

VIGADO A LOS INTERES RECLAMANTES
36040483066
CALLE DE
SAN ROQUE JARDINES DE
SAN ROQUE



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22-DIC-04 al Punto 6)
EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE SOBRE LA DELIMITACION DEL SECTOR 008-SE.

(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

39/11/11

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE.

SECTOR 008 - SE.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Introducción.

1.2 Objeto de la modificación, autor y propiedad.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Emplazamiento. Contexto urbano.

2.2 Topografía y características del terreno.

2.3 Dimensiones, superficie, usos y edificaciones existentes.

2.4 Determinaciones del planeamiento vigente.

2.5 Estado actual de las infraestructuras.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

3.1 Encuadre según planeamiento vigente.

3.2 Régimen aplicable para la innovación de la modificación del PGOU.

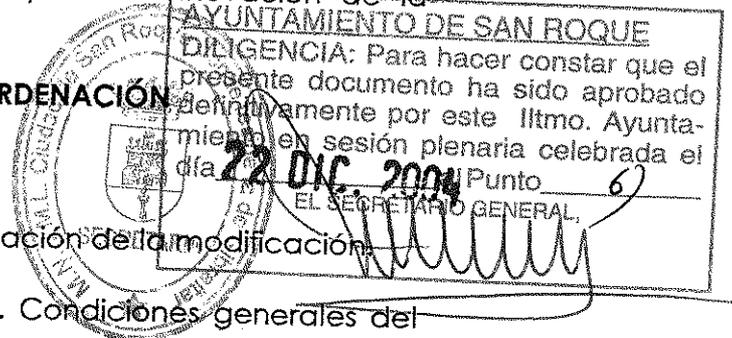
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 Antecedentes.

4.2 Descripción y justificación de la modificación.

NORMAS URBANÍSTICAS. Condiciones generales del área.

5. SISTEMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO



1.1 INTRODUCCION

El presente documento incorpora las determinaciones necesarias para modificar la delimitación del sector de suelo urbanizable programado 008-SE establecida por el PGOU de San Roque, con la finalidad de ajustarla a los límites de la propiedad, según Convenio suscrito, y teniendo presente la situación actual en cuanto a la consolidación de parte del ámbito, que se encuentra parcialmente urbanizado y edificado.

En la actualidad se ha construido una promoción de viviendas VPO, otras viviendas unifamiliares adosadas y un colegio.

En consecuencia los terrenos incluidos en la delimitación del sector, que se encuentran consolidados e integrados en la estructura urbana del casco, requieren del reconocimiento de su realidad física y la adecuación del planeamiento vigente. Por otra parte, en la delimitación del sector que se establece en diferentes documentos gráficos del propio PGOU se aprecian discordancias que es preciso ajustar con la finalidad de que sea coherente.

Si bien el objeto de la modificación está plenamente justificado y supone el reconocimiento de las condiciones urbanas de una parte del sector, para posibilitar el desarrollo del mismo su formulación debe garantizar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el art. 36 de la ley 7/2002, que requiere para la nueva ordenación justificar las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. Tal como se expondrá en el apartado correspondiente, el presente Documento no prevé innovación alguna respecto de la ordenación establecida en el PGOU.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Dic. 2007 al Punto 6 del Orden del Día.
SECRETARÍA GENERAL

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado el 18 de Abril de 1996, en el que se clasifica como suelo urbanizable los terrenos objeto del presente Documento, no tuvo en cuenta determinadas circunstancias preexistentes, que constituyen criterios básicos para la delimitación del sector, lo que en la actualidad imposibilita su desarrollo.

El instrumento de planeamiento adecuado para formular la innovación del planeamiento general vigente es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, regulada en el art. 36 de la ley 7/2002.

El presente caso puede ser considerado una actuación de escasa incidencia territorial dado lo limitado de su ámbito, correspondiendo a la ordenación pormenorizada del Plan General, garantizándose el mantenimiento del modelo urbano propuesto en el PGOU y el mantenimiento de los espacios libres y dotaciones previstos.

La Estructura General y Orgánica del Territorio que establece el Plan General, asume perfectamente el contenido del presente Documento.



