

INTEGRACIÓN Y CONECTIVIDAD

La nueva ordenación del Sector SUS-01-GI promueve la integración y la conectividad en dos escalas. En primer lugar, la integración urbana para crear flujos de relación eficientes con Sotogrande, articulados a través de las Áreas de Preservación Ambiental, que se constituyen en Espacios Libres de condición estructural en el modelo territorial del Litoral Mediterráneo de San Roque ya que aseguran un modelo de colonización territorial pautado que evita la creación de barreras urbanas en la franja litoral.

En segundo lugar, al preservarse los espacios del territorio esenciales para el mantenimiento de los ciclos naturales (Alcornocales, herizas y drenaje natural), se fomenta la creación de una matriz verde interconectada de elevada biodiversidad. Esta matriz se estructura mediante una red de conectores ecológicos de primer nivel que aseguran la conectividad tanto hacia el interior como hacia el Arroyo Guadalquítan.



1. LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y CARACTERIZACIÓN DEL SOPORTE TERRITORIAL.

Los nuevos criterios de ordenación del Sector SUS-01-GI se han fundamentado en adecuar el desarrollo urbanístico a la caracterización del soporte territorial, adoptando un modelo de ocupación del suelo capaz de preservar sus valores naturales y paisajísticos, integrándose eficazmente en la matriz ambiental realizando sus elementos primordiales: Alcornocales costeros y brezales asociados y mala huera interior al sector. Esta estrategia de ordenación ha derivado en la obtención de una huella urbanística considerablemente reducida concentrada en dos Enclaves Urbanos donde se reproducen los atributos de compactidad y densidad que han de caracterizar la sostenibilidad urbana.



OCUPACIÓN COMPACTA.

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial reduce el consumo de suelo al mantener inalterado, prácticamente, el 85% de la superficie del Sector, configurando dos enclaves urbanos de alta densidad y proximidad funcional, argumentos básicos que aseguran la compactidad del modelo subsecuente. La densidad global que se obtiene en cada Enclave presenta valores similares a los de los espacios urbanos de media-alta densidad (en el entorno del 0,75 m²/m²).

PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A ESPACIOS VERDES.

