

VISADO
 290702862802
 GOBIERNO DE CÁDIZ
 DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

ENRIQUE AGUILAR ARTILLO
ARQUITECTO

Edificio "Centro Blas Infante", Avda. Blas Infante, s/n. 11201 Algeciras (Cádiz)
 Tel.: 956.587808 Fax.: 956.587555 E-mail: e.aguilan@ctv.es

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 4 DEL ÁREA 012-SR DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)**


PROMOTOR
ENGRAULIS S.L.

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 _____ al Punto _____ EL SECRETARIO GENERAL,

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 20 de Mayo de 2002 al Punto 6 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 10 de Diciembre de 2002. EL SECRETARIO GENERAL,

JULIO - 2.002


 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 10 DIC 2002
 EL SECRETARIO GENERAL,


 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 5 MAR 2003 al punto 6
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
INDICE


PROMOTOR
ENGRAULIS S.L.

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 4 DEL AREA 012-SR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE (CADIZ)

Edificio "Centro Blas Infante", Avda. Blas Infante, s/n. 11201 Algeciras (Cádiz)
 Tel.: 956.587808 Fax.: 956.587555 E-mail: enrique.aguilera@ctv.es

ENRIQUE AGUILAR ARTILLO
ARQUITECTO

ENRIQUE AGUILAR ARTILLO ARQUITECTO

Edificio "Centro Blas Infante", Avda. Blas Infante, s/n, 11201 Algeciras (Cádiz)
Tel.: 956.587808 Fax.: 956.587555 E-mail: e.aguilart@ctv.es

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 4 DEL ÁREA 012-SR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

PROMOTOR ENGRAULIS S.L.

INDICE

MEMORIA

1. Objeto y Contenido
2. Ambito
3. Situación
4. Información Urbanística
5. Régimen Actual de Propiedad
6. Planeamiento Vigente
7. Justificación de la Procedencia del Estudio de Detalle
8. Marco Legal
9. Tramitación
10. Objetivos de Ordenación
11. Criterios de Ordenación
12. Descripción de la Ordenación Adoptada
13. Justificación de la Solución Adoptada
14. Síntesis de la Ordenación y Cuadros de Características
15. Cesiones
16. Conclusión

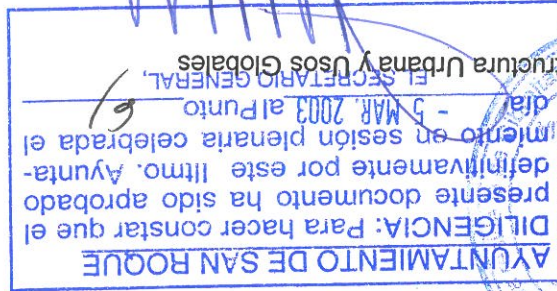
PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

01. Situación
02. Determinaciones del PGOU. Clasificación de Suelo, Estructura Urbana y Usos Globales
03. Determinaciones del PGOU. Ambitos de Gestión
04. Determinaciones del Estudio de Detalle Aprobado
05. Estado Actual e Infraestructuras Existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

06. Delimitación de la Unidad de Ejecución
07. Ordenación Propuesta
08. Alineaciones y Rasantes
09. Parcelación Urbanística
10. Ordenación de Volúmenes
11. Replanteo
12. Cesiones
13. Secciones y Perfiles



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido apro-
bado inicialmente por resolución de
[Signature]
1-0-BJS-2002
El SECRETARIO GENERAL,
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
MEMORIA
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenaria celebrada el día 25 de MARZO de 2003 al punto 6 /
 EL SECRETARIO GENERAL,

PROMOTOR
ENGRAULIS S.L.

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 4 DEL AREA 012-SR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE (CADIZ)

ENRIQUE AGUILAR ARTILLO
ARQUITECTO
 Edificio "Centro Blas Infante", Avda. Blas Infante, s/n. 11201 Algeciras (Cádiz)
 Tel.: 956.587808 Fax.: 956.587555 E-mail: eaguilan@ctv.es

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL V01
 fecha
 EL SECRETARIO GENERAL,
 el presente documento ha sido apro-
 bado inicialmente por resolución de
 10 de MARZO de 2002

ENRIQUE AGUILAR ARTILLO
ARQUITECTO

Edificio "Centro Blas Infante", Avda. Blas Infante, s/n. 11201 Algeciras (Cádiz)
Tel.: 956.587808 Fax.: 956.587555 E-mail: eaguilart@ctv.es

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 4 DEL AREA 012-SR DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE (CADIZ)**

PROMOTOR
ENGRALIS S.L.

