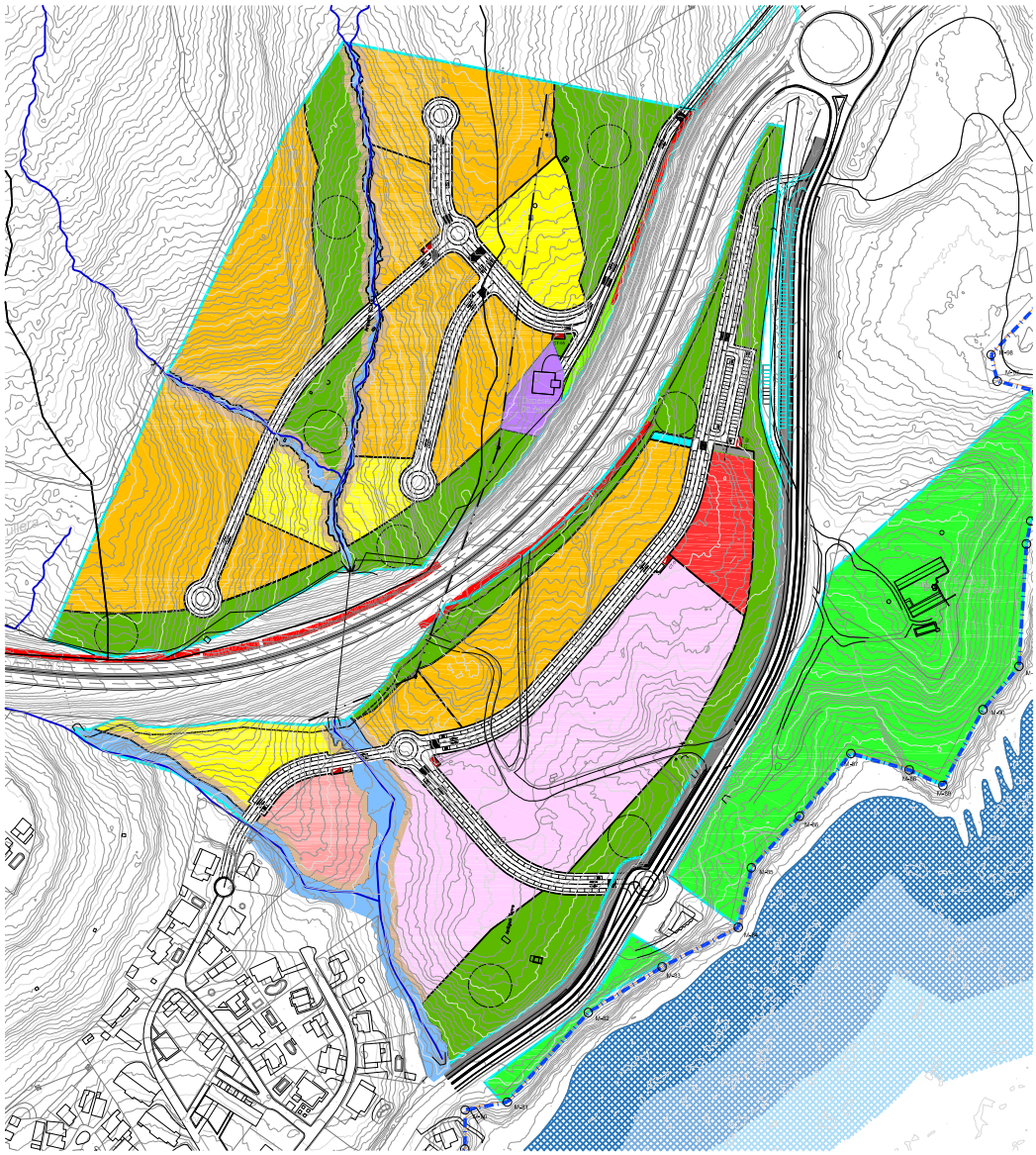
H25 arquitectos

DOCUMENTO DE BORRADOR PARA EL AVANCE DEL PLAN PARCIAL EN LOS SECTORES 03-TG y 04-TG DEL P.G.O.U. SAN ROQUE.

TORREGUADIARO. SAN ROQUE. CÁDIZ.



JOSÉ HERRERA BERNAL
ARQUITECTURA Y URBANISMO.

Promotores: EKOS PROPERTIES S.L. / SAMIREL INVESTMENT S.L.
DIEGO GIMÉNEZ FERRER
MIGUEL GIMÉNEZ FERRER
DANIEL GIMÉNEZ FERRER
ALEJANDRO GIMÉNEZ FERRER

JULIO, 2026.

DOCUMENTO DE BORRADOR PARA EL AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 03-TG y 04-TG DEL P.G.O.U. SAN ROQUE.

TORREGUADIARO
SAN ROQUE.
CÁDIZ.

ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL

EXPEDIENTE : PN-385
FECHA : JULIO 2026

PROMOTOR: EKOS PROPERTIES S.L. /
SAMIREL INVESTMENT S.L.

DIEGO GIMÉNEZ FERRER.
MIGUEL GIMÉNEZ FERRER.
DANIEL GIMÉNEZ FERRER.
ALEJANDRO GIMÉNEZ FERRER.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

El artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – L.I.S.T.A., que establece el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, exige en su apartado 1.e) incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

El contenido mínimo de este resumen ejecutivo deberá expresar en todo caso:

La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de dicho artículo y de lo establecido en el art. 11.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se incluye el presente Anexo en calidad de RESUMEN EJECUTIVO del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso global característico Residencial y Uso complementario Terciario del P.G.O.U. de San Roque conocido como Sectores 03-TG y 04-TG.

Actúan como promotores del Plan Parcial parte de los propietarios de suelo de los dos Sectores de Planeamiento, por un lado las sociedades EKOS PROPERTIES S.L. (CIF: B-93347714) y SAMIREL INVESTMENT S.L. (CIF: B-93396398), y por otro lado, los HERMANOS GIMENEZ FERRER A PARTES IGUALES:

Diego Giménez Ferrer con D.N.I.: 24.841.254N,
Juan Miguel Giménez Ferrer con D.N.I.: 25.056.097N,
Daniel Giménez Ferrer con D.N.I.: 32.032.628F, y
Alejandro Nicolás Giménez Ferrer con D.N.I.: 8.919.520M.

D. Juan Carlos Luque Ledesma, mayor de edad, con D.N.I.: 36.976.366-W y domicilio fiscal en Urbanización Carib. Playa, conjunto Pueblo Andaluz, nº 85, 29604 de Marbella (Málaga), actúa como administrador único de la entidad EKOS PROPERTIERS S.L.

D. Armando Alberto Levy Levy, mayor de edad, con D.N.I.: 45.294.568-R y domicilio fiscal en Marbella (Málaga), actúa como administrador solidario de la entidad SAMIREL INVESTMENT S.L.

En cuanto a la estructura de la propiedad hay que comentar, que actualmente en fecha reciente ha aparecido un nuevo propietario que no estaba reflejado con anterioridad y que viene recogido en la Información Catastral tal y como se refleja en los anexos del presente documento. Dicha propiedad corresponde a la entidad SOTOGOLF COSTA S.A., con una parcela con una superficie estimada de 3.851,00 m^2, de los cuales, 3.036,03 m^2 están incluidos dentro del ámbito de la actuación y cuya localización estaría situada dentro de los límites del Sector 03-TG.

Por otro lado, también existe actualmente una discrepancia con la entidad JUVIGIL S.L., representada por D. Julián Villasante Colina, con D.N.I.: 75.018.647-N, que se postula como propietaria de un suelo de 10.000,00 m^2, situados teóricamente en el ámbito del Sector 03-TG y cuya reclamación se encuentra pendiente de resolución por parte de los organismos pertinentes.

2. Ámbito del Plan Parcial.

El ámbito sobre el que se formula el presente Plan Parcial coincide con la totalidad del suelo clasificado como urbanizable sectorizado en el Plan General y en la Adaptación Parcial del mismo a la LOUA.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial y delimitados como Sectores 003-TG y 004-TG en el Plan General de San Roque, se encuentran ubicados al norte del núcleo urbano de la Barriada de Torreguadiaro, en el término Municipal de San Roque, así como los terrenos pertenecientes a los Sistemas Generales 03-SG y 04-SG, y que se desarrollaran juntos a los primeros

Aunque el documento del P.G.O.U. de San Roque y su posterior documento de Adaptación a la L.O.U.A., recoge la delimitación de dos sectores de Ordenación independientes (003-TG y 004-TG), se pretende de acuerdo con la propiedad la redacción de un Plan Parcial conjunto que establezca todos los criterios de ordenación de forma unitaria incorporando los suelos de ambos sectores al Suelo Urbano de la ciudad.

En un principio se establecieron en el citado P.G.O.U. de San Roque los dos sectores de Ordenación con un ámbito definido, que posteriormente y tras la ejecución de la autovía A-7 fue modificado ya que el trazado de la misma atravesaba por los dos sectores por lo que quedaron divididos ambos en dos zonas a cada lado de la citada autovía tal y como puede observarse en la planimetría adjunta.

