

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE**  
**ÁREA N U - 19**

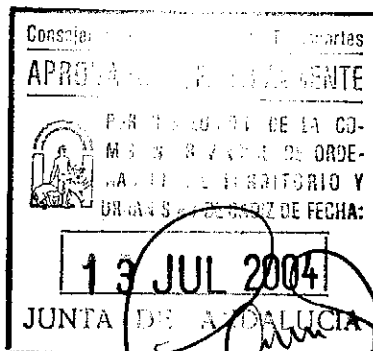
Consejería de Infraestructuras y Transportes  
**APROBADO PROVISIONALMENTE**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ASPECTOS DE CARÁCTER URBANO  
**13 JUL 2004**  
JUNTA DE ANÁLISIS

**REDACTOR: OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL**



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 20 de octubre 2003 al Punto 7)  
EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



## I. INTRODUCCIÓN.

El PGOU de San Roque clasifica los terrenos denominados "Cortijo de los Pinos" junto a la Carretera Nacional 340 como "Suelo No Urbanizable Protegido de Protección General", quedando los mismos ordenados en el Sector NU.019.

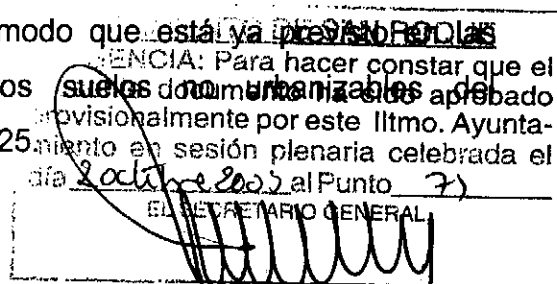
Para este tipo de suelo el PGOU prevé el uso de explotación agropecuaria y áreas de servicios de carreteras.

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

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

## II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La finalidad que se pretende con esta modificación es introducir el uso de OCIO Y ESPARCAMIENTO en el Sector de suelo no urbanizable N.U.09, de ~~este mismo modo que está ya previsto en las~~ Normas Urbanísticas para los suelos no urbanizables del municipio, como son N.U.23,

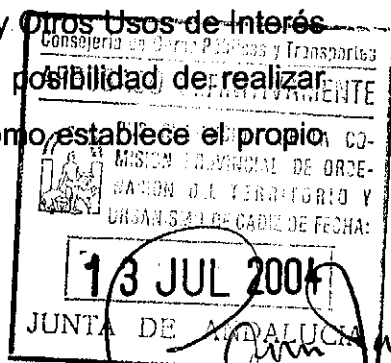


Con la modificación propuesta se pretende hacer compatible el uso deportivo con otros usos permitidos en este sector de suelo no urbanizable (ya , que de acuerdo con la sistemática de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque, este uso, el deportivo, se encuadra en el global de Ocio y Esparcimiento).

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

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

La inclusión del uso de Ocio y Esparcimiento y ~~Otros Usos de Interés Social~~ en el Sector deberá llevar implícita la ~~posibilidad de realizar~~ instalaciones al servicio de esos usos tal y como ~~establece el propio~~ PGOU.



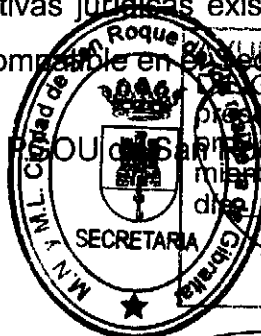
### III. JUSTIFICACIÓN.

#### 1. Justificación del procedimiento elegido.

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

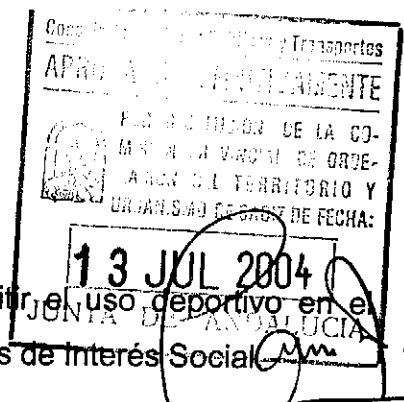
En efecto, las alternativas jurídicas existentes para introducir el uso deportivo como uso compatible en el sector son:

- Revisión del PGOU de San Roque



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DECLARACIÓN DE URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Roque en sesión plenaria celebrada el día 2 de octubre 2003 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,



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

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

a) La Revisión del PGOU de San Roque.

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

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

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

La solución propuesta permite, sin embargo, conjugar los beneficios de los dos procedimientos que inciden en la elección del procedimiento de seguir.

