

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LOS SUBSECTORES 52-53 DE SOTOGRANDE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.

Nº Expediente: EAE-S/11/2017

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1.OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 04/04/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE, en el término municipal de SAN ROQUE.

2.MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómico mediante la citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd	PÁGINA	1/7

urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE en el término municipal de SAN ROQUE, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 30 de marzo de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de San Roque de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 4 de abril de 2017, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de San Roque, para la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, como órgano ambiental, sometió la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental.



Código:640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd	PÁGINA	2/7

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte		11/04/2017	03/07/2017
Verdemar- Ecologistas en Acción		11/04/2017	-
AGADEN		11/04/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv.Dominio Público Hidráulico	10/04/2017	26/06/2017
	Dpto. Vías Pecuarias	10/04/2017	14/07/2017
	Serv. Gestión del Medio Natural	10/04/2017	27/04/2017

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El alcance territorial de la Modificación Puntual que nos ocupa son los terrenos que corresponden a los Subsectores 50-53 ubicados al suroeste de la Urbanización de Sotogrande, en el término municipal de San Roque. Concretamente afecta a unas parcelas situadas al Este del Hotel Almenara y al área de dicho hotel que a su vez se encuentra al Suroeste de los subsectores 52-53.

El Plan Parcial de los subsectores 52-53 incluye como residencial turístico de uso terciario la parcela actualmente ocupada por el Hotel Almenara, siendo ésta la única parcela de uso hotelero de los subsectores.

La Modificación Puntual del Plan Parcial de los subsectores 52-53 de Sotogrande pretende aumentar la disponibilidad de suelo de uso hotelero para poder ampliar el Hotel Almenara. Para ello solicita el cambio de calificación de 4 parcelas contiguas, ubicadas junto al lindero Sureste del Hotel, que pasarían de tener uso residencial (R1a) a residencial compatible con hotelero (R3).

Esta modificación puntual no incluye aumento alguno de la edificabilidad máxima permitida, manteniendo la existente en las parcelas cuya calificación se va a modificar, y que pertenecen a la tipología R.1.a. El coeficiente de edificabilidad se mantendrá tras la modificación en 0,25 que tiene en la actualidad.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.



Código:640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd	PÁGINA	3/7

5.1. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 23 de junio de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

5.2. EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

Estudiada la Clasificación de Vías Pecuarias del t.m. de San Roque, aprobada por Orden Ministerial de fecha 9 de mayo de 1959, así como sus modificaciones, se comprueba que el ámbito afectado por la Modificación Puntual podría estar afectado por la vía pecuaria CAÑADA REAL DE MANILVA A LOS BARRIOS. Su anchura legal es de 75,22 metros y en tramo que pudiera estar afectado se redujo a 20,89 metros.

En abril de 1971 se propuso la declaración como innecesaria del tramo de vía pecuaria de la CAÑADA REAL DE MANILVA A LOS BARRIOS entre el Cordel del Puerto del Higuerón y la Vereda del Puerto del Higuerón. Sin embargo, no existe constancia de que la propuesta fuese aprobada.

Por todo lo anterior podemos finalizar que la vía pecuaria en el tramo afectado no se encuentra anulada o desafectada.

En el documento de EAE presentado no se ha considerado la existencia de la vía pecuaria ni su posible afección sobre el ámbito.

En todo caso, en el documento final que se presente se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por lo que se podría entender que los terrenos de la cañada han sido desafectados.

5.3. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.

La modificación afecta a terrenos de carácter urbano ubicados dentro del campo de golf de Sotogrande y carentes de valores naturales significativos.

5.4. EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en la zona y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación.



Código:640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd	PÁGINA	4/7

5.5. EN MATERIA DE CULTURA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe arqueológico de la Delegación Territorial de Cultura de Cádiz, de fecha 21 de junio de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

6. PRONUNCIAMIENTO.

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

DETERMINA

Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE en el término municipal de SAN ROQUE, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.