En las fichas del P.G.O.U. de San Roque se establece cada sector con la siguiente superficie:

Ficha	Sector	Superficie
147	003-TG	100.671 m^2
148	004-TG	120.226 m^2

En el posterior documento de Adaptación a la L.O.U.A., ya viene recogido el trazado de la autovía y tras las expropiaciones realizadas se recogen unas nuevas superficies para cada uno de los sectores que a continuación se detallan.

Sector	Superficie
03-TG	93.803 m^2
04-TG	107.107 m^2

Tras haber solicitado por escrito a la Demarcación de carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, archivo digital con los límites de la expropiación realizada por ésta para la ejecución del tramo de la carretera A-7 por el ámbito de actuación, se comprueba que la superficie del ámbito de los dos sectores de Ordenación se ha visto mermada, teniendo en cuenta que la zona del Dominio Público de carreteras no se incluye en la zona a ordenar quedando por tanto excluida del ámbito del desarrollo urbanístico.

Por tanto, la nueva superficie que queda a ordenar una vez tenida en cuenta la expropiación realizada por carreteras es la siguiente:

Sector	Superficie
03-TG	92.637,70 m²
04-TG	105.776,43 m²

Ésta superficie es la que se toma a efectos de Ordenación del presente Plan Parcial, un total de **198.414,13 m².**

Adicionalmente a estos sectores les vienen asignados en el planeamiento unos Sistemas Generales con las siguientes superficies:

S.G.	Sector	Superficie
04-SG	03-TG	3.423 m²
03-SG	04-TG	37.638 m²

Pero tras levantamiento topográfico, éstas superficies se han visto menguadas por el deslinde del Dominio Público Marítimo, por lo que las superficies finales asignadas a las parcelas destinadas a los Sistemas Generales es la siguiente:

S.G.	Sector	Superficie
04-SG	03-TG	1.979,28 m²
03-SG	04-TG	34.903,00 m²

El terreno a ordenar de los sectores mencionados anteriormente, queda definido por un polígono irregular de **198.414,13 m²**, y el de los terrenos destinados a Sistemas Generales de **36.882,28 m².**

Los suelos objeto del documento lindan al norte y al oeste con Suelo No Urbanizable denominado NU-14 según la documentación gráfica del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, parcela segregada a D. José Ramírez Rodríguez; al sur con la Urbanización Punta Europa y con suelo urbano consolidado de la barriada de Torreguadiaro, además del cauce de arroyo existente y al este con el ramal que conecta la barriada de Torreguadiario mediante una rotonda situada al norte del ámbito de actuación con la autovía A-7 siguiendo el trazado de la antigua carretera N-340.



Localización y delimitación de la zona de actuación.

Fuente : Elaboración propia sobre imagen de Google Earth.

3. Objeto y contenido del Plan Parcial.

Por lo tanto, el objeto del presente documento pretende el desarrollo de los terrenos incluidos dentro de los Sectores 03-TG y 04-TG del P.G.O.U. de San Roque y del Documento de adaptación Parcial del P.G.O.U. a la LOUA.

Los objetivos serán:

• Ordenar los Sectores 03-TG y 04-TG obteniendo un suelo urbano listo para urbanizar.

• Establecer las servidumbres y protecciones de las infraestructuras, zonas de sensibilidad ambiental, dominio público hidráulico, etc.

Su finalidad es posibilitar el desarrollo del sector para incorporar al desarrollo urbano un espacio de calidad, colindante con el suelo consolidado y que posibilite, además:

- Asegurar la presencia de la Administración Municipal en el mercado de suelo de forma significativa para cumplir con la finalidad de cumplir con el deber público.

- Garantizar la generación de una oferta de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas dirigidas al segmento de la población no cubierto por la promoción privada.

El Plan Parcial valora la ordenación en él contenida en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la ordenación.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

En el Plan Parcial se concretan las superficies de cesiones, distribución de volumetría, alineaciones y rasantes para poder ejecutar la urbanización y la construcción de la edificabilidad permitida por el Plan General y ello con carácter previo a la reparcelación (distribución de beneficios y cargas entre propietarios), al proyecto de urbanización, y a los proyectos de edificación.

El presente expediente de Plan Parcial, trata de desarrollar las ordenaciones y especificaciones urbanísticas propuestas en el Planeamiento General de San Roque, así pues, tratará de distribuir la edificabilidad y los usos planteados mediante adecuadas ordenanzas y condiciones específicas que garanticen la correcta ordenación urbanística del conjunto de la propuesta, según las determinaciones proyectadas expuestas en el punto anterior y todo ello, en base a lo preceptuado en el P.G.O.U. de San Roque, (aprobado con fecha de 25 de Julio de 2000 y publicado en el B.O.P. de 7 de Septiembre de 2000, y su posterior documento de adaptación a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobado por acuerdo de Pleno de 7 de Mayo de 2009), que se detalla en el siguiente punto.

Mediante la aprobación del presente PP el Ayuntamiento suspenderá licencias y autorizaciones en el ámbito.

Se redacta el presente documento por iniciativa de los promotores propietarios del sector. La normativa de aplicación se recoge en el texto del PGOU de San Roque que afecta a este suelo donde se califica como apto para urbanizar. Los terrenos estudiados en este documento están clasificados como S.U.S. (Suelo Urbanizable Sectorizado) dentro del actual Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. Es por ello por lo que se han de desarrollar mediante un Plan Parcial, donde se desarrollen los usos permitidos y los niveles de intensidad de los mismos, se desarrollen los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística, el trazado de las redes fundamentales de los servicios urbanísticos y se realice la división del territorio en sectores para su desarrollo en etapas.

El Plan Parcial tendría por objeto el cambio de categoría de los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbano, innovando el Plan General de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éste.

La necesidad de dotar al núcleo urbano de nuevos suelos de uso residencial de una forma controlada y ordenada, con los equipamientos propios que conlleva tal actuación para el beneficio de la población, es lo que motiva a la realización del presente Planeamiento urbanístico para los Sectores 03-TG Y 04-TG.

El sector se desarrolla básicamente bajo dos vertientes, la edificatoria y la de espacios libres. Por un lado se prevé una gran superficie de espacios libres localizados adosados a las carreteras existentes, y por otro lado se actúa a partir de la creación de varias parcelas claramente definidas y calificadas como de Uso Residencial, Terciario y Dotacional o de equipamientos, dispuestas de tal forma que se interrelacionan con las urbanizaciones adyacentes, formando un conjunto edificatorio único y homogéneo con el del núcleo urbano.

La propuesta se corresponde con la pretensión de colonizar residencialmente los límites actuales de la ciudad, de una forma controlada, ordenada y no agresiva para el entorno, garantizando la cohesión social de la población.

Con la ubicación de los equipamientos, zonas de uso y consumo público y las zonas verdes junto a las áreas de ciudad existentes, se consigue incorporarlas a éstas, a la vez que sirve como nexo de unión con el nuevo paquete residencial que se crea, sin originar una aglomeración comercial, minimizando el impacto ambiental e incorporando las determinaciones del análisis Hidrogeológico realizado, lo que mejora la calidad de vida de los ciudadanos de San Roque.

En la propuesta de ordenación se promueve la integración de los elementos naturales existentes en la misma, incorporándolos a la red de espacios libres y equipamientos comunitarios. Así mismo se potenciará los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección.

Se fomentará en la ordenación la diversidad funcional de usos y la reducción de distancias entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de usos propuestos para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie como base para la creación de nuevos modelos de ciudades sostenibles.

En este punto y teniendo en cuenta los objetivos para ciudades y comunidades sostenibles de la agenda 2030 como plan de acción global adoptado por todos los Estados miembros de la ONU en 2015, con el objetivo de erradicar la pobreza, proteger el planeta y garantizar la prosperidad para todos. Esta iniciativa se basa en 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), que abarcan áreas clave como la educación, la salud, la igualdad de género, el cambio climático y la paz. El origen de la Agenda 2030 se encuentra en la necesidad urgente de abordar los desafíos globales de forma conjunta y sostenible, promoviendo un desarrollo inclusivo y equitativo a nivel mundial.

Entre sus objetivos figura el de la creación de ciudades y comunidades sostenibles para Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

4. Determinaciones urbanísticas.

Superficie del Sector a ordenar.

- Superficie total del sector: **198.414,13 m².**

Se trata de dos Sectores con un Uso Global de Residencial Turístico y compatible con Terciario (HOTELERO)

Las Normas particulares para el desarrollo del sector son las siguientes:

4.1.- ORDENACION ESTRUCTURAL.

Clase y categoría de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado – S.U.S.