1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, AUTOR Y PROPIETARIO.

El presente Documento se redacta con la finalidad de RECTIFICAR LA DELIMITACIÓN del sector 008 – SE del PGOU de San Roque, ajustándola a los límites de la propiedad, y excluyendo la parte de su territorio que se encuentra totalmente consolidado.

La redacción del presente Documento corresponde a D. Pedro Lechuga García, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con el nº 339.

La propiedad de los terrenos afectados por la modificación es la entidad denominada COSMO REAL PROPERTIES, domiciliada en Marbella, Centro Comercial Ibérico, local 9.



2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 EMPLAZAMIENTO. CONTEXTO URBANO.

El sector 008 – SE es colindante con el núcleo urbano de San Enrique de Guadiaro, apoyándose en sus bordes norte y este. El lindero sur y oeste del sector está limitado por el sector de suelo urbanizable programado 009 – SE y por terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Una parte del lindero norte se apoya en la cañada Real a Manilva, que conforma la calle Cañada y cuyos márgenes se encuentran totalmente consolidados por la edificación, a excepción del espacio colindante con el ámbito objeto de modificación.

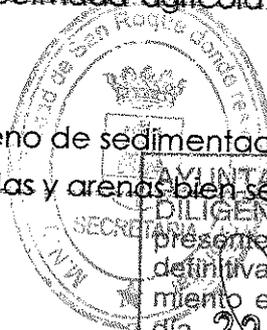
Hacia el este, entre el sector y la carretera que conecta con la CN 340, se encuentra el casco urbano de San Enrique, constituido en su mayor parte por viviendas unifamiliares en manzana cerrada con dos plantas de altura media, resultante de un proceso desordenado de crecimiento. El uso característico es el residencial permanente.

2.2 TOPOGRAFIA Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

Los terrenos presentan una fuerte topografía, conformados por una vaguada central con pendientes medias del 60% en uno de sus laterales y del 30% en el otro. En las cotas más altas y cercanas a la calle Cañada existen pendientes del 15%. La diferencia entre cotas ronda los 34 metros.

La vegetación de porte es prácticamente inexistente y su actual productividad agrícola y ganadera es nula.

El subsuelo es terreno de sedimentación compuesto por extractos de gravas, arcillas y arenas bien sedimentadas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Diciembre de 2011 al Punto 6.
EL SECRETARIO GENERAL

2.3. DIMENSIONES, SUPERFICIE, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

2.3.1 Dimensiones y superficie.

La parcela tiene forma sensiblemente trapezoidal, con una extensión superficial de 37.668 m². De esta superficie corresponden las siguientes a las cesiones anticipadas realizadas según convenio con el Ayuntamiento:

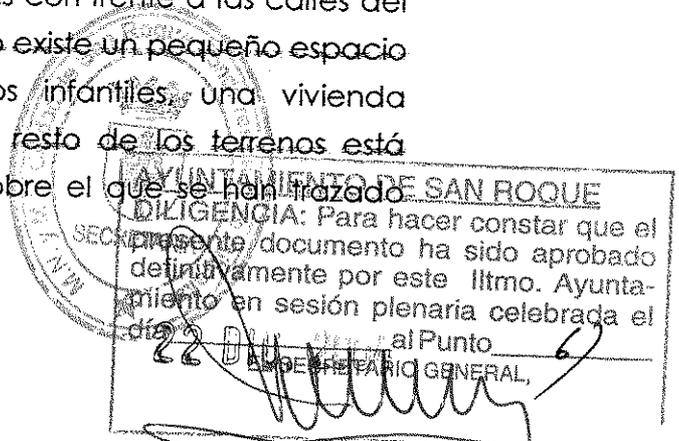
Equipamiento docente	: 5.000 m ² .
Parque público	: 300 m ² .
Vial	: 341 m ² .

La descripción registral es la siguiente:

" Suerte de tierra de secano, que formó parte del cortijo Los Alamos, situada en el partido de Guadiaro; linda, al norte, con la cañada real, y con tres solares que dan su frente a la cañada y que es resto de la finca matriz; al oeste, con D. Juan Díez Gutierrez y con uno de los dichos tres solares o finca matriz; al Sur y este, con D. Manuel López Gavira".

