

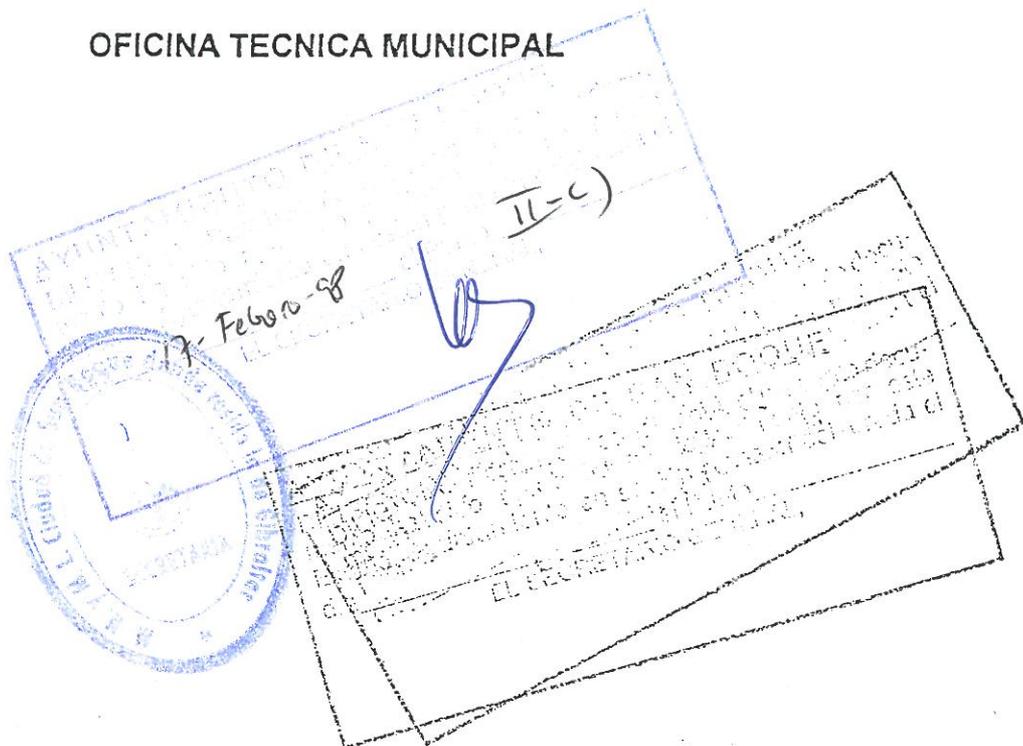
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
C/ ALFONSO X EL SABIO, 10
41010 SAN ROQUE (CADIZ)



**MODIFICACION PUNTUAL DEL AREA 012-SR Y LOS S.S.G.G.
ASOCIADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CADIZ)**

ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

OFICINA TECNICA MUNICIPAL



**DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
ENERO - 1.998**

MODIFICACION PUNTUAL DEL AREA 012-SR Y LOS S.S.G.G. ASOCIADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CADIZ)

ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Análisis del Planeamiento Vigente
- 1.2. Actuaciones Municipales
- 1.3. Otras Circunstancias

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACION

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

5. INFORMACION URBANISTICA

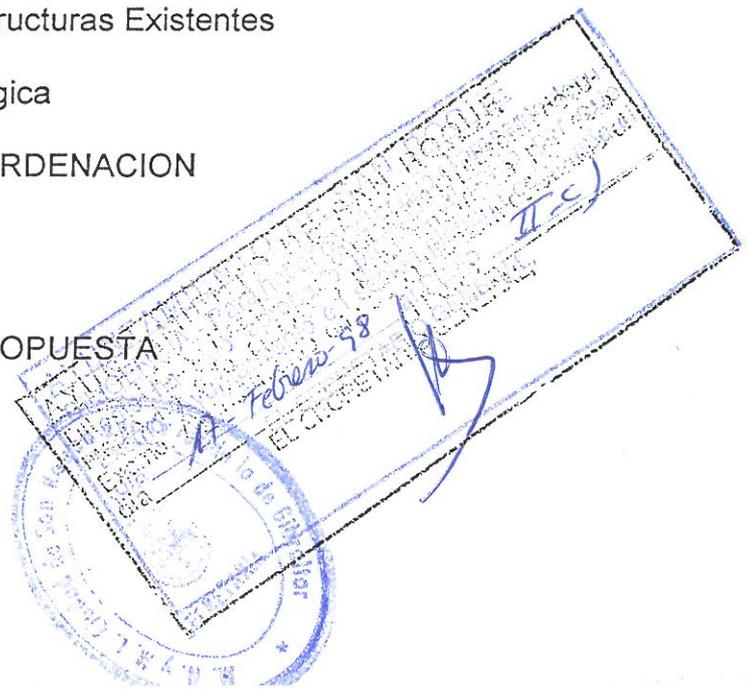
- 5.1. Ambito Territorial
- 5.2. Topografía
- 5.3. Vegetación
- 5.4. Geología
- 5.5. Clima
- 5.6. Usos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes
- 5.7. Estructura de la Propiedad
- 5.8. EISA y Prospección Arqueológica

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

- 6.1. Objetivos
- 6.2. Criterios

7. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

8. AMBITOS DE GESTION



9. PLANOS

Planos de Información:

11. Terrenos. Estado Actual. Clasificación del Suelo
12. Infraestructuras, Servidumbres y Afecciones
13. Estructura de la Propiedad