Sistemas generales:
Sistema General de Espacios Libres.
03-SG: Superficie: 34.903,00 m^2
04-SG: Superficie: 1.979,28 m^2
Sistema General de Infraestructuras
Superficie: 1.671,03 m^2

Uso Global: Residencial Turístico (en la proporción del 70%).
Uso Compatible: Terciario (en la proporción del 30%).
Uso Incompatible: Industrial.
Edificabilidad: 37.503,00 m^2t de uso Residencial y 20.665,00 m^2t de uso Terciario.
Índice edificabilidad residencial: 0,26667 m^2t/m^2s.

4.2.- ORDENACION DETALLADA.

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

En el presente Plan el uso RESIDENCIAL es asociado a las tipologías edificatorias definida en el P.G.O.U. de San Roque para Residencial Turístico, y en concreto la tipología edificatoria establecida en la ordenación para las viviendas plurifamiliares es de **BLOQUE AISLADO**, y para las restantes parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, se establece una tipología bien de **VIVIENDA ADOSADA O AISLADA** tal y como se especifica en los cuadros de ordenación para cada parcela.

Las parcelas destinadas a viviendas van desde la RES-01 hasta la RES-09, así como las parcelas RVP-01, RVP-02, RVP-03 y RVP-04 con un techo total edificable de 37.503,00 m^2t.

La Ordenación se estructura en parcelas como se describen a continuación:

RES-01. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma rectangular, y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 junto a los límites de la actuación y lindando con Suelo No Urbanizable NU-14 del P.G.O.U. de San Roque por el oeste, y en contacto con vial 3 de la propuesta por el este y con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector por el norte, limitando por el sur con la Zona Verde ZV-4.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 12.441,84 m^2s.
Índice de edificabilidad : 0,28432 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 3.537,50 m^2t.
Nº de viviendas: 28 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Adosadas – R2, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-02. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular, y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 y en contacto con vial 3 de la propuesta por el norte y el oeste, y limitando por el sur con la Zona Verde ZV-4 y por el norte y el este con la parcela RVP-03 de la propuesta.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 2.390,88 m^2s.
Índice de edificabilidad : 0,25000 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 597,72 m^2t.
Nº de viviendas: 2 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Aisladas – R1, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-03. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular, y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 junto a los límites de la actuación y lindando con Suelo No Urbanizable NU-14 del P.G.O.U. de San Roque por el oeste, y en contacto con vial 3 de la propuesta por el este y con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector por el sur, limitando por el norte con la Zona Verde ZV-7.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 11.970,20 m^2s.
Índice de edificabilidad : 0,28432 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 3.403,41 m^2t.
Nº de viviendas: 27 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Adosadas – R2, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-04. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular, y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 y en contacto con vial 3 de la propuesta por el norte, y con el vial 5 por el este, con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector por el oeste, y limitando por el sur con la parcela RVP-04 de la propuesta.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 6.125,98 m²s.
Índice de edificabilidad : 0,25000 m²t/ m²s.
Superficie edificable: 1.531,50 m²t.
Nº de viviendas: 6 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Aisladas – R1, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-05. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular, y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 y en contacto con vial 4 de la propuesta por el norte, y con el vial 5 por el oeste, con la parcela destinada al Sistema de Infraestructuras por el este, y limitando por el sur con la Zona Verde ZV-5.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 5.001,53 m²s.
Índice de edificabilidad : 0,25000 m²t/ m²s.
Superficie edificable: 1.250,38 m²t.
Nº de viviendas: 5 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Aisladas – R1, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-06. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular, y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 y en contacto con vial 3 de la propuesta por el sur, y con el vial 6 por el este, con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-07 por el norte, y limitando por el oeste con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 3.237,04 m²s.
Índice de edificabilidad : 0,25000 m²t/ m²s.
Superficie edificable: 809,26 m²t.
Nº de viviendas: 3 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Aisladas – R1, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-07. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular, y situada al noroeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 junto a los límites de la actuación y lindando con Suelo No Urbanizable NU-14 del P.G.O.U. de San Roque por el norte, y en contacto con vial 6 de la propuesta, limitando por el oeste con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector, con las parcelas de uso residencial de la propuesta RES-06 y RVP-02 por el sur, y por el este con la Zona Verde ZV-8.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 9.612,71 m²s.
Índice de edificabilidad : 0,28432 m²t/ m²s.
Superficie edificable: 2.733,12 m²t.
Nº de viviendas: 22 Viviendas.
Tipología edificatoria: Viviendas Unifamiliares Adosadas – R2, con una altura máxima de baja + 1 y una tolerancia altimétrica en 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.

RES-08. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma trapezoidal, y situada al sureste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-1 y lindando con la zona verde ZV-3 por el norte, y en contacto con vial 2 de la propuesta por el sur, limitando por el oeste con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector, y por el este con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-09.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 1.925,38 m^2s.
Índice de edificabilidad : 0,64807 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 1.247,78 m^2t.
Nº de viviendas: 11 Viviendas.
Tipología edificatoria: Edificio Plurifamiliar en bloque aislado – R5, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

RES-09. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma rectangular, y situada al este del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-1 y lindando con la zona verde ZV-3 por el norte y el oeste, y en contacto con vial 2 de la propuesta por el sur y el este, limitando a su vez por el suroeste con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-08.

Parcela destinada a viviendas de renta libre.

Superficie : 11.404,84 m^2s.
Índice de edificabilidad : 0,64807 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 7.391,13 m^2t.
Nº de viviendas: 64 Viviendas.
Tipología edificatoria: Edificio Plurifamiliar en bloque aislado – R5, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

RVP-1. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular y situada al sur del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-1, junto a los límites de la actuación y lindando con el Dominio Público de la autovía A-7 por el norte, adosada por el sur al vial nº 2 de la Ordenación, y limitando por el este con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector y por el oeste con el cauce de otro arroyo externo al mismo.

Superficie : 4.811,46 m^2s.
Índice de edificabilidad : 1,03423 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 4.976,16 m^2t.
Nº de viviendas: 39 Viviendas.
Tipología edificatoria: Edificio Plurifamiliar en bloque aislado – R5, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

RVP-2. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular y situada al norte del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2, lindando con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-07 por el norte, adosada por el sur y el oeste al vial nº 4 de la Ordenación, y limitando por el este con la zona verde ZV-8.

Superficie : 4.853,55 m^2s.
Índice de edificabilidad : 1,03992 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 5.047,31 m^2t.
Nº de viviendas: 38 Viviendas.
Tipología edificatoria: Edificio Plurifamiliar en bloque aislado – R5, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

RVP-3. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 y en contacto con vial 3 de la propuesta por el norte y el oeste, lindando con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-02 por el sur, y limitando por el este con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector.

Superficie : 2.614,05 m^2s.
Índice de edificabilidad : 1,03423 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 2.510,28 m^2t.
Nº de viviendas: 19 Viviendas.
Tipología edificatoria: Edificio Plurifamiliar en bloque aislado – R5, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

RVP-4. Parcela lucrativa de uso Residencial Turístico, de forma irregular y situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 y en contacto con vial 5 de la propuesta por el este, lindando con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-04 por el norte, con la Zona Verde ZV-5, por el sur, y limitando por el oeste con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector.

Superficie : 2.186,90 m^2s.
Índice de edificabilidad : 1,03992 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 2.274,20 m^2t.
Nº de viviendas: 17 Viviendas.
Tipología edificatoria: Edificio Plurifamiliar en bloque aislado – R5, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

PARCELAS DE USO TERCIARIO

El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al por menor, gestión y seguros, entre otros. En el presente plan el uso terciario es asociado al uso HOTELERO y a la tipología edificatoria de EDIFICACIÓN AISLADA.

Las parcelas destinadas a este uso en la ordenación son la TER-1 y la TER-2, con un techo total edificable de 20.665,00 m^2t.

La Ordenación se estructura en parcelas como se describen a continuación:

TER-1. Parcela lucrativa de uso Terciario, de forma irregular, y situada al sur del ámbito del sector junto a la Urbanización Europa de la barriada de Torreguadiaro en la Unidad de Ejecución UE-1, en contacto con vial 1 de la propuesta por el norte y el este, limitando con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector por el oeste y por el sur, y con la parcela de Zona Verde ZV-1 de la actuación por sur y el este.

Superficie: 8.499,33 m^2s.
Índice de edificabilidad: 1,24468 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 10.578,93 m^2t.
Tipología edificatoria: Edificación aislada, con una altura máxima de baja + 2 y una tolerancia altimétrica en 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

TER-2. Parcela lucrativa de uso Terciario, de forma irregular, y situada al este del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-1, en contacto con vial 1 de la propuesta por el sur, suroeste, y con el vial 2 por el norte y el oeste, y limitando por el este con la parcela de Zona Verde ZV-2 de la actuación y con la parcela de equipamientos públicos locales S.I.P.S., por el nordeste.

Superficie: 20.427,94 m^2s.
Índice de edificabilidad: 0,49374 m^2t/ m^2s.
Superficie edificable: 10.086,07 m^2t.
Tipología edificatoria: Edificación aislada, con una altura máxima de baja + 2 y una 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

El tercer aspecto estructurante de cualquier ordenación urbana y que ejerce una influencia notable en la configuración física de la misma es, sin lugar a dudas, el Sistema de Espacios Libres que se propone, y su relación con otros aspectos estructurantes de la ordenación, especialmente con el sistema viario y el dotacional.

