GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22-Enero-09 al Punto 3
EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 10 PERI Huerta Varela

AREA 012-SR (SAN ROQUE)

Exp 08/002

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 Julio 2008
El Secretario de la GMU

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12-Enero-05 al Punto 31
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 24/julio/2008
El Secretario de la GMU

ANTECEDENTES

1. INICIATIVA
   Se redacta el presente documento por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, a petición del Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

2. OBJETO
   La finalidad de este documento es el desarrollo de las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. del témino municipal de San Roque, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T.U. de 25 de julio de 2.000 y publicado en el B.O.P. de 7 de septiembre de 2.000; para el área 012-SR "Huerta Varela" sita en el extremo oeste del núcleo urbano de San Roque.

   Asímismo se cumplen los criterios establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior "Huerta Varela", aprobado definitivamente el día 3 de mayo de 2.007, donde se fija la posibilidad de desarrollar áreas dentro del mismo mediante Estudios de Detalle.

   El presente Estudio de Detalle pretende, dentro de la MANZANA 10 del P.E.R.I., la ordenación de alineaciones y rasantes, así como la definición de un nuevo vial interior y la ordenación de los distintos volúmenes.

3. SISTEMA DE ACTUACION
   El sistema previsto por el P.G.O.U. es el de compensación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12-Enero-09 al Punto 3)
EL SECRETARIO GENERAL,

M. I. Y M.L. Ciudad de San Roque
Capital de la Comarca del Campo de Gibraltar
SECRETARIA

DESPCRIPCION DEL AREA DE ACTUACION

1. SUPERFICIE Y PROPIETARIOS AFECTADOS

Existe una discrepancia observada entre las superficies establecidas en el P.E.R.I., donde la zona a definir ocupa una superficie aproximada de cuatro mil veintiuno metros cuadrados con treinta y cuatro decímetros cuadrados; y la comprobada en el último parcelario municipal obtenido por vuelo fotogramétrico con posterioridad, donde se tendría una superficie del sector de 4.289,89 m2. Se reparten, entonces, entre los siguientes propietarios y con la proporción que se indica a continuación:

		PERI	PARCELARIO
1.	José Gómez Sequera	540,00 m2	526,70 m2
2.	Roque L. Peña Linares	273,50 m2	292,89 m2
3.	José Peña Sánchez	235,80 m2	221,68 m2
4.	Alfonso Benítez Rey	502,37 m2	555,67 m2
5.	Coop. Prev. Drog. Abril	760,00 m2	605,25 m2
6.	Antonio Vieso Gil	690,99 m2	522,16 m2
7.	Mª Isabel Romero Guerrero	595,00 m2	559,70 m2
8.	José Mª Serrano Torres	423,68 m2	384,06 m2
	Viario interior		178,10 m2
	TOTAL	4.021,34 M2	4.289,89 m2

2. AFECCIONES

El área no se ve afectada por sistemas generales ni incidencias de carácter sectorial. Solamente existen redes de saneamiento y electricidad en el perímetro, pero fuera del ámbito del sector.

3. TOPOGRAFIA Y LINDEROS

El ámbito que se trata se encuentra enclavado en la zona oeste del núcleo de San Roque, lindando al norte con la calle El Almendral, al sur con la zona verde, al este con parcela comercial y al oeste con el camino del Pinar del Rey y la finca Santa Margarita. Presenta un apreciable desnivel en sentido sensiblemente diagonal suroeste-noreste, aproximadamente de 10 metros de diferencia de cota entre ambos extremos.

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tiene este documento su origen en la existencia de un núcleo primitivo de viviendas unifamiliares y naves de almacenamiento preexistentes a la redacción del Plan Especial de Reforma Interior; las cuales se ejecutaron de formal desordenada y carentes de sentido global.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 24/7/08
El Secretario de la GMU
gmu.

El P.E.R.I., acota el área en cuestión y lo dota de una Unidad de Ejecución, la U.E.2., estableciendo la conveniencia de su desarrollo y regulación independiente del resto, solamente calculando su participación en la equidistribución de cargas de la junta de compensación y posponiendo el diseño concreto de este área.

La clara delimitación que ya existe de este subsector y el hecho de que todo el suelo urbano circundante se halle ya reglado y esté desarrollándose, hacen ya muy abordable el problema de la reordenación.
Se tiene también la necesidad de fijar alineaciones y concretar las cesiones que los propietarios de estas parcelas tienen que asumir para una mejora del entorno, en concreto, se prevé una ampliación del viario del acceso oeste al núcleo de San Roque.

SOLUCION ADOPTADA

Dado el grado de consolidación de las parcelaciones se opta por el mantenimiento de la estructura existente. Se asimila la tipología de viviendas a la R1definida en el P.G.O.U., por adaptarse sensiblemente a las características de las viviendas actuales. De este hecho se exime la parcela nº1, que se asimila al tipo R3, por estar separada del resto que hacen frente a la calle Almendral a través de calle interior privada y para conformar el frente de manzana de las edificaciones que siguen a continuación, las cuales sí se alinean a vial. Se plantea, entonces, una zona de retranqueo obligatorio de la edifiación en el resto de las parcelas que conforman el perímetro para conseguir una zona de respeto frente al vial primario.