2.3.2. Usos actuales y edificaciones existentes.

En la actualidad, dentro del ámbito delimitado en el Plan General se encuentra edificado un Colegio Público (sobre parcela de la propiedad cedida anticipadamente), una promoción de viviendas VPO, y varias edificaciones destinadas a vivienda y parcelas consolidadas con frente a las calles del Trébol y de Los Claveles. Así mismo existe un pequeño espacio libre acondicionado para juegos infantiles, una vivienda unifamiliar y un transformador. El resto de los terrenos está constituido por el suelo original sobre el que se han trazado varios caminos.



Como se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta, el PGOU incluye en la delimitación del sector 008-SE suelos que deberían haber sido considerados como urbano consolidado.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **22 DIC. 2004** en el Punto **6)**
EL SECRETARIO GENERAL,

2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Con fecha 18 de Abril de 1996, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, publicándose las Ordenanzas del referido Plan en el BOP de fecha 12 de diciembre de 1996.

Dicho Plan clasifica el suelo objeto de la presente modificación como urbanizable programado 1º cuatrienio, estableciéndose las siguientes determinaciones básicas:

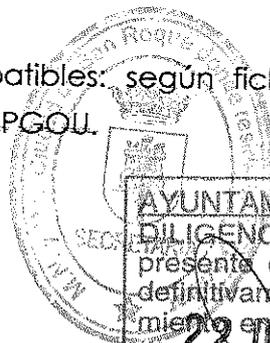
Superficie: 29.098 m²

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.

Sistema de actuación: compensación.

Usos dominantes	superficie	m3/m2	C. Area	%	CURB.	C.VA
RP. Res. Permanente	73	1,8	3,73	0,7	0,5	1,75
TC. Terciario complement.		27	2,1	3,05	0,3	0,5

- Altura máxima: Dos plantas, permitiéndose una tercera planta con una ocupación máxima del 30% de la 2ª y una 4ª en los hitos.
- Area en la que se modifica el ámbito de planeamiento en razón de la resolución de la alegación presentada.
- Densidad: 50 viv/ha.
- Tipologías y usos compatibles: según ficha y art. 6 del capítulo 2 de las NN.UU. del PGOU.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC. 2004 Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,

2.5. ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Salvo la parte consolidada por la edificación, que cuenta con todos los servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y red de saneamiento), el resto de los terrenos no dispone de infraestructura alguna, aunque tiene posibilidad de efectuar las correspondientes acometidas a todos los servicios.

En los planos de información se han detallado las distintas redes de infraestructura existentes en el terreno objeto de modificación.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. ENCUADRE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

Tal como ya se ha expresado con anterioridad, el Plan General de San Roque clasifica los terrenos como suelo urbanizable programado 1º cuatrienio, con la calificación global de residencial.

La ficha nº 99 del Texto Refundido, que establece las condiciones generales para el desarrollo del Area, señala entre sus condiciones particulares lo siguiente:

" Area en la que se modifica el ámbito de planeamiento en razón de la resolución de la Alegación presentada".



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 de Julio de 2004 al Punto 6)
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

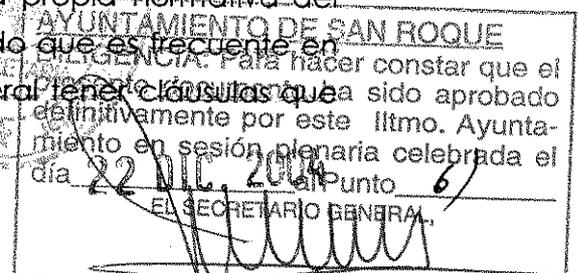
La aceptación de la Alegación tiene como consecuencia la firma de un Convenio entre la propiedad de los terrenos y el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque, incluido en el Documento de Adaptación y Revisión del PGOU, en el que se establecen básicamente las siguientes obligaciones:

- Por parte del Ayuntamiento la delimitación de una Unidad de Ejecución que sea coincidente con la finca propiedad del titular de los terrenos.
- Por parte de la propiedad la cesión anticipada de 5.000 m² que habrían de ser destinados a equipamiento escolar y 300 m² a parque público infantil. La cesión voluntaria queda condicionada al cumplimiento efectivo del Convenio, revirtiendo a propiedad del cedente en caso contrario.