La zona Verde que será de utilización pública y estará destinada a albergar zonas ajardinadas, arbóreas y de parques, actuará como punto de conexión entre las distintas áreas edificadas, ofreciendo una zona de esparcimiento y de recreo inmersa en la trama urbana de la ciudad, e imbuida de las influencias que el hecho urbanística ejerce en el entorno a partir del uso Residencial y Terciario.

En todo caso el elemento espacial a definir sería el de Espacio Libre y Zona Verde, jardines o parques estanciales. Espacio Libre sin edificar con características de privado como reserva y holgura de suelo para acoger y resolver también futuros impactos y efectos del uso comercial: aparcamiento, barreras de separación y aislamiento, zonas verdes y deportivas, reservas para infraestructuras, zonas paisajísticas a valorar, elementos de infraestructuras, etc., y Zona Verde con carácter público, colectivo o común.

Éstas zonas se han definidos en la Ordenación como:

PARCELAS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES

Esta zona se corresponde con las manzanas reservadas para la dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos así como para los distintos equipamientos públicos de carácter social, cultural, docente, deportivo, comercial, etc.

El uso dotacional es aquel cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura, salud, y análogos.

Las zonas verdes previstas en la ordenación propuesta cumplen con las condiciones mínimas establecidas por el artículo 4.a) del anexo:

• Presentan una superficie no inferior a 1.000 m^2 en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m^2 de diámetro.

• Poseen condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales.

• Tienen garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Esta zona se corresponde con las parcelas:

- EQ-01, de uso equipamiento comunitario básico con una superficie de 4.542,77 m².
- EQ-02, de uso equipamiento comunitario básico con una superficie de 4.139,31 m².
- ELC, de Espacio libre adosado a la carretera con una superficie de 1.290,38 m².
- INST-01, de Espacio libre destinado a acoger el paso de instalaciones con superficie de 169,63 m².
- ZV-1 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 7.061,91 m²
- ZV-2 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 8.814,81 m²
- ZV-3 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 7.435,82 m²
- ZV-4 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 4.361,26 m²
- ZV-5 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 4.300,16 m²
- ZV-6 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 3.124,22 m²
- ZV-7 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 6.322,63 m²
- ZV-8 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 6.323,58 m²
- ZV-9 de Espacio libre para Zona verde con una superficie de 134,53 m²

Las parcelas destinadas a tal efecto se describen a continuación:

EQ-01. Se reserva una parcela irregular para el **Sistema Local de equipamientos comunitarios básicos**, al sur del Sector en la Unidad de Ejecución UE-1, junto a los límites de la actuación y lindando por el este con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector y por el sur y el oeste con el cauce de otro arroyo externo al mismo. Se encuentra adosada por el norte al vial nº 2 de la Ordenación.

En el lindero oeste de la parcela se incluye una servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica, de la red aérea existente. Comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

Comprenderán el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones. Se cubrirá con pavimento de hormigón formado por una línea recta de aproximadamente 8,65 metros con 2,0 metros de ancho con una superficie de ocupación en la parcela de 17,00 m².

Superficie de **4.542,77 m².**

EQ-02. Se reserva una parcela irregular para el **Sistema Local de equipamientos comunitarios básicos**, al este del Sector en la Unidad de Ejecución UE-1, y lindando por el oeste con vial 2 de la propuesta, por el norte con la zona de aparcamientos públicos (vial nº 8) y la zona verde ZV-2, por el este con la misma zona verde ZV-2, y por el sur con la parcela de uso terciario de la propuesta TER-2.

En el lindero norte de la parcela se incluye una servidumbre de paso subterráneo para instalaciones de la propuesta y formada por una banda recta 29 metros de largo con 5,00 metros de ancho con una superficie de ocupación en la parcela de 143,40 m².

Comprenderán el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones. Se cubrirá con pavimento de hormigón.

Superficie de **4.139,31 m².**

ELC. Zona de Espacio libre adosada al Dominio Público de la Autovía A-7 con la que linda por el este, de forma irregular y alargada, situada al norte del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2, junto a los límites de la actuación y lindando además de con el Dominio Público de la autovía A-7 mencionado, con el trazado del vial 7 de la propuesta por el oeste y el norte y con la parcela destinada al Sistema de Infraestructuras por el sur.

Superficie de 1.290,38 m².

INST-01. Parcela destinada al paso de instalaciones propias de la propuesta, de forma rectangular y alargada, situada en el centro del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-1, adosada al vial 2 de la propuesta por el este y lindando con parcela destinada a zona verde ZV-3 por el oeste y el norte y con la parcela de uso residencial de la propuesta RES-09 por el sur.

Superficie de 169,63 m².

ZV-1. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, situada al sureste del ámbito del sector en la zona más baja, en la Unidad de Ejecución UE-1, anexa por el este a la carretera de acceso a la barriada de Torreguadiaro desde la rotonda de la autovía A-7 situada al norte del ámbito de actuación y siguiendo el trazado de la antigua carretera N-340, limitando por el oeste con la parcela TER-1 de la propuesta, por el norte con el vial 1 de la actuación y por el sur, con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector.

Superficie de 7.061,91 m².

ZV-2. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, continuación de la anterior de la que está separada por el trazado del vial 1 de la propuesta, situada al este del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-1, anexa por el este a la carretera de acceso a la barriada de Torreguadiaro desde la rotonda de la autovía A-7 situada al norte del ámbito de actuación y siguiendo el trazado de la antigua carretera N-340, limitando por el oeste con la parcela TER-2 de la propuesta y con la parcela de equipamientos locales S.I.P.S., por el norte con el vial 2 de la actuación y por el sur, con el vial 1 de la actuación.

Superficie de 8.814,81 m².

ZV-3. . Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, situada en la zona central del ámbito de actuación pero al este del trazado de la autovía A-7 que atraviesa el sector en la Unidad de Ejecución UE-1, con la que linda al oeste y al norte de la misma, limitando por el sur con la parcela destinada a instalaciones del propio sector INST-01 y con la parcela RES-08 de la propuesta y por el este con el vial 2 de la actuación y con la parcela RES-09 de la propuesta.

En el lindero norte de la parcela se incluye una servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica, de la red aérea existente. Comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

Comprenderán el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones. Se cubrirá con pavimento de hormigón formado por una línea recta de aproximadamente 35,00 metros de largo, con 2,0 metros de ancho con una superficie de ocupación en la parcela de 69,22 m².

Superficie de 7.435,82 m².

ZV-4. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 en los límites del ámbito de actuación, anexa por el sur a la autovía A-7 con cuyo Dominio Público linda, limitando por el este con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector, por el oeste con Suelo No Urbanizable NU-14 del P.G.O.U. de San Roque y por el norte con la rotonda del vial 3 de la actuación y con las parcelas de uso residencial RES-01 y RES-02 de la propuesta.

Superficie de **4.361,26 m².**

ZV-5. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, continuación de la anterior de la que está separada por el cauce de arroyo que atraviesa el sector con el que linda por el oeste, situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2, anexa por el sur y el este a la autovía A-7 con cuyo Dominio Público linda, limitando por el norte con las parcelas de uso residencial RES-04 y RES-05 de la propuesta, con la rotonda del vial 5 de la actuación y con la parcela destinada al Sistema general de Infraestructuras.

Superficie de **4.300,16 m².**

ZV-6. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2, limitando por el sur, el este y el oeste con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector, por el norte y el oeste con el vial 3 de la actuación.

Superficie de **3.124,22 m².**

ZV-7. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, continuación de la anterior de la que está separada por el trazado del vial 3 de la actuación, situada al oeste del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2, limitando por el norte con Suelo No Urbanizable NU-14 del P.G.O.U. de San Roque, por el este con el Dominio Público Hidráulico del cauce que atraviesa el sector, por el sur con el vial 3 y por el oeste con la parcela de uso residencial RES-03 de la propuesta.

Superficie de **6.322,63 m².**

ZV-8. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, situada al norte del ámbito del sector en la Unidad de Ejecución UE-2 en los límites del ámbito de actuación, limitando por el norte con Suelo No Urbanizable NU-14 del P.G.O.U. de San Roque, por el este y por el sur con el vial 7, y por el oeste con las parcelas de uso residencial RES-07 y RVP-02 de la propuesta.

Superficie de **6.323,58 m².**

ZV-9. Parcela destinada a Zona Verde, de forma irregular, situada en la zona central pero al oeste del trazado de la autovía A-7 que atraviesa el sector, en la Unidad de Ejecución UE-2, limitando por el sur con la parcela destinada al Sistema general de Infraestructuras, por el este con el vial 7 de la propuesta, por el norte con el vial 4 y por el oeste con la parcela RES-05 de la actuación.