Planos de Ordenación:

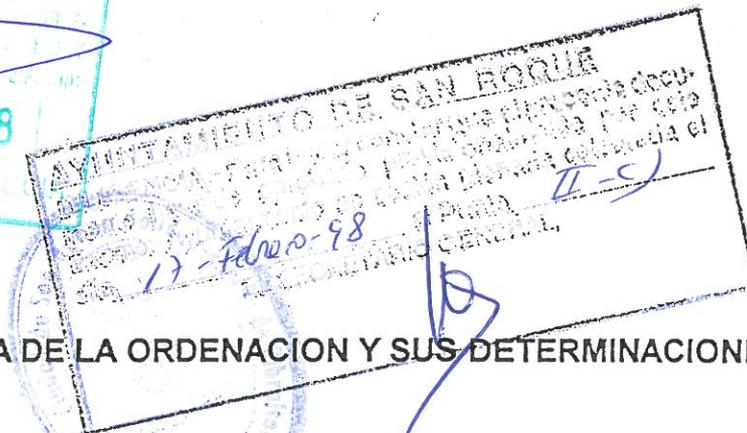
01. Clasificación de Suelo. Estructura Urbana y Usos Globales
02. Ambitos de Gestión



MODIFICACION PUNTUAL DEL AREA 012-SR Y LOS S.S.G.G. ASOCIADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CADIZ)

ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

OFICINA TECNICA MUNICIPAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1. ANTECEDENTES

1.1. Análisis del Planeamiento Vigente

El municipio de San Roque dispone, para la ordenación de su territorio, de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada en noviembre de 1987, publicado en el B.O.P. núm. 292 de 19 de diciembre de 1987, y cuyo Texto Refundido se aprobó el 18 de abril de 1996.

El P.G.O.U. vigente clasifica los terrenos, en parte como Suelo Urbanizable Programado (2º cuatrienio), en parte como Suelo No Urbanizable, y finalmente en parte también como Suelo Urbano.

En cuanto al sistema general viario se establece en parte discurriendo entre los terrenos y en parte por el borde de los mismos, entre estos y la urbanización Santa Margarita, siendo parte constitutiva del acceso sur al núcleo de San Roque desde la Autovía del Mediterráneo, CN-340.

Para el Area 011-SR (clasificada como Suelo Urbano), le es de aplicación:

Clasificación	:	Suelo Urbano
remitido a	:	Ordenanza Directa
Calificación	:	Residencial, Terciario e Industrial IN-7
Edificabilidad	:	Definida por volumetría específica
Altura	:	Dos plantas (B+1) y 6,5 m. s/rasante
Tipología	:	Vivienda en ámbito de edificación tradicional (R3)

Para el Area 012-SR (Clasificado como Urbanizable Programado 2º cuatrienio), le es de aplicación:

Superficie : 68.104 m2.
 Clasificación : Suelo Urbanizable Programado 2º cuatrienio
 remitido a : Planeamiento parcial
 Sistema actuación : Compensación
 Calificación : Residencial y Terciario complementario con las siguientes proporciones:
 Residencial: 85% del área
 Terciario: 15% del área
 Densidad : 50 vdas./Ha.
 Edificabilidad : Residencial: 0,6 m2/m2. (1,8 m3/m2.; h= 3,00 m.)
 Terciario: 0,6 m2/m2. (2,1 m3/m2.; h= 3,50 m.)
 Altura reguladora : Dos plantas (B+1) y 6,50 m.
 Viario estimado : 25% del área
 Tipología y usos compatibles:



	Tipo medio y tolerancias en %							Usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:30	:x	:	:30	:20	:	:	----	:x	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	----	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:10	:x	:50	:	:	:	----	:x	:c						
In:	:	:	:	:10	:	:	:	----	:	:	:	:	:	:	:	:10

1.2. Actuaciones Municipales

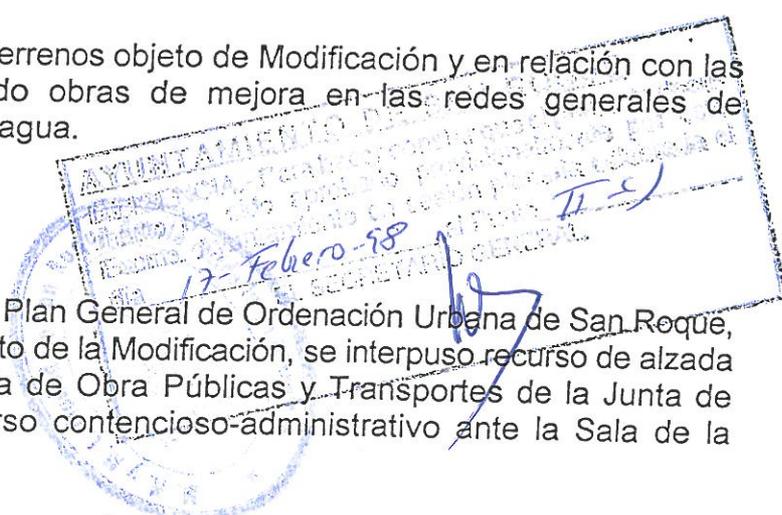
Entre ellas, que afecten a los terrenos y consecuente a la Modificación en curso, conviene señalar la ejecución de parte del desdoblamiento del acceso sur a San Roque, en el tramo que discurre por el borde de los terrenos entre la urbanización Santa Margarita y estos, desde la calle de acceso a la Bda. de la Paz y el entronque con la carretera al Pinar del Rey y el Camino del Almendral, como anticipo de gestión de lo previsto en este Modificado.

