DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA A LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, SANIDAD Y EMERGENCIAS

SOBRE LA NECESARIEDAD DE SOMETER A

EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD EL PLAN PARCIAL EN LOS SECTORES 003-TG Y 004-TG DEL PGOU DE SAN ROQUE TORREGUADIARO. SAN ROQUE(CÁDIZ)



PROPIETARIOS Y PROMOTORES:
EKOS PROPERTIES S.L. / SAMIREL INVESTMENT S.L.
DIEGO GIMÉNEZ FERRER
MIGUEL GIMÉNEZ FERRER
DANIEL GIMÉNEZ FERRER
ALEJANDRO GIMÉNEZ FERRER

ASISTENCIA TÉCNICA:

PLANIFICACION Y DESARROLLO SOSTENIBLES SL

OCTUBRE 2026

ÍNDICE

A) OBJETO DEL DOCUMENTO DE CONSULTA

B) IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL

C) AMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

D) OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. PRINCIPALES ACCIONES O EJES DE ACTUACIÓN

E) DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL ENTORNO URBANO PREVISTAS Y SUS POSIBLES AFECCIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIOECONÓMICAS, AMBIENTALES

F) POBLACIÓN POTENCIALMENTE AFECTADA POR EL PLAN PARCIAL. CARACTERÍSTICAS DE ESTA POBLACIÓN, IDENTIFICANDO EN SU CASO, RASGOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD.

G) ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

H) IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS. MEDIDAS PROPUESTAS PARA MINIMIZAR DICHOS IMPACTOS

A) OBJETO DEL DOCUMENTO DE CONSULTA

El presente documento tiene como objetivo realizar una consulta a la Consejería de Presidencia, Sanidad y Emergencias de la Junta de Andalucía para que ésta determine si el Plan Parcial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica debe ser también sometido o no al procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud.

Esta consulta está motivada por el hecho de que el ámbito territorial del Plan Parcial está alejado del núcleo urbano de San Roque, e igualmente situado en terrenos naturales aislados (clasificados como urbanizables sectorizados), excepto porque limita al suroeste con la zona noreste de la urbanización Punta Europa, en Torreguadiaro. E igualmente está motivada por el hecho de que no existe ni en su entorno inmediato ni cercano ningún centro educativo ni residencia de la tercera edad, que son los centros que acogen a las personas más vulnerables. Tal como se especifica más adelante, este tipo de centros se localizan todos ellos a más de tres kilómetros de la zona de obras.

Es por ello que se elabora este documento informativo para ofrecer los datos más significativos acerca del Plan Parcial y de su entorno de desarrollo con el fin de facilitar la toma de decisiones al respecto a los responsables de la Consejería de Presidencia, Sanidad y Emergencias.

B) IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES DEL PLAN DE PARCIAL

Los propietarios de los terrenos y promotores del Plan Parcial son los siguientes:

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:

D. ALEJANDRO NICOLÁS GIMENEZ FERRER, (DNI: 08.919.520-M),
D. DIEGO GIMENEZ FERRER, (DNI: 28.841.254-N),
D. JUAN MIGUEL GIMENEZ FERRER, (DNI: 25.056.097-N),
D. DANIEL GIMENEZ FERRER, (DNI: 32.032.628-E),

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. Dicha propiedad corresponde a la entidad SOTOGOLF COSTA S.A., con una parcela con una superficie estimada de 3.851,00 m², de los cuales, 3.036,03 m² 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 m², situados teóricamente en el ámbito del Sector 03-TG y cuya reclamación se encuentra pendiente de resolución por parte de los organismos pertinentes.

C) ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

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

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.



Localización y delimitación de la zona de actuación.
Fuente: JHB Arquitectura y Urbanismo sobre imagen de Google Earth

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.

Los suelos englobados dentro del sector 004-TG del planeamiento se encuentran rodeados en casi todo su perímetro por los correspondientes al sector 003-TG, por lo que los lindes de la zona de actuación se refieren casi exclusivamente a éstos últimos.

Hay que mencionar que todo el ámbito de actuación es atravesado por el trazado de la autovía A-7, lo cual hace que aparezcan dos zonas diferenciadas y separadas físicamente.

Las zonas destinadas a Sistemas Generales se encuentran situadas al este de la zona de actuación y separadas físicamente de los suelos de los sectores 003-TG y 004-TG por el trazado de la carretera de acceso a la barriada de Torreguadiaro (antigua N-340) con la que lindan por el oeste, mientras que al este lindan con el Dominio Público Marítimo Terrestre correspondiente a la ribera del mar. Las dos zonas destinadas a Sistemas Generales se encuentran separadas por porción de Suelo Urbano en el que se encuentra localizado el Hotel Milla de la Plata

D) OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. PRINCIPALES ACCIONES O EJES DE ACTUACIÓN

D.1. Objetivo del Plan Parcial

El Plan Parcial tiene como objetivo general el cambio de categoría de los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado comprendidos dentro de los sectores de Ordenación 03-TG y 04-TG, del PGOU de San Roque, a Suelo Urbano, tal y como recogen las correspondientes fichas de Planeamiento de los Sectores recogidas en el P.G.O.U. de San Roque y su posterior Documento de Adaptación a la L.O.U.A.

El ayuntamiento de San Roque no tiene su planeamiento adaptado a la nueva Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – L.I.S.T.A., y su Reglamento, por lo tanto no tiene desarrollado un Plan General de Ordenación Municipal, un Plan de Básico de Ordenación Municipal o un Plan de Ordenación Urbana y sigue vigente el P.G.O.U., 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 Municipal el 7 de Mayo de 2009, siendo publicado en el B.O.P. Nº 120, con fecha de 27 de Junio de 2011, por lo que no está establecida la delimitación de actuación de Transformación Urbanística en ningún documento, salvo la delimitación de los Sectores 003-TG y 004-TG como Suelo Urbanizable Sectorizado susceptible de ser ordenado.

Y es en el ámbito de estos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado donde se pretende realizar la nueva Actuación de Transformación Urbanística (A.T.U.) que se propone realizar, ajustándose a las directrices establecidas conforme a los artículos 74 a 78 del Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – L.I.S.T.A.

El Plan Parcial se redacta a fin de establecer las condiciones de desarrollo de los sectores mencionados de Suelo Urbanizable de Uso global Característico Residencial (70%) y Terciario (30%) del P.G.O.U de San Roque.

Son también objetivos del Plan Parcial:

• 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:

Para la consecución de los objetivos propuestos se tendrán en cuenta y priorizarán conceptos basados en la racionalidad y la sostenibilidad, mediante la aplicación y el desarrollo de los siguientes criterios y actuaciones:

- Se incorporan todos los suelos recogidos en los Sistemas Generales asociados a los Sectores (03-SG y 04-SG) para incorporarlos a los sistemas de espacios libres del municipio, conformando un espacio de protección del litoral costero al cual de adosa para crear un gran espacio libre de equipamiento público para la población.
- Se crean grandes ámbitos destinados a parques y jardines a modo de corredores verdes de espacios libres adosados a las distintas carreteras que condicionan fuertemente la actuación como son el trazado de la autovía A-7 y el de carretera de acceso a Torreguadiaro (antigua N-340), para combatir el

impacto por estas infraestructuras producido y servir además de parque lineal con recorridos peatonales por zonas verdes tanto para la población existente como la nueva a incorporar.

- Al tratarse de un ámbito de alta sensibilización ambiental debido a su cercanía con el litoral costero y tratarse de suelo en contacto con la zona no urbanizable del municipio, se busca crear una densidad edificatoria baja que no generen grandes pantallas edilicias ni aglomeraciones focalizadas.
- Se incorpora a la ordenación las estimaciones del estudio acústico, para lo cual se disponen de pantallas anti-ruido a lo largo del trazado de la autovía A-7 para combatir tanto la contaminación acústica como la visual por esta vía producida.
- También se incorporan a la ordenación las determinaciones de los estudios ambientales, respetando las zonas con alto valor de hábitats de interés comunitario (HIC), para lo cual se generan grandes bolsas de zonas verdes de espacios libres como las proyectadas sobre el cauce del arroyo que atraviesa el sector o en las zonas, así como zonas de facies arqueológicas que puedan ser objeto de protección como se especifica en el estudio arqueológico preceptivo.
- Se crean bolsas de aparcamientos en la zona cercana a la playa de Cala Sardina, para dar servicio al uso de la misma por parte de la población.

D.2. Justificación del Plan Parcial

El cambio de categoría del suelo urbanizable del sector que nos ocupa se justifica en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

Los criterios de conveniencia para la redacción del Plan Parcial de los Sectores 03-TG y 04-TG, se basa, en mayor parte, en la oportunidad de desarrollar las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento de San Roque en su planeamiento. De forma resumida, podemos establecer una serie de elementos que justifica la necesidad de poner en marcha el Plan Parcial:

- Mantenimiento de una ciudad compacta, tal y como se indica en los criterios de ordenación del Plan de Ordenación del Campo de Gibraltar. Los terrenos que nos ocupa carecen de especial relevancia en relación con la fauna, la flora y la naturaleza, proyectando, por el contrario, una imagen de ciudad incompleta, donde coexisten tramas urbanas completamente

diseñadas y terrenos baldíos sin ningún interés que se convierten finalmente en centros de contaminación. La nueva ordenación pretende crear una imagen de ciudad consolidada.

- La coherencia con la estrategia de ordenación territorial logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los sistemas generales. Este criterio es vital pues sin el acompañamiento de las estructuras urbanas de espacio público que garantizan la cualificación propuesta y, sin las redes generales de infraestructuras que permiten su óptima funcionalidad, los crecimientos previstos quedarían inmediatamente invalidados.

- Aptitud inicial de los terrenos para ser objeto de transformación, puesto de manifiesto en el Estudio de Impacto Ambiental, donde se recogen las determinaciones de protección establecidas para el sector.

- Adecuación de la ordenación a la legislación urbanística. La nueva ordenación plantea dotar al ámbito de todas las infraestructuras y servicios necesarios para el correcto desarrollo de la sociedad que lo habitará y que han sido marcadas por las distintas leyes territoriales y urbanísticas, tanto dentro del ámbito como sus conexiones con el resto de la ciudad. El Plan Parcial, contempla el cumplimiento de las normativas estatal y autonómica en materia de accesibilidad.

- Respeto del principio de desarrollo territorial y urbano-sostenible. Es objeto de este Plan Parcial es la ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, buscando fomentar el uso racional de los recursos naturales, armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Resumen de los parámetros urbanísticos y la distribución de usos con su superficie y porcentajes del Plan Parcial de los sectores 03 y 04-TG, en el núcleo de Torreguadiaro del municipio de San Roque.

