

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

3.1.- OBJETO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1.1.- Objeto general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dichos ajustes son:

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

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

Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

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

Planificación Territorial:

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

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

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

Estos ajustes se resuelven en tres temas concretos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3.- Descripción

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

a) Descripción del Proyecto

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

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

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

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

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

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

b) Descripción Urbanística:

b.1) Consideraciones previas

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

Son elementos esenciales de la Ordenación, los siguientes:

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

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

Qué se define como SNU, y porqué.

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

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

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

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

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

que luego se dicen, de las mismas):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) La Mod. Puntual no tiene rango ni ámbito para definir y ordenar el PF del Guadiaro, y por ello en su ámbito:
 - a.1.) Debe mantener la definición indicativa y cautelar del POT, sin corregir ni alterar nada.
 - a.2.) Define un SGEL en SNU, muy superior (orden del 1000%) a lo que se derivaría de la aplicación de estándares, que abarca –según el EIA– toda la vegetación de ribera existente (según dispone el art^o 48.8.h. y 4.j., y en la Ficha, punto c) y que cubre todo el espacio entre el DPMT y la cabecera oeste de las Canchas (que forman parte del PE del Centro Turístico-Deportivo de Los Pinos, declarado de Interés Público y Social; que forman parte de la Red Especial de Instalaciones Deportivas de Andalucía en el PDIDA´2007; que son la base del Proyecto Los Pinos, declarado de “relevancia turística” en el POTCG; y que es la instalación donde se celebra el Torneo Internacional Copas de Plata y Oro, que ha sido declarado “de Interés Turístico de Andalucía”).

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

a.3.) Aunque aquí se presupone que las canchas, por todo lo indicado en a.2, y porque $\frac{1}{4}$ de tres canchas (que es lo que cubre aproximadamente la delimitación indicativa y cautelar de la Ficha) no sirve para el uso deportivo establecido (Polo), probablemente no van a formar parte del PF y sólo van a tener un papel paisajístico (como indica la ficha de diagnósticos del PPCLA) en el entorno del futuro PF; **de forma cautelar**, y hasta que el futuro PE del PF, de S. Roque defina el ámbito definitivo del PF, los terrenos entre el SGEL y la línea de delimitación de la Ficha se definirá según artº 45.1. del POT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5º) **Parque Fluvial:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b.2) Generalidades:

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

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

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

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

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

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

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

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

-Límitrofes, con la actuación:

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

-O bien son parcialmente interiores:

- Parque Fluvial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En relación con el uso Residencial, debemos analizar:

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

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

establecimiento de 4 ó más estrellas.

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

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

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

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

En relación con las VPO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SGEL

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

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

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

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

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

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

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

Encauzamiento del “Arroyo Montilla”

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

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

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

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

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

Geométricamente caen dentro del área de Policía del cauce.

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

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

El tratamiento físico del nuevo encauzamiento será del tipo “blando”.

Otras previsiones

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

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

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

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

- Aunque corresponden al planeamiento de desarrollo (PPO), en la presente Modificación se prevé, como elemento de **Ordenación Pormenorizada**, las siguientes determinaciones:
 - La ordenación de los SLEL se acomode con las prescripciones tanto del art.º3.4.c) (“*Condiciones particulares de los usos de los espacios libres y zonas verdes*”) del Título Tercero, Capítulo Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente t.m. de San Roque, como de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario.
 - Los suelos para usos Terciarios se dispondrán, preferentemente, en la banda anexa a la A-7.

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

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

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

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

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

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

Ajustes de la pieza de suelo urbano (SGI)