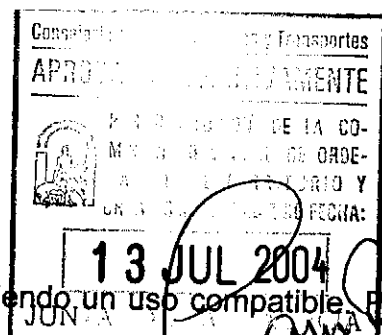
Resolución de la Junta de Andalucía, Comarca de San Roque, de 13 de Julio de 2004, por la que se aprueba definitivamente el Plan Regulador de la Comarca de San Roque de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13 de Julio de 2004.



AGENCIA: Para hacer constar que el procedimiento de modificación puntual del PGOU de San Roque, que permite el uso de Ocio y Esparcimiento como un uso del Sector, es el más adecuado para alcanzar el objetivo planteado: mantener la clasificación del Sector en su categoría actual.

20 de Julio de 2003 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL



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

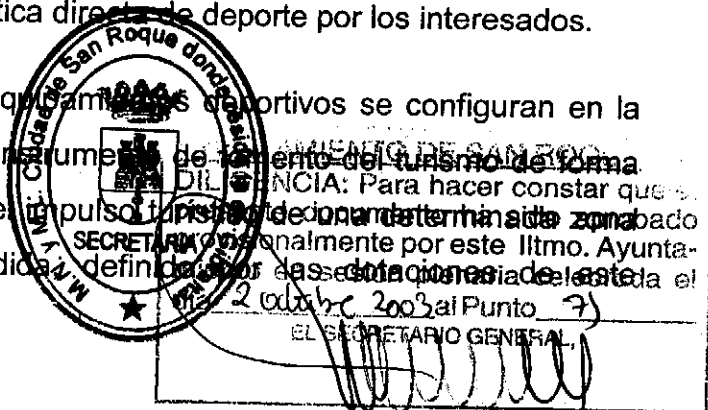
Por otra parte, la tramitación del Proyecto como de interés social se hace necesario dada la trascendencia de la actividad deportiva en la actividad económica del municipio. En este sentido, la actividad deportiva está vinculada al turismo, de modo que los equipamientos deportivos suponen un instrumento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

## 2. Justificación urbanística.

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

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

Por otra parte, los equipamientos deportivos se configuran en la actualidad como un instrumento de fomento del turismo de forma que, el desarrollo y el impulso turístico de una determinada zona viene, en gran medida, definido por las dotaciones de este tipo de instalaciones.



carácter. Unas dotaciones, las deportivas, que igualmente, son indicativas de la calidad turística.

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

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

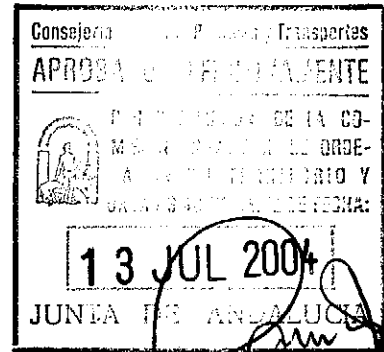


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 2 octubre 2003 al Punto 7)  
EL SECRETARIO GENERAL

**IV. ORDENACIÓN PROPUESTA:**

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

<b>NU - 19.</b>	<b>7. 6.</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>617.500</b>
Clasificación: NU No Urbanizable		Comisaría de Obras Públicas y Transportes		
Denominación del Área: NU.019		<b>APROBADO DEFINITIVAMENTE</b>		
Regulación del Área: 7. Protección		POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:		
Remisión a planeamiento: 6. Proyecto Temático		<b>13 JUL 2004</b>		
Regulación del suelo: 2 NU-Protección General		JUNTA DE ANDALUCÍA		
Usos del suelo:				
1. Explotación Agropecuaria				
8. Áreas de servicio carreteras.				



La ordenación propuesta sería la siguiente:

**NU -19.**

**7. 6. 2. 1378. 617.500**

Clasificación: NU No Urbanizable

Denominación del Área: NU.019

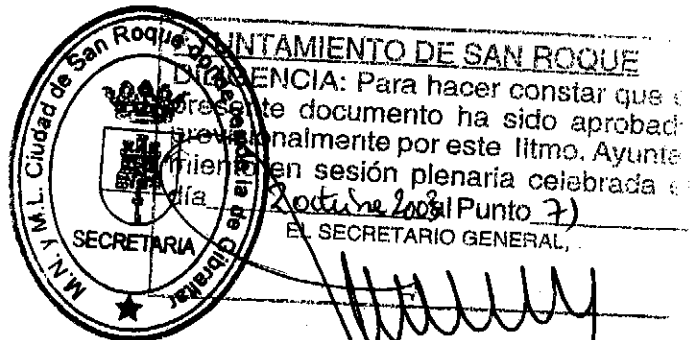
Regulación del Área: 7. Protección

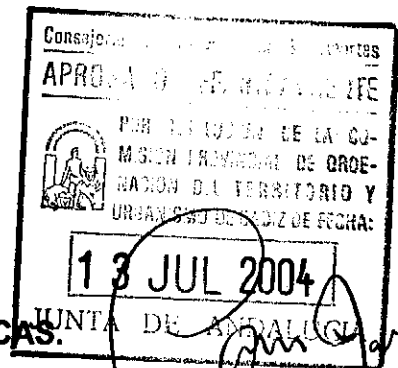
Remisión a planeamiento: 6. Proyecto Temático

