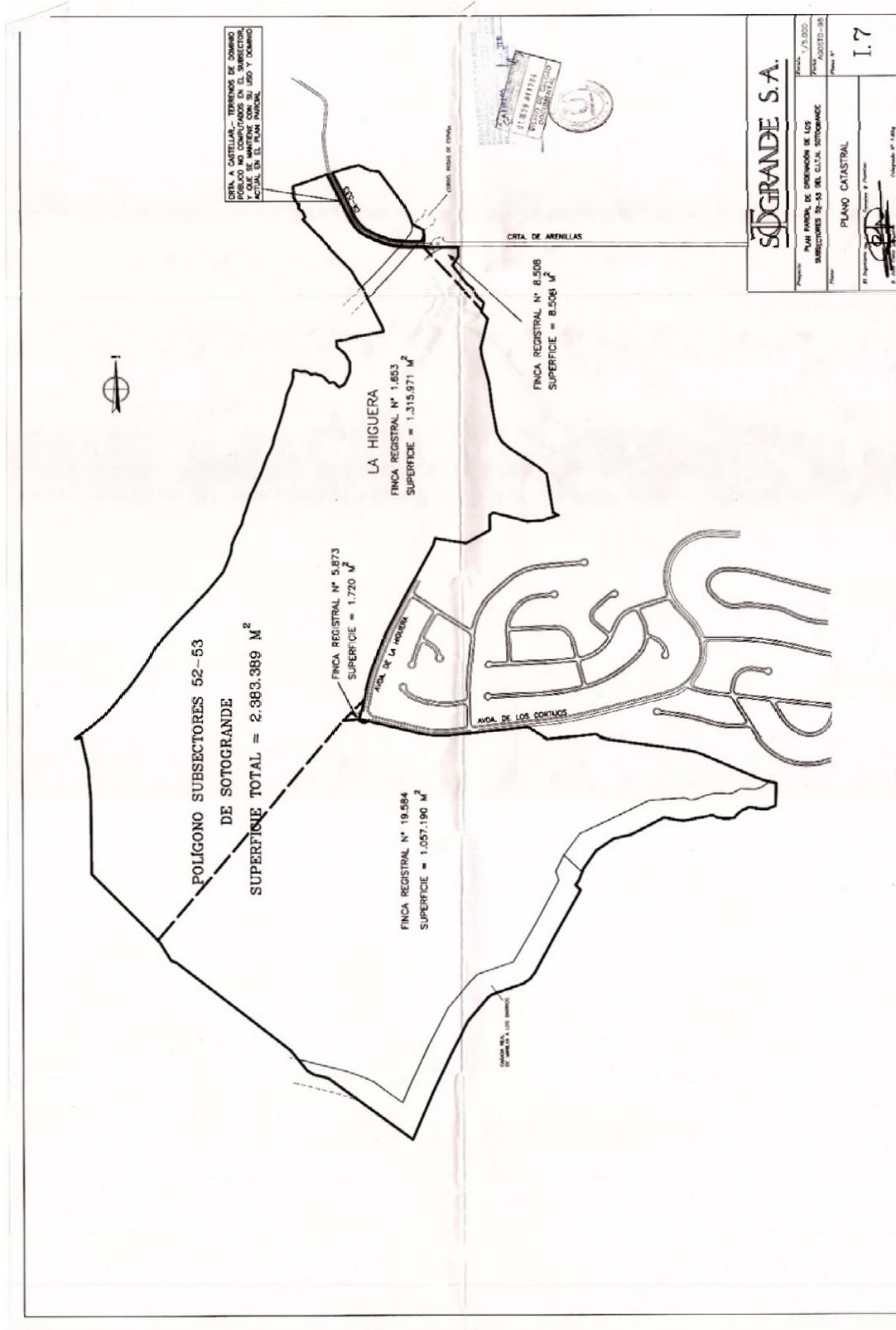
Respecto al Ciclo Integral del Agua: Respecto a las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración: se solicitan certificados de las empresas gestoras y responsables de las infraestructuras, que han sido obtenidos e incluidos en el Anexo 5 del presente documento, siendo estos favorables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

3.2.3.2. En materia de Vías Pecuarias

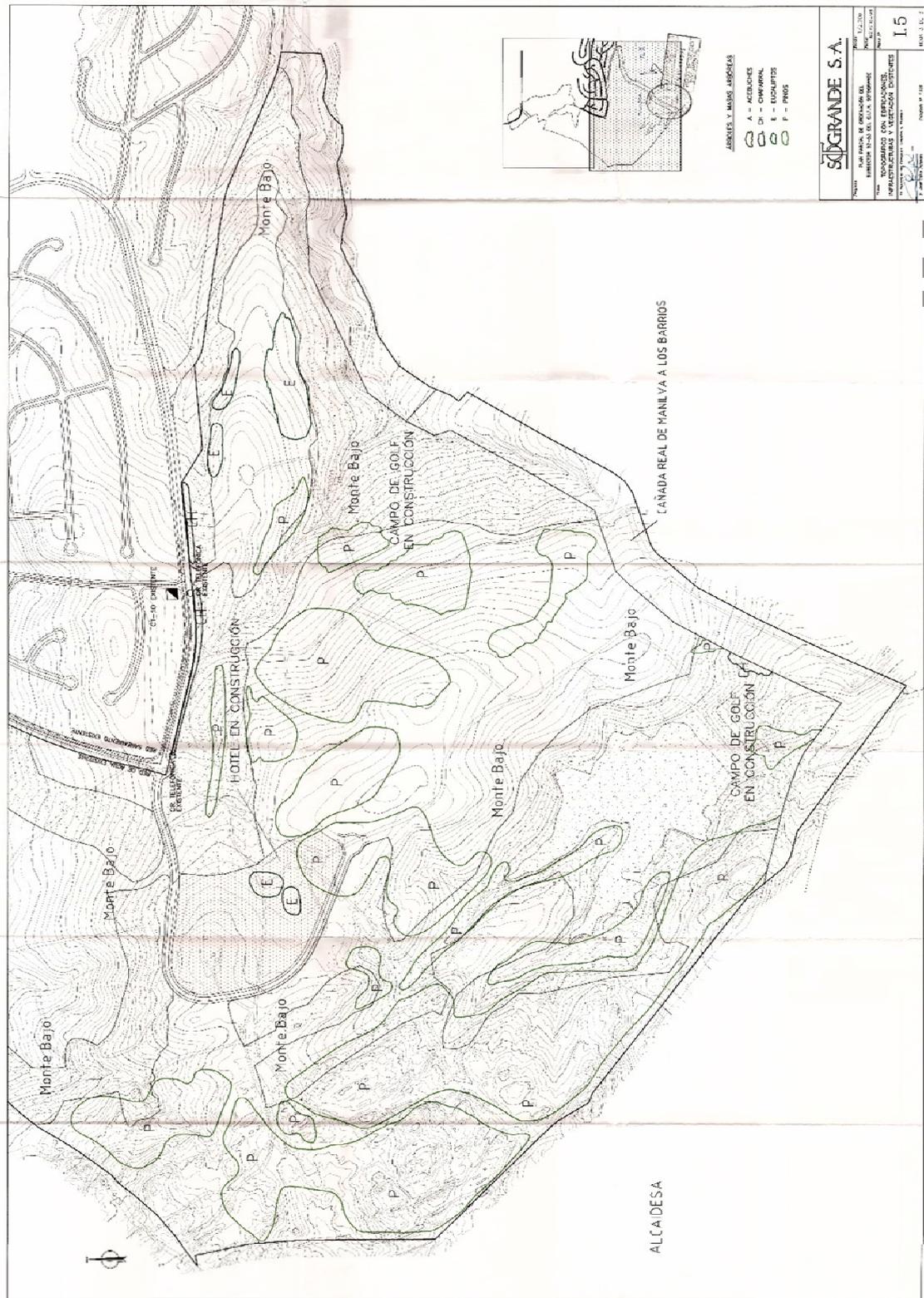
se emite informe con fecha 14 de julio de 2017, en donde se requiere la necesidad de justificar que el ámbito de actuación del presente documento no se encuentra afectado por los terrenos de la “Cañada Real de Manilva a Los Barrios”.