MEMORIA

1. OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento se formula por encargo de la entidad **ENGRALIS S.L.**, y tiene por objeto la Modificación del Estudio de Detalle del Area 4 del Area 012-SR del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

Esta modificación consiste, de una parte en cambiar la tipología de la parcela P-3 de residencial aislada (Tipo R1) a residencial adosada (Tipo R2), y de otra reajustar los volúmenes edificables a los máximos previstos en el Plan General, sin que estas modificaciones, en ningún caso, ocasionen perjuicio, ni altere las condiciones de ordenación de los predios colindantes P-4 y PT-5.

Con la intención de justificar este cambio y conocer su alcance se ha desarrollado este documento con el índice detallado anteriormente.

2. AMBITO

El ámbito físico del Modificado del Estudio de Detalle es el previsto en la Modificación Puntual del Area 012-SR y los S.S.G.G. Asociados del Plan General, y abarca la totalidad de los terrenos delimitados en el ámbito de gestión que se corresponde con el Area 4, con una superficie total de 5.354 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 5 MAR. 2003 al Punto 6 del orden del día.

EL SECRETARIO GENERAL,

Teniendo en cuenta las circunstancias planteadas, los límites de la actuación son:

Norte: Con terrenos de la finca "El Almendral".

Este: Con terrenos de la modificación puntual.

Sur: Con terrenos de la Urbanización Huerta Varela y de D. Miguel Ruiz Castilla.

Oeste: Con "Huerta Varela" y la finca de la misma propiedad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de la Junta de Gobierno Municipal, en fecha 10 Dic. 2002.

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO PARA APROBACION MUNICIPAL V01

4. INFORMACION URBANISTICA

4.1. CARACTERISTICAS FISICAS

Los terrenos son de forma irregular, se localizan en una meseta o atalaya, y quedan rodeados por laderas de fuertes pendientes en sus límites norte y este.

La conexión con el suelo urbano consolidado se realiza a través del vial de la Urbanización Huerta Varela, con los que se conecta mediante la prolongación de un primer tramo de calle ya ejecutado.

4.2. USOS Y EDIFICACIONES

Los terrenos son actualmente improductivos y están libres de edificaciones.

4.3. INFRAESTRUCTURAS

Los terrenos no presentan servidumbres de servicios y adolecen de urbanización primaria o básica, si bien cuentan en su proximidad con las infraestructuras mínimas necesarias para su desarrollo, estos, con red de saneamiento de fecales y pluviales, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía, encontrándose éstas en la Urbanización Huerta Varela.

5. RÉGIMEN ACTUAL DE PROPIEDAD

El conjunto de los terrenos que constituyen la Zona 4, pertenecen a los siguientes propietarios:

- Herederos de D^a. Athene Margaret Keating 10,458,61 m². 68,1165168%
- D^a. Maria Angeles Martinez Holgado 4,895,39 m². 31,8834832% 100%

6. PLANEAMIENTO URBANISTICO 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 BOP núm. 292 de 19 de diciembre de 1987. Y cuyo texto refundido se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 18 de abril de 1996, publicado en el BOP núm. 287 de 12 de diciembre de 1996.

El Plan General clasificaba los terrenos, en parte como Suelo Urbanizable Programado (2º cuatrenio), en parte como Suelo No Urbanizable, y finalmente en parte también como Suelo Urbano

Contra la resolución aprobatoria del Plan General, y en lo que respecta a los terrenos delimitados actualmente en el Area 012-SR, 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 derivó la necesidad de revisar el cumplimiento de la Sentencia producida, la clasificación y calificación de estos suelos

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de la Audiencia Territorial de Sevilla, para dar cumplimiento a la Sentencia producida, la clasificación y calificación de estos suelos

EL SECRETARIO GENERAL
10 DIC 2007

La nueva ordenación aprobada contempla, de una parte, que los suelos afectados por la 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, Area 4, 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 Modificado.

Para los terrenos delimitados en el Area 4 se determina como uso principal el residencial y complementario el terciario, y se remite la ordenación pormenorizada de estos a un Estudio de Detalle, que determine la distribución de los aprovechamientos.

El Area 4 se prevé a partir de una tipología de edificación extensiva, considerándose como adecuada la de viviendas unifamiliares adosadas, situadas en parcelas independientes, edificio único y programa de una vivienda, caracterizadas por ser construcciones entre medianeras.

Para facilitar la obtención del suelo y ejecución, tanto de los sistemas locales varios como de los equipamientos, las áreas de gestión previstas en el Modificado son coincidentes con las Areas anteriormente descritas.

6.1. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA EL 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 NNUU del Plan General.

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 = 12.851 m²
• Número máximo Vdas.: 85% s/ 15.354 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, 1.355 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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado íntegramente por resolución de fecha 10 DIC. 2002 EL SECRETARIO GENERAL.

6.2. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA 4 (AREA 4)

En consonancia con las previsiones establecidas en la Modificación Puntual se tramitó el correspondiente Estudio de Detalle de la Zona 4, siendo éste aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Roque con fecha 17 de marzo de 2.000.