Por otra parte, en el ámbito de los terrenos objeto de Modificación y en relación con las infraestructuras, se han ejecutado obras de mejora en las redes generales de saneamiento y abastecimiento de agua.

1.3. Otras Circunstancias

Contra la resolución aprobatoria del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, y en lo que respecta a terrenos objeto de la Modificación, se interpuso recurso de alzada ante el Delegado de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y posteriormente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de la Audiencia Territorial de Sevilla.

Del resultado de tal contencioso se deriva la necesidad de revisar, para dar cumplimiento a la Sentencia producida, la clasificación y calificación de estos suelos.



2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACION

El artículo 126.5 del T.R./92 (art. 46 a 51 del TR/76; arts. 154 a 162 del Reglamento de Planeamiento) declarado vigente por la Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, entiende como Modificación del Plan, cualquier alteración que no se encuentre específicamente mencionada en el párrafo cuarto del expresado artículo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación de suelos, o imponga de procedencia de revisar el programa del Plan General. En esta línea el propio P.G.O.U. de San Roque, cuya aprobación definitiva fue publicada en el B.O.P. núm. 292 de 19 de diciembre de 1987 y cuyo Texto Refundido se aprobó el 18 de abril de 1996, define en el Título Primero, Capítulo 2, artículo 4, la Modificación del Plan General como aquella alteración de sus determinaciones por la alteración de los elementos concretos que, por exclusión legal, no constituya revisión del mismo conforme a la definición en las Normas contenidas.

Ello añade el Plan General, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o en la estructura general y orgánica del Territorio.

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La Modificación Puntual del Plan General tiene por objeto, y se justifica, en base a dar en cumplimiento a los considerandos que la Sentencia sobre Huerta Varela contiene, en cuyo considerando quinto dice textualmente: "la clasificación de un terreno como urbano no es discrecional, sino que basta que concurra uno de los dos requisitos (contar con los servicios estatuidos o encontrarse sobre un área consolidada por la edificación en sus dos terceras partes) para que necesariamente el suelo deba clasificarse como urbano, en base al principio tantas veces recogido por la Jurisprudencia. Acuñado en el siglo pasado por Jellineck de "la fuerza normativa de lo fáctico". En el presente, tras las varias pruebas practicadas, si alguna duda existía ha sido despejada por aquellas, acreditándose la concurrencia de los servicios exigidos para que el suelo haya de clasificarse como urbano".

Además se justifica por la necesidad de poner en funcionamiento de forma inmediata suelo urbanizado de titularidad pública al ser el Ayuntamiento propietario de aproximadamente 30.000 m².

Por otra parte, considerando las sugerencias presentadas al documento de Avance, así como las realizadas al documento de aprobación inicial, obliga, por una parte a incorporar al expediente de Modificación los suelos al norte, coincidentes con los clasificados por el P.G.O.U. vigente como urbanizables unidos al Sector de Huerta Varela, así como ajustar el Area 011-SR a la estructura real de la propiedad.

Finalmente, se modifican las características que presenta el viario adscrito al Sistema General existente entre los terrenos y la urbanización Santa Margarita (Area 016-SR), actualmente desdoblado, y la Carretera Camino de El Almendral cuyo desdoblamiento se juzga necesario para completar el acceso sur al núcleo de San Roque.

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

El ámbito del Modificado abarca una superficie total de 120.328 m²., recogiendo éste sobre plano.

Para alcanzar los objetivos propuestos la Modificación que nos ocupa afecta a la clasificación actual de los suelos.

En razón a lo dispuesto en el art. 128.1 del TR/92 (art. 49 del TR/76; art. 161 del Reglamento de Planeamiento), la Modificación se ajustará a las mismas disposiciones previstas para la tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, cumplimentándose a este respecto lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 128 del TR/92 y 161.2 del Reglamento de Planeamiento, al ser objetivo básico de la Modificación la previsión concertada de espacios libres y dotaciones en anuencia con los estándares urbanísticos diseñados para el suelo urbanizable programado, en conformidad con lo establecido en el art. 85 del TR/92 (art. 23 del TR/76; arts. 38.1 y art. 85 del Reglamento de Planeamiento).

5. INFORMACION URBANISTICA

5.1. Ambito Territorial

Los terrenos objeto de esta Modificación del Plan General se encuentran ubicados al Oeste del núcleo de San Roque, abarcando una superficie total de 120.328 m²., según queda reflejado en los planos que se contienen en este documento.

Sus límites naturales están constituidos; al Norte con suelo rústico y la finca El Almendral; al Sur con Bda. de La Paz; al Oeste con la carretera de Santa Margarita, recientemente desdoblada, y al Este con las instalaciones militares del antiguo cuartel de Pavia, actualmente desalojado.