Haciendo referencia al documento de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores 52-53 del C.I.T.N. de Sotogrande aprobado definitivamente el 9 de junio de 1.999, se puede constatar que:

En su plano de Información nº7 (Plano Catastral), se refleja el tramo de la Cañada Real de Manilva a Los Barrios que pasa por dicho subsector 52-53, quedando su trazado por el linde sur-este.



En el plano de Información nº5.3 (Topográfico), se puede apreciar mejor por donde discurre dicha Cañada Real. Además de apreciarse la localización del Hotel Almenera y por ende la zona del ámbito de actuación del presente documento, la cual se localiza bastante lejos de la denominada Cañada Real.



Se adjunta extracto del Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores 52-53 del C.I.T.N de Sotogrande en donde se expone y describe el ámbito de actuación de dicho Plan, además de hacer referencia a los terrenos correspondientes a las vías pecuarias; acompañándolo con una certificación de la Delegación Provincial de la Conserjería de Medio Ambiente sobre la referida Cañada.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LOS SUBSECTORES 52-53 DEL C.I.T.N. SOTOGRANDE

B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1º.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.- SITUACIÓN Y EXTENSIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se encuentran situados en la Zona Suroeste de la urbanización de Sotogrande, en el Término Municipal de San Roque, Provincia de Cádiz, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en España.

Los límites del terreno son:

- Al Norte: con la carretera de Arenillas (CA-533), finca "El Saucedo" y Cordel de las Rosas de España.
- Al Este: con terrenos urbanos desarrollados de Sotogrande.
- Al Sur: con San Roque Club (suelo urbanizable programado ya desarrollado) y con finca "Las mesas del Diente" (Suelo no urbanizable). A lo largo de este borde transcurre la Cañada Real de Manilva, cuyos terrenos quedan fuera de este Plan Parcial.
- Al Oeste: con fincas " La Alcaldesa" y "Mojones Blancos" (suelos no urbanizables), Cordel de las Rosas Españas y tramo de la mencionada Cañada.

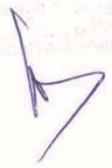
Los límites globales del sector coinciden con los fijados en el Plan General para los Subsectores 52 y 53, incluyendo para ello los terrenos correspondientes a las vías pecuarias Cañada Real de Manilva a los Barrios en su zona sur, y tramo del Cordel de las Rosas de España en su zona noroeste. A fin de respetar los usos propios de las vías pecuarias, se califican como sistema general de espacios libres (Cañada Real en el Subsector 53) y como zona verde de especial protección en el Subsector 52, permaneciendo a efectos urbanísticos excluidas de los sectores correspondientes.

La extensión superficial de la actuación urbanística es de 2.383.389 m²,



- 27 -

9/11/19



II B

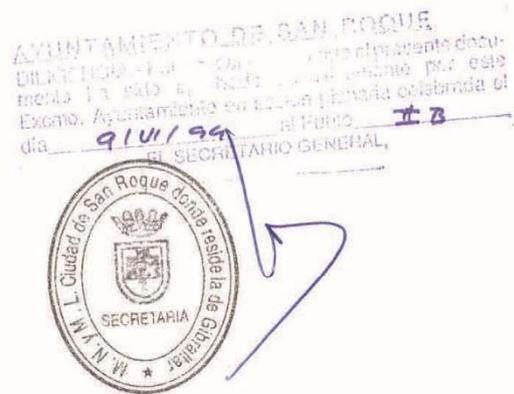
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LOS SUBSECTORES 52-53 DEL C.I.T.N. SOTOGRANDE

correspondiendo su titularidad a un único propietario, Sotogrande S.A.

Esta superficie se ha obtenido según reciente medición planimétrica, realizada a partir de una triangulación geodésica apoyada en vértices cercanos, sin alterar los límites contenidos en el Plan General para ambos Subsectores, por lo que la diferencia expresada en las fichas y la realmente medida es consecuencia del criterio o errores de medición y no de alteración de límites.

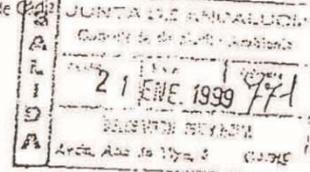
Se acompaña, a continuación, fotocopia de las fichas de del Plan General, así como, certificación de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la referida Cañada. Concretamente las determinaciones del Subsector 53 vienen fijadas por el PAU en tramitación, cuya fotocopia se adjunta en el Anejo a esta Memoria.

Igualmente, se incluye certificación de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente sobre la posible afección al Cordel "Rosas de España".



JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE

SAN ROQUE

Fecha: 18/01/99

Ntra. Ref.: AVA/rdr
Asunto: Adjdo. informe
Situación vías pecuarias.

En relación con su escrito solicitando informe sobre la situación de las vías pecuarias, afectadas por el Programa de Actuación Urbanística del Subsector 53 de la Urbanización Sotogrande de ese término municipal, y de conformidad con lo establecido en el artº. 41 del Decreto 155/1.998 de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Vía Pecuaria "Cañada Real de Manilva a Los Barrios" en su tramo segundo con una anchura de 75,22 m. Según el Proyecto de Clasificación del término municipal de San Roque, discurre por la finca Sotogrande, lindando con la alambrada que la separa de la finca San Roque Golf con el subsector 53, haciendo vértice con la alambrada que la separa de la finca La Alcaldesa.