Superficie de **134,53 m².**

ZONAS DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Se establecen las zonas denominadas CT-1, CT-2, CT-3, CT-4, CT-5 y CT-6 destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras, tales como suministros de agua o energía, saneamiento, telefonía, basuras u otras.

CT-1. Parcela reservada para la ubicación de centro de transformación emplazada en el Vial nº2 junto a la zona destinada a contenedores, colindante con las parcelas TER-2 y SIPS de la presente ordenación.

Superficie 27,88 m².

CT-2. Parcela reservada para la ubicación de centro de transformación emplazada en el Vial nº8, colindante con las parcelas ZV-2 y SIPS de la presente ordenación.

Superficie 27,88 m².

CT-3. Parcela reservada para la ubicación de centro de transformación emplazada en el Vial nº1, colindante con la parcela TER-2 de la presente ordenación.

Superficie 27,88 m².

CT-4. Parcela reservada para la ubicación de centro de transformación emplazada en el Vial nº2 junto a la zona destinada a contenedores, colindante con la parcela E de la presente ordenación.

Superficie 27,88 m².

CT-5. Parcela reservada para la ubicación de centro de transformación emplazada en el Vial nº4, colindante con las parcelas ZV-9 y RES-05 de la presente ordenación.

Superficie 27,88 m².

CT-6. Parcela reservada para la ubicación de centro de transformación emplazada en el Vial nº3 junto a la zona destinada a contenedores, colindante con la parcela RES-06 de la presente ordenación.

Superficie 27,88 m².

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Lo conforman las dos parcelas de Sistemas Generales asociadas a los sectores tal y como viene recogido y definido en la planimetría del P.G.O.U. de San Roque.

03-SG. Parcela de cesión destinada a acoger un Sistema General del municipio, de forma irregular, y situada al este del ámbito del sector junto a la costa, delimitando con el Dominio Público Marítimo Terrestre de ésta por el este, y anexa por el oeste a la carretera de acceso a la barriada de Torreguadiaro desde la rotonda de la autovía A-7 situada al norte del ámbito de actuación y siguiendo el trazado de la antigua carretera N-340, y en contacto con el Hotel Milla de la plata por el sur, y con parcela externa al ámbito del sector por el norte.

Superficie : 34.903,00 m²s.

04-SG. Parcela de cesión destinada a acoger un Sistema General del municipio, de forma irregular, y situada al este del ámbito del sector junto a la costa, delimitando con el Dominio Público Marítimo Terrestre de ésta por el este y el sur, y anexa por el oeste a la carretera de acceso a la barriada de Torreguadiaro desde la rotonda de la autovía A-7 situada al norte del ámbito de actuación y siguiendo el trazado de la antigua carretera N-340, y en contacto con el Hotel Milla de la plata por el norte.

Superficie : 1.797,28 m²s.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

S.INFR. Parcela de cesión destinada a acoger un Sistema de Infraestructuras del municipio, de forma irregular, y situada en el centro del ámbito del sector pero al oeste del trazado de la autovía A-7 que atraviesa el sector a la que está anexa por el este en la Unidad de Ejecución UE-2, delimitando con el vial 7 de la actuación con el que linda por el norte y le sirve de acceso, y con las parcelas de la actuación ZV-5 por el sur, con la parcela ZV-9 por el norte y con la parcela RES-05 por el oeste.

Superficie : 1.671,03 m²s.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Éste espacio está formado por las delimitaciones del Dominio Público Hidráulico de los cauces que atraviesan el sector y que conformen el arroyo innominado 1 y sus afluentes, y que aunque en parte quedan fuera de los límites del Sector, vemos como algunas franjas de terreno sin están incluidas dentro, y por tanto han de ser consideradas dentro del D.P.H. de los arroyos. Son de cesión obligatoria y su superficie es:

D.P.H.- 01 : 1.043,03 m²s.

D.P.H.- 02 : 2.960,47 m²s.

D.P.H.- 03 : 430,42 m²s.

D.P.H.- 04 : 1.258,71 m²s.

D.P.H.- 05 : 332,14 m²s.

D.P.H.- 06 : 830,54 m²s.

Las cuales conforman una superficie total de D.P.H. de **6.855,31 m²s**.

Por todo ello, para el sector que nos ocupa tendremos las siguientes condiciones:

- Sectores: 03TG y 04-TG.
- Superficie: **198.414,13 m².**
- Desarrollo: Plan Parcial.
- Techo estimado: 58.168 m²t.
- Uso global: Residencial (70%) Y Terciario (30%).
- Edificabilidad Residencial: 37.503,00 m²t.
- Edificabilidad Terciario: 20.665,00 m²t.
- Densidad global: 20 vvdas/ha.
- Número de viviendas: 281
- Usos Prohibidos: Industrial

La densidad global de viviendas proyectada en la actuación, es inferior a la establecida por el planeamiento, ya que disponemos de un total de 281 viv., que son menos de 15 viv/ha.

Estas son las condiciones urbanísticas del conjunto de los dos sectores a ordenar, no obstante se propone en la ordenación un total de **281 viviendas**, lo que supone una densidad edificatoria de: 281 x 10.000 / 198.414,13 = **14,16 viv/ha**. ≤15 viv/ha, por lo que estaríamos dentro del rango establecido en el art. 83.3 del Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – R.L.I.S.T.A, que dicta lo siguiente:

> **Artículo 83.** Reserva de vivienda protegida.
>
> 1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.
>
> 2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.
>
> Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.
>
> *3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para*

la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

Así, como lo establecido en la DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, que dicta lo siguiente:

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 61, que queda redactado como sigue:

«5. Los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:
a) En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.

b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

1.ª Actuaciones 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.

2.ª Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este».

Por lo tanto , y según lo establecido en el art. 83.3 del Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – R.L.I.S.T.A., y DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, la propuesta de Ordenación del presente Plan Parcial, se acoge a dicha exención. No obstante, esa exención no implica automáticamente la desaparición de la carga urbanística asociada a la vivienda protegida, ya que el Ayuntamiento exige una compensación sustitutoria equivalente al valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha reserva.

SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS O ASIGNADOS A LOS SECTORES:

- Sistema General de Espacios libres 04-SG, con una superficie de 1.979,28 m^2.
- Sistema General de Espacios libres 03-SG, con una superficie de 34.903,00 m^2.
- Sistema General de Infraestructuras, con una superficie de 1.671,03 m^2.

Las Ordenanzas del Plan Parcial se establecen de la siguiente forma:

• USO RESIDENCIAL.

• EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR AISLADA.

SUPERFICIE / m^2	S/Parcelación
ÍNDICE EDIFICABILIDAD m^2/ m^2	Fijada en el P.P.O.
USOS PERMITIDOS	Residencial – Comercial.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	III (Baja + 2), se permitirá una 4ª planta, con una ocupación del 50% de la 3ª.
PARCELA MEDIA	1.000 m^2
OCUPACIÓN MEDIA	60 %
MÁXIMA PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN	12 m.
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	60 m.
RESERVA DE APARCAMIENTOS	1 plaza / vivienda.

Para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O.U. de San Roque.

• EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.

SUPERFICIE / m^2	S/Parcelación
ÍNDICE EDIFICABILIDAD m^2/ m^2	Fijada en el P.P.O.
USOS PERMITIDOS	Residencial – Comercial.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	II (Baja + 1), se permitirá una 3ª planta, con una ocupación del 30% de la 2ª.
PARCELA MEDIA	1.000 m^2
OCUPACIÓN MEDIA	25 %
RESERVA DE APARCAMIENTOS	1 plaza / vivienda.

Para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O.U. de San Roque.

- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

SUPERFICIE / m^2	S/Parcelación
ÍNDICE EDIFICABILIDAD m^2/ m^2	Fijada en el P.P.O.
USOS PERMITIDOS	Residencial – Comercial.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	II (Baja + 1), se permitirá una 3ª planta, con una ocupación del 30% de la 2ª.
PARCELA MEDIA	100 m^2
OCUPACIÓN MEDIA	75 %
RESERVA DE APARCAMIENTOS	1 plaza / vivienda.

Para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O.U. de San Roque.

- USO TERCIARIO.

  - EDIFICACIÓN AISLADA.

SUPERFICIE / m^2	S/Parcelación
ÍNDICE EDIFICABILIDAD m^2/ m^2	Fijada en el P.P.O.
USOS PERMITIDOS	Hotelero, comercial, Oficinas, Salas de reuniones, Salas de espectáculos, Ocio-recreativo y temático.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	III (Baja + 2), se permitirá una 4ª planta, con una ocupación del 50% de la 3ª.
PARCELA MEDIA	1.000 m^2
OCUPACIÓN MEDIA	60 %
MÁXIMA PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN	15 m.
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	60 m.
RESERVA DE APARCAMIENTOS	1 plaza / 100 m^2.

Para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O.U. de San Roque.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 03-TG y 04-TG.