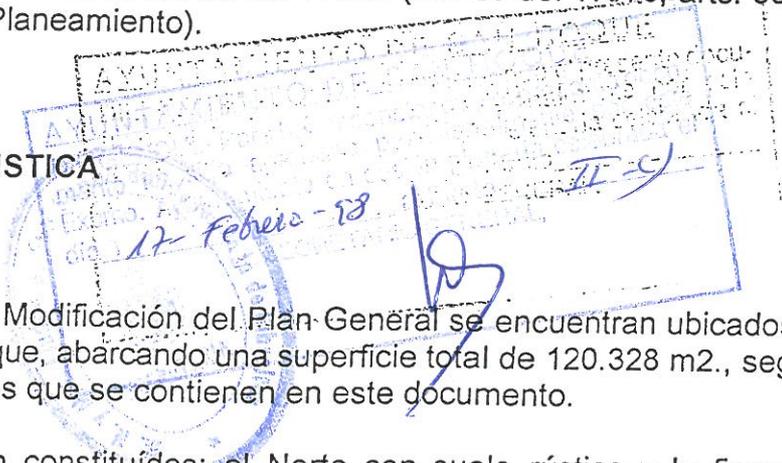
El ámbito queda atravesado, en sentido Este-Oeste, con el actual Camino del Almendral, el cual se pretende desdoblar, continuando así el desdoblamiento ya ejecutado de la carretera de Santa Margarita.

5.2. Topografía

La topografía existente, viene caracterizada por suaves pendientes, con dirección Este-Oeste, que aumentan en el tramo más cercano a la carretera de Santa Margarita y constituyen su perfil natural el de una concavidad que a modo de vaguada desemboca en las zonas bajas del núcleo, junto a la vega del arroyo de la Alhaja.

5.3. Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés.



5.4. Geología

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a areniscas, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.

En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Area, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Area III-3, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, de pendientes suaves y laderas tendidas.

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media, con problemas de corrimientos de laderas. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcilloso-arenosa. La potencia de este estrato no supera los 15 metros, haciendo frecuentes cambios laterales y verticales a otras facies.

5.5. Clima

Por su situación próxima a la costa, cuenta la zona con un clima benigno propio de la banda litoral, con variaciones reducidas de temperatura que podemos estimar según los datos existentes al respecto en:

- Media de las máximas registradas: 34 grados C.
- Media de las mínimas registradas: 5 grados C.
- Media anual: 18 grados C.

Un punto importante por la proximidad al Estrecho de Gibraltar, ya que dentro de su área de influencia se encuentran los terrenos objeto de este estudio, es la importancia y composición de los vientos dominantes que son en todo caso los de componente Levante y Poniente, siendo los primeros más fuertes y frecuentes en la época estival, con un carácter fresco y húmedo, en tanto que los de componente de Poniente son más secos.



5.6. Usos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes

Los terrenos son actualmente improductivos y presentan un cierto grado de consolidación; dentro de los terrenos existen diversas edificaciones, que al margen del planeamiento se han ido erigiendo a lo largo del Camino del Almendral, y también dentro de estos se encuentra la antigua casa del Regidor Varela, habiendo manifestado el Ayuntamiento su interés por ella, para rehabilitarla y destinarla a uso dotacional.

Las infraestructuras existentes más significativas son:

a) Red Viaria

Los terrenos se apoyan en la carretera de Santa Margarita, hoy desdoblada en el tramo comprendido entre el nudo existente en la Autovía del Mediterráneo y la carretera al Pinar del Rey, el Camino del Almendral y el viario existente en la Barriada de la Paz, situándose éste al sur del ámbito de la Modificación.

b) Abastecimiento de Agua

A lo largo de la Avda. de Santa Margarita, hasta el cruce con la carretera al Pinar del Rey, existe una conducción de agua que discurre por su margen derecho, tratándose ésta de una tubería de fibrocemento de 200 mm. de diámetro.

Atravesando por el interior de los terrenos existe una conducción subterránea de agua que pertenece a la Confederación Hidrográfica del Sur, discurre un tramo de ésta mediante tubería y otro tramo mediante tunel. Según la C.H.S., esta conducción deberá protegerse mediante una banda de protección de 25 metros de anchura.

c) Saneamiento

A lo largo del Camino del Almendral, en su margen derecho, existe una conducción general de saneamiento, tratándose ésta de una tubería circular de hormigón de 800 mm. de diámetro.

d) Energía Eléctrica

Existe en el límite de los terrenos junto a la Barriada de la Paz un Centro de Transformación que forma parte del sistema que suministra energía eléctrica al suelo urbano consolidado.

Otro Centro de Transformación se sitúa en el Camino de El Almendral, en su margen izquierda, próximo al antiguo cuartel de Pavia.

Los terrenos quedan atravesados por varias líneas aéreas de alta tensión que deberán modificarse e instalarse de forma subterránea bajo tubo, con cargo a la ejecución de los terrenos, en conformidad con lo dispuesto en el art. 155 del TR/92 (arts. 122 del TR/76; arts. 58 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística), sin perjuicio del derecho a reintegro de los gastos a cargo de las empresas que prestaren los servicios.

5.7. Estructura de la Propiedad

El conjunto de los terrenos que comprende una superficie total de 120.328 m2. y constituye el ámbito del Modificado, pertenece a los siguientes propietarios:

Ayuntamiento	27.628 m2.
ALDIA S.L.	51.179 m2.
Terrenos de la Casa de Varela	4.236 m2.
D ^a . Athene Margaret Keating	10.096 m2.
D ^a . M ^a . Angeles Martínez Holgado	5.258 m2.
D. Juan Villa Lora	3.252 m2.
Otros Propietarios	11.332 m2. (*)
Sistema Local Viario (existente)	1.057 m2.
Sistema General Viario (existente)	6.290 m2.