Le informo que dicha actuación urbanística deberá contemplar la titularidad demanial de las vías pecuarias, sin que pueda establecerse en él otras afecciones que las establecidas en la Ley y Reglamento de vías pecuarias, o en su caso las posibles modificaciones del trazado atendiendo al artº. 12 de la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de vías pecuarias, y Sección 2ª. Capítulo IV, título I del Reglamento de Vías Pecuarias, Decreto 155/1.998 de 21 de julio.

EL DELEGADO PROVINCIAL,
Edo. Sebastian Saucedo Moreno

Además, se adjunta certificado emitido por el delegado provincial de medio ambiente de la Junta de Andalucía, con fecha 23 de abril de 1.999; en donde se expone que el "Cordel de Rosas de España" no llega afectar al subsector 52.

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Cádiz

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA
N.º 3104
Fecha 23 ABR. 1999

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Fecha: 20/04/99
Nuestra ref. JS/MCR
Asunto: Contestación a su escrito

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DPTO. DE URBANISMO
REGISTRO DE ENTRADA
N.º 757
FECHA 26 ABR. 1999

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Medio Ambiente
990900005840 23-04-1999
REGISTRO GENERAL
Delegación de Cádiz
CADIZ

S
A
L
I
D
A

Del estudio del documento de " Plan Parcial de los sectores 52 y 53 del PGOU en la urbanización Sotogrande, aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de fecha 4 de Marzo de 1.999, y concretando en la posible afectación al Cordel " Rosas de España" , se informa:

El "Cordel de Rosas de España" es colindante con el subsector 52 sin llegar a afectarlo. Todo esto quedará supeditado a la Resolución del expediente de deslinde que en su día se realice.

Cádiz, 20 de Abril de 1.999
EL DELEGADO PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE

Fdo. Sebastián Saucedo Moreno

SECRETARIO.- Pasa a
para su informe o cumplimiento.
San Roque, 23 ABR. 1999
El Secretario General

Avenida Ana de Viya, 3, 3.º, 11009 Cádiz
Teléfonos: 956 27 46 29 - 956 27 45 94. Fax: 956 25 94 19

Bajo el apoyo de estas premisas, se expone que el ámbito de actuación del presente documento no se encuentra afectado por los terrenos de la citada Cañada Real de Manilva a Los Barrios, debido a que los terrenos de ambos no son coincidentes.

3.2.3.3. En materia de Gestión del Medio Natural

Se emite un informe favorable de fecha 20 de abril de 2017, en el que se expone que en los terrenos afectados por la modificación puntual del P.P. están carentes de valores naturales significativos, por lo que no existe inconveniente en que se continúe su tramitación.

3.2.3.4. En materia de Bienes Culturales

Se emite informe arqueológico favorable de fecha 21 de junio de 2017, en el que la presente modificación puntual de P.P. se considera viable dado que no se aprecian afecciones al Patrimonio Arqueológico en el ámbito de actuación.

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

No existe ninguna incidencia en el cumplimiento del Art. 17 de la LOUA al no aumentarse en ningún caso ni edificabilidad ni número de viviendas. Con respecto al cumplimiento de los estándares del Reglamento de Planeamiento, cabe destacar que la modificación planteada no incide en los estándares contemplados en el propio Plan Parcial y en los exigidos por el Reglamento.

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.
- b) No se modifica la Red de espacios libres existente en el Plan Parcial.
- c) No se modifica la reserva de suelo dotacional prevista en el Plan Parcial vigente.

3.2.6.- 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 estimación y comparación de recursos hídricos teóricamente consumidos en el ámbito de actuación de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Subsector 52-53, en concreto con la prevista modificación de calificación de 4 parcelas de R.1.a a ordenanza R.3 (compatible con uso hotelero).

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 750m², según la máxima edificabilidad.
- Partiendo de la estimación de 4 habitantes por cada vivienda = **16 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 = 1.051,2 m³**

Consumo Estimado - Mod. Puntual del Plan Parcial:

Tras la modificación de la calificación de las 4 parcelas con calificación R.1.a (Residencial Unifamiliar en parcela independiente) a ordenanza R.3 (Pueblo Mediterráneo, compatible con uso hotelero), se establece una relación de equivalencia de 12 unidades de alojamiento por vivienda. Por tanto:

- 4 parcelas = 4 viviendas * 12 unidades de alojamiento = **48 unidades de alojamiento**
- Partiendo de una estimación de 2 personas por cada unidad de alojamiento = **96 hab-eq**

- Se consideran las dotaciones por habitante/litros/días establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCM). Considerando el tipo de alojamiento para hoteles:

Tipo de alojamiento	Dotación de cálculo (l/hab-eq.día)	Dotación neta (l/hab-eq.día)
Hoteles	240	168
Apartamentos y turismo rural	150	105
Campings	120	84
Más de 500.000	140	100-160

Obtenemos una dotación según sistema IPH = **168 l/hab-eq/día**

- Aplicando los criterios establecidos en Código Técnico de la edificación, en concreto los establecidos en el DB HS (Salubridad) y lo expuesto en el RD 1620/2007 (Régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas), se expone la necesidad de la reutilización de las aguas grises. Es decir, la reutilización de las aguas residuales procedentes de duchas, bañeras y lavabos e impulsarlas, tras su tratamiento, a los inodoros.

Utilizando la tabla 2.1 del apartado 2.1.3 Condiciones mínimas de suministro del HS 4 (suministro de agua), para reflejar en la dotación necesaria la incidencia de la utilización de un sistema de reutilización de aguas grises.

Tipo de aparato	Caudal Instantáneo mínimo de agua fría dm ³ /s	
	Mínimos	Máximos
Lavamanos	0,05	-
Lavabo	-	0,10
Ducha	0,20	-
Bañera	-	0,30
Inodoro con cisterna	0,10	-
Inodoro con cisterna	-	1,25
TOTAL	0,35	1,65
% sobre Total	28,57	75,76
% Aguas grises	71,43	24,24
DOTACIÓN	120,00	40,73

Obtenemos una dotación estimada = **120 l/hab-eq/día**

- Utilizando estas premisas se obtiene un **Consumo Anual Estimado = 4.204,8 m³**
- No obstante, cabe señalar que la previsión de ocupación media anual para las citadas unidades de alojamiento ronda el 70%. Por tanto:

Obtenemos un **Consumo Anual Estimado = 2.943,4 m³**

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	120 l/hab-eq/día
Población estimada	16 hab	96 hab-eq
Consumo Anual Estimado	1.051,2 m ³	2.943,4 m ³
	Aumento m³	+1.892,2 m³

Se producirá un **aumento del consumo anual estimado de 1.900 m³**; lo que supondrá un aumento de **5,20 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 52-53 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 reducción del número de viviendas; ya que se han ido desarrollando diversos estudios de detalles y parcelaciones en dicho subsector.