DATOS DEL SECTOR 003-TG y 004-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	S.I.P.S.	**8.682,08 m²s**
		TOTAL	**56.426,47 m²s**
	APARCAMIENTOS		**317**

Distribución de usos Plan Parcial de los ámbitos 03 y 04-TG de Torreguadiaro
Fuente: Memoria del Plan Parcial sectores 03 y 04 -TG

E) DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL ENTORNO URBANO PREVISTAS Y SUS POSIBLES AFECCIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIOECONÓMICAS, AMBIENTALES

El objeto del Plan Parcial de los sectores 03 y 04-TG en el núcleo de Torreguadiaro, tiene lugar en un suelo libre de edificaciones, no urbanizado, por lo que la transformación del suelo será elevada. Sin embargo, tanto los espacios libres y zonas verdes diseñadas hará que los posibles impactos se atenúen. Durante el proceso de búsqueda del modelo más idóneo de ordenación, donde se contempló varias alternativas para la modificación de elementos que nos ocupa, precisamente uno de los aspectos sujetos a continuo análisis fue la conservación de los espacios de mayor valor ambiental y ecológico.

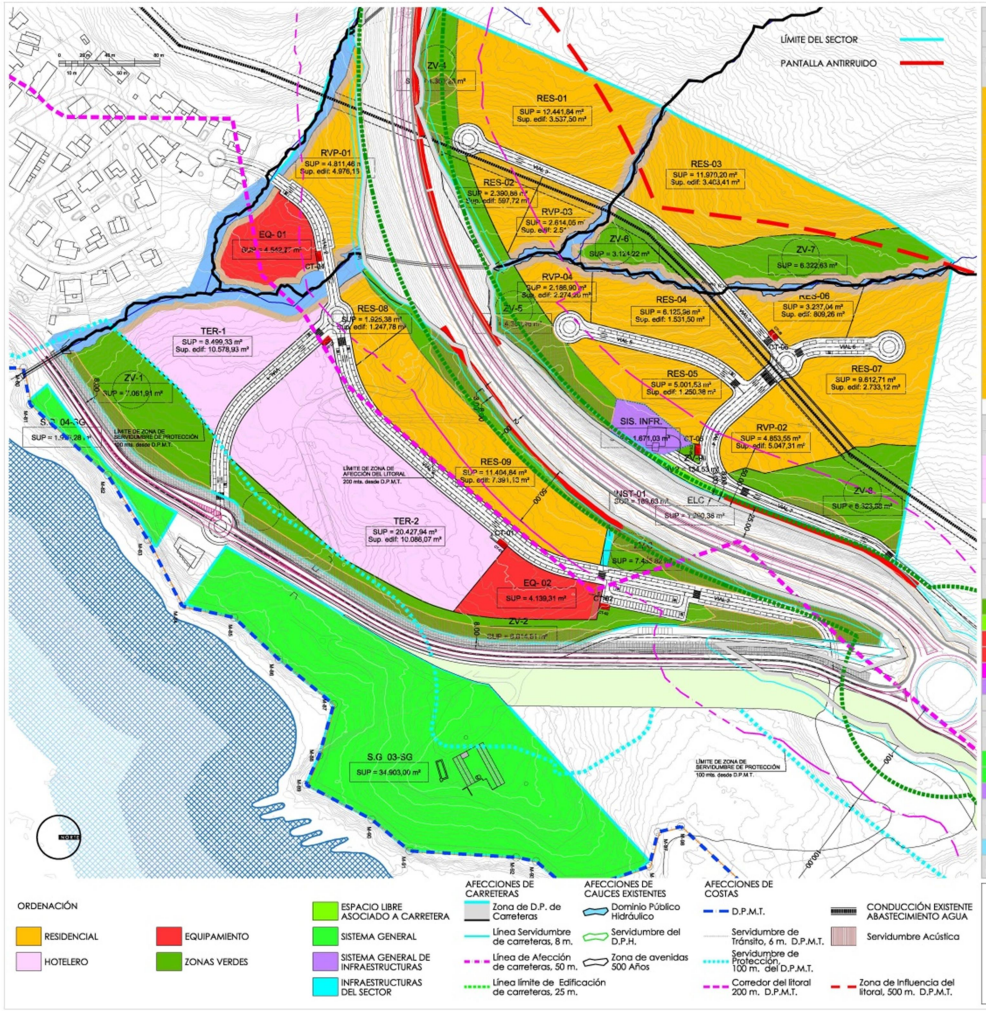
La alternativa seleccionada (Alternativa 3) se caracteriza por una ordenación de las parcelas que tiene como punto de partida el respeto de las zonas de mayor interés paisajístico, situada en la zona oeste del ámbito de actuación, así como las posibles afecciones a hábitats de interés comunitario en el mismo, lo cual se ha tenido en cuenta en el diseño de la distribución de los Sistemas de Espacios Libres del sector, incorporando al mismo el cauce de uno de los arroyos que discurre por el sector en su zona oeste, con lo que se pretende proteger asimismo de hábitat de ribera.

Complementariamente se ha disminuido de forma considerable el espacio destinado al trazado de viarios internos de la urbanización, sobre todo en la zona oeste, eliminando algunos viales previstos en alternativas anteriores, con lo que se consigue minimizar su impacto tanto visual como ambiental.

En esta alternativa se ha diseñado una nueva zona verde (ZV-7) que tiene como objeto la preservación de una mayor superficie de hábitats de interés comunitarios (HIC) identificados en la zona (UAH-1. Sierra Chullera) y la preservación de parte de las zonas de afloramiento rocoso, sector con una alta o medio alta fragilidad del medio físico.

Todo lo anterior, conlleva la reducción de la superficie destinada al uso residencial.

Siguiendo con el análisis de la actuación y en concordancia de la búsqueda de una ciudad más ecológica y sostenible respetando el medio natural existente se incorporan a la actuación las deliberaciones y premisas establecidas en el Estudio Ambiental. En el mencionado documento se establecen las zonas de mayor valor ecológico dentro del ámbito de actuación, las cuales se van a respetar, proponiendo en esas zonas un uso de Zonas verdes y Espacios libres.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES 003-TG y 004-TG
CUADRO DE SUPERFICIES

USOS LUCRATIVOS

USO RESIDENCIAL

PARCELA	Tipología	Superficie Parcela (m²)	Coeficiente edificabilidad	Superficie edificable (m²)	Nº Viviendas	Nº de plantas
RES-1	Adosadas Viv. libre	12.441,84	0,28432	3.537,50	28	Baja +1
RES-2	Unifamiliares Viv. libre	2.390,88	0,25000	597,72	2	Baja +1
RES-3	Adosadas Viv. libre	11.970,20	0,28432	3.403,41	27	Baja +1
RES-4	Unifamiliares Viv. libre	6.125,98	0,25000	1.531,50	6	Baja +1
RES-5	Unifamiliares Viv. libre	5.001,53	0,25000	1.250,38	5	Baja +1
RES-6	Unifamiliares Viv. libre	3.237,04	0,25000	809,26	3	Baja +1
RES-7	Adosadas Viv. libre	9.612,71	0,28432	2.733,12	22	Baja +1
RES-8	Plurifamiliar Viv. libre	1.925,38	0,64807	1.247,78	11	Baja + 2
RES-9	Plurifamiliar Viv. libre	11.404,84	0,64807	7.391,13	64	Baja + 2
RVP-1	Plurifamiliar Viv. libre	4.811,46	1,03423	4.976,16	39	Baja + 2
RVP-2	Plurifamiliar Viv. libre	4.853,55	1,03992	5.047,31	38	Baja + 2
RVP-3	Plurifamiliar Viv. libre	2.614,05	1,03423	2.703,53	19	Baja + 2
RVP-4	Plurifamiliar Viv. libre	2.186,90	1,03992	2.274,20	17	Baja + 2
		78.576,36		37.503,00	281	

USO TERCIARIO

PARCELA	Tipología	Superficie Parcela (m²)	Coeficiente edificabilidad	Superficie edificable (m²)	Nº Viviendas	Nº de plantas
TER-01	Terciario	8.499,33	1,24468	10.578,93	-	Baja + 1
TER-02	Terciario	20.427,94	0,49374	10.086,07	-	Baja + 1
		28.927,27		20.665,00	-	
Total USOS LUCRATIVOS		107.503,63		58.168,00		

USOS NO LUCRATIVOS

SISTEMAS LOCALES

PARCELA	Tipología	Superficie Parcela (m²)	Coeficiente edificabilidad	Superficie edificable (m²)	Nº Viviendas	Nº de plantas
ZV-1 / 9	ZONAS VERDES	47.878,92	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
ELC	ESPACIO LIBRE	1.290,38	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
EQ-01	EQUIPAMIENTOS	4.542,77	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
EQ-02	EQUIPAMIENTOS	4.139,31	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
CT-01/06	C. Transformac.	167,28	-	-	-	-
INST-01	INSTALACIONES	169,63	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
VIARIO	viario	24.195,87	-	-	-	-

SISTEMAS GENERALES

PARCELA	Tipología	Superficie Parcela (m²)	Coeficiente edificabilidad	Superficie edificable (m²)	Nº Viviendas	Nº de plantas
03-SG	SIS. GENERAL	34.903,00	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
04-SG	SIS. GENERAL	1.979,28	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U
S.INFR	SIS. GENERAL	1.671,03	-	s/P.G.O.U	-	s/P.G.O.U

DOMINIOS PÚBLICOS

PARCELA	Tipología	Superficie Parcela (m²)	Coeficiente edificabilidad	Superficie edificable (m²)	Nº Viviendas	Nº de plantas
D.P.H.	DOM. PUB. HIDR.	6.855,31	-	-	-	-
Total USOS NO LUCRATIVOS		127.792,78				

EXPEDIENTE: PN-385
DOCUMENTO DE BORRADOR PARA EL AVANCE DEL PLAN PARCIAL EN LOS SECTORES 03-TG y 04-TG DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE.Torreguadiaro, San Roque (Cádiz)
PROMOTORES:
- EKOS PROPERTIES S.L.
- SAMIREL INVESTMENT S.L.
- MIGUEL GIMÉNEZ FERRER
- DANIEL GIMÉNEZ FERRER
- DIEGO GIMÉNEZ FERRER
- ALEJANDRO GIMÉNEZ FERRER

PLANO Nº: P-03
NOMBRE DE PLANO: PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ESCALA: 1/2.000
FECHA: Julio 2026
ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL
ARQUITECTURA Y URBANISMO.

Por tanto, en la ordenación definitiva del sector se hace una redistribución de parcelas y usos de las mismas, disminuyendo la superficie de las parcelas destinadas a un uso lucrativo, manteniendo la superficie destinada a los equipamientos locales según los estándares establecidos para la nueva densidad de viviendas y edificabilidad de uso global Residencial y Terciario, y aumentando la superficie destinada a Zonas verdes y Espacios libres.