(*) Esta superficie se refiere a la comprendida dentro de los ámbitos que se encuentran parcialmente consolidados, siendo la superficie total abarcada de cada uno de estos ámbitos de 1.779, 870, 4.310 y 4.373 metros cuadrados respectivamente.

5.8. ESIA y Prospección Arqueológica

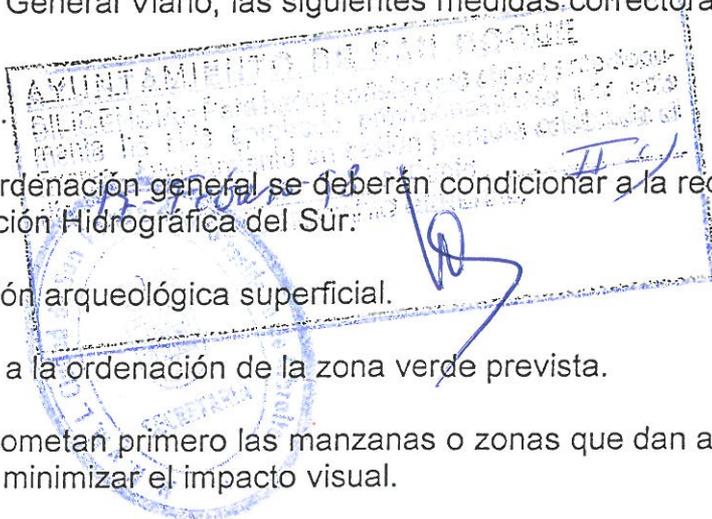
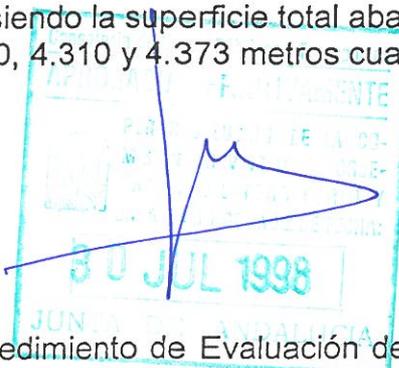
5.8.1. Evaluación de Impacto Ambiental

La ordenación propuesta está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1.974 así como al Reglamento que lo desarrolla, al suponer modificaciones en la clasificación del Suelo No Urbanizable, que pasa a clasificarse como urbano. Dicho documento se incorpora, junto a un informe exigido por Cultura sobre las zonas catalogadas, al documento de aprobación inicial.

Para ello se ha tramitado el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, habiéndose producido la necesaria Declaración de Impacto favorable por la Consejería de Medio Ambiente en fecha 15 de septiembre de 1.997, incluyéndose como determinaciones para la redacción de los planeamientos previstos en el documento de Modificación, así como la ejecución del Sistema General Viario, las siguientes medidas correctoras:

a) Relacionadas con el P.E.R.I.

- El nuevo trazado viario y la ordenación general se deberán condicionar a la red de canalización de la Confederación Hidrográfica del Sur.
- Realización de una prospección arqueológica superficial.
- Recomendaciones en cuanto a la ordenación de la zona verde prevista.
- El P.E.R.I. preverá que se acometan primero las manzanas o zonas que dan a la fachada exterior, al objeto de minimizar el impacto visual.
- Integración mediante nuevo viario de las nuevas zonas residenciales ya existentes.



- Modificar todas las conducciones de servicios actuales de manera que sean subterráneas.

b) Relacionadas con las obras de ejecución y desarrollo de la promoción urbanística.

- Realizar análisis geotécnicos precisos.

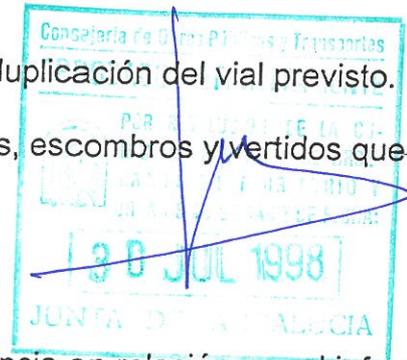
- Realizar movimientos de tierra con riegos localizados.

- Retirar la tierra vegetal innecesaria acopiándola en lugares apropiados.

- Trasladar, convenientemente podados y enraizados, los pies arbóreos de acebuche y mimosa existentes.

- Introducir un adecuado tratamiento de taludes en la duplicación del vial previsto.

- Conducir a vertedero legalizado los sobrantes de obras, escombros y vertidos que se generen en la construcción.



5.8.2. Prospección Arqueológica.

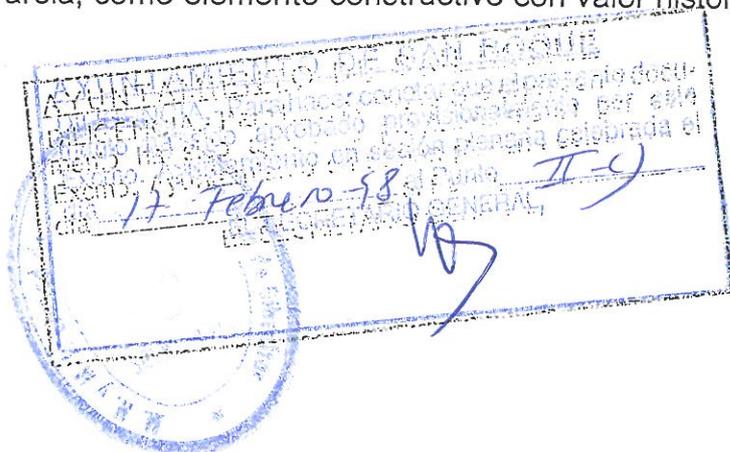
Se ha realizado una prospección arqueológica de urgencia en relación con el informe emitido por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía con fecha 24 de abril de 1.996.