Código:640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	640xu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd	PÁGINA	5/7

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

ÁNGEL ACUÑA RACERO



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu936AHUTZQM4v8iwqin9xEffVd.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	64oxu936AHUTZQM4v8iwqin9xEffVd	PÁGINA	6/7

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Vías Pecuarias.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz. Servicio de Bienes Culturales.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	01/08/2017
ID. FIRMA	64oxu936AHUTZQM4v8iwqin9xEfVd	PÁGINA	7/7

Nº Ref.: CA11033/M/17011	NOTA DE RÉGIMEN INTERIOR
Su Ref.: EAE simp. 11/2017	

ASUNTO:	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE.
---------	---

Remitente: SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud de informe relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan Parcial del Subsector 52-53 de Sotogrande en el Término Municipal San Roque, que concretamente afecta a unas parcelas situadas al Este del Hotel Almenara y al área de dicho hotel con el objeto final de la ampliación del uso hotelero existente, una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Con fecha 10 de abril de 2017 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la Modificación del Plan Parcial del Subsector 52-53 de Sotogrande, en el Hotel Almenara y parcelas anexas, en el Término Municipal de San Roque (Cádiz). La documentación, es presentada en formato digital y papel con fecha 30 de marzo de 2017.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Hotel Almenara se localiza en la zona oeste o zona alta de la urbanización de Sotogrande, siendo ésta la única parcela de uso hotelero de los Subsectores 52-53. Debido a la demanda existente actualmente se considera necesario la ampliación de la superficie para lo cual se pretende anexas al mismo las parcelas situadas al sureste de las instalaciones hoteleras. Corresponden concretamente a cuatro parcelas de uso residencial (R1a). Con la Modificación Puntual de los Subsectores 52-53 de Sotogrande se procederá al cambio de calificación de las citadas parcelas, para pasar de uso residencial R1a, a uso residencial compatible con hotelero R3.

La superficie del ámbito de la modificación es de 71.032 m². Los cambios derivados de la Modificación Puntual de los Subsectores 52-53 solo afectan a las parcelas situadas junto al límite Sureste del hotel.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta, 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00, Fax 956 90 00 04

26/6/17 #

Código:640xu761FIWSVGa425W0QSiyw6JYGk. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	23/06/2017
ID. FIRMA	640xu761FIWSVGa425W0QSiyw6JYGk	PÁGINA	1/6



Dichos terrenos se corresponden urbanísticamente con una zona situada al oeste ó zona alta de Sotogrande. El sector cuenta con Plan Parcial aprobado, con clasificación de urbano no consolidado, aunque los terrenos elegidos para la ampliación tienen asignado en el Plan Parcial un uso residencial turístico y el objeto es cambiarlo a uso residencial turístico compatible con hotelero.

VALORACIÓN GLOBAL DEL PROYECTO.

Se valoran los documentos aportados: Avance de la Modificación Puntual, que incluye planimetría correspondiente, y Documento Ambiental Estratégico.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu761FIWSVGa425W0QSiwy6JYGk.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	23/06/2017
ID. FIRMA	640xu761FIWSVGa425W0QSiwy6JYGk	PÁGINA	2/6

A continuación se exponen consideraciones a tener en cuenta en materia de aguas.

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

La zona de estudio no presenta afección al Dominio Público Hidráulico ni a las Zonas Inundables asociadas a éste, de acuerdo con la información disponible en la Administración Hidráulica Andaluza.

Se deberá tener en cuenta los posibles efectos de los cambios del planeamiento sobre las aguas superficiales y subterráneas.

Es conveniente que se adopten tanto medidas respecto a la evacuación de aguas pluviales (para evitar inundaciones provocadas por la rápida saturación del terreno y el sellado de los suelos), como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

El instrumento de planeamiento deberá incorporar un Plano de Información sobre Hidrología en el que se identifiquen las masas de aguas superficiales y subterráneas identificadas en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas 2015-2021 y cualquier otra información relevante del mismo para el Sector.

Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

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

El diseño de jardines y zonas verdes deberá realizarse utilizando especies autóctonas y preverse la instalación de infraestructuras de riego con las mejores técnicas disponibles para el ahorro y optimización del agua, con objeto de reducir a la baja las previsiones de consumo de este recurso tan importante.

Toda demanda que se genere en el planeamiento y cualquier certificación sobre la suficiencia de recursos hídricos por parte de la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de San Roque, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas (PHDHCM), aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por R.D. 11/2016 (BOE nº 19, de 22 de enero) y publicado por Orden de 23 de febrero de 2016 en BOJA (nº 71, de 15 de abril).