Otro de los aspectos que se buscan es crear una trama residencial con menos densidad edificatoria y liberar espacio para que el impacto paisajístico y medio ambiental sea menor. En este sentido, la ordenación propuesta tiene los siguientes puntos positivos:

- Completa la trama urbana de la ciudad, permitiendo la conexión de las infraestructuras con la barriada contigua.
- El sistema general planteado beneficia no sólo al sector, si no a la población del núcleo de Torreguadiaro.
- Permite la ejecución de dotaciones públicas, equipamientos y zonas verdes accesibles a la población.
- Se frena los riesgos de incendios.
- Se potencian las actividades económicas, impulsando el crecimiento del empleo en el municipio, debido al diseño de una amplia parcela de usos terciarios.
- Se produciría una elevada demanda de mano de obra, tanto durante la fase de construcción como en la de funcionamiento.

Entre las posibles afecciones las principales giran en torno a la ocupación del suelo, el incremento en el consumo de agua, las afecciones sobre la calidad del aire producida tanto en la fase de construcción como en la fase de desarrollo, en el paisaje y en las actividades socioeconómicas:

- **OCUPACIÓN DEL SUELO**

Sobre el suelo repercuten las acciones que tendrán lugar durante la fase de obras de desarrollo de las actuaciones propuestas en el Plan Parcial, afección permanente e irreversible que tendrá lugar principalmente en los nuevos suelos a urbanizar. Dichos efectos se producen como consecuencia de la destrucción física del suelo: movimiento de tierras, ocupación del suelo, compactación, etc., dando lugar a un suelo desnudo expuesto a los distintos agentes erosivos.

Los efectos sobre el suelo se inician en la fase de obras y se mantienen de forma continuada en el tiempo. Hay que indicar que la ordenación propuesta contempla un consumo de espacio menor al resto de las alternativas previas contempladas para el desarrollo de la actuación. Hay que añadir, además, el respeto de la vegetación de los espacios de mayor valor ecológico (la vegetación de ribera o parte del matorral de roquedas), proponiendo un uso de zonas verdes y espacios libres. En aquellas áreas puntuales donde no se puede respetar el arbolado, se procederá a realizar labores de trasplante de los pies afectados en el mismo o en el entorno inmediato, sobre todo para los pies aislados de alcornocal existentes en el ámbito.

- **INCREMENTO DE LOS CONSUMOS DE AGUA**

Las afecciones producidas por los futuros suelos residenciales y las dotaciones del Plan Parcial aparecerían ligadas al aumento de la población, lo que conlleva a su vez un mayor consumo de agua y, en el aumento de las aguas residuales que deben ser depuradas. El abastecimiento del sector se deberá realizar por parte del Ayuntamiento de San Roque al ser competente para ello como establece tanto la Ley de Aguas de Andalucía como la Ley de Bases del Régimen Local. Plantear la ejecución de una captación propia en el sector para el riego de zonas verdes, por ejemplo, debe tener en cuenta que, para el aprovechamiento y uso de las aguas, el artículo 52 del TRLA establece que el derecho al uso privativo sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.

Según datos Instituto Nacional de Estadística (INE) del consumo medio de agua de los hogares españoles por habitante y día en 2020 fue de 133 litros. Para la zona residencial, por tanto, se estima un consumo de 89.775 litros/día, ya que se contempla que resida una población de 675 nuevos habitantes. A lo que habría que añadir el agua consumida por el sector terciario.

Por otro lado, el Estudio hidrogeológico realizado en mayo de 2023 para los sectores 03 y 04-TG indica en sus conclusiones que no se producirá una afección durante la ejecución de las obras a las aguas subterráneas en el sentido de lo recogido en el artículo 15.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El comportamiento hidrológico de la zona está definido por los materiales de carácter predominantemente granular, aunque dado su alto grado de cementación su infiltración puede ser muy irregular. Las precipitaciones pueden provocar una importante infiltración hasta conformar flujos superpuestos, esperándose un nivel

freático asociado al rio Guadiaro controlado en última instancia por el nivel del propio cauce.

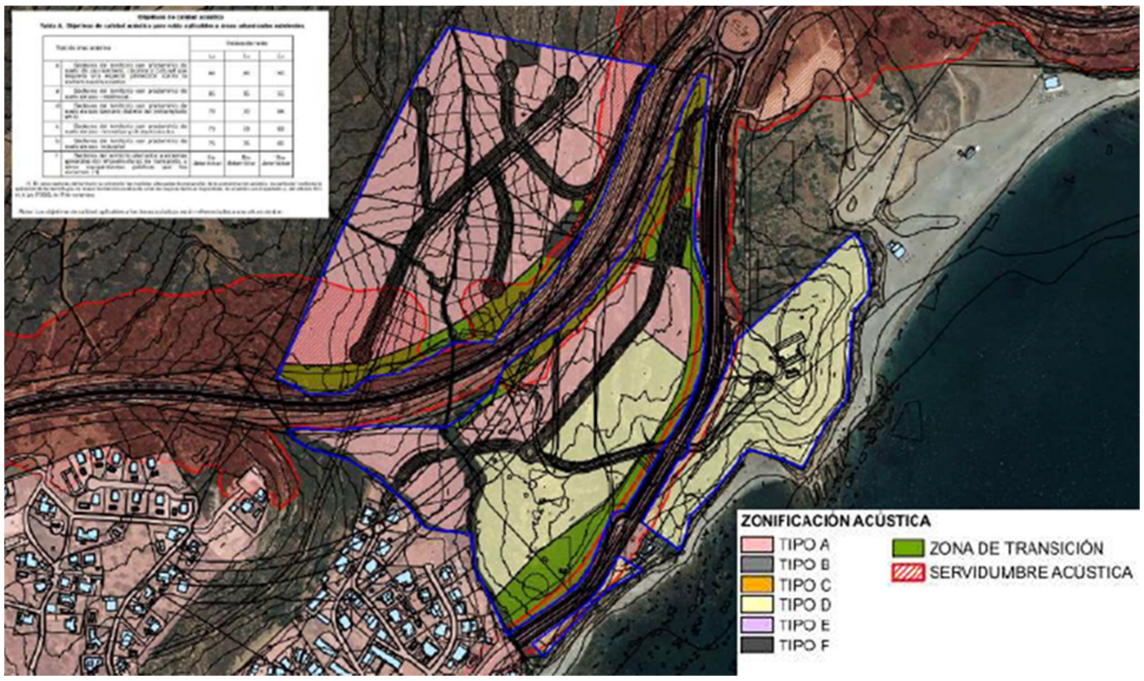
- **CALIDAD DEL AIRE**

La calidad del aire puede verse afectada tanto durante las obras de urbanización como una vez finalizadas las mismas. En un primer momento, las principales afecciones se relacionan con el aumento de partículas en suspensión procedentes de los movimientos de tierras, el incremento de emisión de gases contaminantes a la atmósfera por parte de la maquinaria utilizada, el transporte de materiales, circulación de maquinaria pesada, etc. Cabe indicar que durante la etapa de construcción las edificaciones cercanas, localizadas en la barriada de Torreguadiaro, están próximas al sector, aunque en el Estudio Ambiental Estratégico se establecen un conjunto de medidas preventivas para minimizar los posibles impactos, sobre todo, en relación a la emisión de polvos y gases provenientes de la maquinaria.

Una vez finalizadas las obras, el incremento de viviendas y zonas dedicadas a usos terciarios y dotacionales, implicarán un mayor tráfico de vehículos, lo que también incrementa la emisión de partículas a la atmósfera, resultado de la combustión de los carburantes, teniendo como principal consecuencia la afección sobre la salud humana. El desarrollo del Plan Parcial generará una movilidad total de 1.129 vehículos diarios, generando el residencial un total de 633 viajes/día y el terciario 496 viajes/día. Por otro lado, se considera que el acceso al SG-03 generará otros 849 vehículos diarios.

- **RUIDOS Y VIBRACIONES**

La Autovía A-7 y la antigua carretera Cádiz-Málaga generan una Servidumbre Acústica con afección sobre sectores de uso Residencial, estableciendo un límite de edificación.



Propuesta de zonificación acústica del Plan Parcial
Fuente: Estudio acústico del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG del PGOU de San Roque

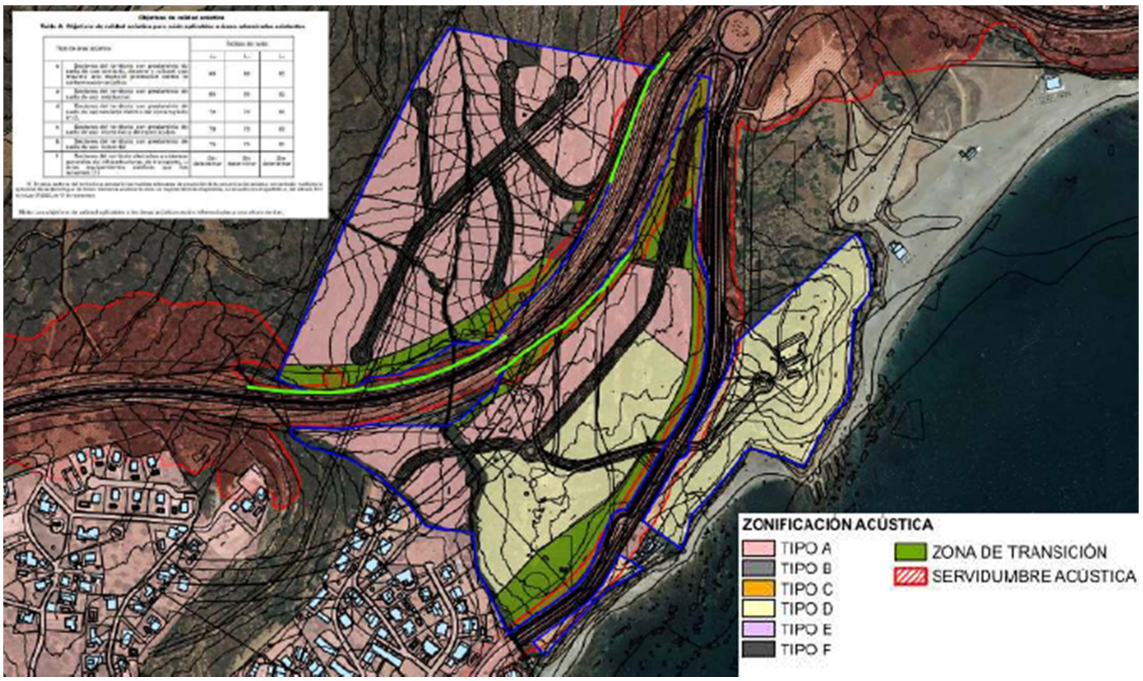
Para reducir la afección de la Servidumbre Acústica sobre los sectores de Uso Residencial se propone la construcción de una pantalla antirruido junto a la Autovía A-7.