Esta Prospección Arqueológica de urgencia se rige, tal como propone la Delegación Provincial de Cultura, por lo dispuesto en el decreto 32/93 de 16 de marzo, del reglamento de Actividades arqueológicas.

El Proyecto de Intervención Arqueológica se presentó ante la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz para su tramitación y autorización por la Dirección General de Bienes Culturales, siendo autorizada esta actividad arqueológica de urgencia según notificación de fecha 14 de febrero.

En la intervención realizada no se han detectado vestigios arqueológicos que, en principio, condicionen los futuros proyectos vinculados con la Modificación prevista.

No obstante, entre las conclusiones del Informe, cabe señalarse la posibilidad de adecuar los futuros proyectos urbanísticos con la conservación de la Fuente de la Salud, junto al Cortijo de Varela, como elemento constructivo con valor histórico para la ciudad.



6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

6.1. Objetivos

En consecuencia con lo expuesto anteriormente, el objetivo fundamental del Modificado consiste en clasificar los terrenos como suelo urbano, así como su planificación urbanística, definiendo las zonas necesarias para la implantación de los usos residenciales y terciarios, unido a la obtención del suelo necesario para equipamientos y para la ejecución de los viarios, integrando todo ello dentro de una adecuada estructura urbana.

6.2. Criterios

Los criterios generales seguidos en la ordenación para el desarrollo de los objetivos antes enunciados han sido los siguientes:

Dar prioridad al efectivo desarrollo urbanístico de los terrenos, atendiendo a criterios de gestión urbanística viable en un contexto de economía procesal; consecuentemente, se establecen descritas en grandes rasgos dos zonas, una situada al norte y otra situada al sur del Camino del Almendral, para cuyo desarrollo se plantean los instrumentos urbanísticos más adecuados.

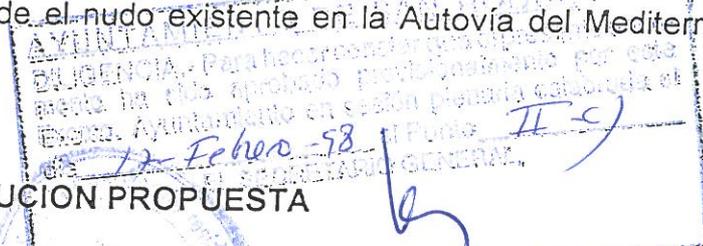
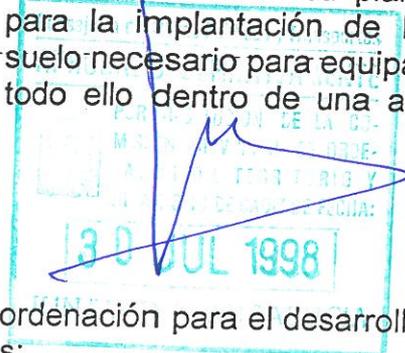
Como mecanismo de articulación e integración de estos suelos en el núcleo urbano, del que son su ensanche sur, se define un potente esquema viario, desdoblando tanto la carretera de Santa Margarita así como la carretera Camino del Almendral, como nuevo acceso sur a San Roque desde el nudo existente en la Autovía del Mediterráneo, CN-340.

7. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

La ordenación propuesta, que se deriva de las anteriores consideraciones y análisis, y es plasmación de los objetivos y criterios definidos, es la que se dibuja en los correspondientes planos de ordenación, cuya descripción se expone a continuación.

La propuesta contempla, de una parte, que los suelos afectados por la presente Modificación localizados al norte del Camino del Almendral, queden encuadrados en cuatro zonas de planeamiento, tres que se desarrollan mediante ordenación detallada, Areas 1, 2 y 3, y la cuarta mediante Estudio de Detalle; y de otra, que los suelos localizados al sur del Camino del Almendral queden encuadrados en un Plan Especial de Reforma Interior, como instrumento de ordenación más adecuado para desarrollar y completar las determinaciones que sobre estos suelos se contienen en el presente Modificado.

La red viaria propuesta mantiene la ya realizada en parte, como es el desdoblamiento de la carretera de Santa Margarita, y propone la prolongación de ésta a lo largo del Camino del Almendral, desde el entronque con la carretera al Pinar del Rey hasta el antiguo cuartel de Pavia; de este modo se completaría el acceso sur al núcleo de San Roque desde el nudo existente en la Autovía del Mediterráneo, CN-340. Así mismo contempla la creación de un sistema viario situado en los terrenos que se localizan al



norte del Camino del Almendral, que permitan el acceso directo desde el Camino del Almendral a las zonas residenciales.