PLAN PARCIAL SUBSECTORES 52/53 aprobado definitivamente el 9/6/99					
USO	PARCELA	Superficie m ²	Indice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad d m ²	Núm. Máximo Viviendas
R.1.a	I	76.989	0,25	19.247	46
R.1.a	II	150.149	0,25	37.537	90
R.1.a	III	104.893	0,25	26.223	62
R.1.a	IV	83.314	0,25	20.829	49
R.1.a	V	23.944	0,25	5.986	14
R.1.a	VI	27.286	0,25	6.822	16
R.1.a	VII	18.806	0,25	4.702	11
R.1.a	VIII	23.341	0,25	5.835	14
R.1.2.B	IX	68.774	0,35	24.071	137
R.1.2.B	X	14.302	0,35	5.006	28
R.1.2.B	XI	37.988	0,35	13.296	75
R.1.2.B	XII	61.154	0,35	21.404	122
R.1.2.B	XIII	13.819	0,35	4.837	27
R.1.2.B	XIV	61.160	0,35	21.406	122
R.1.2.B	XV	14.528	0,35	5.085	29
R.1.2.B	XVI	36.435	0,35	12.752	72
R.3	XVII	96.687	0,40	38.675	302
R.3	XVIII	37.349	0,40	14.940	117
R.3.c, NÚCLEO	XIX	30.311	1,10	33.342	152
R.3.c, NÚCLEO	XX	19.806	1,10	21.787	100
R.3.c, NÚCLEO	XXI	6.560	1,10	7.216	32
TERCIARIO, T	XXII	58.933	0,25	14.733	
TOTAL RESIDENCIAL		1.066.528	0,34	365.729	1.617

TUACION URBANISTICA ACTUAL (Estudios Detalle y Parcelaciones Aprobada					
USO	PARCELA	Superficie m ²	Indice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Núm. Máximo Viviendas
R.1.a	I	73.840	0,25	18.460	20
R.1.a	II	141.064	0,25	35.266	57
R.1.a	III	92.450	0,25	23.113	34
R.1.a	IV	82.418	0,25	20.605	20
R.1.a	V	23.944	0,25	5.986	6
R.1.a	VI	27.911	0,25	6.978	7
R.1.a	VII	20.215	0,25	5.054	5
R.1.a	VIII	23.272	0,25	5.818	6
R.1.2.B	IX	68.774	0,35	24.071	137
R.1.2.B	X	14.302	0,35	5.006	28
R.1.2.B	XI	37.988	0,35	13.296	75
R.1.2.B	XII	61.154	0,35	21.404	122
R.1.2.B	XIII	13.819	0,35	4.837	20
R.1.2.B	XIV-A	22.075	0,35	7.726	18
R.1.2.B	XIV-B	39.085	0,35	13.680	78
R.1.2.B	XV	14.541	0,35	5.089	7
R.1.2.B	XVI	36.435	0,35	12.752	72
R.1.a	XVII	80.751	0,25	20.188	32
R.3	XVIII	37.349	0,40	14.940	84
R.3.c, NÚCLEO	XIX	30.311	1,10	33.342	152
R.3.c, NÚCLEO	XX	19.806	1,10	21.787	100
R.3.c, NÚCLEO	XXI	6.560	1,10	7.216	32
TERCIARIO, T	XXII	71.125	0,25	17.781	
TOTAL RESIDENCIAL		1.039.189	0,33	344.393	1.112

Personas por vivienda		Demanda según PHDHCMA	
4 personas / vivienda		IPH (0,180 m3/hab/día)	
Planeamiento año 99	Situación actual	Planeamiento año 99	Situación actual
6.468habit.	4.448habit.	424.948m ³	292.234m ³
Reducción		Reducción m ³	
-2.020		-132.714m ³	

Así pues, se estima una **reducción en la demanda anual superior a los 130.000m³** para todo el Subsector 52-53. 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 **1.900 m³**, se considera que la dotación de agua correspondiente a la modificación propuesta, supone un pequeño porcentaje comparado con la reducción global que se ha realizado para todo el Subsector 52-53; siendo perfectamente asumible, ya que dichas dotaciones deben de estar incluidas en las previsiones de demanda urbana.

El posible aumento se corregirá, además, teniendo en cuenta la aplicación del Reglamento de establecimientos hoteleros, (Decreto 47/2004, de 10 de febrero de establecimientos hoteleros de Andalucía) en lo que respecta a la introducción de la red de aguas grises para la reutilización del agua procedente del hotel, así como lo dispuesto en Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

3.2.7.- Justificación de superficie destinada a aparcamiento públicos.

La modificación puntual del presente documento consiste en cambiar la Ordenanza de 4 parcelas residenciales con Tipología R.1.a, aledañas al actual complejo hotelero por su lindero Este, y fijar su tipología a R.3 (compatible con uso hotelero). Así pues, no se modifica ni altera la edificabilidad de dichas parcelas, ni el número de viviendas.

Por tanto, las previsiones de plazas de aparcamiento público recogidas en el vigente Plan de Ordenación del Subsector 52-53 del año 1999 no se modifican, al considerarse que cumplen con la normativa urbanística de aplicación.

A continuación, se extracta la justificación de plazas de aparcamientos incluida en la memoria del citado PPO; además de la distribución de las plazas para el ámbito de la modificación puntual recogida en el plano P.2 "Zonificación y Usos Parcelario".