El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan Hidrológico.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu761FIWSVGa425W0QS1wy6JYGk.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	23/06/2017
ID. FIRMA	640xu761FIWSVGa425W0QS1wy6JYGk	PÁGINA	3/6

Se considera necesario para mayor claridad aportar los siguientes datos referentes a los recursos hídricos:

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE					
Población permanente/ pobl. equivalente	Nº Viviendas	Consumos totales/ por usos según Plan Hidrológico	Origen del recurso	Dotación	Otros
Observaciones:					

DEMANDA MÁXIMA PREVISIBLE CON LA MODIFICACIÓN PROPUESTA					
Población permanente/ pobl.equivalente	NºViviendas	Consumos totales / por Usos según Plan Hidrológico	Origen del recurso	Dotación	Otros Usos/ consumos
Observaciones:					

Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará como máximo las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente. Por tanto, toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales.

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

En el caso de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Subsector 50-53 de Sotogrande, al tratarse de la ampliación de una infraestructura hotelera ya desarrollada y teniendo en cuenta que aún no se concreta si será un nuevo centro hotelero o ampliación del existente, se deberá detallar la dotación de agua necesaria asociada a la Modificación del Plan Parcial, siempre ajustándose al Plan Hidrológico para las Cuencas Mediterráneas vigente.

Debe aportarse un certificado de la empresa gestora supramunicipal del abastecimiento de agua en el Campo de Gibraltar en referencia al ámbito de la Modificación, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas para el crecimiento urbanístico podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00, Fax 956 90 00 04

Código:64oxu761FIWSVGa425W0QS1wy6JYGk. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	23/06/2017
ID. FIRMA	64oxu761FIWSVGa425W0QS1wy6JYGk	PÁGINA	4/6

Respecto al Ciclo Integral del Agua:

Infraestructuras de Abastecimiento.

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse (Artículo 19.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

En la documentación correspondiente a la Modificación Puntual se expone: "La suficiencia de abastecimiento de agua se encuentra justificada en las previsiones del Plan Parcial que se pretende modificar y cuyas previsiones no se ven alteradas por la modificación propuesta. Así se cuenta con un suministro procedente de la concesión administrativa otorgada por la Dirección General de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas en 1966 para el aprovechamiento de parte de las aguas del Río Guadiaro que tuvo su desarrollo en la construcción de varios depósitos repartidos por el área de Sotogrande. Para la distribución de dicho abastecimiento hasta el ámbito de actuación, se cuenta con una red general de distribución a la cual se conecta con acometidas al mismo realizadas para las parcelas del sector afectadas."

A este respecto se ha de aclarar que la concesión a la que se hace referencia no está en vigor actualmente y ya se ha indicado a otros sectores dentro de la Urbanización de Sotogrande que han de ir incorporándose a la red general de abastecimiento municipal gestionada por ARCGISA, S.A. (empresa supramunicipal), quedando el ámbito de actuación objeto de la presente Modificación obligado a conectarse a la red municipal de agua regulada. Deberán representarse las infraestructuras de abastecimiento en planos, superponiéndola a la ordenación prevista para el sector.

La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente certificado de la empresa suministradora en el que se asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los periodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas.

Infraestructuras de Saneamiento y Depuración.

El saneamiento del nuevo ámbito de ampliación propuesto se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

Las redes de saneamiento de aguas residuales ejecutadas están conectadas con los colectores principales del Subsector 51 adyacente y, por tanto, con el resto de la urbanización. Deberá representarse su grafía en planos, superponiéndola a la ordenación prevista para el sector.

El dimensionamiento de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta la EDAR playa de Sotogrande gestionada por la empresa Aguas del Valle del Guadiaro, S.L..

Las cuencas de los terrenos del Subsector 52-53 vierten a vaguadas naturales, muchas de ellas entre las calles del Campo de Golf de 27 hoyos existente. La zona Hotelera cuenta con red de pluviales, que discurre por la Avenida de Almenara. Las

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu761FIWSVGa425W0QSiwy6JYGk.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	23/06/2017
ID. FIRMA	640xu761FIWSVGa425W0QSiwy6JYGk	PÁGINA	5/6

parcelas residenciales cuentan con dicha red en el frente de la Calle Granada y por su zona trasera, por el lindero con el Campo de Golf.

En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega y el caudal máximo previsible además de representarse su grafía en planos, superponiéndola a la ordenación prevista para el sector.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las existentes donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

Respecto al Estudio Económico-financiero:

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deben estar valoradas económicamente a precios de mercado.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deben quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). También debe detallarse el coste aproximado de los terrenos donde este previsto el desarrollo de dichas infraestructuras, en caso de no ser de titularidad municipal.