PARCELA	TOTALES m²	superficie m²	Coeficiente edificabilidad	Sup. m² edificables	Edificabilidad Usos	Número de Viviendas
SIST. GEN. 03-SG		34.903,00	-	-	-	-
SIST. GEN. 04-SG	36.882,28	1.979,28	-	-	-	-
TOTALES	36.882,28	36.882,28	-	-	-	-
SIST. INFRAESTRUCTURAS	1.671,03	1.671,03	-	-	-	-
ZV-1		7.061,91	-	-	-	-
ZV-2		8.814,81	-	-	-	-
ZV-3		7.435,82	-	-	-	-
ZV-4		4.361,26	-	-	-	-
ZV-5		4.300,16	-	-	-	-
ZV-6		3.124,22	-	-	-	-
ZV-7		6.322,63	-	-	-	-
ZV-8		6.323,58	-	-	-	-
ZV-9	47.878,92	134,53	-	-	-	-
RVP-01		4.811,46	1,03423	4.976,16		39
RVP-02		4.853,55	1,03992	5.047,31		38
RVP-03		2.614,05	1,03423	2.703,53		19
RVP-04		2.186,90	1,03992	2.274,20		17
RES-01		12.441,84	0,28432	3.537,50		28
RES-02		2.390,88	0,25000	597,72		2
RES-03		11.970,20	0,28432	3.403,41		27
RES-04		6.125,98	0,25000	1.531,50		6
RES-05		5.001,53	0,25000	1.250,38		5
RES-06		3.237,04	0,25000	809,26		3
RES-07		9.612,71	0,28432	2.733,12		22
RES-08		1.925,38	0,64807	1.247,78		11
RES-09	78.576,36	11.404,84	0,64807	7.391,13	37.503,00	64
TER-01		8.499,33	1,24468	10.578,93		-
TER-02	28.927,27	20.427,94	0,49374	10.086,07	20.665,00	-
EQ-01		4.542,77	-	-	-	-
EQ-02	8.682,08	4.139,31	-	-	-	-
ELC	1.290,38	1.290,38	-	-	-	-
INST-01	169,63	169,63	-	-	-	-
CT-01		27,88	-	-	-	-
CT-02		27,88	-	-	-	-
CT-03		27,88	-	-	-	-
CT-04		27,88	-	-	-	-
CT-05		27,88	-	-	-	-
CT-06	167,28	27,88	-	-	-	-
VIARIO	24.195,87	24.195,87	-	-	-	
TOTALES ORDENACIÓN	189.887,79	189.887,79	-	58.168,00	-	-
D.P.H.	6.855,31	6.855,31	-	-		-
TOTALES	198.414,13	198.414,13	-	58.168,00	58.168,00	281

5. PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Tal y como se ha especificado en el apartado anterior, atendiendo a lo establecido en el art. 83.3 del Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – R.L.I.S.T.A, que dicta lo siguiente:

> Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.
>
> 1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.
>
> 2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.
>
> Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.
>
> *3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*

Así, como lo establecido en la DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre de Vivienda de Andalucía, que dicta lo siguiente:

> DISPOSICIONES FINALES
>
> Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
>
> Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 61, que queda redactado como sigue:
>
> «5. Los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:
> a) En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.
>
> b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

1.ª Actuaciones 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.

2.ª Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este».

La propuesta de Ordenación del presente Plan Parcial, se acoge a dicha exención al tener una densidad de viviendas de 14,16 viv/ha. ≤15 viv/ha. No obstante, esa exención no implica automáticamente la desaparición de la carga urbanística asociada a la vivienda protegida, ya que el Ayuntamiento exige una compensación sustitutoria equivalente al valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha reserva.

6. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO.

Cumplimiento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – L.I.S.T.A y su Reglamento – RLISTA.

Justificación del cumplimiento de la reserva de equipamientos y estándares dotacionales.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

…

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1°. En actuaciones de uso global residencial, al menos:

i) 12,5 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.

ii) 14 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea.

iii) 16 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea.

iv) 18 m^2 de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.

2°. En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito.

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m^2 por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m^2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

…

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas.

Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie se podrá modular en los siguientes casos:

a) Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie del ámbito, así como en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.

b) Se podrá aumentar, hasta un estándar del quince por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.

La actuación que nos ocupa es sobre unos suelos con uso global RESIDENCIAL, con una densidad de viviendas de 20 viv/Ha, por tanto la reserva de suelo para equipamientos locales habrá de ser como mínimo de 18 m² de suelo por habitante: 18 x 281 x 2,4* = **12.139,20 m².**

*Tomamos como referencia la media de 2,4 habitantes por vivienda.

Si aplicamos el mínimo del 14% de la superficie del ámbito a efectos de ordenación:

- Superficie a efectos de Ordenación: 198.414,13 m².

Por tanto la reserva de suelo será: 14% de 198.414,13 m² = 27.777,98 m², muy superior a la que aplicásemos si tomáramos como referencia el uso residencial, e inferior a la destinada a dichos usos en la propuesta.

La reserva de suelo destinada al Sistema Local Espacios Libres y Zonas verdes, no será inferior al 10% de la superficie de la actuación: 10% de 198.414,13 m² = **19.841,41 m²,** muy superior a la que aplicásemos si tomáramos como referencia la dotación de 10 m² por habitante: 10 x 281 x 2,4* = 6.744,00 m².

*Tomamos como referencia la media de 2,4 habitantes por vivienda.

Las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

La reserva de suelo destinada al Sistema Local de Equipamientos Comunitarios Básicos, no será inferior al 4% de la superficie de la actuación: 4% de 198.414,13 m² = **7.936,57 m²,** muy superior a la que aplicásemos si tomáramos como referencia la dotación de 2,5 m² por habitante: 2,5 x 281 x 2,4* = 1.686,00 m².

APARCAMIENTOS

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

…

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

La reserva de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m² de edificación lucrativa no residencial: 20.665,00 m²t / 100 : 206,65 plazas, más media plaza adicional por cada habitante previsto: 0.5 x 281 x 2,4* = 337,20 plazas, lo que hace un total de 544 plazas. De éstas la mitad por lo menos tienen que estar localizadas en vial público: **272 plazas**.

*Tomamos como referencia la media de 2,4 habitantes por vivienda.

- Edificabilidad Uso Terciario: 20.665,00 m²t.
- Edificabilidad Uso Residencial: 37.503,00 m²t.
- Número de viviendas: 281.

PLANTACIÓN DE ÁRBOLES

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

…

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

La propuesta de plantación de árboles será de 1 por cada vivienda : 281 árboles, ó 1 por cada 100 m² edificables: 58.168 m²t / 100 : 581,68 árboles – **562 árboles.**

- Techo estimado: 58.168,00 m²t.

CUADRO COMPARATIVO.

	RLISTA	Plan Parcial Sectores 03-TG y 04-TG	
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	14% de la superficie del Sector. Sup. Sector: 14% x 198.414,13 m² = **27.777,98 m²**	**31.841,23 m²**	Cumple
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES	10% de la superficie del Sector. Sup. Sector: 10% x 198.414,13 m² = **19.841,41 m²** ó 10 m² suelo por habitante. 281 Viv. x 2,4 hab. = 675 hab 675 x 10 m² = 6.750,00 m²	**23.159,15 m²**	Cumple
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	4% de la superficie de Terciario. Sup. Sector: 4% x 198.414,13 m² = **7.936,57 m²** ó 2,5 m² construidos por habitante. 281 Viv. x 2,4 hab. = 675 hab 675 x 2,5 m² = 1.687,50 m²	**8.682,08 m²**	Cumple
APARCAMIENTOS	1 plaza por cada 100 m² de edif. lucrativa no residencial más 0,5 plaza adicional por cada habitante previsto: 20.665,00 m²t / 100 : 206,65 plazas + 0.5 x 281 x 2,4* = 544 plazas. TOTAL: 544 plazas, De éstas la mitad por lo menos tienen que estar localizadas en vial público: **272 plazas**.	**317 plazas** **11 plazas accesibles**	Cumple

En los siguientes cuadros queda justificado el cumplimiento de las exigencias establecidas tanto por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – L.I.S.T.A., como por su Reglamento RLISTA y las exigidas por el P.G.O.U.

DATOS DEL SECTOR 03-TG y 04-TG

SUPERFICIE DEL SECTOR.....	235.296,41 m²s
SUPERFICIE SGEL.....	36.882,28 m²s
SUPERFICIE SECTOR – SGEL.....	**198.414,13 m²s**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.....	**37.503,00 m²t**
EDIFICABILIDAD TERCIARIO.....	**20.665,00 m²t**
EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR.....	**58.168,00 m²t**
NÚMERO DE VIVIENDAS.....	**281 vvdas**

ASIGNACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

RESERVAS	SIS. LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	14 % SECTOR	27.777,98 m²s **<31.841,23 m²s**
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	10 % SECTOR 10 M²S/Habitante	19.841,41 m²s / 6.750,00 m²s **<23.159,15 m²s**
	EQUIPAMIENTOS	4 % SECTOR 2,5 M²S/Habitante	7.936,57m²s / 1.687,50 m²s **<8.682,08 m²s**
	APARCAMIENTOS PÚBLICOS	0,5 plazas cada 100 m² edificación No residencial más 0,25 plaza adicional por cada habitante previsto.	272 plazas **<317 plazas**

PROPUESTA PLAN PARCIAL			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			**36.882,28 m²s**
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS			**1.671,03 m²s**
RESERVAS	ZONAS VERDES		**47.744,39 m²s**
	EQUIPAMIENTOS	.....	**8.682,08 m²s**
		TOTAL	**56.426.47 m²s**
	APARCAMIENTOS		**317**

Con estos cuadros quedan justificados los principales parámetros urbanísticos y se reparten las cesiones obligatorias.