Los posibles usos están en parte condicionados por las edificaciones existentes, por lo que los usos de las Areas 1 y 2, en las que se encuentran, se establecen de acuerdo con las tipologías preexistentes. Los usos de las Areas 3 y 4 se determinan en el presente Modificado, siendo en la ordenación propuesta el uso principal el residencial y complementario el terciario. En el Area 3, cuya ordenación queda pormenorizada en el presente documento, se establecen las parcelas para uso residencial y se determina una parcela para usos terciarios que se sitúa apoyándose en el Camino del Almendral. En el Area 4, remitida a Estudio de Detalle, será éste el que determine la distribución de los volúmenes residenciales y terciarios.

Las Area 3 y 4 se resuelven a partir de tipologías de edificación extensivas, considerándose como más adecuada la de viviendas unifamiliares adosadas, situadas en parcelas independientes, edificio único y programa de una vivienda, caracterizadas por ser construcciones entre medianeras.

En las Areas 1, 2, y 3 se aplicará el Sistema de Ordenación por Volumetría Específica, asignándose al Area 1 y 2 un índice de edificabilidad de 1,5 metros cuadrados de techo edificable por cada metro de suelo neto edificable para la primera, y por cada metro de suelo bruto para la segunda, ya que en ésta última se sitúa un viario cuyo suelo deberá ser cedido y ejecutado por los propietarios. En el Area 3 se aplicará el mismo sistema, si bien dado que el índice de edificabilidad es de 0,6 metros cuadrados de techo edificable y no es posible agotar esta edificabilidad, se permite, previo convenio, trasladar la edificabilidad no consumida en este Area dentro del Area sujeta a P.E.R.I., ya que se trata de una única propiedad y ésta también se localiza en dicha Area.

La reserva de dotaciones que correspondería al Area 3 en aplicación de los estándares urbanísticos del Reglamento de Planeamiento, deberá ser complementada por la que corresponda, debiéndose localizar este deficit en al Area sujeta a P.E.R.I.

La ordenación propuesta para las Areas 1, 2 y 3 queda definida en los planos de Proyecto denominados:

- 0-1. Areas de Gestión. Estructura de la Propiedad (Esc. 1/1.000)
- 0-2. Unidades de Ejecución y Ambito del P.E.R.I. (Esc. 1/1.000)

Para facilitar la obtención del suelo y ejecución, tanto de los sistemas locales viarios asicomo de los equipamientos, las áreas de gestión que se proponen son cioncidentes con las las Areas anteriormente descritas.



8. AMBITOS DE GESTION

Para alcanzar los objetivos propuestos, en el presente Modificado se contemplan los siguientes ámbitos de gestión:

A) Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

Superficie = : 71.890 m².

Propietarios	: - Ayuntamiento	27.628 m ² .
	- ALDIA S.L.	32.401 m ² .
	- Terrenos de la Casa de Varela	4.236 m ² .
	- D. Juan Villa Lora	3.252 m ² .
	- Otros propietarios	4.373 m ² .

Calificación : Residencial y terciario complementario como usos dominantes, en las proporciones que se señalan.

Densidad : 50 vdas./Ha.

Edificabilidad: Residencial: 0,6 m²/m². (1,8 m³/m².; h= 3,00 m.)
Terciario: 0,6 m²/m². (2,1 m³/m².; h= 3,50 m.)

El aprovechamiento residencial y el terciario complementario, se establecerá con las siguientes proporciones:

- Residencial:	85% s/Area
- Terciario complementario:	15% s/Area

Edificabilidad residencial: 85% s/ 71.890 m². x 0,6 m²/m². = 36.664 m².
Número máximo vdas. : 85% s/7,189 Has. x 50 vdas./Ha. = 305 vdas.
Edificabilidad terciaria : 15% s/ 71.890 m². x 0,6 m²/m². = 6.470 m².

Altura : A definir por el P.E.R.I.

Cesiones : 4.003 m². de suelo para el desdoblamiento de la carretera de Santa Margarita.

Dotaciones : Se cederán como equipamientos públicos interiores al área, aparte de la red viaria, los que a continuación se indican:

Zona verde pública:	7.189 m ² .
Equipamiento docente:	6.000 m ² .
(E.G.B. 5.000 m ² . /PRE 1.000 m ² .)	
Equipamiento asistencial:	4.921 m ² .

Aparcamientos: Se dispondrá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas a razón de 1 plaza por vivienda y cada 100 m². o fracción en usos terciarios.

Sistema de actuación: Compensación



B) Area 1

Superficie : 2.649 m2.

Calificación : Residencial y terciario complementario.

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar (R3)

Forma de actuación: Directamente sobre la parcela, según alineaciones, alturas y rasantes definidas

Parcela mínima : 100 m2. y las existentes.

Condiciones de uso :

Uso fundamental: Vivienda unif. en ámbito de edificación tradicional (R3)

Uso compatible : Los señalados como tales en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Edificabilidad : 1,5 m2/m2.

Altura : Dos plantas (B+1) o 7,50 m.

Aparcamientos : Una plaza por vivienda.

C) Area 2

Superficie : 4.509 m2.

Calificación : Residencial y terciario complementario

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar (R3)

Forma de actuación: Directamente sobre la parcela, según alineaciones, alturas y rasantes definidas

Parcela mínima : 100 m2. y las existentes.

Condiciones de uso :

Uso fundamental: Vivienda unif. en ámbito de edificación tradicional (R3)

Uso compatible : Los señalados como tales en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Edificabilidad : 1,5 m2/m2.