Además, mediante otro Convenio de fecha uno de abril de 1995, la propiedad cede 341 m² con destino a sistema general viario, para el acceso al colegio, con la condición de que la superficie de cesión anticipada no merma el aprovechamiento subjetivo que le corresponde; que se hará efectivo en el propio sector a delimitar conforme al Convenio Urbanístico mencionado.

Sin embargo, a pesar de haberse efectuado dichas cesiones, y que según la ficha de desarrollo se ha recogido en el PGOU el contenido del Convenio; la delimitación del sector 008-SE reflejada en los planos de ordenación del citado PGOU no coincide con el ámbito de la propiedad, excluyendo porciones de suelo.

El expresado error, exclusivamente gráfico, pudiera ser subsanado bien por vía de interpretación jurídica, - no puede obviarse que el convenio urbanístico forma parte del Plan General, y, por ende, sus premisas constituyen norma urbanística del mismo -, o bien, por la propia normativa del Plan General, si éste la contuviera, dado que es frecuente en los instrumentos de planeamiento general tener cláusulas que



salvaguardan la posibilidad a los Planes Parciales de realizar pequeñas modificaciones de carácter no esencial sin que se las conceptúe de Modificaciones de Plan; en definitiva el propio Plan superior previniendo los desajustes o disconformidades admisibles en el desarrollo del PP, autorizan a éstos la directa producción del efecto modificador sin necesidad de tramitarlo formalmente. Posibilidad que ha sido sancionada por la jurisprudencia, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 6 de Agosto de 1.987, 26 de Febrero de 1.987 (regula un caso similar al presente), aplicando la teoría de la delegación normativa (art. 13 de la LRJ-PAC).

A nivel interpretativo habría que acudir los criterios generales, dado que el art. 5 del PGMOU de San Roque no aporta suficiente claridad, si bien es cierto que nada empece la rectificación a los conceptos que se desarrollan en él mismo.

A nivel de normativa del propio Plan el art. 4 del PGMOU de San Roque nos ofrece mayor consistencia al entender excluido del ámbito de modificación del Plan General, "los reajustes de los ámbitos de planeamiento" (apartado b.2), siempre y cuando se refieran a los ajustes dimensionales de los mismos, en los límites establecidos en estas Normas, y no se alteren los sistemas estructurantes del territorio, así como que se mantengan las proporciones en las determinaciones recogidas en cada área. Elementos que evidentemente no concurren en la rectificación planteada.

No obstante, técnicamente, se ha considerado la conveniencia de formular el procedimiento de Modificación del Plan General con el único objetivo de asentar jurídicamente de forma indiscutible el desarrollo del Plan Parcial, ajustando la delimitación del sector a la propiedad del titular de los terrenos y excluyendo simultáneamente aquellas zonas totalmente consolidadas por la edificación, recogiendo de este modo el espíritu y la letra del convenio urbanístico.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
PRESENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC. 2004 Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,

3.2. REGIMEN APLICABLE PARA LA INNOVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado primero, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, LOUA), "... todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta". A cuyos efectos, y por aplicación de la disposición transitoria primera, sólo las determinaciones de los Planes que fueran contrarias a la regulación de la Ley consideradas de directa e inmediata aplicación (Título II, III, VI y VII) se considerarán inaplicables, todas las restantes han de interpretarse de conformidad con la Ley.

Por su parte, el apartado segundo de la mencionada disposición transitoria nos dice; "... No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuren la ordenación estructural. Transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial...".

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Julio de 2014 Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,


El procedimiento y contenido para aplicar la adaptación del Plan nos lo señala la disposición transitoria quinta al expresar que, "... Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de la Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y contenido prescrito en esta Ley...".

En razón a las disposiciones señaladas la presente ~~Modificación y/o Rectificación~~ debe adaptarse a la LOUA en cuanto a su justificación, contenido, competencia y procedimiento.