El cuadro-resumen resultante es el siguiente:

DATOS DEL SECTOR	
SUPERFICIE	198.414,13 m²s
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	20.665,00 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.....	37.503,00 m²t
EDIFICABILIDAD TOTAL	58.168,00 m²t
NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.....	281 vvdas

ASIGNACIÓN DE EQUIPAMIENTOS			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES A URBANIZAR Y EJECUTAR POR LA PROPIEDAD			36.882,28 m²s
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS			1.671,03 m²s
RESERVAS	ZONAS VERDES		47.878,92 m²s
	ESPACIO LIBRE DE CESIÓN		1.290,38 m²s
	EQUIPAMIENTOS	.....	8.682,08 m²s
	INSTALACIONES		169,63 m²s
		TOTAL SISTEMAS LOCALES	58.021,01 m²s
		TOTAL CESIONES	96.574,32 m²s
	APARCAMIENTOS		317

El total de cesiones del sector que se pretende desarrollar para el Sistema Local de Espacios Libres, Zonas verdes y Equipamientos Comunitarios Básicos asciende a 58.021,01 m², lo que equivale a un 29,24 % de la superficie del sector (198.414,13 m²), además esto supone 99,75 m² (suelo) para reserva de dotaciones y equipamientos por cada 100 m²t del sector (58.168,00 m²).

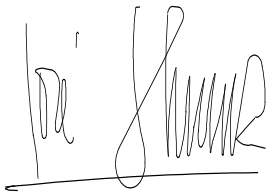
Incluyendo Sistemas Generales asciende a 96.574,32 m², lo que equivale a un 41,04 % de la superficie del sector (235.296,41 m²), que a su vez supone mucho más de lo establecido en la legislación urbanística.

Con respecto al viario se refiere, las cesiones incluyen los espacios de calzada, acerado, y aparcamientos de los viarios internos de la actuación, así como los espacios destinados a la recogida selectiva de residuos sólidos y los destinados para la ubicación de los centros de transformación necesarios.

7. Suspensión de licencias.

La suspensión de licencias afecta a la totalidad del ámbito del Plan Parcial de los Sectores 03-TG y 04-TG.

San Roque, Julio de 2026.



José Herrera Bernal
Arquitecto

HERRERA BERNAL JOSE - 31993474Z

Firmado digitalmente por HERRERA BERNAL JOSE - 31993474Z
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-31993474Z, givenName=JOSE, sn=HERRERA BERNAL, cn=HERRERA BERNAL JOSE - 31993474Z
Fecha: 2026.07.16 09:12:01 +02'00'

ANEJOS DE CÁLCULO.

1. CÁLCULO DE LA DEMANDA ELÉCTRICA.

2. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

3. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES Y PLUVIALES.

ANEXOS.

A. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO Y ADENDA AL MISMO EN CONTESTACIÓN AL INFORME DE CARRETERAS.
B. INFORME APROBACIÓN ESTUDIO HIDROLÓGICO.
C. ANÁLISIS HIDROGEOLÓGICO.
D. ESTUDIO DE RIESGOS GEOLÓGICOS.
E. ESTUDIO ACÚSTICO.
F. INFORME DE BIENES CULTURALES.
G. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.
H. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS
I. INFORMACIÓN CATASTRAL.
J. NOTAS SIMPLES REGISTRALES Y ESCRITURAS DE PROPIEDAD.
K. INFORMES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
L. ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD

PLANOS.

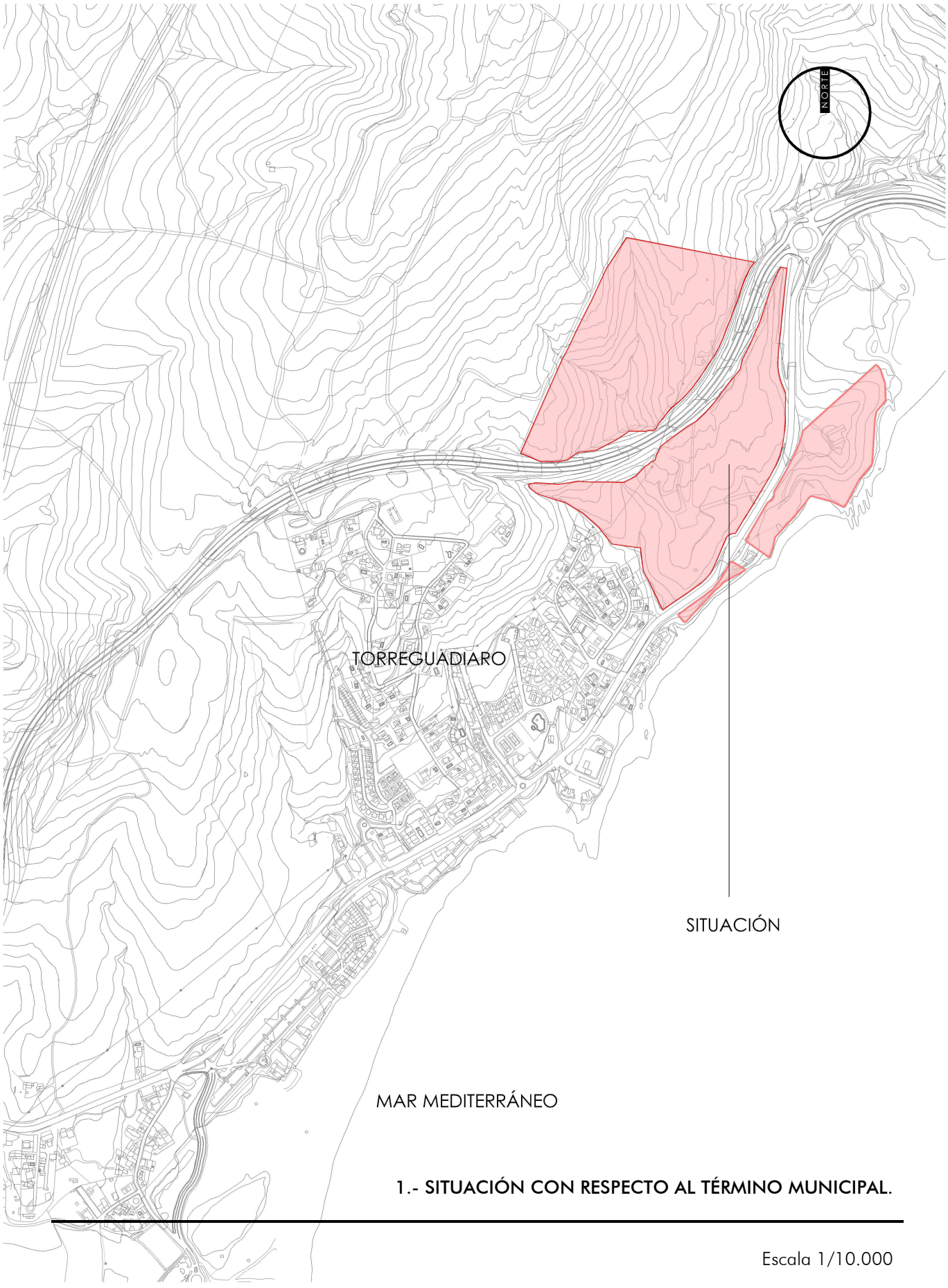
PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.01.- Situación con respecto al término municipal.
I.02.- Situación respecto al PGOU y Adaptación a la LOUA.
I.03.- Sectores de Ordenación.
I.04.- Emplazamiento en el entorno.
I.05.- Topográfico.
I.06.- Hipsométrico y Clinométrico.
I.07.- Deslinde D.P.H. Estudio Hidrológico – Hidráulico.
I.08.- Servidumbres y afecciones.
I.09.- Sistemas Generales asociados a los sectores.
I.10.- Estructura de la propiedad.
I.11.- Instalaciones e Infraestructuras existentes.
I.12.- Plano de Riesgos geológicos.
I.13.- Estudio de Sensibilidad Ambiental.
I.14.- Servidumbres y afecciones de carreteras.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

P-01.- Ámbito de Actuación.
P-02.- Clasificación del suelo.
P-03.- Ordenación pormenorizada.
P-04.- Intensidad de usos, volúmenes, edificabilidad.