La ordenación de los terrenos se plantea a partir de un viario que discurre por el interior de los terrenos y que define con su trazado los límites de las parcelas, siendo en todos los casos, salvo los obligados por las ordenanzas, alineaciones flexibles y que son las marcadas en planos como límites máximos.

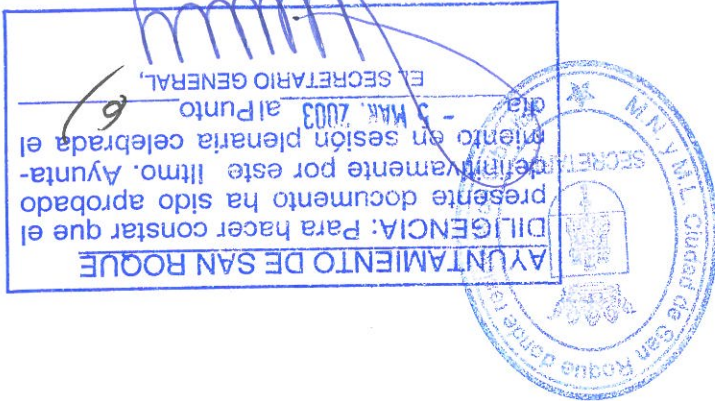
Para el viario rodado las rasantes adoptadas parten de los puntos terminales fijos que marcan la Urbanización Huerta Varela (Area 3), que discurre en dirección sureste-noroeste. De esta vía y con dirección nordeste parte el viario, que adaptándose a su topografía, desarrolla el conjunto y permite la distribución espacial de los aprovechamientos urbanísticos.

Las tipologías edificatorias se corresponden con las preestablecidas por el Plan General y que se determinan en la Modificación Puntual, viviendas unifamiliares adosadas y pareadas (Tipo R2), teniendo como toleradas la ejecución de viviendas aisladas (Tipo R1).

La edificación terciaria asignada a las distintas parcelas podrá realizarse mediante edificación única exenta o bien asignado al resto de las edificaciones.

Se dispone una plaza de aparcamiento por vivienda o parcela con independencia de las previstas en el viario; así mismo se reserva el dos por ciento de las plazas previstas en el viario para minusválidos, según se establece en las NNUU del Plan General.

Para facilitar la ejecución del planeamiento se determinan dos unidades de desarrollo, denominadas Unidad 1 y Unidad 2, quedando las características de cada una, así como del total, descritas en los cuadros siguientes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido apro-
bado inicialmente por resolución de
EL SECRETARIO GENERAL,
10 DIC. 2002
fecha

Resumen de las Características de la Ordenación

UNIDAD 1	Residencial	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificab. Total (m ²)	Nº. de Vdas.	Terciario (m ²)	Nº. de Plantas
Parcela P-4	Adosada/Pareada	4.494,01	0,714	3.209,00	27	---	2
Parcela PT-5	Adosada/Pareada	2.915,00	0,722	2.104,00	17	937,00	2
Zona Verde ZV-1		1.244,16	---	---	---	---	---
Vialio		1.759,11	---	---	---	---	---
TOTAL		10.412,28	0,510	5.313,00	44	937,00	---

UNIDAD 2	Residencial	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificab. Total (m ²)	Nº. de Vdas.	Terciario (m ²)	Nº. de Plantas
Parcela P-1	Adosada	416,08	0,961	400,00	4	---	2
Parcela P-2	Adosada	526,09	0,950	500,00	5	---	2
Parcela P-3	Aislada	1.128,28	0,387	437,00	1	---	2
Parcela PT-1	Adosada	1.412,12	0,708	1.000,00	11	444,00	2
Zona Verde ZV-2		290,84	---	---	---	---	---
Vialio		1.156,31	---	---	---	---	---
Centro de Transformación		12,00	---	---	---	---	---
TOTAL		4.941,72	0,473	2.337,00	21	444,00	---

PARCELA	Residencial	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificab. Total (m ²)	Nº. de Vdas.	Terciario (m ²)	Nº. de Plantas
P-1	Adosada	416,08	0,961	400,00	4	---	2
P-2	Adosada	526,09	0,950	500,00	5	---	2
P-3	Aislada	1.128,28	0,387	437,00	1	---	2
P-4	Adosada/Pareada	4.494,01	0,714	3.209,00	27	---	2
PT-1	Adosada	1.412,12	0,708	1.000,00	11	444,00	2
PT-5	Adosada/Pareada	2.915,00	0,722	2.104,00	17	937,00	2
Zona Verde ZV-1		1.244,16	---	---	---	---	---
Zona Verde ZV-2		290,84	---	---	---	---	---
Vialio		2.915,42	---	---	---	---	---
Centro de Transformación		12,00	---	---	---	---	---
TOTAL		15.354,00	0,498	7.650,00	65	1.381,00	---

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de 10 DIC. 2002

DOCUMENTO PARA APROBACION MUNICIPAL
EL SECRETARIO GENERAL
fecha

7. PROCEDENCIA DEL MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La procedencia del presente Modificado del Estudio de Detalle estará justificada si existe la necesidad de su formulación y si la finalidad del mismo es ajustada.