3.2.1.- Justificación de la Modificación.- El art. 36.2.1.a), en relación con el art. 38.3 de la LOUA señala que, "la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cumplir y cubrir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta".

En relación a la requerida justificación es evidente que dado el alcance de la misma, - reajuste de un ámbito de planeamiento - , no puede desprenderse de la misma ninguna afectación estructural, permitiendo ésta un mejor cumplimiento de los fines urbanísticos al compensar adecuadamente las cesiones realizadas por la propiedad con el desarrollo urbanístico previsto del suelo.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Julio de 2019 en el Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL

3.2.2. Normas de procedimiento.-

En anuencia con lo prescrito en el art. 36.1 de la LOUA, cualquier innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos. De este modo, se concretan como fases de procedimiento esenciales las siguientes:

a).- Iniciación; Por petición formulada por la propiedad (art. 32.1.1.a)).

b).- Aprobación Inicial (art. 31.2) por el Ayuntamiento, correspondiendo la aprobación al Pleno según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL.

c).- Información Pública (art. 31.2) y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas.

d).- Aprobación provisional.

e).- Aprobación definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva reside en el Ayuntamiento de San Roque, todo ello en conformidad con el art. 31.1.B) en relación con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA, correspondiendo al Pleno según lo prescrito en el art. 22.2.c) de la LBRL.

La consideración de la inexistencia de innovación de carácter estructural se define actualmente en la Instrucción de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Marzo de 2.003, la cual establece;



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 Dic 2001 Punto 6

EL SECRETARIO GENERAL,

"A los efectos de aplicación de lo previsto en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, y especialmente a la delimitación de las correspondientes competencias en función de la identidad de las determinaciones de estos planes y, por tanto, con una influencia directa entre otros asuntos en las competencias para la aprobación de las Modificaciones del planeamiento general, se entienden que forman parte de la ordenación estructural las determinaciones del planeamiento general que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10.1 de la Ley.

En este sentido, la ordenación estructural contempla determinaciones de diverso orden entre las que están; la clasificación del suelo, las determinaciones que puedan tener ya los planes sobre suelo y viviendas de protección oficial o similar; los sistemas generales; los usos y/o intensidades y áreas de reparto en suelo urbano o urbanizable - con aplicación distinta según clase de suelo; los ámbitos y elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural; parte de la normativa relativa al suelo urbanizable relacionado con la protección, hábitat rural diseminado y medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos; y la normativa que tenga carácter de protección en las zonas de influencia del litoral".

3.3.3.- Documentación.-

En conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA los documentos serán los adecuados e idóneos para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Mayo de 2009 Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL

4.- MEMORIA DE ORDENACION

4.1 ANTECEDENTES.

El suelo objeto de la presente modificación ocupa una posición importante dentro de las posibilidades de crecimiento del Casco Urbano de San Enrique, por lo que su desarrollo es de vital importancia para la correcta estructuración del núcleo.

Así se entendió desde el propio Ayuntamiento al solicitar la cesión anticipada de terrenos necesarios para la construcción de un centro escolar (ya edificado) y suscribir un convenio durante la fase de redacción del PGOU para que el sector 008-SE se ajustase a los terrenos del propietario.

Incluso se solicitó otra cesión anticipada para la ejecución de obras de urbanización en el ámbito del sector, como es el vial de acceso al colegio, poniéndose de manifiesto una vez más la necesidad de desarrollo inmediato de este espacio, vital para San Enrique por su posición y potencialidad.

4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La adecuación del ámbito a la realidad de lo edificado y consolidado, que es uno de los criterios básicos para la delimitación de los sectores en el suelo urbanizable sectorizado, permitirá el desarrollo de dicho suelo, integrando la trama urbana y ofreciendo unos equipamientos y dotaciones necesarios para la población.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29 de Julio de 2013 punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,

La actuación esencial es la exclusión del sector de los suelos consolidados (edificios de viviendas, parcelas, etc.), que impiden la aplicación efectiva del sistema de compensación y en consecuencia la gestión del mismo.