APARCAMIENTOS

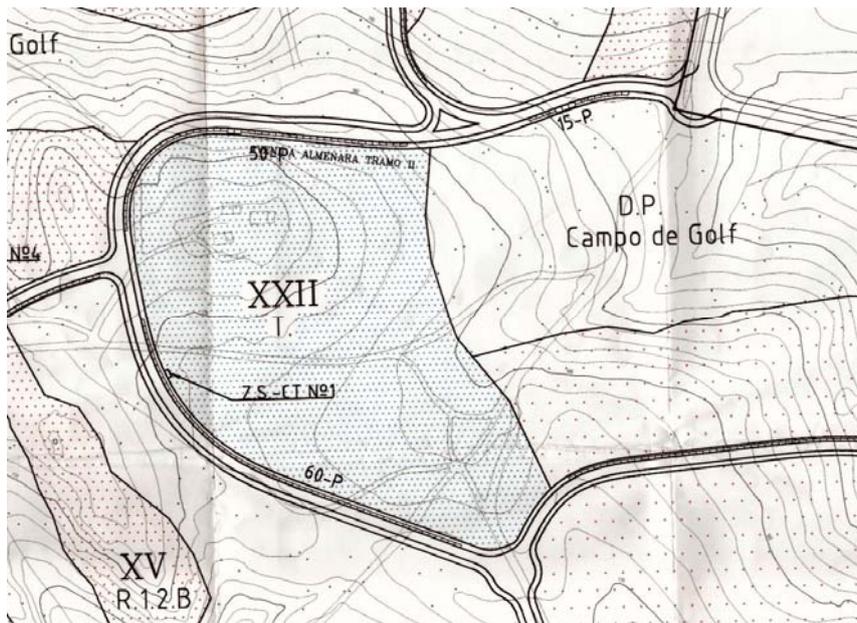
Se han contemplado 1.165 plazas en las calles en aparcamientos en línea, distribuidos conforme al Plano N°2 de Proyecto.

La edificabilidad total correspondiente a equipamientos es la siguiente:

Comercial	: 4.866 m ² .t.
Social	: 9.806 m ² .t.
Docente	: 5.821 m ² .t.
Terciario	: 14.733 m ² .t.
	<hr/>
	35.226 m ² .t.

A razón de 1 plaza cada 100 m² de construcción, resultan 353 plazas, que junto al 50% del número de viviendas que han de situarse en la vía pública (809 plazas), totalizan 1.162 plazas, menor que las 1.165 plazas proyectadas.

Las reservas establecidas para aparcamiento de minusválidos cumplen con la razón de 1 por cada 50 o fracción y son de dimensiones 5,00 x 3,60 m.



3.2.8.- 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.

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 concurran 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.

Cabe mencionar que todos los viarios circundantes al ámbito de la modificación se encuentra actualmente ejecutados y consolidados con la trama urbana; por tanto, no afectado por la ordenación propuesta del presente documento.

Teniendo en cuenta las especiales condiciones del terreno del ámbito de la modificación puntual del Plan Parcial del Subsector 52-53 de Sotogrande se deberá de cumplir en la medida de lo posible las pendientes estipuladas en el artículo 22 del Decreto.

Se incluye en el presente documento, plano de alineaciones y rasantes en plano de ordenación O-07; donde se reflejan los viarios circundantes al ámbito de la modificación. Mencionar que dichas alineaciones y rasantes han sido extraídas del vigente Plan Parcial de Ordenación del Subsector 52-53.

El número de plazas accesibles para personas con movilidad reducida se encuentra justificado en el apartado 3.2.7. del presente documento.

3.3.- NORMAS URBANÍSTICAS

3.3.1.- Ordenanzas de aplicación.

La parcela XXII le es de aplicación la ordenanza actualmente vigente, es decir:

Uso Terciario (T)

1.- Hotelero.

Es totalmente compatible con el residencial en las parcelas residenciales R.3, Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo, estableciéndose una relación de equivalencia de 12 unidades de alojamiento por vivienda.

2.- Comercial (C).

a) Usos permitidos:

El uso comercial es el fundamental de la zona. Se permiten así mismo el uso deportivo y los usos públicos, sin limitaciones, incluidos los sanitarios y asistenciales.

Se permiten las industrias artesanales que no causen molestias.

El uso de vivienda se prohíbe, salvo las necesarias para la guardería de las instalaciones.

b) Condiciones de volumen:

- Tamaño mínimo de parcela a efectos de ordenación: 1.000 m².

- Parcela mínima: 125 m².

- Porcentaje de ocupación máxima: 70 %.

- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta sobre el 80 % de la 2ª, con altura máxima de 13 metros.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.

- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3/4 de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.

- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela: Será mayor o igual a vez y media la altura de la mayor de ellas.

- Longitud máxima de fachada recta: 70 metros.

- Índice de edificabilidad: 0,25 m²/m² para la parcela XXI.

Para las 4 parcelas con calificación Residencial (R.1.a) que pasan a ser ordenanza:

Núcleos Turísticos (R.3):

a) Usos permitidos:

Se permiten los usos Residencial, Hotelero y Deportivo, sin limitación alguna.

b) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 40 %.
- Altura máxima: 2 plantas = 6,50 metros. Se autoriza una 3ª planta sobre el 70 % de la 2ª (altura de 9,50 metros) y una 4ª planta sobre el 50 % de la 3ª (altura máxima 12,50 metros).
- Separación a linderos viales: La mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros. Ello salvo los casos de alineación a vial definidos en este plan o en Estudio de Detalle.
- Separación a linderos privados: La mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.
- Separación entre edificaciones:
 - Habitaciones vivideras: mayor o igual que un tercio de la suma de las alturas de las edificaciones.
 - Habitaciones no vivideras: mayor o igual que un cuarto de la suma de las alturas de las edificaciones.
- Índice de Edificabilidad: 0,25 m²/m². Índice neto sobre parcela resultante.
- No computan las superficies construidas para aparcamientos y garajes.

En el Plan Parcial vigente, se establecen las siguientes compatibilidades:

- Resultan compatibles las tipologías plurifamiliares entre sí (R.3, R.4 y R.5) y las unifamiliares (R.1 a R.2).
- El Hotelero es totalmente compatible con el residencial en las parcelas residenciales R.3, Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo, estableciéndose una relación de equivalencia de 12 unidades de alojamiento por vivienda.

3.3.2.- Usos y condiciones de la edificación.

La modificación puntual planteada modifica la calificación de las cuatro parcelas R.1.a. a R.3 (compatible con uso hotelero).

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.

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

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 cubreras 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 01 de agosto 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 PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 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 52-53 de Sotogrande.

3.3.6.1. 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, con objeto de reducir a la baja las previsiones de consumo de este recurso tan importante.

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 contruidos. 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.

Preservar el máximo de vegetación existente y planificar una restauración para adaptarla de forma adecuada a su uso como jardín favoreciendo que ayude a reducir los efectos de isla de calor. Utilizar especies vegetales autóctonas adaptadas al clima con bajos requerimientos hídricos.

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 o reconducir estas aguas, no contaminadas, a la red de alcantarillado general.

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.

Reforzar aquellos árboles que actúen a modo de pantallas cortavientos. Restaurar la vegetación existente de forma que se favorezca que actúe del modo más adecuado sobre el microclima de la zona.

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).

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.

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.