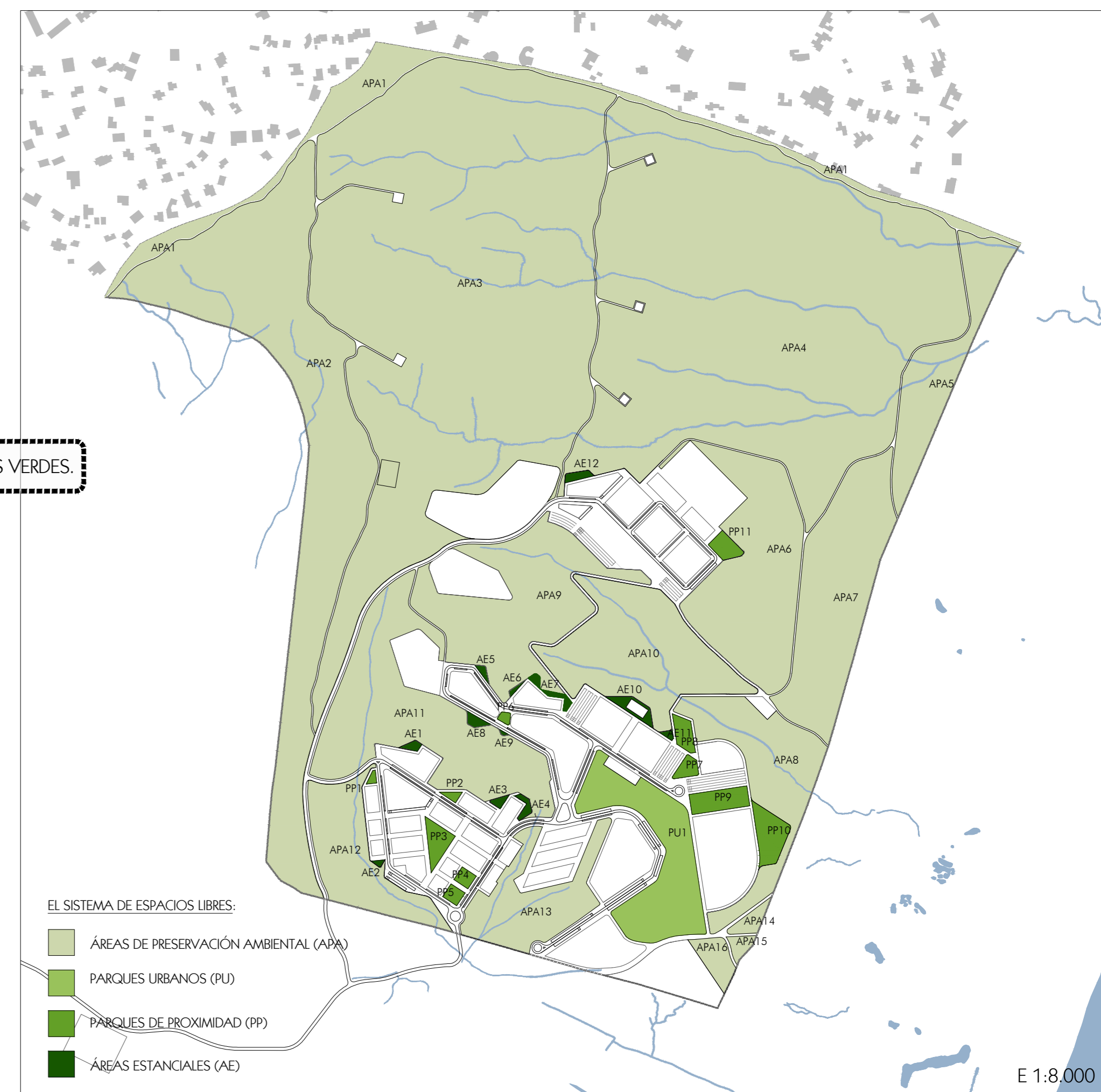
Acerca a los ciudadanos una red interconectada de espacios verdes de proximidad para dar cobertura a las necesidades de recreo. La concepción espacial de la ordenación del Sector SUS-01-GI garantiza en todo el área la presencia constante del espacio verde en toda el área. Los dos enclaves urbanos resultantes del modelo de ocupación del suelo propuesto están abrigados por una orla ambiental conformada por las Áreas de Preservación Ambiental y en el interior de sus tejidos urbanos se disponen Parques Urbanos, Parques de Proximidad y Áreas Estanciales interconectados entre sí y con la orla ambiental a través de conectores de anchura generosa. Ello provoca que el 100% de la población del área cuente con "proximidad simultánea" (distancias no superiores a 200 metros), al menos, a dos de las categorías del sistema de espacios libres.

LA PERMEABILIDAD DEL SUELO.

La superficie artificializada que se obtiene es de 271.003,40 m² (red viaria más superficie ocupable por la edificación en las diferentes manzanas edificables), es decir, el 13,44% de la superficie total del sector. Ello implica que el índice de Permeabilización que se alcanza es del 86,55% del sector, valor indicativo de la calidad ambiental que se consigue (según el Manual del Urbanismo Ecológico, el objetivo a alcanzar es que, al menos, el 30% de la superficie del ámbito de actuación sea permeable; es decir se está multiplicando por cuatro los valores porcentuales deseables para lograr una permeabilización idónea en términos de ecología urbana).

ESPACIO VERDE POR HABITANTE.

La superficie total del sistema de espacios libres contemplado es de 1.636.658 m², mientras que el número total de usuarios previstos asciende a 7.668, por lo que la superficie de espacio verde por habitante que se obtiene es 213,45 m²/habitante, cantidad más de 20 veces superior al valor recomendable. Este dato revela el protagonismo que, en el modelo de ordenación contemplado, asumen los espacios naturales que han quedado preservados manteniendo íntactas sus condiciones originales (Alcornocales, herizas, drenaje natural), confirmando los objetivos de protección que, desde los diferentes instrumentos de la planificación territorial, se establecen para estos suelos.