La innovación queda justificada en el cumplimiento del convenio suscrito y en la imposibilidad de llevar a cabo la ordenación y sobre todo la gestión del mismo tal como se delimita en el propio PGOU, al incorporar suelos con el carácter de urbano consolidado, impidiendo la creación de un suelo urbanizado vital para el núcleo según las estrategias de desarrollo establecidas en el Plan General aprobado.

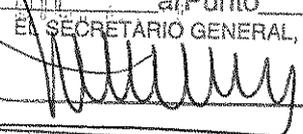
Incluso en la superficie asignada al sector en la ficha del PGOU existe un error de medición, pues la real sería muy superior.

Su régimen aplicable y determinaciones ha sido suficientemente expuesto en los apartados anteriores.

Así mismo se proponen directrices concretas para la ordenación detallada del sector.

Por otra parte se tendrá en cuenta para el desarrollo del sector, las posibilidades derivadas del art. 13 b) de la ley 7/2002 que, entre otros objetos establece para los Planes Parciales "la modificación para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan para los sectores del SUP, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices de dicho Plan, sin que pueda afectarse negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno".



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Julio de 2011 al Punto 6	
EL SECRETARIO GENERAL,	
	

NORMAS URBANÍSTICAS.

CONDICIONES GENERALES DEL AREA.

Nº FICHA: 99 LOCALIZACION: 008-SE SUPERFICIE: 37.668 M2

Regulación : DESARROLLO Y CRECIMIENTO
Clasificación : URBANIZABLE PROGRAMADO 1 CUATRIENIO
Sistema de actuación : COMPENSACION

Usos dominantes	superficie	m3/m2	C. Area	%	CURB.	C.VA
RP. Res. Permanente	73	1,8	3,73	0,7	0,5	1,75
TC. Terciario complement.		27	2,1	3,05	0,3	0,5

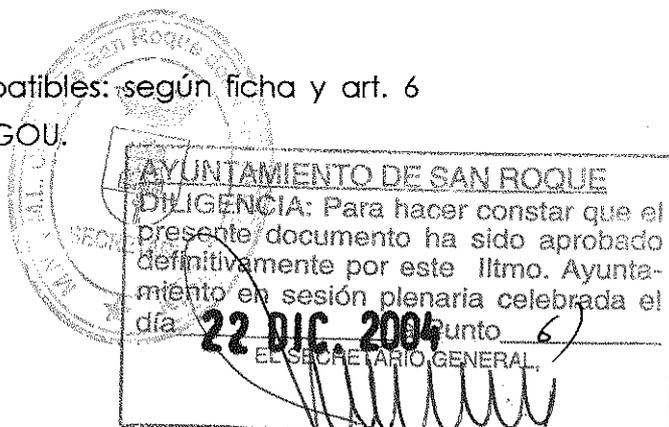
Altura máxima: Dos plantas, permitiéndose una tercera planta con una ocupación máxima del 30% de la 2ª y una 4ª en los hitos.

Area en la que se modifica el ámbito de planeamiento en razón de la resolución de la alegación presentada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 6,5 NP: 2 %viario est. 25

Tipologías y usos compatibles: según ficha y art. 6 del capítulo 2 de las NN.UU. del PGOU.

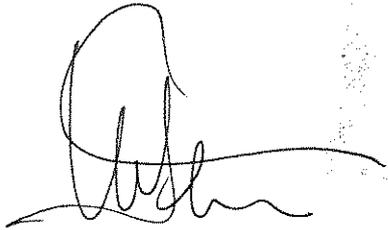


5. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Teniendo en cuenta las prioridades y necesidades de desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos necesarios para asumir la ejecución, la Unidad se desarrollará por el sistema de COMPENSACIÓN, fijándose en el presente documento de acuerdo con el art. 107.2 de la ley 7/2002.

El Estudio Económico Financiero del Plan General no sufre variación alguna, manteniéndose la evaluación de los costes de urbanización a cargo de la unidad de ejecución.