Tramos y características de las pantallas antirruido
Fuente: Estudio acústico del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG del PGOU de San Roque

De esta manera, con la adopción de medidas correctoras, en el entorno del principal eje viario los niveles sonoros se mantienen por encima de los 70 dBA durante el día. En lo que respecta al ámbito de estudio, la zona norte tendría un mayor nivel de ruido en el límite junto con la Autovía, por encima de 65dBA, descendiendo en el extremo opuesto por debajo de 40 dBA. La zona sur está enclavada entre la Autovía A-7 y la antigua carretera Cádiz-Málaga, lo que provoca que los niveles no desciendan por debajo de 40 dBA en el interior.

Como se puede observar, tras la adoptación de las medidas correctoras (pantalla antirruido) la Servidumbre Acústica y la afección sobre los sectores de uso Residencial se reducen en gran medida. Se aprecian pequeñas franjas de intrusión en la zona norte, que se resolverán con la reparcelación y evitando ubicar viviendas sobre las mismas.

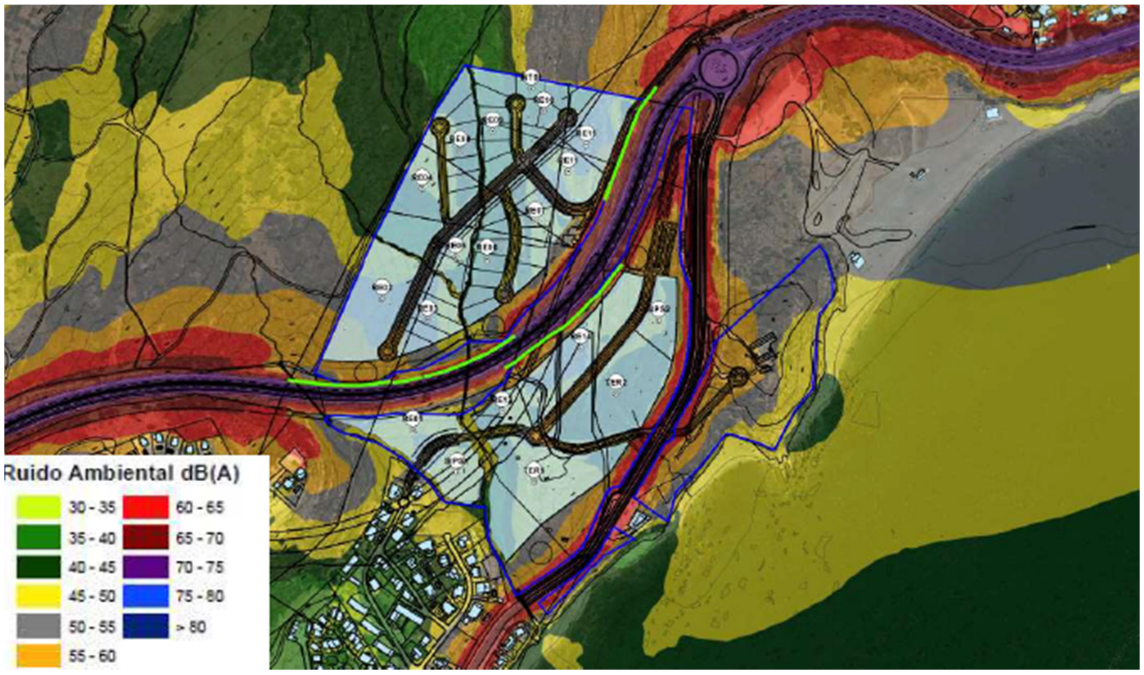


Propuesta de zonificación acústica del Plan Parcial una vez establecidas las medidas correctoras
Fuente: Estudio acústico del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG del PGOU de San Roque

Para simular la situación acústica que existirá una vez concluido el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, se ha considerado el incremento del tráfico que discurrirá por las vías de comunicación existentes.

En las imágenes abajo adjuntas se muestra la situación acústica postoperacional, con el desarrollo urbanístico. Se puede observar que la situación acústica en el entorno varía debido a los nuevos viarios y las actividades que se implanten.

Durante el periodo diurno, los niveles más elevados se siguen registrando en los principales ejes viarios de la zona, situándose por encima de los 70 dBA durante el día la Autovía A-7. En la nueva ordenación del ámbito de estudio los niveles de ruido más altos se producirán en los viarios principales, con niveles en torno a los 50 - 55 dBA.



Ruido ambiental en el periodo diurno
Fuente: Estudio acústico del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG del PGOU de San Roque

Por su parte, en la situación nocturna los niveles de ruido en los ejes viarios se sitúan por debajo de 65 dBA, mientras que en los viales del sector desciende hasta 45 - 50 dBA.



Ruido ambiental en el periodo nocturno
Fuente: Estudio acústico del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG del PGOU de San Roque

Para determinar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, se muestra los niveles sonoros calculados en la fachada de los principales edificios existentes comparándolos con los objetivos de calidad acústica de cada uno de ellos en función de su uso.

Nombre	Uso	Nivel postoperacional			Objetivos de calidad acústica		
		Ld (dBA)	Le (dBA)	Ln dBA	Ld (dBA)	Le (dBA)	Ln dBA
INT01	Infraestructuras	44.5	42.8	37.9	-	-	-
RE01	Residencial	46.9	45.2	39.8	60.0	60.0	50.0
RE02	Residencial	49.2	47.5	41.9	60.0	60.0	50.0
RE03	Residencial	44.2	42.5	37.6	60.0	60.0	50.0
RE04	Residencial	48.4	46.7	41.4	60.0	60.0	50.0

Nombre	Uso	Nivel postoperacional			Objetivos de calidad acústica		
		Ld (dBA)	Le (dBA)	Ln dBA	Ld (dBA)	Le (dBA)	Ln dBA
RE05	Residencial	45.1	43.4	38.1	60.0	60.0	50.0
RE06	Residencial	51.1	49.4	44.4	60.0	60.0	50.0
RE07	Residencial	51.2	49.5	44.4	60.0	60.0	50.0
RE08	Residencial	49.1	47.4	41.7	60.0	60.0	50.0
RE09	Residencial	46.6	44.9	39.4	60.0	60.0	50.0
RE10	Residencial	51.6	49.9	44.8	60.0	60.0	50.0
RE11	Residencial	57.6	55.8	49.8	60.0	60.0	50.0
RE11	Residencial	54.8	53.0	47.7	60.0	60.0	50.0
RE13	Residencial	52.9	51.2	46.3	60.0	60.0	50.0
RE14	Residencial	55.5	53.8	48.1	60.0	60.0	50.0
SIPS1	Infraestructuras	45.3	43.5	38.3	60.0	60.0	50.0
SIPS2	Infraestructuras	56.1	53.6	46.9	60.0	60.0	50.0
TER1	Terciario	53.5	51.0	44.3	65.0	65.0	60.0
TER2	Terciario	56.3	54.0	47.4	65.0	65.0	60.0

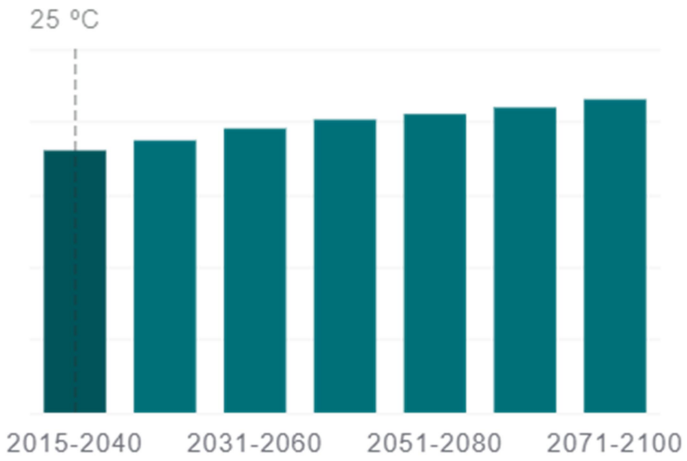
Niveles sonoros postoperacionales y objetivos de calidad acústica del Plan de Parcial
Fuente: Estudio acústico del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG del PGOU de San Roque

Según la tabla anterior, se concluye tras la adopción de medidas correctoras sobre la Autovía A-7 y tras el desarrollo urbanístico que no existe afección sonora ya que los objetivos de calidad acústica se cumplen en los nuevos edificios evaluados.

- **AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL CLIMA**

El principal modo en que el desarrollo del Plan Parcial puede afectar al clima de forma directa es incidiendo sobre la presencia de vegetación, debido al efecto regulador del clima que tiene la misma. La ocupación del suelo implicará la pérdida de la vegetación actual, aunque se respetará las especies de mayor valor ecológico y ambiental, incorporándola a las áreas verdes y espacios libres diseñados. Hay que indicar que el ámbito objeto de actuación no se corresponde con una zona arbolada, las especies de mayor porte son los eucaliptos y algunos alcornoques que se localizan aislados en el interior del ámbito.

A continuación, se muestran las proyecciones climáticas del municipio de San Roque hasta el 2100, según el portal mapa del clima de la Junta de Andalucía. Se parte del periodo 2015-2040 con una temperatura de 18ºC alcanzando en el año 2100 los 21,5ºC.



Proyecciones de las temperaturas en el municipio de San Roque
Fuente: Mapaclima. Junta de Andalucía

Los datos sobre variables climáticas se corresponden con valores medios municipales de estas variables correspondientes al escenario SSP3 – 7.0 y al modelo matemático MCG CMCC-ESM2, de los Escenarios Locales de Cambio Climático de la Junta de Andalucía basados en el 6º Informe del IPCC. Más información.

- **AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE**

En la actualidad el sector presenta un área con cuatro unidades de paisaje bien diferenciadas. La UP-1 Zona Litoral, UP-2 Ribera, UP-3 Matorral de Herguenal-Jaral y, por último, UP-4 Sierra Chullera. La UP-1 y la UP-4 son las áreas con una mayor calidad en el paisaje. Una vez se realicen las obras de infraestructuras y las edificaciones el paisaje sufrirá un cambio, no sólo debido a esas construcciones permanentes, sino también a las labores de explanación del terreno. Esta modificación paisajística se llevará a cabo, sobre todo, en la parte norte del sector al otro lado de la A-7 y en la zona del terciario, entre la A-7 y la antigua N-340, zonas que presentan una fragilidad medio alta-alta y medio alta respectivamente. El cambio en el paisaje estará amortiguado por la banda de zona verde diseñada a lo largo de ambos lados de la A-7, que a la vez funciona como pantalla contra los ruidos del tráfico.

La ordenación general del sector ha tenido en cuenta el respeto de las zonas de mayor valor ambiental y, para su preservación se han establecido áreas de zonas verdes y sistemas generales de espacios libres que coinciden con la totalidad o parte de esas áreas a preservar.

El impacto en el paisaje se considera como negativo.

- **EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO**

Los principales efectos generados por el desarrollo del planeamiento en la población del entorno serán los derivados de las molestias por ruido, aumento de partículas en el aire, olores, contaminación lumínica, etc., en especial durante la fase de obras, que podrán ser disminuidos mediante medidas correctoras.