2. ESPACIO PÚBLICO Y HABITABILIDAD

Uno de los principales retos del urbanismo ecológico es el de transformar el espacio público en un ámbito mucho más habitable. Hoy en día, la mayor parte del espacio público está limitado por las funciones asociadas al vehículo privado. Esta realidad deriva en una planificación del espacio público poco flexible que hace mermar su calidad y, al tiempo, la calidad de vida de los ciudadanos. El espacio público representa un termómetro vital del grado de convivencia colectiva. Su definición debe servir como hábitat de personas, y no de vehículos, para incentivar la interacción, el contacto, la pacificación y el bienestar.

PERCEPCIÓN ESPACIAL DEL VERDE URBANO.

El objetivo de este indicador es valorar la presencia de la vegetación en las calles desde la percepción visual que tienen los peatones. Realizando el cálculo para 100 metros lineales de cada tipo de calle, se obtiene un valor del 94,2% de volumen perceptivo del verde urbano en el Vialto Principal y del 18,14% en las calles de coexistencia. Dado que el objetivo mínimo se cifra en el 10%, vemos que la ordenación propuesta supera ampliamente este valor.

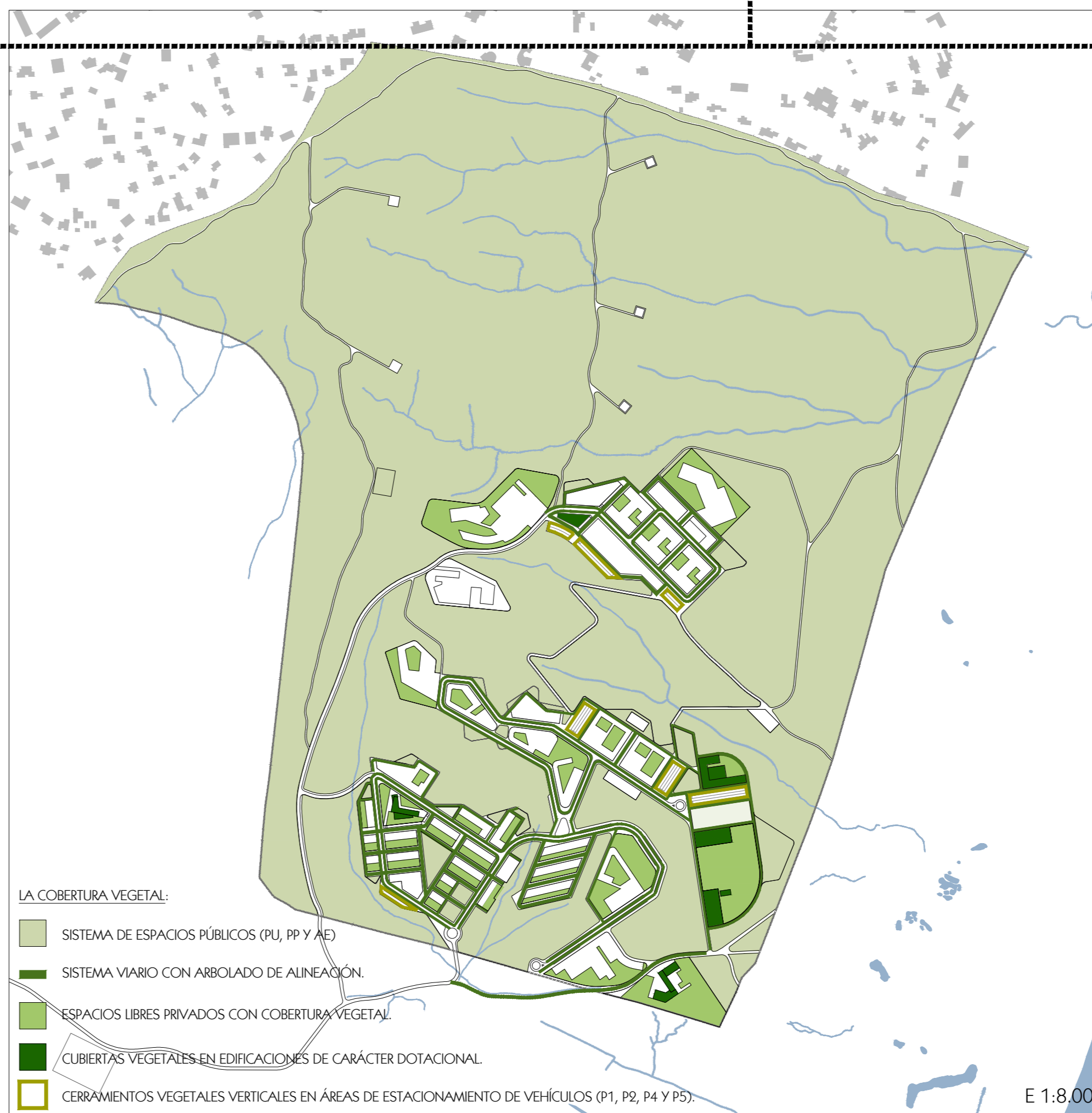
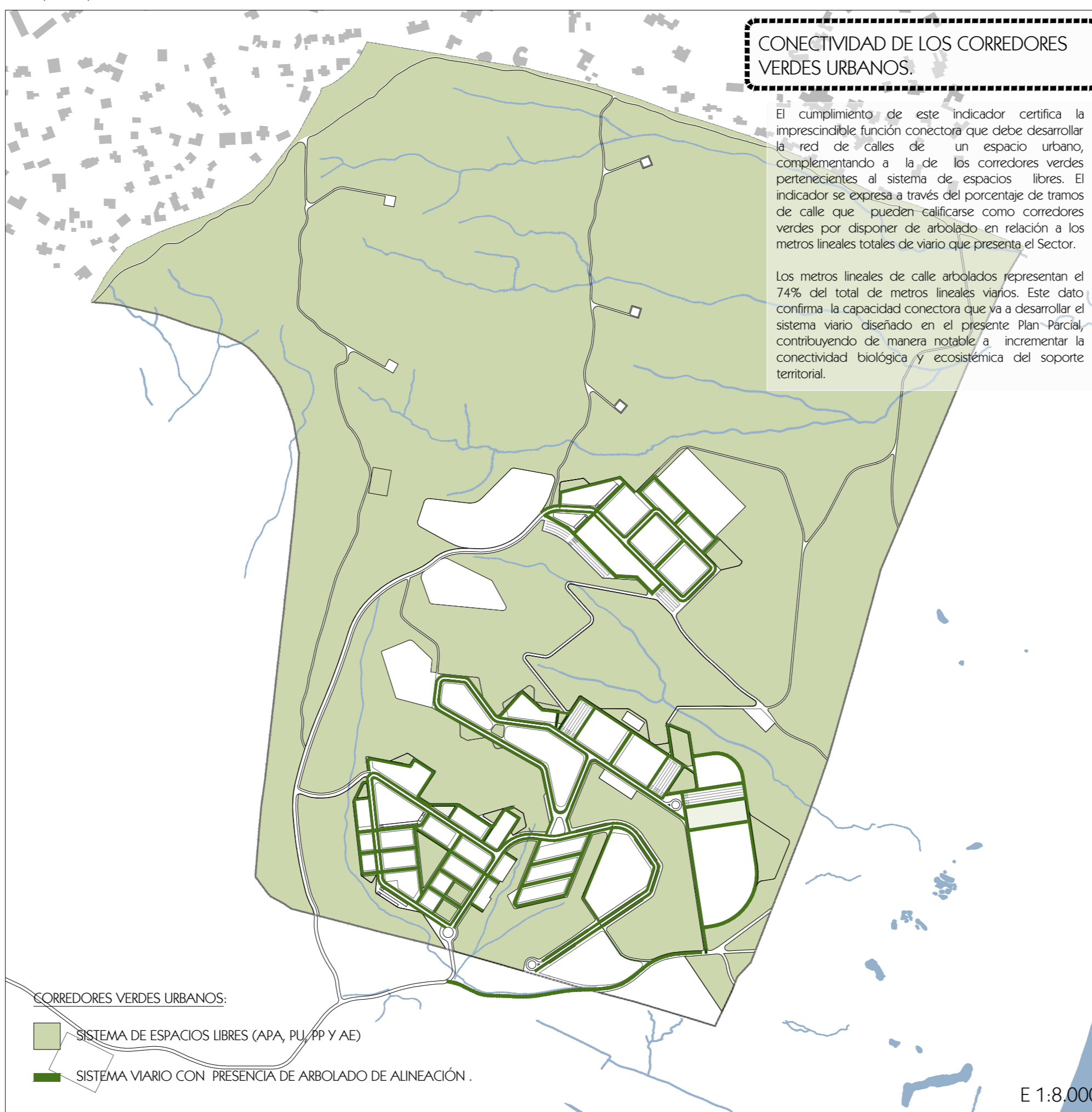
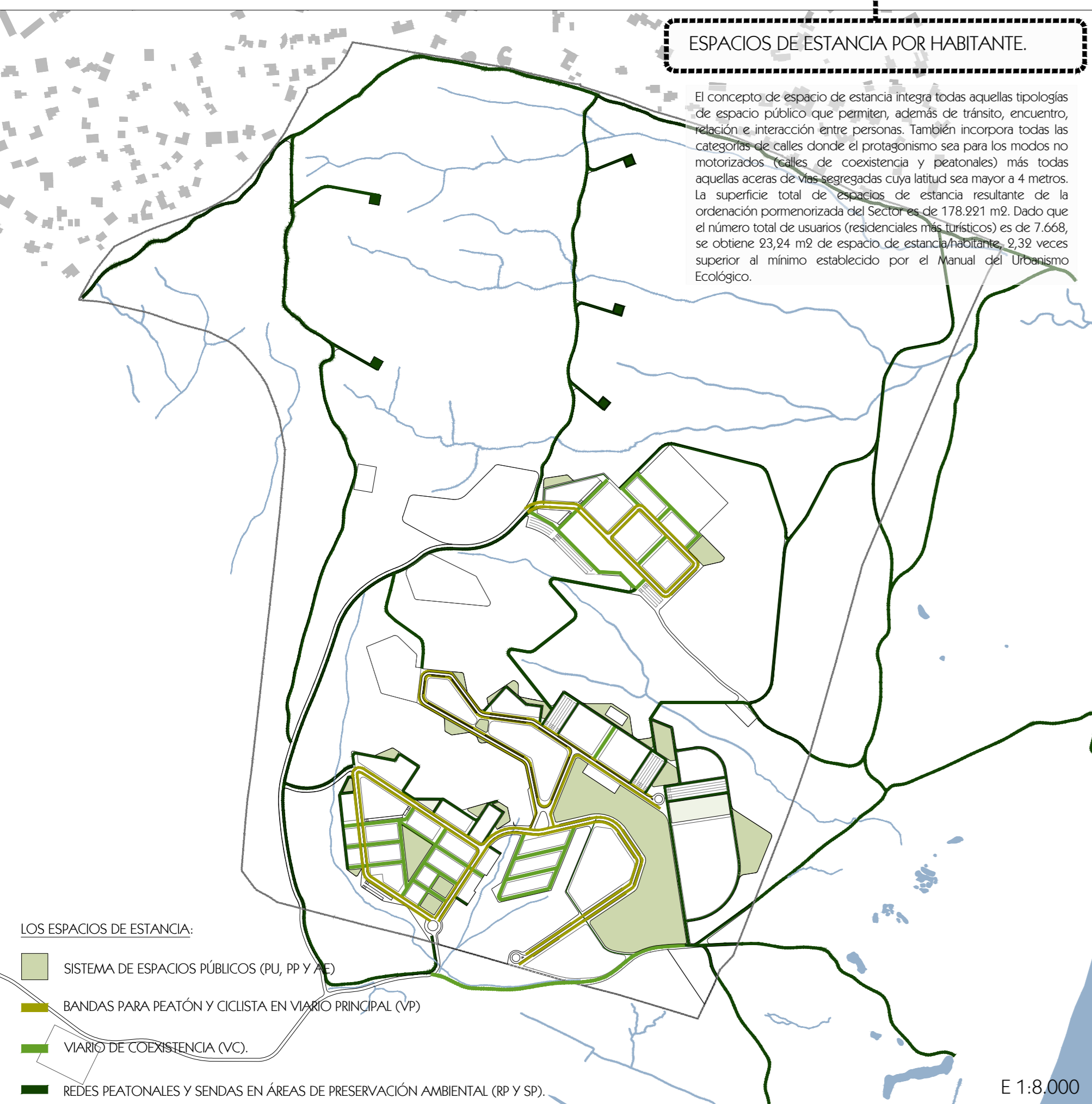
ESPACIOS DE ESTANCIA POR HABITANTE.