San Roque, marzo de 2004



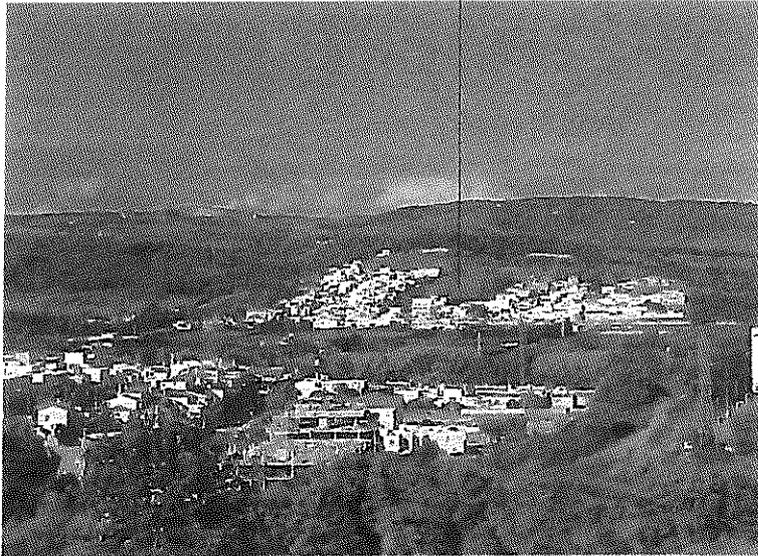
Pedro Lechuga García, arquitecto





ANEXO FOTOGRAFICO

EMPLAZAMIENTO SECTOR



RELACION DEL SECTOR CON EL NÚCLEO URBANO DE SAN ENRIQUE.
POSICIÓN CENTRAL DE DESARROLLO NECESARIO PARA LA
VERTEBRACION DEL NUCLEO



COTA SUPERIOR DEL SECTOR



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 DIC 2004 punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten Signature]

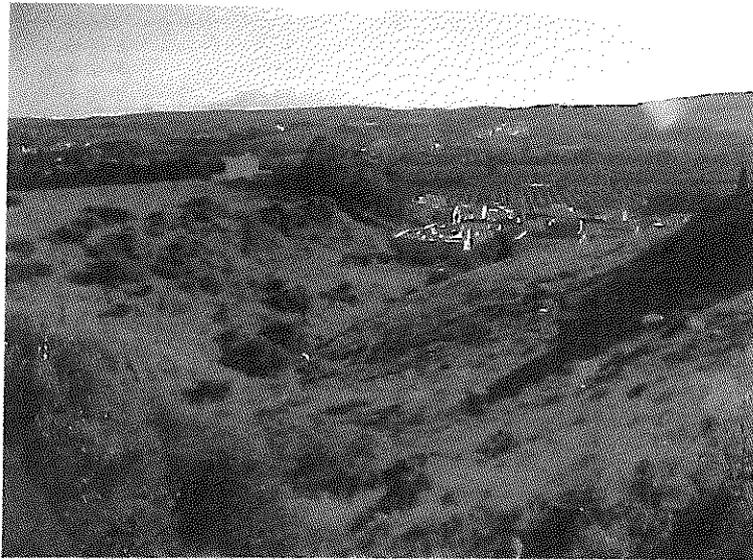


TRAMO DE VIAL EJECUTADO Y EQUIPAMIENTO DOCENTE.
AL FONDO EL BORDE NORTE



VAGUADA CENTRAL, EQUIPAMIENTO DOCENTE Y BORDES
CONSOLIDADOS.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 DIC 2004 Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten Signature]



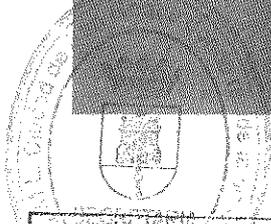
VAGUADA CENTRAL DESDE LA ZONA SUPERIOR
CONDICIONANTE IMPLANTACIÓN ESPACIOS LIBRES