La necesidad de su formulación deviene de una parte en el cambio de la tipología de la parcela P-3 de residencial aislada (Tipo R1) a residencial adosada (Tipo R2), y de otra reajustar los volúmenes edificables a los máximos previstos en la Modificación Puntual del Plan General, sin que estas modificaciones, en ningún caso, ocasionen perjuicio, ni altere las condiciones de ordenación de las parcelas P-4 y PT-5.

Por otra parte procede su formulación ante la imposibilidad de materializar sobre las parcelas P-1, P-2, P-3 y PT-1 las unidades residenciales previstas y la reserva de plazas de aparcamiento, circunstancia ésta que se debe a la geometría las mismas y que se agrava por el escaso fondo que presentan las parcelas.

Se dispone en el Plan General (cfr. Art. 8, Capítulo 3), que:

a) Los Estudios de Detalle son figuras complementarias de planeamiento cuya finalidad es establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan General, en los Planes Especiales de Reforma Interior, o Planes Parciales, reordenar los volúmenes determinados en estos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa.

b) El Estudio de Detalle no puede corregir ni modificar el planeamiento que complementa, así como tampoco podrá originar aumento de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, incrementar densidades o alterar los usos preestablecidos.

En consecuencia, como los terrenos se localizan en una Unidad de Ejecución y se encuadran, según el Plan General, en la categoría de Suelo Urbano sin urbanización consolidada, se precisa la formulación de un Estudio de Detalle con los requisitos exigidos y posteriormente la redacción de un Proyecto de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones de éste.

Sin embargo, aún habiéndose dado respuesta a las disposiciones del Plan General en cuanto a la necesidad de formulación de un Estudio de Detalle, como se ha podido comprobar que con la ordenación contenida en éste no es posible materializar adecuadamente los aprovechamientos previstos, procede su modificación, de modo que, completándose la red de comunicaciones, se reordenen los volúmenes de forma más ajustada para permitir que se puedan materializar sobre las parcelas las unidades residenciales e inclusive se facilite el cumplimiento en cuanto a la exigencia de reserva de aparcamiento, sin que la modificación origine aumento de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, incrementando densidades o altere los usos preestablecidos en el Plan General.

El Modificado del Estudio de Detalle una vez redactado, aprobado y realizadas las obras de urbanización correspondientes, permitirá que las parcelas merezcan la consideración de solar, pudiéndose conceder licencia de obra de edificación como actividad reglada.

ESTUDIOS DE DETALLE

El alcance y contenido de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento y regulación detallada o complementaria, se establece en el Plan General:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que aquí se fijan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que

el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de

fecha

10 DIC. 2002

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las NNUU, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que desarrollen el presente Plan.

d) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o instancia de particulares. Toda parcela de suelo urbano que precise de un Estudio de Detalle para establecer, completar o reajustar las alineaciones o rasantes o/ y establecer la concreta distribución de volúmenes tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de ejecución, continua o discontinua.

6. En todas las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano en el presente Plan, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan, salvo que resulte innecesario por ser suficiente la ordenación establecida en el planeamiento.

7. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones:

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada
b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que

el presente documento ha sido aprobado y modificado por resolución de

fecha

10 DIC. 2002

10. OBJETIVOS DE ORDENACION

En base a los contenidos del Plan General, los objetivos de ordenación pueden concretarse en los siguientes aspectos:

- Ajustar la delimitación del Area al ámbito exactamente determinado en la Modificación Puntual del Plan General.
- Continuar la trama viaria existente en el Area 3 para completar la trama urbana.
- Equipar el Area con un espacio libre para zona verde pública cualificada que complementa a su vez la también prevista en la Modificación Puntual al nordeste del Area 3.
- Como tipologías edificatorias las preestablecidas para el Area en la Modificación Puntual.
- Configurar parcelas que permitan materializar realmente la totalidad de las viviendas previstas en la Modificación Puntual.
- Configurar los proyectos de los volúmenes edificatorios adoptando criterios de unidad, al menos en su ámbito parcelario.
- El cumplimiento de las disposiciones relativas en cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas.