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

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

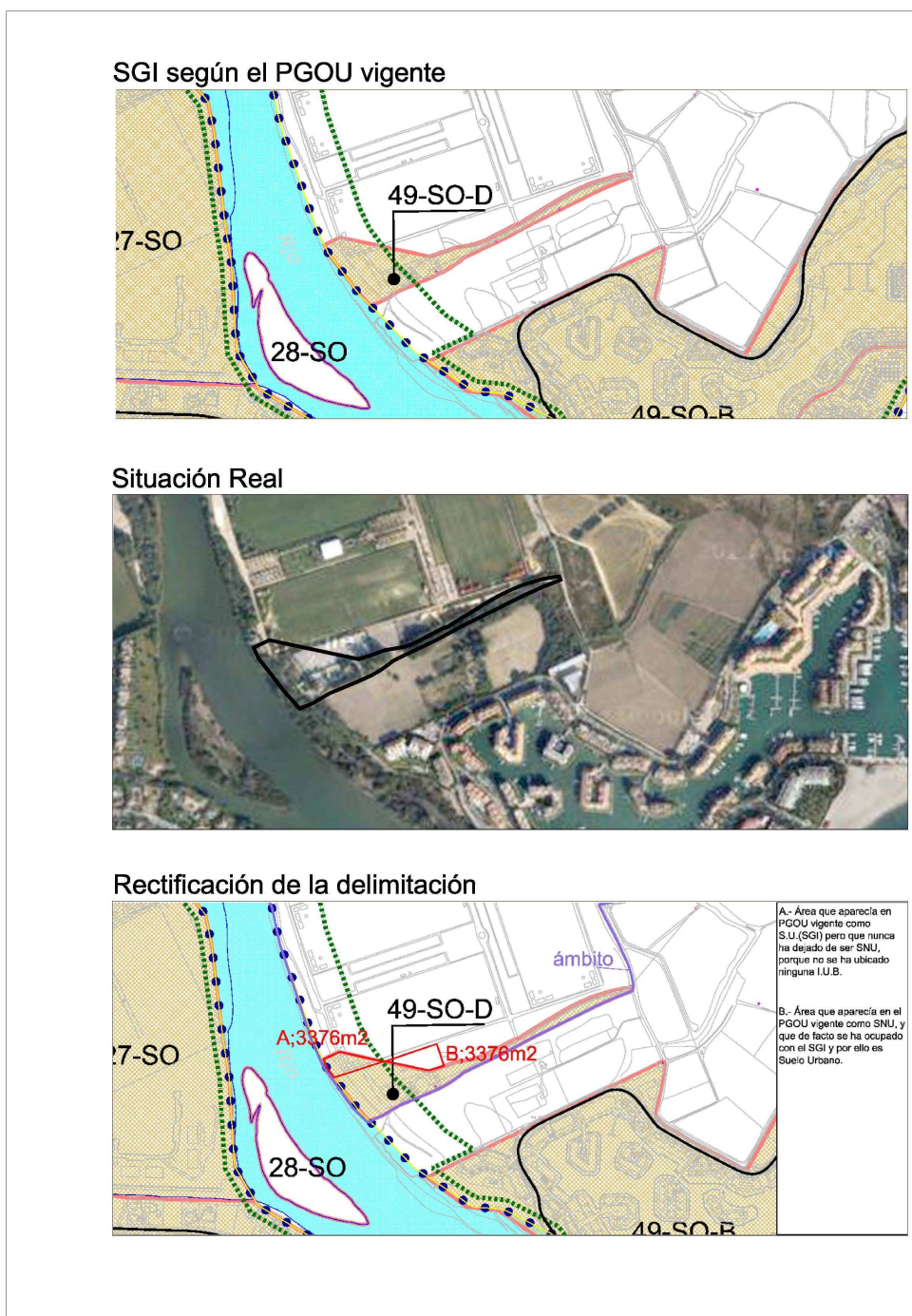
La delimitación de la pieza de suelo, por las razones que fuera, presentaba una figura triangular alargada, poco usual para los usos previstos, que generalmente requieren suelos con formas de rectángulo.