Regulación del suelo: 2 NU-Protección General

Usos del suelo:

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



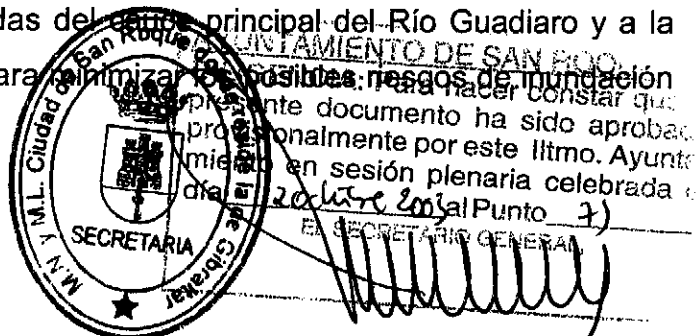


V. ANEXO. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS.

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

Las medidas correctoras y protectoras que se presentan en este apartado van encaminadas como principal objetivo a minimizar la importancia de los impactos Moderado y Asumible obtenidos en los correspondientes Sectores de Impacto. Lo que se pretende con estas medidas es la reducción de los impactos ambientales que se generarán como consecuencia de la incorporación del nuevo uso y la aplicación de este al Ordenamiento y Normativa del Planeamiento. Con estos fines se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras de carácter general:

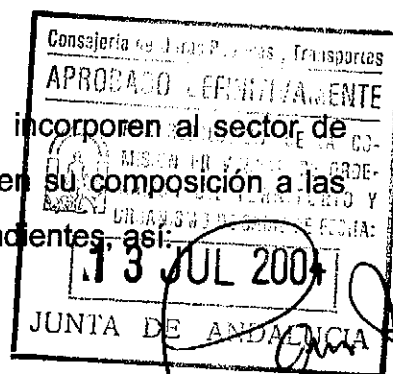
- ✓ Para la reducción del Sector de Impacto de importancia Moderada denominado 1.1. OE, que afecta a la UAH Complejo Estuarino del Río Guadiaro, en la porción constituida por chopera aislada de la ribera propiamente dicha, solo se admitirán para este sector las actividades de Ocio y Esparcimiento y de Interés Social compatibles con el mantenimiento integro de la masa forestal, limitando la ubicación sobre estas de cualquier actividad que implique edificación que pueda afectar a la vegetación.
- ✓ Las instalaciones asociadas a los nuevos usos especialmente las destinadas a su empleo por personas se situarán preferentemente en las zonas más alejadas del curso principal del Río Guadiaro y a la mayor cota posible para minimizar los posibles riesgos de inundación o avenidas.





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

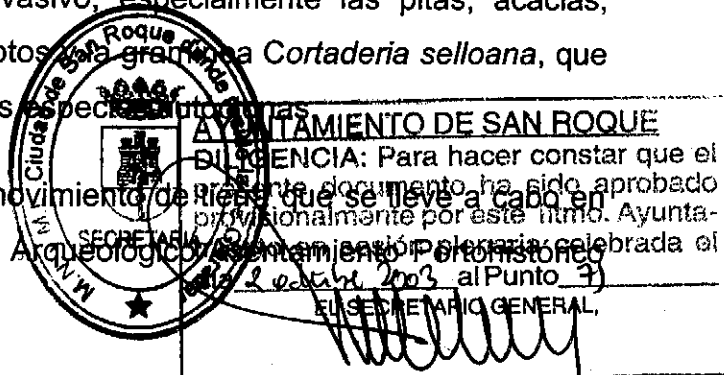
- ✓ Las especies arbóreas o arbustivas que se incorporen al sector de ocio y esparcimiento NU-019, se ajustarán en su composición a las formaciones vegetales potenciales correspondientes, así:



- En suelos más hidromorfos, especies concernientes a las Geoserias Riparias, alamedas de la Asociación *Rubio tinctorio-Populetum albae*, adelfar con zarzas y tarajales de las Asociaciones *Rubio ulmifolii-Nerietum oleandri* y *Polygono equisetiformis-Tamaricetum africanae*, matorral helófito de la Asociación *Galio palustris-Juncetum maritimi*.
- En suelos de vega la serie termomediterránea bético-gaditana subhúmeda-húmeda verticícola de *Olea sylvestris* o acebuche (*Tamo communis-Oleeto sylvestris s.*) o acebuchales.