En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.



JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Fdo.: Jose M^a Arenas Cabello



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu761FIWSVGa425W00S1wy6JYGk.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	23/06/2017
ID. FIRMA	640xu761FIWSVGa425W00S1wy6JYGk	PÁGINA	6/6

NOTA INTERIOR

REMITENTE: DEPARTAMENTO VÍAS PECUARIAS**DESTINATARIO:** SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**Asunto.-** M.P. Plan Parcial Subsector 52-53 Sotogrande – San Roque (EAEs 11/2017)**Expediente.-** VP/432/2017

En relación con su solicitud de informe sobre la evaluación ambiental estratégica (EAE) relativa a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Subsector 52-53 de Sotogrande, en el término municipal de San Roque, le comunicamos lo siguiente:

La modificación puntual pretende cambiar el uso definido para los sectores 52-53 que actualmente tienen es residencial y se pretende que pase a residencial compatible con hotelero para permitir la ampliación de las instalaciones del Hotel Almenara.

Estudiada la Clasificación de Vías Pecuarias del t.m. de San Roque, aprobada por Orden Ministerial de fecha 9 de mayo de 1959, así como sus modificaciones se comprueba que el ámbito afectado por la Modificación Puntual podría estar afectado por la vía pecuaria CAÑADA REAL DE MANILVA A LOS BARRIOS. Su anchura legal es de 75,22 metros y en tramo que pudiera estar afectado se redujo a 20,89 metros.

En la primera modificación de la clasificación, aprobada por Orden Ministerial de 11 de mayo de 1964 se aprobó una modificación del trazado de la cañada real entre el Puerto del Algarrobo hasta el sitio Puerto del Pedrosillo. El ámbito afectado por la modificación queda fuera de este tramo.

En abril de 1971 se propuso la declaración como innecesaria de el tramo de vía pecuaria de la CAÑADA REAL DE MANILVA A LOS BARRIOS entre el Cordel del Puerto del Higuerón y la Vereda del Puerto del Higuerón. Sin embargo, no existe constancia de que la propuesta fuese aprobada.

Por todo lo anterior podemos finalizar que la vía pecuaria en el tramo afectado no se encuentra anulada o desafectada.

En el documento de EAE presentado no se ha considerado la existencia de la vía pecuaria ni su posible afección sobre el ámbito.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta, Edificio Junta de Andalucía, 11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu881VXPkPTdQAFnfw2t2Fvs6XP.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO GONZÁLEZ	FECHA	14/07/2017
ID. FIRMA	64oxu881VXPkPTdQAFnfw2t2Fvs6XP	PÁGINA	1/2

R - 14/07/17 = Angel

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, establece que *"se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía."*

En este Departamento desconocemos cual era la clasificación de los terrenos del ámbito de la modificación puntual a la entrada en vigor de la referida ley. En todo caso, en el documento final que se presente se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas por la Disposición Adicional Segunda por lo que se podría entender que los terrenos de la cañada han sido desafectados.

EL TÉCNICO

ADOLFO MORENO GONZÁLEZ



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía, 11008 Cádiz
Telér, 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu881VXPKPTdQAFnfw2t2Fvs6XP.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO GONZÁLEZ	FECHA	14/07/2017
ID. FIRMA	64oxu881VXPKPTdQAFnfw2t2Fvs6XP	PÁGINA	2/2

Ntra. Ref.:	81/SGMN/17	Fecha:	19/04/2017
Su. Ref.:	EAES 11/2017		
ASUNTO:	Modificación puntual Plan Parcial subsector 52-53 Sotogrande		
Remitente:	Servicio de Gestión del Medio Natural. Dpto. Geo y Biodiversidad		
Destinatario:	Servicio de Protección Ambiental. Dpto. de Prevención y Control		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que la modificación del Plan urbanístico referenciada afecta a terrenos de carácter urbano ubicados dentro del campo de golf de Sotogrande y carentes de valores naturales significativos por lo que no existe inconveniente por parte de este Servicio en que se continúe su tramitación en los términos previstos en el Plan.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD,
Fdo.: José Manuel López Vázquez

Vº Bº EL JEFE DEL SERVICIO DE
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL
Fdo.: F. Javier Rodríguez Benavente

COMUNICACIÓN INTERIOR



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu858PFIRMASCVuKTUSfTJwXYAn. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL LÓPEZ VÁZQUEZ	FECHA	20/04/2017
	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE		
ID. FIRMA	640xu858PFIRMASCVuKTUSfTJwXYAn	PÁGINA	1/1

INFORME ARQUEOLÓGICO

ASUNTO: SOLICITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE EN RELACIÓN AL INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 52-53 DE SOTOGRANDE.