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

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

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

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



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

ADDENDA de cumplimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Se ha pasado a dos sectores dentro de un mismo área de reparto, a la configuración de un mismo sector coincidente con el área de reparto, que sigue siendo el mismo;
- b) Se ha llevado a cabo una disminución de la edificabilidad resultante;
- c) Se ha procedido a una variación porcentual de los usos, de modo que se han potenciado los turísticos y terciarios con la lógica disminución de los residenciales;
- d) Se ha ampliado el ámbito y la superficie de SGEL en SNU, adscrito, que pasa a tener 21.583 m², lo que supone +30% de incremento sobre lo anteriormente previsto; y es más del doble de lo previsto inicialmente.
- e) Contando siempre con la conformidad de GLENTON ESPAÑA S.A., que es el propietario de la práctica totalidad de la superficie de la Modificación y que es el único afectado por la modificación, se ha alterado el perímetro de la innovación (sin que ello afecte a la entidad cuantitativa de su superficie) desde tres perspectivas:
 - Se ha reducido el ámbito de las entrecanchas destinado a ser clasificado como suelo urbanizable, de modo que el resto se mantenga con la condición de suelo no urbanizable;
 - Se ha redelineado el límite sur del ámbito de la Modificación de modo que tenga contigüidad con el suelo urbano donde se implanta la depuradora de Sotogrande, así como su vía de acceso, evitando así que una muy estrecha franja de terreno entre uno y otro ámbitos quede sin el debido tratamiento;
 - Se ha redelineado parte del límite este, ajustándolo al trazado de caminos existentes, mejorando así la coherencia de lo ordenado con el entorno.
- f) Por último, **de forma circunstancial**, se define una regularización de la delimitación de la parcela de SU. SGI (49-SO-DO) existente, en el mismo lugar, con la misma superficie y el mismo uso.

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

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

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

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

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

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

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

b.3) Ámbito

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

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

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

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

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

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

b.4) Modalidad

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

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

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

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

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

- aprobar la figura de planeamiento que se trate.
- Sus efectos serán los mismos que los de la figura que innova.

b.5) Mejoras de carácter general

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

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

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

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

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

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

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

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

Los incrementos de dotaciones para SSGG (adscritos):

- SGRV= 12.840,00 m²
- SGEL.....= 21.583,00 m²
- Total= 34.423,00 m²

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

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

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

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

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

3.2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre otros.

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

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

Todo lo anterior da suficiente respuesta al epígrafe:

Es necesario.

Es conveniente.

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

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

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

3.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES FIJADAS EN LA NORMATIVA

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

Densidad:

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

Edificabilidad:

$75.345/251.152 = 0,30 \text{ m}^2\text{t/m}^2 \text{ de SUS}$

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

$$75.345/285.575 = 0,2638 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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

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

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

- Máximo 1 pax residencial por cada pax turístico.

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

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

3.4.- RESUMEN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A.- Ámbito y Clasificación de Suelos

Ámbito: 503.871 m²

Clasificación:

Urbano (SU existente)28.233 m²
 No Urbanizable (SNU) 224.487 m²
 Urbanizable Sectorizado (SUS) 251.151 m²

B.- Calificación de Suelos

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

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

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

C.- Uso, Densidad y Edificabilidad por Sectores:

Sector Único.-

Superficie..... 251.151 m²
 Edificabilidad 75.345 m²t; 0,30 m²/m²

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

complementario 3.767 m2t, según la Ley del Turismo.

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

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

Incompatibles: las actividades industriales y las grandes superficies comerciales.

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

D.- Sistemas Generales:

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

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

Ratio:

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

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

SGL25.077 m2

SGEL3.156 m2

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

Planteamiento General.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.- Coeficiente de uso.