11. CRITERIOS DE ORDENACION

En función de las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual del Plan General, de las finalidades del Modificado del Estudio de Detalle y de las condiciones urbanísticas actuales, contenidas en el Estudio de Detalle aprobado, caben señalarse las siguientes cuestiones:

- Como premisa fundamental mantener las condiciones actuales de ordenación de la Unidad 1, que se concretan en las parcelas residenciales P-4 y P-5, en el viario previsto que discurre entre ambas y en la zona verde pública ZV-1, y que se determinan en el Estudio de Detalle aprobado.
- Que las condiciones de ordenación de la Unidad 2 permitan, de una parte, la posibilidad de materializar el número máximo de viviendas previstas en el Estudio de Detalle aprobado, y de otra agotar también los aprovechamientos edificatorios a los máximos previstos en la Modificación Puntual.
- El cumplimiento de las determinaciones en cuanto a reserva de aparcamientos en el interior de las parcelas.
- Mantener la posición del espacio libre público previsto en la ordenación recogida en el Estudio de Detalle, que se concreta en las zonas verdes ZV-1 y ZV-2.

En consecuencia, mediante el Modificado del Estudio de Detalle se trata de desarrollar las previsiones de la Modificación Puntual del Plan General para la Unidad de Ejecución correspondiente al Area 4, que de cumplida respuesta a los objetivos planteados con las limitaciones legales que se requirieren a este tipo de figura de planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 10 DIC. 2002

EL SECRETARIO GENERAL

12. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La Delimitación del Ambito de la Unidad de Ejecución

Se propone delimitar el ámbito de la Zona 4 al señalado en la Modificación Puntual, y ello por cuanto el establecido en el Estudio de Detalle vigente no coincide exactamente en sus límites físicos con aquél, si bien se mantienen, de una parte, los aprovechamientos edificatorios que la Modificación Puntual del Plan General reconoce a los terrenos, y de otra, las reservas de dotaciones establecidas en ésta.

La Estructura Varía

La apertura y continuidad de la estructura varía se aborda a partir del viario existente al nordeste de la Urbanización Huerta Varela, mediante la prolongación del tramo que ya se encuentra ejecutado, hasta el fondo de saco entre las parcelas P-4 y P-5.

El nuevo sistema viario sólo quedará determinado por dicha prolongación y consecuentemente no se incorporará al mismo el ramal que se prevé actualmente entre las parcelas PT-1, P-2 y P-3, que también termina en fondo de saco.

La estructura varía resultante formaliza las parcelas y conecta entre sí los distintos espacios, adaptándose su trazado a las condiciones topográficas de la zona, sin alterar la de los predios colindantes.

El Suelo Neto Edificable

En base a las previsiones contenidas en la Modificación Puntual del Plan General y como resultado de la ordenación detallada contenida en el presente documento, se definen ocho parcelas, denominadas P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 (anteriormente PT-5), ZV-1 y ZV-2, quedando las seis primeras adscritas al suelo edificable y las dos últimas adscritas a espacio libre de cesión para zona verde pública.

La tipología dominante en la ordenación propuesta responde a la de edificación en viviendas familiares adosadas, si bien se propone respetar la prevista en el Estudio de Detalle vigente para las parcelas P-4 y P-5, en tipología de viviendas unitarias adosadas y/o pareadas.

El Espacio Libre Público

Elemento singular de la ordenación lo constituye un espacio libre destinado a zona verde pública que se localiza al suroeste de los terrenos y que complementa el ya previsto por el planeamiento de rango superior en el Area 3, hasta configurar entre ambos una zona verde de tamaño adecuado a las características de la zona.

Así mismo, para mejorar la accesibilidad a la zona verde pública se ha previsto una calle peatonal entre las parcelas P-3 y P-5, que permite el acceso directo a aquella a través de dos puntos desde el viario principal de la urbanización.

La Distribución de los Aprovechamientos y de las Viviendas

Los aprovechamientos residenciales y de terciario complementario se establece para cada Unidad en función de su superficie y en las proporciones indicadas en la Modificación Puntual.

El número de viviendas se establece para cada Unidad en la proporción que así mismo se contiene en la Modificación Puntual.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 0. DIC. 2002

El aprovechamiento residencial de las parcelas P-1, P-2.1, P-2.2 y P-3 se establece en base al criterio de poder materializar el número de unidades residenciales que se indica en cada una de ellas y con la altura máxima que así mismo se fija. El aprovechamiento terciario complementario se prevé que se materialice íntegramente sobre la parcela P-2.2.

En las parcelas P-4 y P-5 se propone mantener las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle aprobado en cuanto a usos, tipologías, número de unidades residenciales y alturas, si bien se reajustan proporcionalmente sus aprovechamientos edificatorios a los máximos previstos en la Modificación Puntual.

El Número de Plantas de la Edificación

Fijada la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro la Unidad de Ejecución y una vez distribuido el aprovechamiento total entre las seis parcelas de suelo edificable, se comprueba que para que el aprovechamiento pueda agotarse, es necesario que el número de plantas sea de dos.

El Sistema de Actuación

En consonancia con las previsiones de la Modificación Puntual del Plan General, el sistema de actuación previsto en cada Unidad es el de compensación.

13. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Dados la concreción y el nivel de definición de objetivos, edificabilidad, trazado viario y número de plantas que en la Modificación Puntual del Plan General se establece para la Unidad de Ejecución denominada Área 4, el presente documento tiene la exclusiva finalidad, de acuerdo con el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 del Reglamento de Planeamiento, de adaptar y reajustar las alineaciones fijadas por aquél, a la vez que distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las parcelas que componen la ordenación adoptada.

● Art. 65.1.R.P. La solución propuesta, descrita anteriormente y recogida en los planos de ordenación detallada que forman parte de este documento, se estima que es procedente ya que el señalamiento de alineaciones y rasantes, completa las que ya están señaladas en el suelo urbano por la Modificación Puntual del Plan General, en las condiciones que en este documento de ordenación se fijan.

Por otra parte, la ordenación de volúmenes se ha realizado de acuerdo con las especificaciones de la Modificación Puntual, y completado la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resultan necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece en el propio Estudio de Detalle.

● Art. 65.2.R.P. El establecimiento de alineaciones y rasantes a través del presente Modificado del Estudio de Detalle se ha limitado a las vías de la red de comunicaciones definidas en la Modificación Puntual.

● Art. 65.3.R.P. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la Modificación Puntual no se ha reducido la anchura del espacio destinado a vías ni las superficies destinadas a espacios libres.

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

● Art. 65.4.R.P. La ordenación de volúmenes no produce aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en la Modificación Puntual, ni incrementa

INGENIERIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL VOTADA
Fecha 10 DIC. 2002
EL SECRETARIO GENERAL.

EL SECRETARIO GENERAL.

la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan General.

- Art. 65.5.R.P. En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Art. 65.6.R.P. El Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias del Plan General que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

Finalmente cabe indicar que en la adaptación o reajuste de las alineaciones no se modifica el carácter y funcionalidad asignado al viario principal previsto en el Estudio de Detalle aprobado.

14. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

14.1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL POR USOS

La ordenación propuesta en el presente documento presenta la siguiente distribución de superficies por usos:

Usos	UNIDAD 1		UNIDAD 2		Total	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Residencial/Terciario com. Zona Verde Pública (ZV)	7.430,07	71,04	3.946,68	80,62	11.376,75	74,09
Resto espacio libre (vial)	1.232,19	11,78	302,81	6,19	1.535,00	10,00
Resto espacio libre (vial)	1.796,35	17,18	645,90	13,19	2.442,25	15,91
Total	10.458,61	100,00	4.895,39	100,00	15.354,00	100,00

Cada zona a su vez presenta el siguiente desglose:

Localización	Parcela	Superficie (m ²)	Localización	Parcela	Superficie (m ²)
UNIDAD 1	P-4	4.496,63	UNIDAD 2	P-1	1.342,58
	P-5	2.933,44		P-2	104,46
	ZV-1	1.232,19		P-3	415,46
	Vial	1.796,35		V-1	2.084,18
	Total	10.458,61		V-2	302,81
				Vial	645,90
				Total	4.895,39

Podemos comprobar que la superficie de espacios libres resultantes es igual a la prevista en la Modificación Puntual del Plan General, esto es, el diez por ciento de la superficie total del Área 4.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de

fecha 10 DIC. 2002

14.2. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO TOTAL

Sobre la base de la edificabilidad máxima determinada en la Modificación Puntual del Plan General, establecida en las proporciones por usos que en esta se determinan, y en base a la superficie de cada una de las dos zonas que integran la Unidad de Ejecución, tenemos la siguiente distribución de aprovechamientos:

Usos	UNIDAD 1		UNIDAD 2		Total
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
Residencial	5.333,89	85	2.496,65	85	7.830,54
Terciario compatible	941,27	15	440,59	15	1.381,86
Edificabilidad Total	6.275,16	100	2.937,24	100	9.212,40

Cada zona a su vez presenta el siguiente desglose:

Localización	Parcela	Edificabilidad (m ²)		Índice (m ² /m ²)	
		Residencial	Terciario	Residencial	Terciario
UNIDAD 1	P-4	3.229,89	---	0,72	---
	P-5	2.104,00	941,27	0,72	0,32
	Total	5.333,89	941,27	0,51	0,09
	P-1	1.003,75	---	0,75	---
UNIDAD 2	P-2.1	129,23	---	1,24	---
	P-2.2	979,43	440,59	0,47	0,21
	P-3	384,24	---	0,92	---
	Total	2.496,65	440,59	0,51	0,09
	P-1	1.003,75	---	0,75	---

En consecuencia, la ordenación de volúmenes no produce aumento de los volúmenes edificables previstos para el Área 4 en la Modificación Puntual del Plan General. Ayunta-
 mente por este Ilmo. Ayunta-
 mento en sesión plenaria celebrada el
 - 5 MAR. 2003 al Punto
 EL SECRETARIO GENERAL.
 6/

14.3. LIMITACIONES RELATIVAS A LA ALTURA

A las parcelas P-1, P-2.1, P-2.2, P-3, P-4 y P-5 se le asignan dos plantas de altura total, con una tolerancia aritmética en tercera planta del 30% de la segunda, tal y como queda previsto en las NNUU del Plan General.