Los residuos peligrosos, envases y materiales (trapos, papeles, ropas) contaminados con estos productos se deben entregar para su adecuada gestión a gestores autorizados.

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. Si es posible, se utilizarán mayoritariamente los trazados que posteriormente serán convertidos en caminos definitivos.

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 zona con especies que complementen el ecosistema y que favorezcan su uso como jardines.

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 a preservar.

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 que sean trasplantadas.

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.

Fomentar la preservación de las pantallas paisajísticas que forman las alineaciones de árboles y demás vegetación existente.

Ajustar las edificaciones al relieve de la zona.

Imitar la distribución natural de la vegetación del entorno en las zonas a restaurar.

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.

Separar 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 pudiera 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.

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 del Hotel Almenara 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 hoteleros.

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

Toda futura actuación que se realice, se regirá bajo el amparo de los criterios establecidos por la legislación vigente en materia de Turismo; en concreto con lo establecido por la **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía**; la cual tiene como objetivo la ordenación, la planificación y la promoción del turismo sostenible.

Además, se deben de cumplir las determinaciones establecidas por el **Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros**; que tiene por objeto la ordenación de los establecimientos hoteleros, la regulación de las condiciones técnicas y de prestación de servicios, así como el procedimiento para su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

3.4.- MEMORIA DE GESTIÓN

3.4.1.- Sistema de actuación.

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 modificación de la calificación de 4 parcelas residenciales (R.1.a) contiguas a la parcela XXII (Terciaria), a ordenanza R.3 (compatible con uso hotelero).

Actualmente el Subsector 52-53 se sigue desarrollando con normalidad en base al Plan de Etapas, redactado y aprobado en el año 1999, recogido en el PPO del Subsector 52-53; estando en ejecución las etapas número 6, 7 y 8 de las 8 proyectadas.

Se incluirá en el vigente Plan de Etapas, una **Etapas 9** consistente en la modificación de la calificación de 4 parcelas residenciales (R.1.a) a ordenanza R.3 (compatible con uso hotelero).

PLAN DE ETAPAS			
URBANIZACIÓN DE LOS SUBSECTORES 52-53			
AÑOS			
FASE	FINALIZADA	1*	2*
1ª	██████████		
2ª	██████████		
3ª	██████████		
4ª	██████████		
5ª	██████████		
6ª		██████████	
7ª		██████████	
8ª		██████████	
9ª		██████████	

3.4.3.- Cesiones legales.

Conforme a la legislación vigente, el Plan Parcial del Subsector 52-53 contempla las cesiones, al Ilustrísimo Ayuntamiento de San Roque, de los siguientes terrenos:

Conforme a la legislación vigente, se ceden al Ilustrísimo Ayuntamiento de San Roque, 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.)	: 205.886 m ²
Jardines y Áreas juego niños (ZVJ1, ZVJ2 Y ZVJ3)	: <u>33.957 m²</u>
Total	: 239.843 m ²

2.- Las parcelas destinadas a Centros Docentes, a saber, las CD1 y CD2, con una superficie total de 19.404 m².

3.- La parcela destinada a Parque Deportivo, a saber, la P.DE., con una superficie total de 12.936 m².

4.- Las parcelas destinadas a Equipamiento Social, es decir las S1 y S2, con una superficie total de 7.106 m² de suelo, y una edificabilidad total de 9.806 m² de construcción permitida.

5.- El vial arterial (Avenida Almenara) y las restantes calles.

6.- Las parcelas correspondientes al 15 % del Aprovechamiento tipo, pactadas de mutuo acuerdo en el Convenio Urbanístico, a saber:

- Parcela XIX, residencial R.3.c, clasificada como núcleo turístico poblado mediterráneo, de 30.311 m² de superficie, índice de edificabilidad 1.10 m²/m², edificabilidad total de 100.026 m³ equivalentes a 33.342 m² de construcción autorizada, y máximo de 152 viviendas.
- Parcela XX, residencial R.3.c, clasificada como núcleo turístico poblado mediterráneo, de 19.806 m² de superficie, índice de edificabilidad 1.10 m²/m², edificabilidad total de 65.360 m³ equivalentes a 21.787 m² de construcción autorizada, y máximo de 100 viviendas.

Estas parcelas corresponden al 15% del aprovechamiento residencial total del Plan Parcial.

- Parcela C.2 de uso comercial, por cuantía del 15% del total de aprovechamiento comercial, y de las siguientes características: Superficie 529

m²; índice de edificabilidad 1.38 m²/m²; edificabilidad total de 2.920 m³ equivalentes a 730 m² de construcción.

7.- La parcela XXI, residencial R.3.c, clasificada como núcleo turístico poblado mediterráneo, de 6.560 m² de superficie, índice de edificabilidad 1.10 m²/m², edificabilidad total de 21.648 m³ equivalentes a 7.216 m² de construcción autorizada, y máximo de 32 viviendas, cuya cesión se corresponde con el 61,02 % del Sistema General 02-SG(PS), adscrito al Subsector 52.

Todas las cesiones referidas fueron formalizadas en el Proyecto de Compensación que en su momento se tramitó, 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.

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.

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 19.1.3ª) 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 52-53 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

Con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación, se ha desarrollado el Estudio Económico que determina los costes y los ingresos estimados para la implantación de las modificaciones propuestas por el presente documento, analizando el impacto que puede tener la actuación en el tejido productivo de la zona.

3.5.2.1. Determinación de los Costes

Se hace una estimación al alza de los costes que pueden suponer la ejecución de la ampliación futura del hotel. Si estimamos que la ampliación abarcará la máxima edificabilidad posible, consideramos que las instalaciones se podrán ampliar en 3.024,75 m².

Si consideramos un coste aproximado de 1000€ por m² de edificación, nos quedaría un Presupuesto de Ejecución Material de:

- $3.024,75\text{m}^2 \times 1000\text{€/m}^2 = 3.024.750 \text{ €}$

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:

- Coste 10% sobre 3.024.750 € = 302.475 €

Por último, se establece la siguiente partida de reserva, correspondiente a la conexión de las infraestructuras necesarias:

- 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 de ampliación de la edificación (en el supuesto de agotar la máxima edificabilidad permitirá por el presente documento) será de 3.337.225 €.

3.5.2.2. Determinación de los Ingresos

Partiendo de la base de establecer una relación de equivalencia de 12 unidades de alojamiento por parcela, tenemos un total de 48 unidades de alojamiento que generan beneficios, creando un impacto positivo en el tejido productivo de la zona.