- ✓ Se priorizará el uso de especies autóctonas, evitándose las especies alóctonas de carácter invasivo, especialmente las pitas, acacias, cañas, casuarinas, eucaliptos y la gramínea *Cortaderia selloana*, que compiten y desplazan a las especies autóctonas.

- ✓ Para autorizar cualquier movimiento de tierra que se lleve a cabo en el entorno del Yacimiento Arqueológico de San Roque, se deberá celebrar el



"Cortijo de Los Álamos", se ha de informar previamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.



- Medidas de control y seguimiento:

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, las eventuales afecciones de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica de un nuevo uso.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento suelen diseñarse para garantizar que los impactos que han sido identificados y minimizados hasta el punto de ser considerados asumibles a compatibles, mediante la aplicación de las medidas protectoras o correctoras, se mantengan en el nuevo umbral al cumplirse efectivamente las medidas correctoras propuestas. También tienen por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter compatible y asumible no se transformen en los de un nivel superior.

En el apartado de valoración de Impactos de la Evaluación de Impacto Ambiental se comprobó que el Sector de Impacto 1.1. OE sobre la UAH Complejo Estuarino del Río Guadiaro es el de mayor importancia alcanzando la consideración de Moderado y por la que se ha prestar sobre este sector una mayor vigilancia garantizándose así su protección y conservación

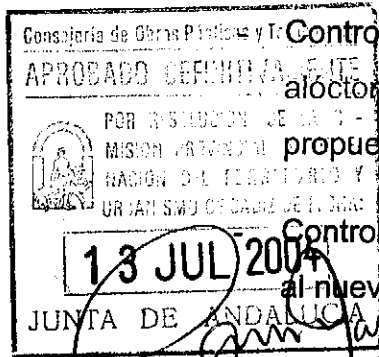
Se considera necesario, por consiguiente, el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental, a lleva a cabo por los organismos municipales competentes en la disciplina Urbanística, como son:

- Control de residuos sólidos vertidos al terreno



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 13 de Julio 2004 en el Punto 7) EL SECRETARIO GENERAL

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



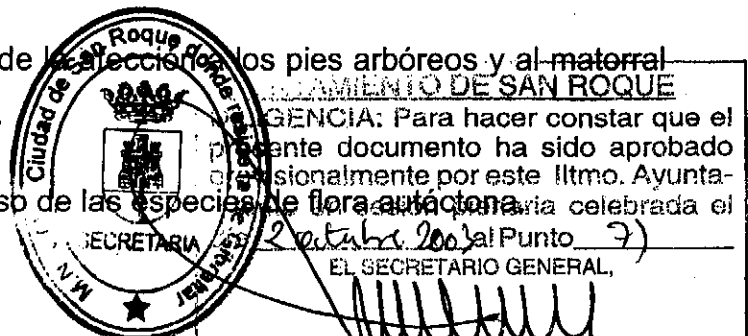
Control de la no implantación de especies vegetales  
alóctonas invasivas en el desarrollo de los nuevos usos  
propuestos.

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

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

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

- ✓ Los efectos sobre el régimen hídrico en los casos que se afecte a cauces o canales y de que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.
- ✓ Los posibles efectos de las inundaciones sobre las instalaciones o actividades y de estas sobre las inundaciones.
- ✓ La minimización de las afectaciones a los pies arbóreos y al matorral de especies autóctonas.
- ✓ La prioridad de uso de las especies de flora autóctona.



- ✓ La minimización de carga contaminante al acuífero con especial control de fitosanitarios y fertilizantes.
- Las Actividades relacionadas con los nuevos usos propuestos de ocio y esparcimiento y otros usos de interés público vienen definidas y regulados expresamente en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque de 18-4-1.996, remitiéndose a lo allí establecido.
- Todas las actividades y usos a instalar en la zonas de servidumbre de costas, deberán adaptarse a las determinaciones recogidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y reglamento de desarrollo.
- Las instalaciones y construcciones que se prevean realizar en el Sector objeto de la presente Modificación Puntual deberán mantener la tipología constructiva de la zona.
- Los proyectos que se desarrollen en el Sector deberán especificar para el supuesto en el que se prevea un consumo excesivo de agua, que el origen de la misma procederá de una estación depuradora, siempre que el destino del consumo lo permita.