En consecuencia, la ordenación de volúmenes no produce aumento de la altura máxima prevista para el Área 4 en la Modificación Puntual del Plan General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 10 DIC. 2002

14.4. CONDICIONES RELATIVAS A LOS PREDIOS COLINDANTES

El Estudio de Detalle no puede ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Es este uno de los aspectos más subjetivos del mismo, pero puede estimarse que los colindantes quedan afectados cuando se alteran las características físicas de los mismos, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando de forma acusada su morfología, sus condiciones de soleamiento, nivel tréatico, condiciones ecológicas del medio y, en general, cualquier determinación que afecte al entorno más allá de las modificaciones que sean consecuencia directa de la aplicación estricta de la normativa de orden superior que se desarrolla.

En consecuencia puede afirmarse que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

14.5. CONDICIONES RELATIVAS A LA DENSIDAD DE POBLACION

Sobre la base de la densidad de viviendas que se determina en la Modificación Puntual del Plan General, establecida en la proporción que en ésta se determina, y en base a la superficie de cada una de las dos zonas que integran la Unidad de Ejecución, tenemos la siguiente distribución en el número de viviendas:

Usos	UNIDAD 1		UNIDAD 2		Total
	Uds.	(%)	Uds.	(%)	
Número de viviendas	44	68	21	32	65
					100

Cada zona a su vez presenta el siguiente desglose:

Localización	Parcela	Num. Viviendas	Localización	Parcela	Num. Viviendas
UNIDAD 1	P-4	27	UNIDAD 2	P-1	8
	P-5	17		P-2.1	1
	Total	44		P-2.2	9
				P-3	3
				Total	21

En consecuencia, la ordenación de volúmenes no incrementa la densidad de población prevista para el Área 4 en la Modificación Puntual del Plan General.

14.6. CONDICIONES RELATIVAS A LAS TIPOLOGIAS

La tipología prevista en la ordenación propuesta responde a la de edificación residencial unifamiliar en hilera, en agrupaciones de viviendas adosadas o pareadas.

Se prevé sobre la parcela P-2.2 la agrupación de parcelas en conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela común con las condiciones que en el apartado siguiente se señalan.

14.7. CONDICIONES RELATIVAS AL USO

Se mantiene en todos los casos las determinaciones que en este sentido se contienen para el Area 4 en la Modificación Puntual del Plan General, estableciéndose como uso global el residencial, si bien se permiten los usos terciarios compatibles regulados en las Normas Urbanísticas.

14.8. CONDICIONES RELATIVAS A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

En la ordenación propuesta la superficie mínima de parcela asociada a cada vivienda se establece en 100 m² si se trata de vivienda unifamiliar adosada, y en 300 m² si se trata de vivienda unifamiliar pareada. No obstante, sobre la parcela P-2.2 se prevé la agrupación de parcelas en conjuntos de viviendas familiares en parcela común con las siguientes condiciones:

a) Unidad mínima coincidente con la superficie de esta parcela, es decir, 2.084,18 m².

b) El número máximo de viviendas será el previsto para esta parcela, es decir, 9 viviendas.

c) La parcelación habrá de contar al menos con el sesenta por ciento de su superficie en régimen mancomunado, pudiéndose asociar el resto a las viviendas individualmente.

La solución adoptada para la parcela P-2.2 se justifica ante la imposibilidad de materializar sobre la misma la totalidad de unidades residenciales con los requisitos exigidos en cuanto a la superficie mínima de la parcela asociada e inclusive la respuesta a la exigencia de reserva de una plaza de aparcamiento por unidad residencial.

Del estudio realizado sobre la parcela P-2.2 se desprende la necesidad de establecer un vial de carácter secundario que, adaptándose en su trazado a las condiciones topográficas existentes, posibilite el acceso a cada una de las viviendas y sobre éste además las nueve plazas de aparcamiento necesarias para cumplir con la reserva de una plaza por unidad residencial.