Como se ha dicho, se prevé la formalización del adarve existente como calle interior privada, para regularizar el acceso a las parcelas interiores del sector (2,3 y 4).

Las cesiones del conjunto para sistemas generales de plasman en un cambio de alineación en la corona exterior, para ensanche del viario público, que requiere un aumento de sección en este punto con cierto nivel de conflicto. Esto da lugar a una reducción de superficie en el sector de 860,61 m2, que se repercute sobre las parcelas 5,6 y 7; quedando, por tanto, una superficie bruta de 3.429,28 m2, a razón de:

1.	José Gómez Sequera	526,70 m2
2.	Roque L. Peña Linares	292,89 m2
3.	José Peña Sánchez	221,68 m2
4.	Alfonso Benítez Rey	555,67 m2
5.	Coop. Prev. Drog. Abril	538,46 m2
6.	Antonio Vieso Gil	235,54 m2
7.	Mª Isabel Romero Guerrero	496,18 m2
8.	José Mª Serrano Torres	384,06 m2
	Total neto suelo residencial	3.251,18 m2
	Viario interior	178,10 m2
	TOTAL SECTOR	3.429,28 m2

M.N. y M.L. Ciudad de San Roque donde nació Gibraltar
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12-Enero-09 al Punto 3
EL SECRETARIO GENERAL,

gmu

DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 24/07/08
El Secretario de la GMU

M.N. y M.L. Ciudad de San Roque donde se ha de Gibraltar
SECRETARIA
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 12-Enero-09 al Punto 3
EL SECRETARIO GENERAL,

PARAMETROS PARTICULARES

1.- Viario

Se prevé, como ya se ha indicado, la ampliación del viario circundante de acceso al núcleo de San Roque, en el límite oeste del sector aquí tratado, con la creación de un acerado de anchura no inferior a DOS METROS Y MEDIO (2,50 m); lo cual produce un cambio y redefinición de las alineaciones actuales no consolidadas.
Asímismo, se consolidará el viario interior privado de servicio a las parcelas sin fachada a vial público. El vial será de tráfico mixto peatonal y rodado (en este caso, para uso exclusivo de los residentes). La sección mínima se fija en CINCO metros (5,00 m), en tramos rectos y SEIS metros (6,00 m) en tramos curvos.
En cuanto a su acabado, presentará superficie firme, estable y antideslizante, excluyendo cualquier solución a base de terrizo. Estará dotado de sistema canalizado de evacuación de aguas pluviales conectado a la red pública de alcantarillado.

2.- Zonas verdes y espacios libres

La actuación no afecta a espacios libres de uso público.

3.- Parcelaciones edificables y tipologías.

Se establece como vinculante la parcelación resultante de este Estudio de Detalle.

Como ya se ha dicho, las tipologías permitidas serán:

- Parcela nº10: **Residencial tipo R3 "vivienda en ámbito tradicional"**, definida en el actual P.G.O.U. y así recogida en el P.E.R.I., tales como "viviendas en edificio único o comunitario apoyada en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados.

- El resto de las parcelas: **Residencial tipo R1 "vivienda unifamiliar aislada"**, también definida en P.G.O.U., como la "situada en parcela independiente, edificio único y programa de una vivienda en donde las fachadas no están en contacto con las propiedades colindantes.

5.- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos contemplados en el PGOU, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se

gmu.
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 24/7/08
El Secretario de la GMU

determinan en las ordenanzas generales de uso, además de las que les sean aplicables de la ordenanza particular correspondiente.

5.- Condiciones de aprovechamiento.

Serán las derivadas del P.E.R.I., a razón de:

- Superficie neta suelo residencial 3.860,51 m2 (*)
- Aprovechamiento máximo 2.171 m2
- Nº máximo de viviendas 14
- Altura máxima de edificación tres plantas (PB+2)
- Sótanos: se admiten sótanos y semisótanos, en las condiciones fijadas en el vigente P.G.O.U., para usos exclusivos de garaje o almacén, no computables para el aprovechamiento.

(*) Medición real resultante actualizada 3.251,18 m2.

6.- Alineaciones.

Se establecen los retranqueos mínimos en los planos adjuntos y serán de carácter obligatorio y vinculante.

7.- Rasantes.

Se establecen los retranqueos mínimos en los planos adjuntos y serán de carácter obligatorio y vinculante.
Para el cómputo de la altura de la edificación, dado lo abrupto del terreno y el grado de consolidación de las edificaciones existentes, se considerarán solamente las rasantes en la fachada principal de acceso a cada parcela.

8.- Condiciones de la edificación.

Se mantienen las consideraciones establecidas en el P.G.O.U. y en el P.E.R.I.

En San Roque, a 24 de julio de 2.008

LOS ARQUITECTOS

Antonio Olid Manchego _ Juan Pérez Colán

M.N. y M.L. Ciudad de San Roque donde se sitúa el Peñón de Gibraltar
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12-Enero-09 al Punto 3
SECRETARIA
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 24/7/08
El Secretario de la GMU
gmu.s