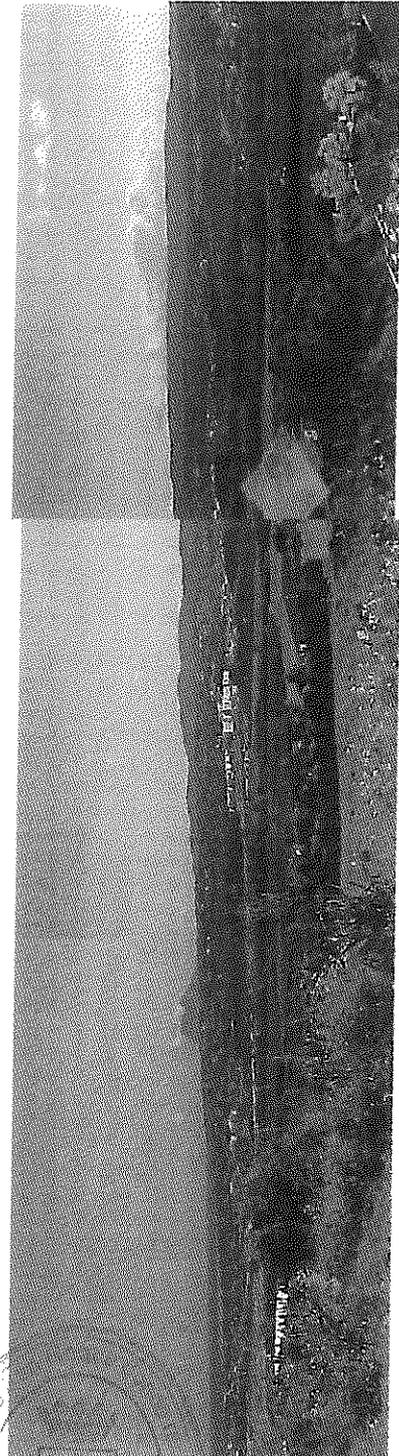
ZONA SUPERIOR DE LA VAGUADA CENTRAL Y TRAZADO DEL CAMINO
EXISTENTE. CAUCE NATURAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC. 2004 al Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten Signature]



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 JUL. 2004 en el Punto 6)
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten Signature]



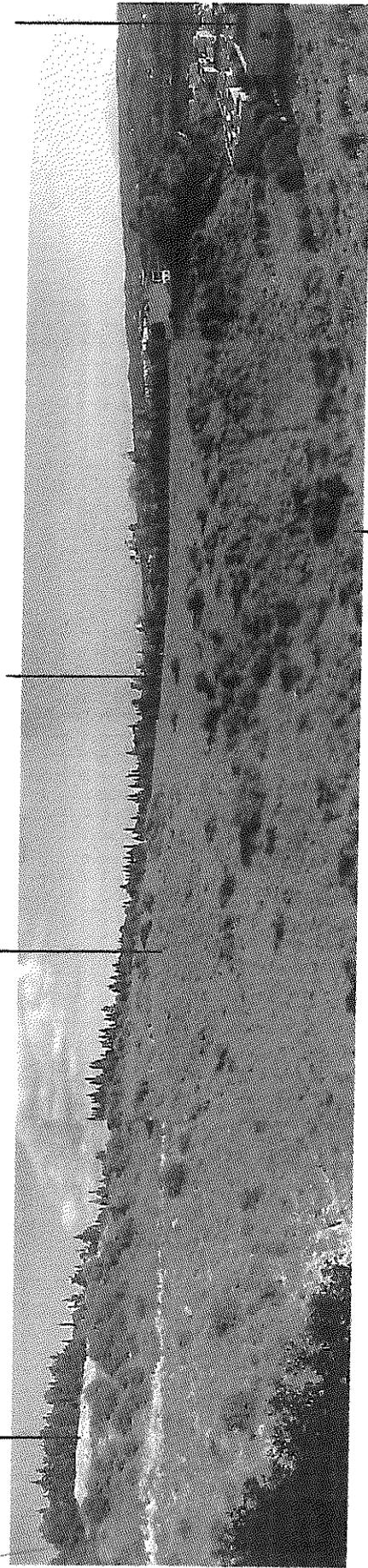
VISTA DESDE LA ZONA SUPERIOR

LINDERO SUR

CAMINO EXISTENTE

LINDERO SUR

EQUIPAMIENTO DOCENTE



VAGUADA

ZONA DEL SECTOR ORIENTADA AL SUR

PLANOS