Altura : Dos plantas (B+1) o 7,50 m



Alineaciones : Según alineaciones y rasantes definidas en el plano de ordenación correspondiente

Aparcamientos : Una plaza por vivienda

Sistema de actuación: Unidad de Ejecución asistemática, gestión del viario por compensación

D) Area 3

Superficie : 18.592 m2.

Usos : Residencial y terciario complementario

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar (R2)

Forma de actuación: Directamente sobre la parcela, según alineaciones, alturas y rasantes definidas

Parcela mínima : 100 m2.

Condiciones de uso :

Uso fundamental: Vivienda unifamiliar adosada (R2)

Uso compatible : Los señalados como tales en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

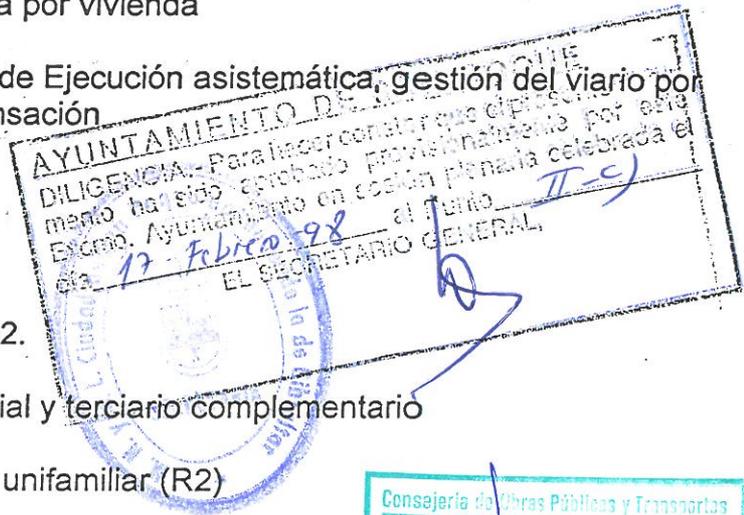
Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Edificabilidad : Residencial: 0,6 m2/m2. (1,8 m3/m2.; h= 3,00 m.)
Terciario: 0,6 m2/m2. (2,1 m3/m2.; h= 3,50 m.)

El aprovechamiento residencial y el terciario complementario, se establece con las siguientes proporciones: - Residencial: 85% s/Area
- Terciario complementario: 15% s/Area

La distribución del aprovechamiento sobre la parcelación urbanística que se indica en el plano de ordenación correspondiente, es la siguiente:

Manzana	Uso	Sup. (m2.)	Nº. Vdas.	Sup. máx. edif. (m2.)
1	Residencial	1.287	11	968
2	Residencial	2.004	16	1.744
3	Residencial	1.779	17	1.874
4	Residencial	1.002	9	792
5	Residencial	892	8	1.040
6	Residencial	1.864	9	792
7	Dot. Privado	845	----	150
8	Terciario	1.369	----	1.673
ZV	Z. verde pública	804	----	-----
Suma		11.846	70	9.033



Dada la dificultad topográfica del suelo, con grandes desniveles, en ningún caso los aprovechamientos en semisótano relacionados con el uso de garaje contabilizarán a efectos del número de plantas y de altura, y por consiguiente estas se deberán medir exclusivamente a partir de la solera y/o forjado de la primera planta de uso residencial.

Altura : Dos plantas (B+1) o 6,50 m.

Alineaciones : Las definidas en el plano de ordenación correspondiente

Aparcamientos : Una plaza por vivienda

Cesiones : 1.082m2. de suelo para el desdoblamiento del Camino del Almendral

Dotaciones : Se cederá como equipamiento público interior al área, aparte de la red viaria: 1.859 m2. para zona verde pública.

Sistema de actuación: Compensación

E) Area 4

Superficie : 15.354 m2.

Calificación : Residencial y terciario complementario

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar (R2)

Forma de actuación : Unidad de Ejecución sujeta a Estudio de Detalle

Parcela mínima : 100 m2.

Condiciones de uso :

Uso fundamental: Vivienda unifamiliar adosada (R2)

Uso compatible : Los señalados como tales en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Densidad : 50 vdas./Ha.

Edificabilidad : Residencial: 0,6 m2/m2. (1,8 m3/m2.; h= 3,00 m.)
Terciario: 0,6 m2/m2. (2,1 m3/m2.; h= 3,50 m.)

El aprovechamiento residencial y el terciario complementario, se establecerá con las siguientes proporciones: - Residencial: 85% s/Area
- Terciario complementario: 15% s/Area

Edificabilidad residencial: 85% s/ 15.354 m2. x 0,6 m2/m2. = 7.830 m2.
Número máximo vdas. : 85% s/ 1,5354 Has.x 50 vdas/Has. = 65 vdas.
Edificabilidad terciaria : 15% s/ 15.354 m2. x 0,6 m2/m2. = 1.382 m2.

Altura : Dos plantas (B+1) o 6,50 m.

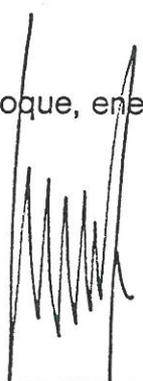


Dotaciones : Se cederá como equipamiento público interior al área, aparte de la red viaria, 1.535 m2. para zona verde pública.

Aparcamientos: Se dispondrá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas a razón de 1 plaza por vivienda y cada 100 m2. o fracción en usos terciarios.

Sistema de actuación: Compensación

San Roque, enero de 1.998


LUIS MODET VAUGHAN
ARQUITECTO