El concepto de espacio de estancia integra todas aquellas tipologías de espacio público que permiten, además de tránsito, encuentro, relación e interacción entre personas. También incorpora todas las categorías de calles donde el protagonismo sea para los modos no motorizados (calle de coexistencia y peatonales) más todas aquellas áreas de segregación cuya latitud sea mayor a 4 metros. La superficie total de espacios de estancia resultante de la ordenación pormenorizada del Sector es de 178.921 m². Dado que el número total de usuarios (residenciales más turísticos) es de 7.668, se obtiene 23,24 m² de espacio de estancia por habitante, 2,32 veces superior al mínimo establecido por el Manual del Urbanismo Ecológico.

CONECTIVIDAD DE LOS CORREDORES VERDES URBANOS.

El cumplimiento de este indicador certifica la imprescindible función conectora que debe desarrollar la red de calles de un espacio urbano, complementando a la de los corredores verdes pertenecientes al sistema de espacios libres. El indicador se expresa a través del porcentaje de tramos de calle que pueden realizarse como corredores verdes por disponer de arbolado en relación a los metros lineales totales de viario que presenta el Sector.

Los metros lineales de calle arboladas representan el 74% del total de metros lineales viarios. Este dato confirma la capacidad conectora que va a desarrollar el sistema viario diseñado en el presente Plan Parcial, contribuyendo de manera notable a incrementar la conectividad biológica y ecosistémica del soporte territorial.



3. BIODIVERSIDAD.

Concebir el verde urbano como un sistema, una red continua y articulada en la que, además de las piezas naturales (Áreas de Preservación Ambiental y Parques Urbanos) hay que incorporar el arbolado viario (gran óvulado en numerosos proyectos urbanos), cubiertas y fachadas verdes y los espacios libres de manzanas (aún cuando tengan carácter privado).

La selección de especies debe potenciar la biodiversidad para favorecer la presencia de fauna. En el documento de ordenanzas se incorporan unos criterios de sostenibilidad que establecen la importancia de utilizar árboles originarios de la zona, o de fácil adaptación, incorporando cuestiones como la variabilidad cromática estacional para diversificar el atractivo sensorial. También en la elección de especies se ha tenido en cuenta las dimensiones y la tipología del espacio público.

DENSIDAD DE ÁRBOLES POR TRAMO DE CALLE.

Las calles arboladas de un espacio urbano pueden considerarse como corredores potenciales ya que mejoran la conectividad del ecosistema urbano, permitiendo que ciertas especies sobrevivan y/o se reproduzcan. Tener una adecuada densidad de arbolado en las calles contribuye decisivamente a mejorar la capacidad ambiental del espacio urbano. El número total de árboles que se estima implantar en la red viaria es de 3.900 nuevos árboles, lo cual incrementa en, aproximadamente en un 50% el número de árboles existente (recordemos que el número total de Alcornocales se cifra en 7.000 y que la ordenación propuesta afecta, a lo sumo, a un centenar de individuos).

CUBIERTAS Y FACHADAS VERDES.

Este objetivo persigue ocupar parte de las cubiertas para disponer de superficie verde en altura, combinada con la superficie verde a cota cero y conectada con arbolado de gran porte y con paramentos verdes utilizados en determinados elementos del espacio público. Se establece la obligación de utilizar cubiertas verdes en los edificios dotacionales a desarrollar en los suelos de equipamientos públicos (el 11,60% de la superficie de cubierta). Por otro lado, las áreas de aparcamiento público (P1, P2, P3, P4, P5, P6 Y P7) contarán con cerramientos verdes hasta una altura de una planta (3,5 metros) contribuyendo a incrementar la capacidad ambiental del espacio público y a propiciar una mejor integración ambiental de estas áreas que, tradicionalmente, suelen presentar cierta precariedad estética.