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

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

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

- 2.- Coeficiente de área (CRA).
El ámbito objeto de la presente Innovación se encuadra en el área del Río Guadiaro.
En consecuencia el coeficiente de ponderación del área es 1,00.
- 3.- Coeficiente de núcleo y área (CNA).
El coeficiente del núcleo y área, encuadrado en los coeficientes de localización, para el área del Río Guadiaro oscila entre 0,8 y 1,00
Dicho coeficiente, que establece las relaciones de valoración dependiendo de la situación del núcleo en el ámbito del Plan General, se fija en la presente Innovación en 0,8.
Ello porque dentro del área de Río Guadiaro, el lugar donde se encuadra el ámbito objeto de la presente Innovación, por su posición entre núcleos urbanos ya consolidados, está llamado a subsanar deficiencias en dichos desarrollos urbanísticos previos, convirtiéndose, de este modo, la presente actuación en una fórmula en la que, a la par que se satisfacen intereses endógenos del propio área de reparto, atender interés general del municipio en orden a solventar las desviaciones territoriales apreciadas en el entorno, bien por falta de previsión, bien por una deficiente ejecución (apreciada posteriormente) de las determinaciones iniciales.
- 4.- Coeficiente intrínseco de Sector (CIS).
Por su parte, el coeficiente intrínseco del sector (para el que se prevé una oscilación entre 0,10 y 1,00) valora las circunstancias propias del sector de planeamiento que se trate, atendiendo a las obras de infraestructuras exteriores que se deban realizar para su puesta en funcionamiento, las características propias del lugar donde se ubica y que afecten a los costos de urbanización y edificación y la propia estimación relativa que se le da al sector dentro del Plan respecto a los demás sectores dentro del cuatrienio, siendo el coeficiente a aplicar el que resulte del conjunto de tales circunstancias transformadas en parámetros cuantificables.
En el caso del área de reparto que nos ocupa, se aplica 0,7 porque se entiende que las obras de urbanización interior del sector puede suponer cierto coste elevado en relación con otros sectores incluidos en el núcleo, fundamentalmente derivado de las cargas urbanísticas (principalmente de carácter económico, pero no exclusivamente) previstas en el convenio suscrito entre la propiedad de los suelos y el Ayuntamiento de San Roque, que son muy superiores que las que se deducirían del PGOU vigente. Ello supone un encarecimiento real de los costes de urbanización así como unas cesiones de suelo al municipio que están por encima de los estándares medios previstos tanto legalmente como en el planeamiento urbanístico general del municipio.

Conclusiones.

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

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

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

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

Área de Reparto: Los Pinos

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

Aprovechamiento total =28.272,60 UA

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

ADDENDA de cumplimiento

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

3.5.1.- Estado de la cuestión

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

Concretamente, anteriormente se dice literalmente:

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

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

3.5.2.- Encuadre de la normativa legal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.3.- El contexto temporal de las actuaciones administrativas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal efecto, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- El POTCG ha considerado que:

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

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

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

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

3.6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Vinculante)

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

ADDENDA de cumplimiento

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

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

Sector Único

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

Dotacional

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

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

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

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

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

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

SIPS = 6% de suelo.

Docente = 10 m² x viv.

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

SIPS = 6% s/125.575 = 7.534,50 m².

Docente = 10 m² x 50 viv = 500 m²

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

SIPS = 4% s/125.575 = 5.023,50 m²

En resumen:

$$\begin{aligned} \text{SIPS} &= 7.534,50 \text{ m}^2 + 5.023,50 \text{ m}^2 = \mathbf{12.558 \text{ m}^2} \\ \text{Docente} &= \dots\dots\dots \mathbf{500 \text{ m}^2} \\ \text{Total} &\dots\dots \mathbf{13.058 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

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

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

El Docente se destinará a Guardería.

En resumen:

DOTACIONES:

SLEL.....	50.231 m2
SIPS.....	12.558 m2
Docente = 10 x 50 =	500 m2
Otras Dotaciones =	<u>12.100 m2</u>
Total	75.389 m2 (30,03%)

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

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

$$75.345/100 \times 1,5 \text{ plazas} = \mathbf{1.131 \text{ plazas.}}$$

3.7.- PREVISIONES GENÉRICAS RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Red de abastecimiento de agua

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

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

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

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

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

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

Red de Riego

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

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

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

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

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

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

Redes de Alcantarillado y Saneamiento

Las redes se proyectarán con el sistema separativo.

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

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

Red de energía eléctrica

Previsión de cargas:

Según el Estudio Anexo:

Resulta la siguiente distribución de potencia:

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

Potencia prevista en subestación:

- Potencia demandada instalada: ... 4.919,40 KW
- Coeficiente simultaneidad:0,80 (instrucción 14 octubre 2004)

- Potencia demandada simultánea 3.928,32 KW= 4.910,40 KVA

Red general:

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

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

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

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

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

Red de Telecomunicaciones:

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

3.8.- CONCLUSIONES RESPECTO AL POTCG

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

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

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

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

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

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

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

3.9.- CONCLUSIONES FINALES

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

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

En San Roque, Octubre de 2.014

EL ARQUITECTO

Nicolás Moncada García