Se establece un beneficio aproximado de 100€ por noche y unidad de alojamiento. No obstante, cabe señalar que la previsión de ocupación media anual para las citadas unidades de alojamiento ronda el 70%. Por tanto:

Obtenemos un Beneficio Anual Estimado = 1.226.400€

3.5.2.3. Resultado del Estudio de Viabilidad

En base a los resultados obtenidos, hipótesis desfavorable modelada, se observa que la rentabilidad obtenida se encuentra 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 de reclamo turístico 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 52-53 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.

Los precios del mercado local al que pertenece el inmueble valorado no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos quince años, si bien para el presente Estudio se han considerado la hipótesis más desfavorable.

En base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que la valoración de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos diez años.

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 4 parcelas residenciales (R.1.a) a ordenanza R.3 (compatible con uso hotelero).

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 del presente documento no contempla la realización de ningún tipo de infraestructura u obras de

urbanización; ello implica que la modificación de calificación de las citadas parcelas no tendrá impacto negativo alguno en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

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.

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 máxima edificabilidad prevista en el presente documento (de calificación R.3 compatible con uso hotelero 3.024,75m²) un valor unitario de 400 €/m²t obtenemos una recaudación de:

	m ² Techo	€/m ² t	Tipo	Total
R.3	3.024,75	400	0,0065	7.864,35 €

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 prevista en el presente documento podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 800 €/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
R.3	3.024,75	800	0,04	96.792,00 €

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Se considera un incremento de la población estacionaria en 96 huéspedes, lo que conllevará un aumento de los trabajadores en la zona, así como del transporte privado para satisfacer la movilidad de trabajadores y huéspedes. Así pues, se estima una media de un vehículo cada 10 huéspedes. Considerando una media de 130 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 1.300 €/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 52-53 de Sotograde 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 IV parcelas para el incremento de suelo productivo (R.3 compatible con Hotelero), en detrimento del suelo destinado a uso residencial unifamiliar, 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.

En consecuencia, 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.

4. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL PP TRAS LA MODIFICACIÓN

4.1.- CUADRO NUMÉRICO DE CARACTERÍSTICAS

En el cuadro de determinaciones urbanísticas **sólo se modifica la parcela III que se desdobra en la III-a (R.1.a) y III-b (R.3).**

USO	PARCELA	Superficie m ²	Índice Edif. m ² /m ²	Edificab. m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA INDEPENDIENTE R.1.a	I	76.989	0,25	19.247	57.742	46
	II	150.149	0,25	37.537	112.612	90
	III-a	92.794	0,25	23.198	69.595	58
	IV	83.314	0,25	20.829	62.486	49
	V	23.944	0,25	5.986	17.958	14
	VI	27.286	0,25	6.822	20.465	16
	VII	18.806	0,25	4.702	14.105	11
	VIII	23.341	0,25	5.835	17.506	14
	SUBTOTAL	496.623	0,25	124.155	372.467	298
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA EN PARCELA COMÚN TIPO B R.1.2.B	IX	68.774	0,35	24.071	72.213	137
	X	14.302	0,35	5.006	15.017	28
	XI	37.988	0,35	13.296	39.887	75
	XII	61.154	0,35	21.404	64.212	122
	XIII	13.819	0,35	4.837	14.510	27
	XIV	61.160	0,35	21.406	64.218	122
	XV	14.528	0,35	5.085	15.254	29
	XVI	36.435	0,35	12.752	38.257	72
	SUBTOTAL	308.160	0,35	107.856	323.568	612
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO (compatible con terciario) R.3	XVII	96.687	0,40	38.675	116.024	302
	XVIII	37.349	0,40	14.940	44.819	117
	III-b	12.099	0,25	3.025	9.074	4
	SUBTOTAL	146.135		56.640	169.920	423
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO R.3.c	XIX	30.311	1,10	33.342	100.026	152
	XX	19.806	1,10	21.787	65.360	100
	XXI	6.560	1,10	7.216	21.648	32
	SUBTOTAL	56.677	1,10	62.345	187.034	284

USO	PARCELA	Superficie m ²	Índice Edif. m ² /m ²	Edificab. m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
TERCIARIO, T	XXII	58.933	0,25	14.733	58.932	
	SUBTOTAL	58.933	0,25	14.733	58.932	
TOTAL RESIDENCIAL TURÍSTICO		1.066.528	0,34	365.729	1.111.919	1.617
CENTROS DOCENTES C.D.	C.D.1	3.234	0,30	970	2.911	
	C.D.2	16.170	0,30	4.851	14.553	
	TOTAL	19.404	0,30	5.821	17.464	
SOCIALS.	S1	2.960	1,38	4.085	12.254	
	S2	4.146	1,38	5.721	17.164	
	TOTAL	7.106	1,38	9.806	29.419	
COMERCIAL C.	C1	2.997	1,38	4.136	16.543	
	C2	529	1,38	730	2.920	
	TOTAL	3.526	1,38	4.866	14.598	
ZONA DE SERVICIOS Z.S.	Z.S1	5.702	0,50	2.851	11.404	
	Z.S2	5.150	0,50	2.575	10.300	
	Z.S. C.T.	180	0,50	90	360	
	TOTAL	11.032	0,50	5.516	22.064	
PARQUE DEPORTIVO P. DE.		12.936	0,05	647	2.587	
	TOTAL	12.936	0,05	647	2.587	
ZONAS VERDES, Z.V.		205.886				
JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS, Z.V.J.	ZVJ1	13.781				
	ZVJ2	10.773				
	ZVJ3	9.403				
TOTAL ESPACIOS LIBRES		239.843				
DEPORTIVO PRIVADO D.P.		04.502	0,01	9.045	36.180	
	TOTAL	904.502	0,01	9.045	36.180	
VIALES		118.512				
TOTAL SUBSECTORES 52 Y 53		2.383.389	0,17	401.430	1.234.230	1.617
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		96.545				
ZONA VERDE PROTECCIÓN ESPECIAL		57.283				
TOTAL GENERAL		2.537.217	0,17	401.430	1.234.230	1.617

4.2.- FICHA DE DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las fichas de las nuevas parcelas resultantes tras la modificación parcial del Plan Parcial quedan de la siguiente manera:

PARCELA TERCIARIA(XXII) – (SUBSECTOR 52-53-SO)

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

DENOMINACIÓN DE PARCELA: **XXII**
 Superficie Parcela: 58.933m²
 Ocupación máxima: 70%
 Usos permitidos: Hotelero y Comercial

Uso global	Tipología	Observaciones	Superficie máx. Edificable (m ² construidos)	Coefficiente edificabilidad (m ² t/m ² s)
Terciario	H y C.		58.933	0,25

Alturas permitidas:

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts.)
2(B+1) + tolerancias PP	7,50 m + tolerancias PP

Condiciones particulares:

Usos permitidos Hotelero y Comercial.