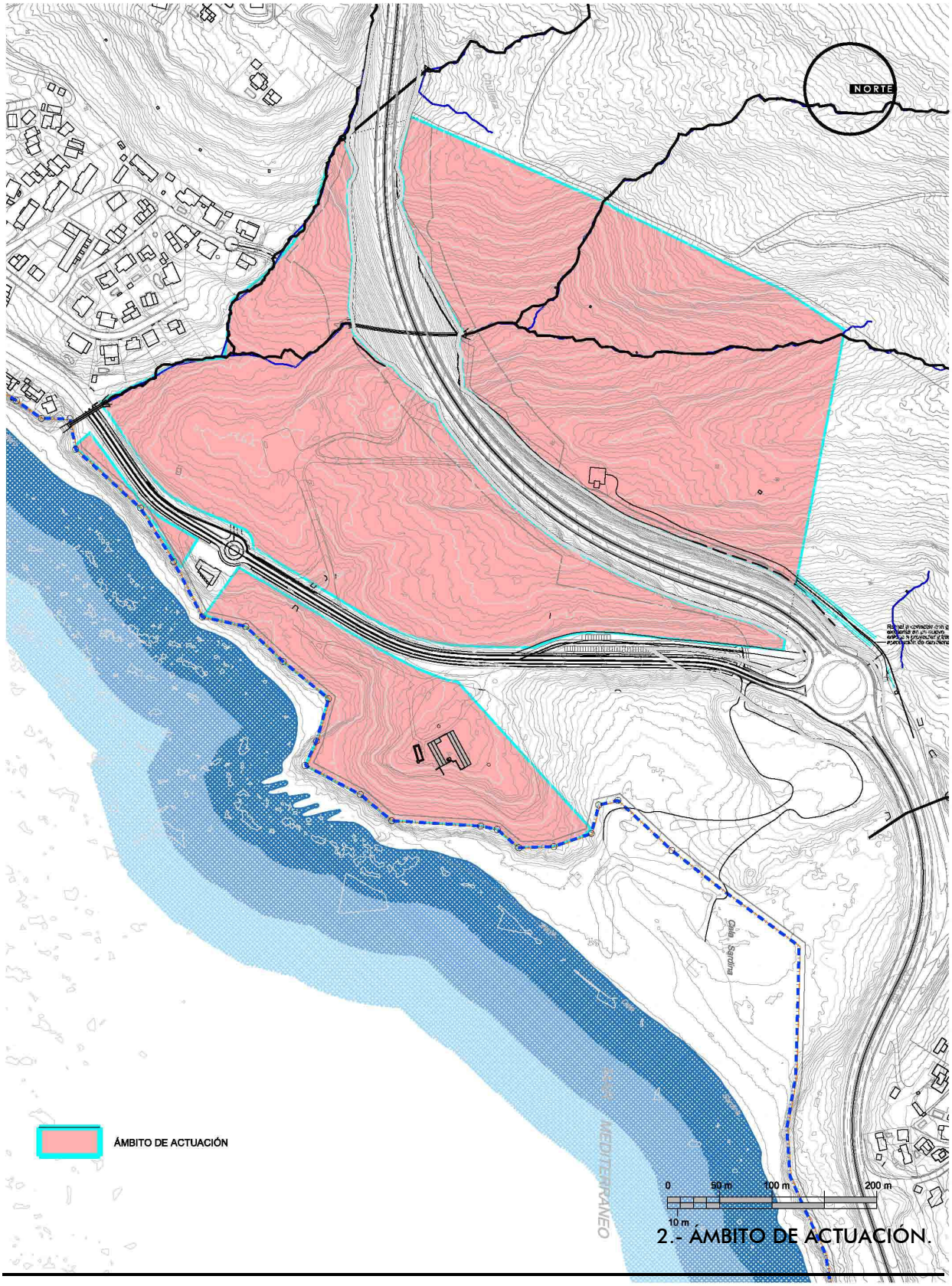
P-05.- Alternativa 0.
P-06.- Alternativa 1.
P-07.- Alternativa 2.
P-08.- Alternativa 3.
P-09.- Plano de Plan de Etapas – Unidades de Actuación.
P-10.- Localización Sistemas Generales.
P-11.- Incidencia del Estudio Acústico.
P-12.- Esquema de Red de Abastecimiento de agua.
P-13.- Red de Abastecimiento de agua.
P-14.- Red de Saneamiento de fecales.
P-15.- Red de Saneamiento de pluviales.
P-16.- Soterramiento de línea aérea MT.
P-17.- Red de Media Tensión.
P-18.- Red de Baja Tensión.
P-19.- Red de Alumbrado Público.
P-20.- Red de Telecomunicaciones.
P-21.- Ubicación contenedores RSU.
P-22.- Plano de Alineaciones y Rasantes.
P-23.- Servidumbres y afecciones en la Ordenación.
P-24.- Servidumbres y afecciones de carreteras en la Ordenación.



1.- SITUACIÓN CON RESPECTO AL TÉRMINO MUNICIPAL.

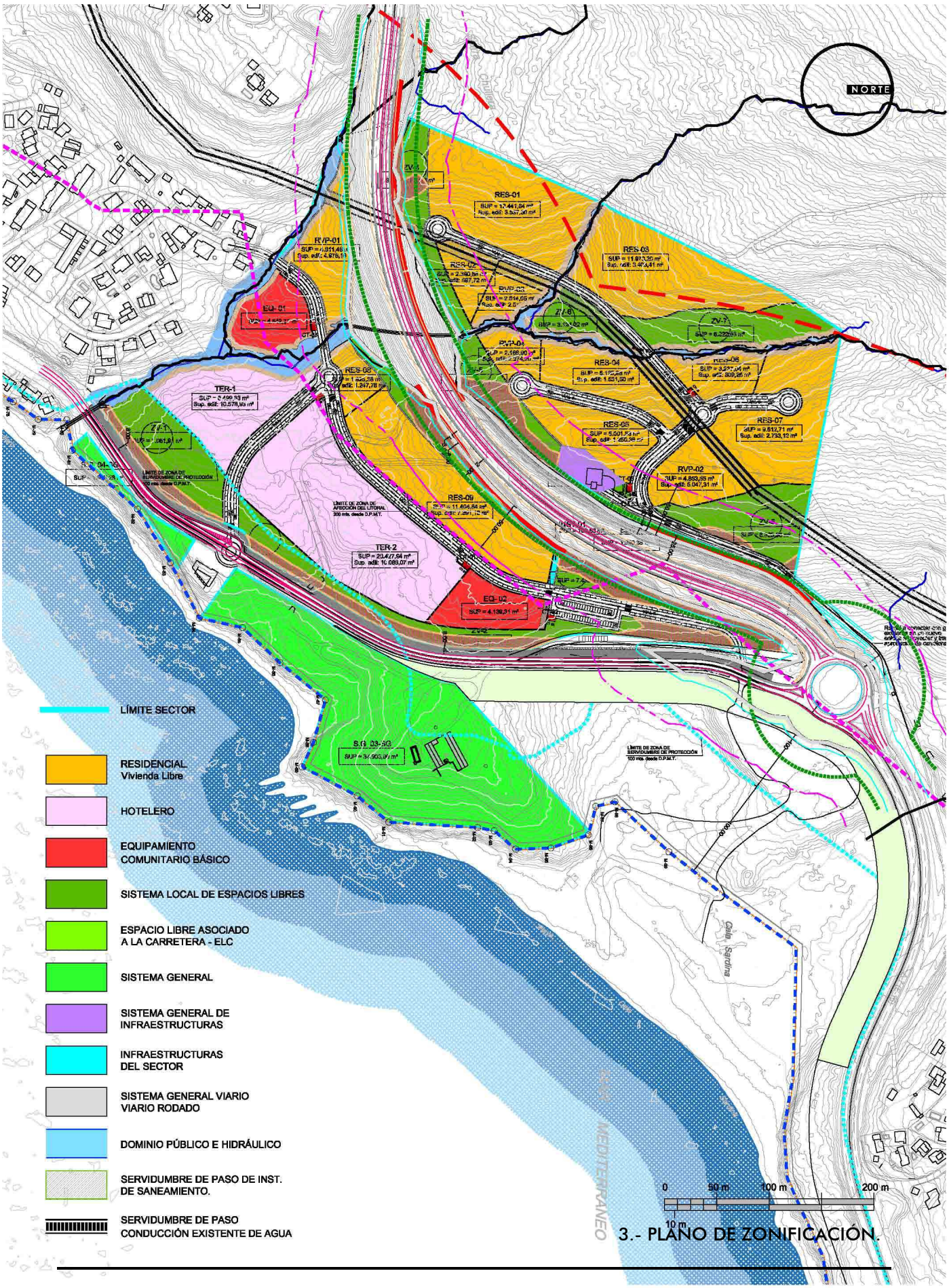
Escala 1/10.000

A continuación se refleja plano del ámbito de actuación del Plan Parcial de los sectores 003TG y 004TG, en Torreguadiaro, San Roque, en el que en su totalidad queda afectado por la suspensión de licencias temporal.



2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Escala 1/5.000



3.- PLANO DE ZONIFICACIÓN.

Escala 1/5.000