Los efectos sobre la población se encuentran minimizados en la fase posterior a la ejecución del proyecto. En este sentido, los factores serán positivos, ya que la oferta de nuevas viviendas, equipamientos, zonas terciarias y espacios libres influirá en el bienestar de la población del núcleo urbano de Torreguadiaro y, en general de San Roque.

Las actuaciones de urbanización siempre tendrán una repercusión directa sobre la creación de empleo, tanto en el ámbito de la construcción como en el sector servicios. Respecto a su repercusión indirecta, viene dada sobre todo en el sector servicios, consecuencia de las actuaciones que favorezcan el uso recreativo de los espacios libres.

A esto hemos de sumar el efecto positivo que supone la obtención de suelo para uso residencial. En este sentido, con la ejecución de la presente actuación, la ciudad se beneficia de la construcción de una zona residencial, generando empleo mediante las áreas terciarias y las labores de mantenimiento de las zonas verdes.

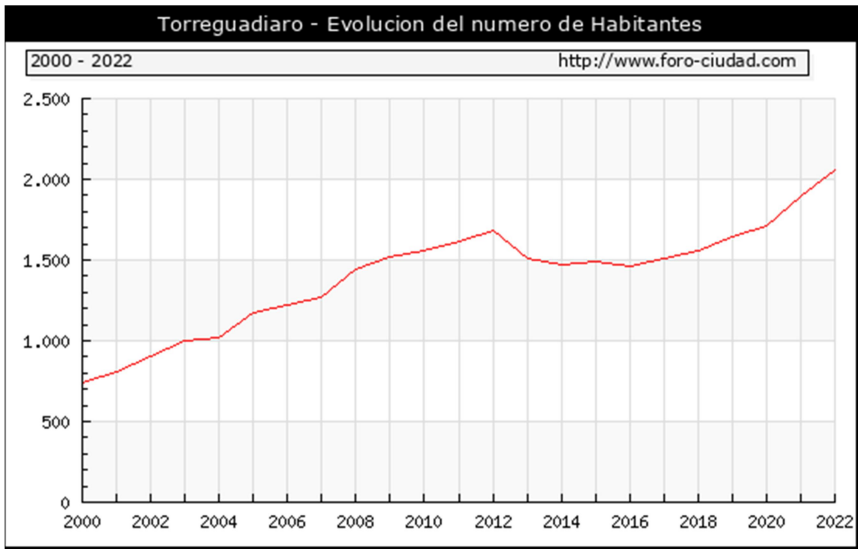
F) POBLACIÓN POTENCIALMENTE AFECTADA POR EL PLAN PARCIAL. CARACTERÍSTICAS DE ESTA POBLACIÓN, IDENTIFICANDO EN SU CASO, RASGOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

En la actualidad, la única población potencialmente afectada con el futuro desarrollo de las obras de urbanización y posterior ejecución del sector correspondiente al Plan Parcial de los sectores 03 y 04-TG son los residentes próximos a las obras, y, especialmente la más vulnerable correspondería al grupo de edad de los niños y mayores. La zona de Torreguadiaro no cuenta con dotaciones públicas educativas y tan sólo tienen un consultorio de salud, donde se presta asistencia sanitaria básica.

Las dotaciones escolares más cercanas se localizan en San Enrique de Guadiaro (CEIP Barbésula y CEI Campanilla) a aproximadamente 3 Km de los sectores a desarrollar y Pueblo Nuevo de Guadiaro (CEIP Gloria Fuertes y IES Sierra Almenara) a algo más de 3 km, ambos núcleos por encima de la AP-7.

En relación a los potenciales residentes, el Plan Parcial contempla la realización de 281 nuevas viviendas, lo que supondría entorno a unos 675 nuevos habitantes.

La población más cercana al ámbito a desarrollar es la barriada de Torreguadiaro con una población de 2.057, 159 habitantes más que el en el año 2021. En el grafico siguiente se puede ver la evolución a lo largo de los años. Como se puede observar el crecimiento de la población ha tenido una tendencia positiva a partir de 2016.



Evolución de la población en Torreguadiaro
Fuente: INE. Forociudad

La población no presenta rasgos especiales de vulnerabilidad. Como se ha indicado la población más vulnerable a las diferentes afecciones, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento, serán los niños y ancianos que representan aproximadamente el 13 y el 17% respectivamente.

La estructura de la población se caracteriza por ser una población joven ya que el grupo predominante son los habitantes que se encuentran en el intervalo de edad entre los 15 a 44 años.

G) ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

G.1. Objetivo y criterios del análisis de alternativas.

La estructura de la población se caracteriza por ser una población joven ya que el grupo predominante son los habitantes que se encuentran en el intervalo de edad entre los 15 a 44 años.

El análisis de alternativas del Plan Parcial de los sectores 003-TG y 004-TG de San Roque examina cuatro opciones para los terrenos situados junto a la barriada de Torreguadiaro: la ausencia de actuación y tres propuestas sucesivas de ordenación. El proceso culmina con la selección de la alternativa 3, que incorpora una mayor superficie de espacios libres, reduce el suelo privado y el viario interno e integra zonas de interés paisajístico y ambiental en la estructura del sector.

Las tres alternativas de desarrollo proceden de un proceso gradual de diseño. La primera plantea la ordenación conjunta de los dos sectores conforme al planeamiento general; la segunda mejora la relación con las carreteras, el litoral y la ciudad existente; y la tercera introduce una parcelación más ajustada a las propiedades y una protección más específica de los espacios sensibles. La comparación responde, por tanto, a una evolución del mismo modelo urbanístico.

La actuación se justifica por la posición de estos terrenos como ámbito de expansión natural de Torreguadiaro y por la intención de completar su trama urbana. Se propone desarrollar los suelos libres comprendidos entre la barriada, la autovía A-7 y la antigua N-340, incluyendo los terrenos de los sectores que quedan separados por la autovía. El documento vincula esta finalidad a las necesidades de vivienda, actividades terciarias, equipamientos y espacios de uso público.

La evaluación combina criterios urbanísticos, ambientales, paisajísticos, sociales y económicos. Se consideran la ocupación del suelo, la distribución de los usos, la continuidad de las zonas verdes, la conexión con los barrios existentes y los efectos de las infraestructuras. También se valoran la reducción del coste de urbanización y la simplificación de las instalaciones previstas.

La conclusión central distingue entre la superficie de suelo ocupada por usos privados y la capacidad edificatoria del conjunto. La alternativa elegida libera más terreno para el uso público, pero el análisis aclara que ello no supone disminuir la superficie edificable del sector ni ejecutar un menor número de viviendas. Su mejora se

fundamenta en la redistribución del suelo y en una integración territorial y ambiental más adecuada.

G.2. Ámbito y condicionantes de la ordenación.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado el 25 de julio de 2000 y publicado en el BOP de 7 de septiembre de 2000, delimita los sectores 003-TG y 004-TG. Su adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía fue aprobada por el Pleno el 7 de mayo de 2009. El documento de alternativas identifica los terrenos como suelo urbanizable sectorizado y plantea su desarrollo mediante un Plan Parcial conjunto.

Para el sector 003-TG se recogen 93.803 m² de superficie, 27.158 m²t de techo estimado, 17.510 m²t de edificabilidad residencial y 9.648 m²t de edificabilidad terciaria. Para el sector 004-TG se indican 107.107 m² de superficie, 31.010 m²t de techo, 19.993 m²t residenciales y 11.017 m²t terciarios. En ambos casos se cita un uso global residencial del 70 % y terciario del 30 %, con una densidad global de 20 viviendas por hectárea.

La ficha conjunta del análisis consigna una superficie de 198.414,13 m², un techo estimado de 58.168 m²t, una edificabilidad residencial de 37.503 m²t y una terciaria de 20.665 m²t. Las superficies individuales y la superficie conjunta se reproducen tal como aparecen en el documento, que no explica su diferencia. Estas magnitudes constituyen el marco urbanístico de partida de las propuestas.

Los principales condicionantes físicos son la fragmentación causada por la A-7 y la presencia de dos arroyos innominados que atraviesan el ámbito. La autovía, ejecutada después de la incorporación de los sectores al planeamiento, dificulta su continuidad. Los cauces y sus espacios de protección del dominio público hidráulico limitan la localización de los usos; para su delimitación se alude al correspondiente estudio hidrológico e hidráulico.

La proximidad al litoral introduce otras referencias esenciales: la servidumbre de 100 metros del dominio público marítimo terrestre y un corredor litoral de 200 metros, medido desde su delimitación. La ordenación sitúa los usos terciario y hotelero y los equipamientos en el corredor, reservando el residencial para los terrenos exteriores. Al describir la alternativa 2, el texto matiza que los criterios del Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar se adoptan aunque, según su propio razonamiento, no resultan obligatorios por la clasificación urbanística anterior de estos suelos.

G.3. Alternativa cero: Mantenimiento de la situación actual.

La alternativa 0 consiste en no ejecutar ninguna actuación sobre los terrenos y mantener su clasificación como suelo urbanizable en el Plan General de San Roque. No implica una nueva ordenación ni el desarrollo de los usos previstos, sino la continuidad de la situación existente. Sirve como referencia para valorar la conveniencia de intervenir frente a la opción de dejar el ámbito sin transformación urbanística.

El análisis describe unos terrenos sin uso definido y sin actividad concreta. Considera previsible su degradación progresiva, asociada a la situación de los solares de las periferias urbanas. También atribuye al estado actual del suelo una elevada probabilidad de incendios y señala su proximidad a una zona residencial, circunstancia que refuerza la valoración desfavorable de la inactividad.