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

Expt. A – 89/17 (1132)

I.-INTRODUCCIÓN

En este centro directivo se recibe escrito de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz, con fecha 19 de abril de 2017, por el que se solicita informe de conformidad con lo establecido en el artículo 39 y siguientes de la Ley 7/2007, de de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental sobre la posible incidencia en materias competenciales de esta administración, del documento de Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la modificación puntual del Plan Parcial del Subsector 52-53 de Sotogrande y al respecto se facilita documentación en la RED con la siguiente referencia de acceso:

E.A.E.s - 11.17 M.P. PLAN PARCIAL SUBSECTORES 52-53 SOTOGRANDE.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/9C19fbb42212659e11b1eb6607848b19>

II.-BREVE DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO:

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

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

En mayo de 2.009, el Ayuntamiento Pleno aprueba la ADAPTACIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE A LA L.O.U.A. con fecha 7 de Mayo de 2.009, en la que figuran los Subsectores 52-53 como Suelo urbano no consolidado, dado su alto grado de desarrollo y urbanización.

La topografía del ámbito de actuación está marcada por su situación en las inmediaciones de la Sierra de Almenara.

El paisaje del Subsector 52-53 está determinado por cerros, colinas y vaguadas, de carácter ondulado. El ámbito de la modificación se localiza en la zona más alta. Como hitos paisajísticos, cabe destacar los puntos visuales de la Sierra de Almenara, Sierra Bermeja en Estepona, y de la Sierra Crestellina en Casares al norte del Sector, al este el Puerto Sotogrande y al Sur el Peñón de Gibraltar. En concreto desde el ámbito de actuación, dado su situación en el conjunto del subsector, tiene especial importancia las vistas del Peñón de Gibraltar y del Mar Mediterráneo.



Con respecto al patrimonio histórico presente en el ámbito de actuación, en el documento no se señala afección o zona de protección arqueológica alguna, ni en el Plan Subregional de Ordenación del Campo de Gibraltar, ni en el PGOU Vigente, ni en el Plan Parcial a modificar. Además, se afirma que, en el transcurso de la ejecución de las edificaciones del actual complejo hotelero y en las edificaciones de carácter residencial aledañas no se realizaron hallazgos de relevancia, lo que les hace prever que en las parcelas adyacentes ocurra lo mismo.

Y al respecto se emite el presente Informe Técnico, ante las posibles afecciones al Patrimonio Arqueológico, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

III.-DESCRIPCIÓN ARQUEOLÓGICA Y ANÁLISIS DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO EN EL PIE.

Dada la información disponible en los archivos de la Delegación y analizada la documentación facilitada no se observan afecciones de relevancia.

En las inmediaciones de la actuación se encuentran próximos unos yacimientos que según la documentación facilitada no resultarían afectados.

No obstante, consultada la Base de Datos del Patrimonio Arqueológico de Andalucía, se comprueba que el término municipal de San Roque se caracteriza por su alta densidad arqueológica y ante la actual revisión del PGOU de San Roque y, en virtud de ello, se sugiere la elaboración de una carta arqueológica del municipio con carácter previo a la aprobación del Plan General y, que por ende, la aprobación de este documento de Plan Parcial debiera ser posterior.

IV.-CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

En virtud de lo expuesto y en función de la información contenida en el documento sometido a nuestra valoración, se informa favorablemente el documento dado que no se aprecian afecciones al Patrimonio Arqueológico con las consideraciones anteriores incluidas en el presente informe. Valoración que se emite dada la información y la planimetría presentada, en el ámbito de actuación exacto; en caso de modificación del área de ejecución para el proyecto, el informe quedaría invalidado y se deberá realizar nuevo Informe Arqueológico con sus correspondientes medidas cautelares, en su caso, en función de las posibles variaciones de un nuevo proyecto.

En Cádiz, a 21 de junio de 1017

Vº Bº
EL JEFE DE SERVICIO

Fdo.-Jose Mª Pérez Alberich



LA ARQUEÓLOGA


Fdo.- Ana Troya Panduro.