A título informativo, la ordenación con carácter no vinculante que se desprende del estudio realizado, presenta la siguiente distribución de superficies por usos:

Parcela P-2.2		(m ²)	(%)
Superficie adscrita en proindiviso:		138,78	
Vial con servidumbre de paso a las viviendas 06, 07, 08 y 13		460,36	
Resto vial entre viviendas 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21		196,66	
Zonas libres junto a viviendas 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21		193,40	
Zona libre colindante al vial junto a la rotonda		5,81	
Centro de Transformación y RITUI, sesión plenaria celebrada el 10 de Mayo de 2003 al punto 1.º		1.305,01	
Total		779,17	62,61
Superficie adscrita a las viviendas individualmente		2.084,18	37,38
Superficie total de la parcela P-2.2			100,00

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 10 DIC. 2002

SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO PARA APROBACION MUNICIPAL

14.9. CONDICIONES RELATIVAS A LA OCUPACION DE LAS PARCELAS

En la ordenación propuesta la ocupación máxima de la parcela asociada a cada vivienda se establece en el 75% m² si se trata de vivienda unifamiliar adosada, y en el 50% si se trata de vivienda unifamiliar pareada.

14.10. CONDICIONES RELATIVAS A LAS ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION

Las agrupaciones de viviendas se separarán de los límites de parcela a las distancias que se indican en el plano de ordenación correspondiente, entendiéndose éstas como alineaciones máximas de la edificación.
 En los frentes de parcela a vial, salvo los expresamente indicados, se entenderá que la alineación a vial es opcional, pudiéndose la edificación alinearse al mismo o retranquearse libremente.

14.11. OTRAS CONDICIONES

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie.

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacio libre de parcela exterior a la edificación o a espacio libre interior.

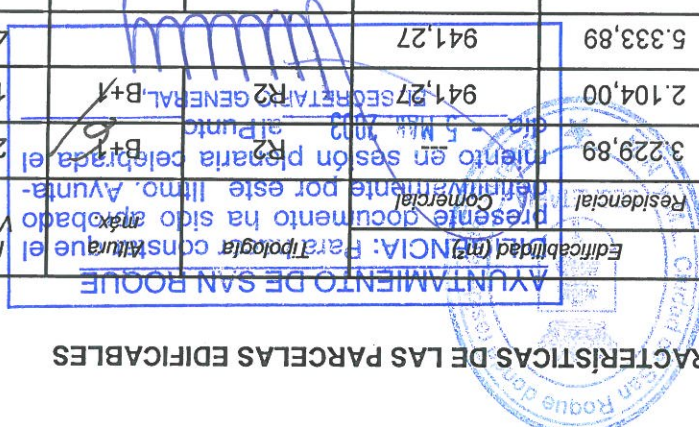
Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda o parcela con independencia de las previstas en el vial.

Se reserva el dos por ciento de las plazas previstas en el vial para minusválidos, según se establece en las NNUU del Plan General.

14.12. RESUMEN GENERAL DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Localización	Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)		Nº Vdas
			Residencial	Comercial	
Unidad 1	P-4	4.496,63	3.229,89	1.266,74	27
	P-5	2.933,44	2.104,00	829,44	17
	Sub-total	7.430,07	5.333,89	2.096,18	44
	P-1	1.342,58	1.003,75	338,83	8
	P-2.1	104,46	129,23	24,77	1
Unidad 2	P-1	1.342,58	1.003,75	338,83	8
	P-2.1	104,46	129,23	24,77	1
	P-2.2	2.084,18	979,43	1.104,75	9
	P-3	415,46	384,24	31,22	3
Sub-total	3.946,68	2.496,65	1.444,80	21	
Total		11.376,75	7.830,54	3.541,02	

DOCUMENTO PARA APROBACION GENERAL V01
 fecha 10 Dic. 2003
 el presente documento ha sido aprobado por resolución de 20
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de 20
 EL SECRETARIO GENERAL



Tipo R2: Vivienda Unifamiliar adosada y/o pareada

15. CESIONES

La presente propuesta contempla las siguientes cesiones de suelo:

Cesiones	UNIDAD 1		UNIDAD 2		Total
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
Zona Verde Pública (ZV)	1.232,19	11,78	302,81	6,19	1.535,00
Espacio libre viario	1.796,35	17,18	645,90	13,19	2.442,25
	3.028,54	28,96	948,71	19,38	3.977,25
					10,00
					15,91
					25,91

16. CONCLUSIÓN

Atendiendo a lo especificado en los art. 91.4 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo Ordenación Urbana y 66 del Reglamento de Planeamiento, la documentación que contiene este Estudio de Detalle, entre otras, es la siguiente:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en la Modificación Puntual del Plan General y de las que se obtienen en el Modificado del Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

El Estudio de Detalle una vez redactado, aprobado y realizado las obras de urbanización correspondientes, permitirá que las parcelas merezcan la consideración de solar, pudiéndose otorgar licencia de obra de edificación como actividad reglada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 5 MAR. 2003 al Punto 6/
EL SECRETARIO GENERAL,
 Algeiras, Julio de 2.002

La Propiedad El Arquitecto

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
 fecha 10 DIC. 2002
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de EL SECRETARIO GENERAL.
 21