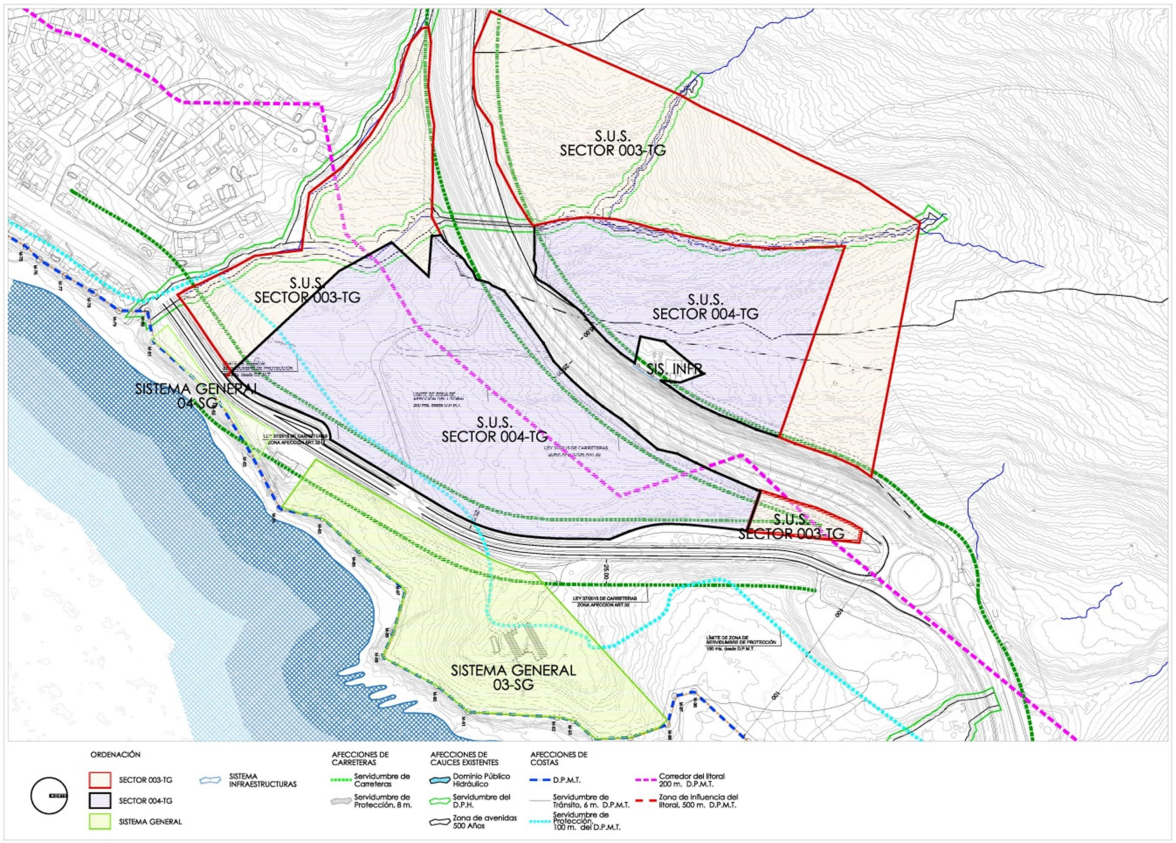
Desde la perspectiva ambiental, la descripción de esta alternativa sostiene que los terrenos no presentan un gran valor natural cuya conservación justifique por sí sola la ausencia de actuación. En las conclusiones se precisa que el grado de interés de la fauna y la vegetación no es elevado, pero se reconoce el importante valor paisajístico derivado de la cercanía al litoral. Esta diferenciación es relevante porque las propuestas posteriores sí incorporan la protección de espacios concretos de interés ambiental y paisajístico.

El descarte se apoya principalmente en el modelo de crecimiento del planeamiento general. El documento entiende que estos suelos constituyen la expansión natural de Torreguadiaro y que su desarrollo permite completar la barriada. La justificación considera la evolución de la ocupación y utilización del suelo desde la aprobación del Plan General, el grado de ejecución de sus sectores y las previsiones de desarrollo a medio plazo.

La alternativa pasiva deja sin ejecutar las dotaciones y conexiones que forman parte de las propuestas urbanísticas examinadas. Frente a ella, el análisis opta por una intervención que ordene conjuntamente los dos sectores y aporte usos residenciales, terciarios, equipamientos y espacios libres. El razonamiento del documento no se limita a la posibilidad de construir: relaciona la actuación con la integración del ámbito en la ciudad existente y con la mejora de su organización.

En consecuencia, la alternativa 0 queda descartada por no materializar el desarrollo previsto en el Plan General y por la evolución desfavorable que el estudio atribuye al mantenimiento de los terrenos sin uso. La selección posterior se centra en determinar qué ordenación de desarrollo resuelve mejor los condicionantes del lugar.

ALTERNATIVA 0



G.4. Alternativa 1: Desarrollo completo de los dos sectores de actuación establecidos en el PGOU de San Roque mediante un Plan Parcial conjunto.

La alternativa 1 propone el desarrollo completo de los sectores 003-TG y 004-TG mediante un único Plan Parcial. Su finalidad es incorporar los terrenos al tejido urbano de San Roque y completar el crecimiento de Torreguadiaro en el espacio delimitado por la barriada, la A-7 y la carretera de acceso. También comprende las superficies de los sectores situadas al otro lado de la autovía, pese a su separación física.

La propuesta constituye el primer modelo de ordenación, ajustado a los parámetros y estándares urbanísticos del Plan General. Combina usos residenciales y terciarios con los sistemas generales, los equipamientos y las zonas verdes correspondientes. La

distribución de los usos responde especialmente a las afecciones de los cauces y a las franjas de protección y ordenación del litoral.

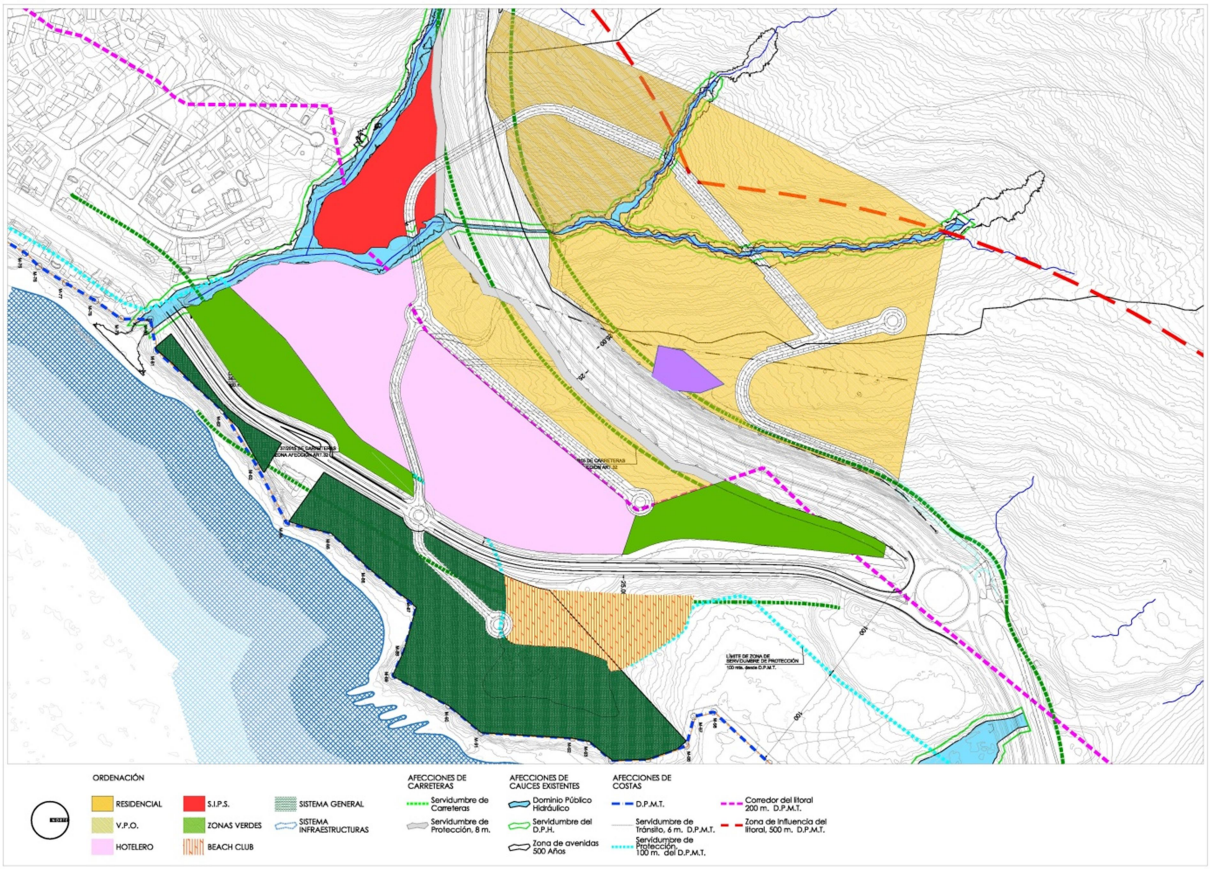
Dentro del corredor litoral de 200 metros se sitúan las parcelas terciarias y hoteleras y los equipamientos. El residencial se concentra fuera de esa franja, principalmente en los terrenos situados al otro lado de la A-7. El documento vincula este uso a la oferta de vivienda de primera o segunda residencia en una zona conectada con Torreguadiaro y con expectativas de expansión.

Uno de los rasgos más característicos es el viario interno concebido para enlazar los ámbitos separados por la autovía y dar unidad a la actuación. En relación con esa conexión se localizan parte de los servicios de interés público y social, identificados como SIPS. Otros equipamientos se disponen al sur, en el espacio condicionado por los dominios públicos hidráulicos de los dos arroyos.

Las zonas verdes se sitúan junto a la antigua N-340 y en la franja de servidumbre de 100 metros del dominio público marítimo terrestre, donde el texto excluye la ubicación de suelos con aprovechamiento urbanístico. Dos parcelas terciarias se localizan junto a estos espacios, en el área más próxima a la costa. En el sistema general se plantea además un equipamiento destinado a beach club.

La valoración final identifica dos debilidades principales: la complejidad de la conexión viaria entre ambas partes y la disposición de las zonas verdes en dos parcelas desconectadas. Se considera que su distribución responde más a la ocupación de suelos sin aprovechamiento que a la formación de una infraestructura verde continua. La superficie de zonas verdes es de 20.198,56 m² y el suelo privado asciende a 145.050 m², valores que sirven de referencia para las mejoras posteriores.

ALTERNATIVA 1



G.5. Alternativa 2: Desarrollo de un Plan Parcial más ordenado.

La alternativa 2 revisa el modelo inicial para reducir la ocupación del terreno y mejorar su relación con el entorno. El cambio principal es la creación de corredores verdes en los límites con la A-7 y la antigua N-340. Estos espacios actúan como transición entre las infraestructuras y las parcelas, con la finalidad de atenuar sus impactos visuales y acústicos y aumentar la superficie libre de edificación.

La organización de los usos sigue franjas paralelas a la costa, graduadas según su posición y grado de ocupación. Se mantienen las parcelas terciarias en la localización anterior y el criterio del corredor litoral de 200 metros. Los equipamientos se acercan a la carretera de acceso a Torreguadiaro, buscando una relación más directa con la población y con las actividades recreativas, de ocio y deportivas.