Usos compatibles Es compatible con R3, Núcleo Turístico Mediterráneo, estableciéndose una relación de equivalencia de 12 unidades de alojamiento por vivienda. Se permiten así mismo el uso deportivo y los usos públicos, sin limitaciones, incluidos los sanitarios y asistenciales. Se permiten las industrias artesanales que no causen molestias.

Edificabilidad máxima 0.25 m²/m²

Altura máxima 2 plantas (7.50 m), se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 80% de la 2ª (13,00 m).

Ocupación máxima en planta: 70%

Separación a linderos públicos: Mayor o igual a 6 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.

Separación a linderos privados: Mayor o igual a 3/4 de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.

Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela: Será mayor o igual a vez y media la altura de la mayor de ellas.

PARCELA III-b – (SUBSECTOR 52-53-SO)

FICHACONDICIONESPARTICULARES

DENOMINACIÓNDEPARCELA:	III-b
Superficie Parcela:	12.099m ²
Ocupación máxima:	40%
Usos permitidos:	Se permiten los usos Residencial, Hotelero y Deportivo, sin limitación alguna.

Uso global	Tipología	Observaciones	Superficie máx. Edificable(m ² cons truidos)	Coefficiente edificabilidad (m ² t/m ² s)
Residencial	R3		3.025	0,25

Alturas permitidas:

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts.)
2(B+1) + tolerancias PP	6,50 m + tolerancias PP

Condiciones particulares:

Edificabilidad máxima: 0.25 m²/m²

Altura máxima: 2 plantas = 6,50 metros. Se autoriza una 3ª planta sobre el 70 % de la 2ª (altura de 9,50 metros) y una 4ª planta sobre el 50 % de la 3ª (altura máxima 12,50 metros).

Ocupación máxima en planta: 40%

- **Separación a linderos públicos:** Mayor o igual a 6 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.

- **Separación a linderos privados:** La mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Ordenanzas comunes:

En las zonas de retranqueo obligatorio no se permite la construcción de edificaciones de ningún tipo, ni tan siquiera pistas deportivas, barbacoas, muros delimitadores de espacios, ni similares; permitiéndose únicamente la pavimentación del suelo, los muros de contención de tierras que pudieran resultar necesarios, las pérgolas, las piscinas, y las construcciones ligeras desmontables.

Alteración Topográfica parcela:

De manera genérica, no podrá alterarse la topografía natural en ± 1.50 m. De forma específica, no se podrá alterar la topografía natural del terreno en ± 0.75 m en la franja de 3 metros de retranqueo a lindero privado (incluso lindero a campo de golf) y 6 metros a lindero público, debiendo permanecer la topografía inalterada justo en la alineación divisoria entre propiedades.

En este sentido el proyecto a presentar deberá contener las secciones suficientes, tanto longitudinales y transversales, grafiando la topografía natural y la modificada, y marcando en las secciones las construcciones a edificar y los cerramientos.

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:

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 52-53.

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.

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.

Queda prohibido en las parcelas y construcciones tener o guardar animales de cualquier clase, excepto perros, gatos, pájaros y peces, los cuales están autorizados siempre que no constituyan actividad lucrativa, o causen graves molestias o peligros; en cualquier caso, deberán observarse las ordenanzas municipales al respecto.

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.

Se prohíbe la implantación en las parcelas para su utilización como habitáculos, de tiendas de campaña, roulotte, caravanas, remolques y otros elementos similares; así como de cualquier otro que carezca de la pertinente licencia de primera ocupación o utilización.

Legislación del Turismo y Establecimientos Hoteleros:

Toda futura actuación que se realice, se regirá bajo el amparo de los criterios establecidos por la legislación vigente en materia de Turismo; en concreto con lo establecido por la **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía**; la cual tiene como objetivo la ordenación, la planificación y la promoción del turismo sostenible.

Además, se deben de cumplir los condicionantes establecidos por el **Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros**; que tiene por objeto la ordenación de los establecimientos hoteleros, la regulación de las condiciones técnicas y de prestación de servicios, así como el procedimiento para su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

- En dicho decreto se establece la definición de unidad de alojamiento como:
“La pieza independiente de un establecimiento hotelero para uso exclusivo y privativo del usuario del alojamiento hotelero, compuesta como mínimo por un dormitorio y, en función del grupo y categoría, de baño o aseo y otras dependencias”.

Normas de Edificación y Aplicación de Reducción de Consumos:

Es de obligado cumplimiento la aplicación de los criterios establecidos en Código Técnico de la edificación, en concreto los establecidos en el DB HS (Salubridad) y lo expuesto en el **RD 1620/2007 (Régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas)**, en donde se expone la necesidad de la reutilización de las aguas grises. Es decir, la reutilización de las aguas residuales procedentes de duchas, bañeras y lavabos e impulsarlas, tras su tratamiento, a los inodoros.

En los edificios público o privados, los grifos de los lavabos y las cisternas deben estar dotados de dispositivos de ahorro de agua. Los dispositivos que pueden

instalarse con este fin son: grifos con aireadores, grifería termostática, grifos con sensores infrarrojos, grifos con pulsador temporizador, fluxores y llaves de regulación antes de los puntos de consumo.

Además, de estas legislaciones de obligado cumplimiento, en concreto el RD 1620/2007, se tiene que cumplir con carácter supletorio las directrices que marquen las Cuencas Hidrográficas y todas aquellas leyes de carácter autonómico que haya promulgado la Comunidad Autónoma, como las leyes:

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. Tiene por objeto regular el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y de las entidades locales andaluzas en materia de agua, con el fin de lograr su protección y uso sostenible.
- Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

5. RESUMEN EJECUTIVO

La modificación puntual de Plan Parcial, del que forma parte el presente Resumen Ejecutivo, es promovida por la sociedad Hotel Almenara S.L.U. la cual encargó su redacción a Sotoarkitecnia 21 S.L y Planificación y Desarrollo Sostenibles 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 N°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 52-53 de San Roque tiene por objeto final posibilitar la ampliación de las instalaciones del Hotel Almenara, Hotel de Cuatro estrellas situado en una parcela Terciaria 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 Ordenanza de 4 parcelas residenciales con Tipología R.1.a, aledañas al actual complejo hotelero por su lindero Este, y fijar su tipología a R.3 (compatible con uso hotelero). Además, se propone mantener la edificabilidad de dichas parcelas y el número de viviendas.

Es de destacar que en la Modificación Puntual propuesta no se altera ninguna determinación de la ordenación estructural 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 borrador de la Modificación Puntual de Plan Parcial está compuesto por una memoria descriptiva-justificativa y 24 planos (10 de información y 14 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