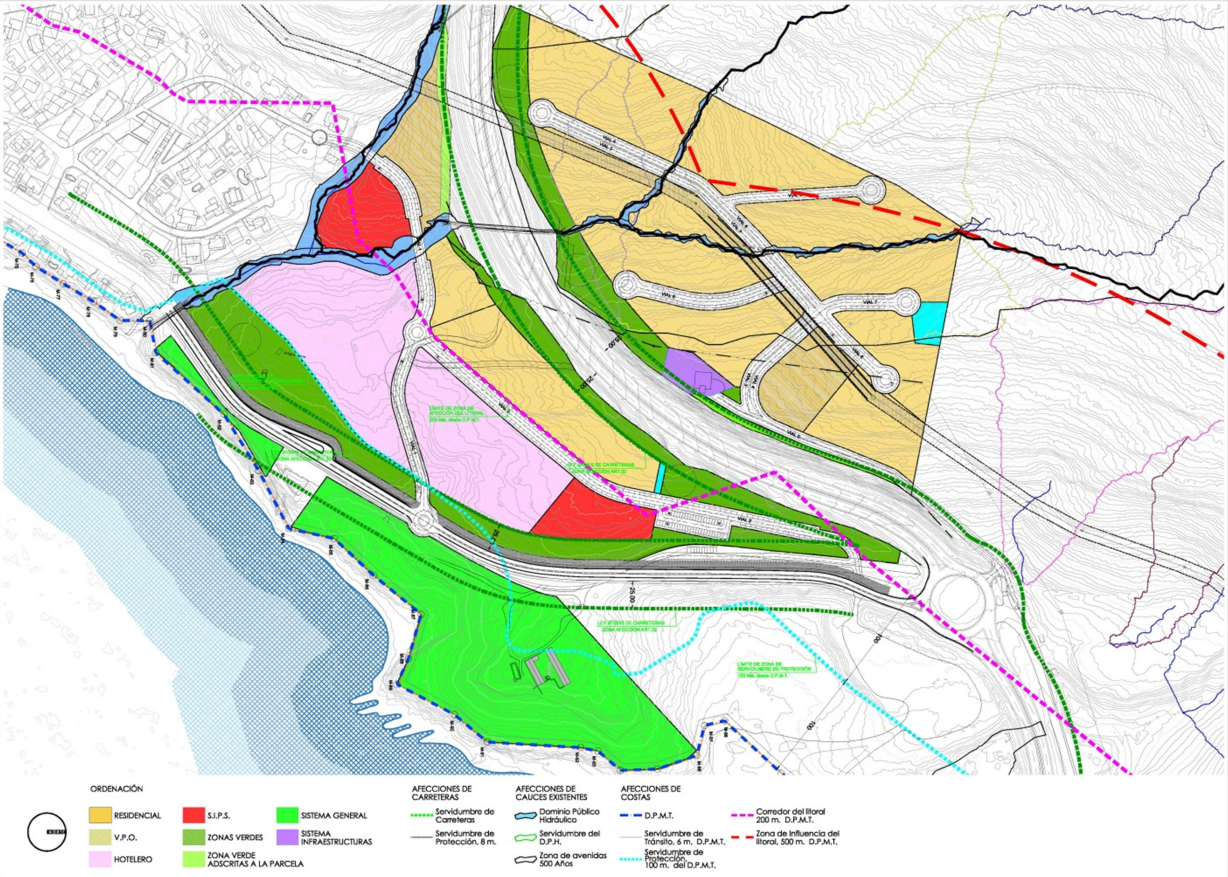
Se elimina el vial interno que debía unir las dos partes separadas por la autovía. El documento justifica esta decisión por las dificultades técnicas, administrativas y de ejecución, así como por sus efectos visuales y funcionales. En su lugar se favorecen varias conexiones con el viario existente y una mayor permeabilidad hacia la ciudad. Se prevén bolsas de aparcamiento y una red de recorridos vinculada a las infraestructuras próximas.

La parcela de SIPS se dispone a continuación de las terciarias y en contacto con la urbanización Punta Europa. Las viviendas protegidas se sitúan en dos áreas: al norte, cerca del ramal que conecta la glorieta de la A-7 con la antigua N-340, y junto al tejido urbano de Punta Europa. La intención es concentrar la mayor densidad en terrenos considerados de baja sensibilidad ambiental y reservar las áreas más sensibles para vivienda unifamiliar de menor densidad.

En el sistema general 003-SG se suprimen el beach club y su viario interior. El espacio se destina al sistema general de espacios libres, reforzando la protección del entorno costero, al que se atribuye una elevada sensibilidad paisajística y ambiental. Esta decisión constituye una mejora respecto de la alternativa 1 y se mantiene en la propuesta final.

El balance de la alternativa 2 es favorable respecto al modelo inicial: aumenta las zonas verdes a 33.526,99 m², reduce el suelo privado a 118.502,41 m² y evita la conexión viaria entre ambos lados de la autovía. El viario ocupa 29.596,28 m². El análisis le atribuye un menor coste de urbanización, menor impacto paisajístico y un sistema de espacios libres y de ocio más sólido.

ALTERNATIVA 2



G.6. Alternativa 3: Plan Parcial más ordenado y sostenible, incorporando protecciones en las zonas de interés ecológico y paisajístico.

La alternativa 3, seleccionada en el análisis, conserva la estructura básica de la alternativa 2 y añade ajustes para lograr una ordenación más orgánica. Mantiene la disposición de usos en franjas paralelas al litoral, los corredores verdes junto a las carreteras y la ubicación de los equipamientos locales. La parcelación se modifica para ajustarse mejor a las propiedades existentes y facilitar la futura reparcelación.

La protección de los espacios de interés paisajístico y de los posibles hábitats de interés comunitario adquiere un papel estructurante. El diseño incorpora las

determinaciones de los estudios ambientales y del informe del servicio de Gestión del Medio Natural. En particular, se preservan zonas de interés en el oeste del ámbito mediante su inclusión en el sistema de espacios libres.

La nueva distribución de zonas verdes integra uno de los arroyos de la zona oeste y los terrenos de su entorno, con la finalidad de proteger el hábitat de ribera. Estos espacios públicos se relacionan con las áreas residenciales adyacentes y se conciben también para el uso y disfrute de su población. La propuesta combina así la preservación de elementos naturales con su articulación dentro de la trama urbana.

El residencial se redistribuye: en el oeste se reduce la densidad prevista y se plantean viviendas unifamiliares aisladas o adosadas; la mayor parte de la edificabilidad residencial se concentra al este, junto a las parcelas terciarias y hoteleras. El documento justifica esta localización por su proximidad al litoral y por tratarse de terrenos más degradados y de menor interés ambiental. La reducción de superficie residencial se refiere al suelo destinado a ese uso, sin que las conclusiones prevean una reducción del techo edificable ni del número de viviendas.

Los corredores junto a las infraestructuras se mantienen como franjas de protección frente al ruido y al impacto visual. El texto reconoce, pese a su aportación, la necesidad de incorporar pantallas acústicas en el borde de la autovía. Por tanto, las zonas verdes forman parte de la respuesta ambiental, pero no se presentan como solución acústica suficiente por sí solas.

La propuesta final busca integrar los sectores en el entorno urbano mediante una estructura de espacios libres vinculada a las zonas residenciales. Su diferencia esencial respecto a la alternativa 2 es la protección más específica de los enclaves sensibles y su incorporación efectiva al diseño de la ordenación.

La alternativa seleccionada reduce de forma considerable la superficie del viario interno, especialmente en el oeste, mediante la eliminación de algunos trazados previstos en la alternativa 2. El análisis relaciona esta simplificación con un menor impacto visual y ambiental, un menor coste de urbanización y parcelas resultantes de mayor tamaño. El viario pasa de 29.596,28 m² en la alternativa 2 a 24.731,65 m² en la alternativa 3.

También cambia la solución de abastecimiento. Se suprime la parcela prevista para un nuevo depósito de agua y se opta por un bombeo desde la propia red de suministro. Con esta decisión se pretende dar uso a la parcela del sistema general de infraestructuras que se describe como abandonada y que debe mantenerse en la

ordenación. La reducción de instalaciones internas se valora por sus efectos sobre la ocupación del suelo, los costes y las afecciones de funcionamiento.

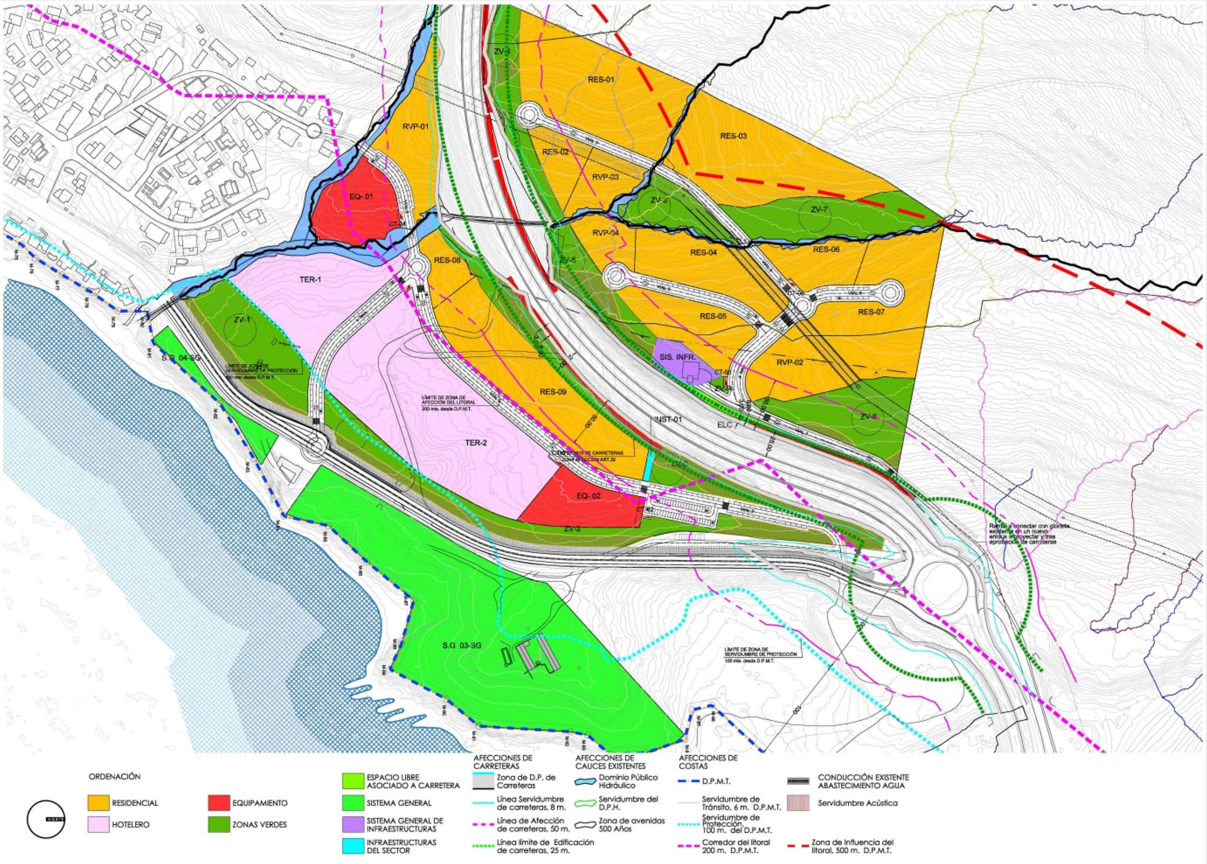
La conexión urbana se plantea tanto con la carretera de acceso a la barriada como con Punta Europa, para aumentar la permeabilidad del sector. Se incorpora una bolsa de aparcamientos en el nordeste destinada a mejorar la dotación para la población de Torreguadiaro y su acceso a la playa cercana. Se mantiene la decisión de prescindir del vial de enlace entre las partes separadas por la A-7.

El balance cuantitativo es el principal apoyo de la comparación final. Las zonas verdes pasan de 20.198,56 m² en la alternativa 1 a 33.526,99 m² en la alternativa 2 y 49.351,89 m² en la alternativa 3. El suelo privado, residencial o terciario, desciende de 145.050 m² a 118.502,41 m² y, finalmente, a 108.243,39 m². El documento vincula esta redistribución a una mayor disponibilidad de suelo para uso y disfrute públicos.

Para los espacios libres de los sistemas generales, las conclusiones indican 36.882,28 m² frente a los 31.921,93 m² de la alternativa 1. Se destaca la supresión de otros usos y del viario interior antes proyectado en el espacio costero. Estas cifras se presentan de forma diferenciada de las correspondientes a las zonas verdes de la ordenación.

La mejora cuantitativa se acompaña de un cambio cualitativo: los espacios libres dejan de responder principalmente a terrenos con limitaciones de aprovechamiento y pasan a proteger áreas sensibles, acompañar las carreteras y relacionarse con las zonas residenciales. Esa función conjunta explica el mayor valor que el análisis atribuye a la alternativa 3.

ALTERNATIVA 3



G.7. Comparación final y justificación de la selección.

El análisis concluye que la evolución de las propuestas permite obtener un Plan Parcial con menor impacto ambiental y paisajístico. La alternativa 0 se descarta porque mantiene sin desarrollar los suelos que el Plan General prevé como expansión de Torreguadiaro y porque el documento anticipa degradación y riesgo de incendio en su situación actual. Su rechazo responde a la valoración urbanística y ambiental formulada en el propio estudio.

La alternativa 1 representa el desarrollo conjunto inicial. Permite materializar los usos del planeamiento, pero propone una conexión compleja entre los dos lados de la A-7, concentra una mayor superficie de suelo privado y dispone las zonas verdes sin

suficiente continuidad. Además, introduce un beach club y un viario en el sistema general próximo al litoral, elementos que se suprimen en las propuestas siguientes.

La alternativa 2 mejora la integración del sector mediante corredores verdes, una relación más directa con el viario y los barrios existentes y la eliminación del enlace interno a través de la autovía. Redistribuye la vivienda protegida hacia áreas consideradas menos sensibles y libera el sistema general costero de los usos anteriores. El estudio le atribuye menor ocupación, menor impacto paisajístico y menores costes de urbanización.

La alternativa 3 mantiene esas mejoras y añade una respuesta más concreta a las determinaciones ambientales. Amplía el sistema de zonas verdes, incorpora espacios de interés paisajístico y posibles hábitats comunitarios, protege el entorno de un arroyo y simplifica el viario y las infraestructuras de abastecimiento. La adaptación de las parcelas a la propiedad existente pretende facilitar la gestión posterior.

La selección se apoya en tres resultados relacionados: más suelo de espacios libres y uso público, una menor ocupación por parcelas privadas e infraestructuras y una localización más ajustada de los usos respecto a la sensibilidad del terreno. El aumento de zonas verdes hasta 49.351,89 m² y la reducción del suelo privado a 108.243,39 m² constituyen las principales expresiones numéricas de esa evolución.

La conclusión debe entenderse con el alcance que fija el documento: se elige una distribución del suelo más favorable, sin prever por ello una reducción de la edificabilidad total o del número de viviendas. La propuesta conserva además condicionantes que deben atenderse en su desarrollo, entre ellos la protección de los cauces y del litoral y la necesidad de pantallas acústicas junto a la A-7. Con esas premisas, el análisis considera la alternativa 3 la solución más equilibrada para integrar los sectores 003-TG y 004-TG en Torreguadiaro.

H) VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS. MEDIDAS PROPUESTAS PARA OPTIMIZAR DICHOS IMPACTOS.

Como se ha indicado en el capítulo referido a las posibles afecciones, los potenciales impactos sobre la salud de los habitantes más próximos a la zona de actuación –Torreguadiaro -, serán las que se produzcan como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización y de edificación de los terrenos, es decir, el **aumento re ruido**, el **aumento de partículas de polvo en suspensión** y, la **emisión de gases a la atmósfera** de la maquinaria de obra, elementos que pueden repercutir en el empeoramiento de la calidad del aire.

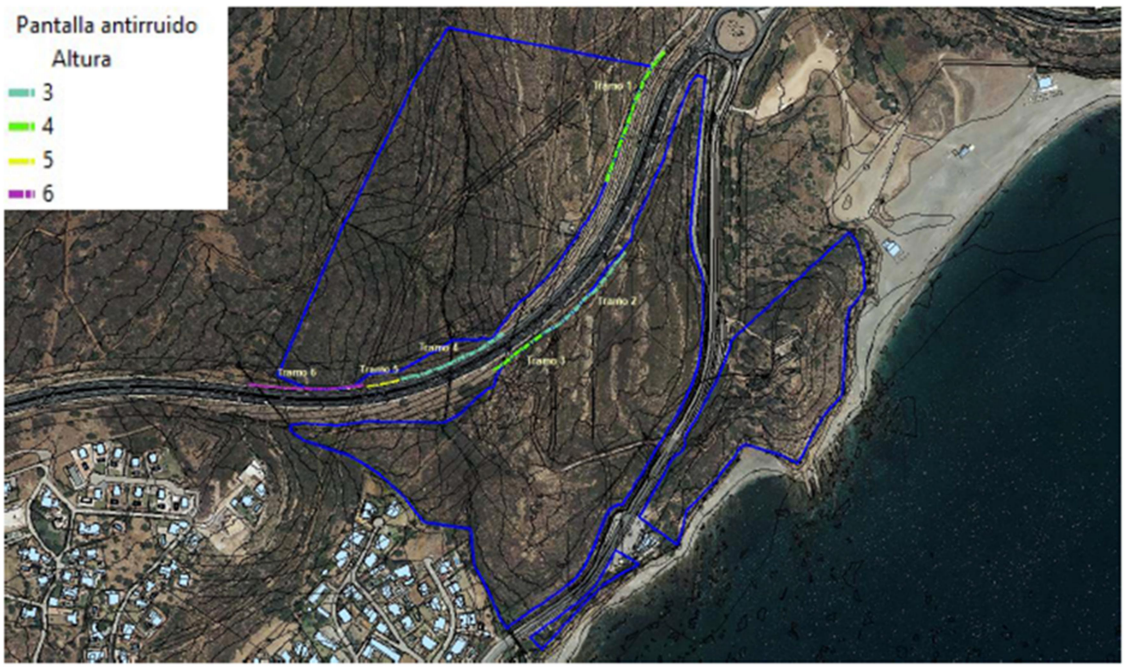
Si bien hay que indicar que dichos impactos serán de baja consideración debido a las medidas preventivas adoptadas, estando los equipamientos aún más alejados. En este sentido, puede concluirse que la población más vulnerable como ancianos y niños no se verán significativamente afectadas, ya que las dotaciones se sitúan lejos de la zona de actuación.

A pesar del bajo impacto en la salud de los residentes de las viviendas cercanas, se proponen no obstante una serie de medidas a la hora de urbanizar y construir los suelos objeto de actuación, que minimizarán los posibles impactos, sobre todo los que se refieren a la generación del polvo, vibraciones y ruidos:

- Riego periódico de las superficies de operación, de las zonas de acopio de materiales y de los viales provisionales que se habiliten para acceder a las zonas de obra, con el fin de evitar levantar partículas de polvo.
- Reducir las alturas de los montículos donde se acumulan materiales y cubrir estos con redes.
- Así mismo, se procederá a la retirada, de las vías de servicio y del área de trabajo, del material formado por acumulación de polvo.
- Se reducirá la velocidad de circulación de vehículos y maquinaria en todo el entorno de las obras.
- Vigilancia del ruido ambiental.

En relación a las potenciales afecciones de las poblaciones que se instalen en las nuevas viviendas, entorno a los 675 nuevos habitantes, los impactos provendrán, mayormente de la contaminación por gases y ruidos provocados por la movilidad que se generará en el área. En este sentido, para reducir el ruido y los gases contaminantes generados por el intenso tráfico de la zona, la ordenación prevé la instalación de

pantallas acústicas en algunos tramos de la A-7, así como un corredor verde a lo largo de todo este vial con el fin de que sirva como sumidero de CO_2.



Localización de las pantallas acústicas a lo largo de la A-7
Fuente: Estudio acústico sectores 03 y 04-TG

Además, dentro de la zona residencial se tendrán en cuenta una serie de medidas para reducir los ruidos y la contaminación:

- Restricción de la velocidad, mediante indicaciones de límites. La relación entre comportamiento agresivo de conducción y mala calidad del aire está establecida y comprobada, por ello se recomienda el establecimiento de límites de velocidad estrictos.
- Creación de las infraestructuras para bicicletas. El sector deberá contemplar aparcamientos de bicis.
- Establecimiento de pantallas vegetales en los viales internos y zonas de aparcamientos más cercanos a la zona residencial, al objeto de reducir los niveles de ruidos.
- Presencia de pavimentos porosos y silenciosos en los viales y zonas de aparcamientos.
- Plantación de árboles y jardines para la reducción del CO2, en los terrenos libres de edificaciones.
- Dotación de plazas para coches eléctricos.

En resumen, se considera que los posibles impactos sobre la salud de las personas que generaría la construcción y funcionamiento del conjunto de edificios y zonas verdes de la nueva zona residencial no son significativos. Además, con la implementación de las medidas preventivas y correctoras que se proponen las afecciones serán aún menores, considerándose por tanto que en el caso que nos ocupa no hay riesgo de generación de impactos significativos en la salud de las personas del entorno cercano a la actuación prevista.

EQUIPO REDACTOR

El presente informe para consultas previas ha sido realizado por el equipo interdisciplinar de Planificación y Desarrollo Sostenibles S.L. bajo la dirección y coordinación de Pedro Millán Sáenz, Licenciado en Biología por la Universidad de Sevilla e Ingeniero Ambiental por la Escuela Superior de Ingeniería Industrial de Sevilla.

Sevilla, Octubre de 2026

32018252K
PEDRO MILLAN
(R: B91745372)

Firmado digitalmente por 32018252K PEDRO MILLAN (R: B91745372)
Fecha: 2026.10.22 14:41:28 +02'00'

Asistencia Técnica realizada por:

PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLES S.L.
Paseo de las Delicias 1, planta 2. 41001 Sevilla