

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 015-SR DEL NUCLEO DE SAN ROQUE

MEMORIA.-

12 marzo 88



XI-C)

1. ANTECEDENTES.

1.1.- Iniciativa.-

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del propio Ayuntamiento de San Roque, con el fin de desarrollar el área 015-SR del Plan General vigente, una vez que se ha constatado el incumplimiento del Plan de Etapas a que la transitoria de la LS92 obliga.

1.2.- Objeto.-

Tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones establecidas por la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. del término municipal de San Roque (aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87 6 publicado en el B.O.P. nº 292 de 19-12-87) y cuyo Texto Refundido, aprobado por la CPOTU del 18 de abril de 1.996, designó como área 015-SR del Plan General vigente, situándose, ésta, colindante al perímetro urbano consolidado, al Este del núcleo de San Roque y con el fin de establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya están señaladas en el suelo urbano en dicho documento en unos casos, reajustarlas o adaptarlas en otros, completando la red de comunicaciones, así como ordenar los volúmenes, todo ello de acuerdo, como ya se ha dicho, a las especificaciones del Texto Refundido del Plan General vigente y en función de las opciones que, expresamente, éste establece.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DICE: La presente resolución se dicta en virtud de lo establecido en el artículo 104 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de San Roque, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de San Roque el día 11 de mayo de 1998, en el punto x1-c)
EL SECRETARIO GENERAL

2. DESCRIPCION DEL AREA.

2.1.- Superficie.-

Tiene una superficie real, según replanteo sobre vuelo de 1993 y ajustado a la estructura de la propiedad, según lo previsto en 1.2. art. 4 de las Normas del Plan General es de 6.354 m².

2.2.- Fincas y propiedades afectadas.-

El total del área afectada, está compuesta por la agrupación de 3 superficies, dos de ellas derivadas de propiedades particulares y la tercera, por la superficie realmente ocupada por el dominio público de la red viaria afectada.

Estas superficies responden al siguiente esquema:

Propiedad 1	1.752 m ² .: - propiedad 1 - 1.365 m ² . - propiedad 2 - 387 m ² .
Propiedad 3	4.095 m ² .
Red viaria afectada	<u>507 m².</u>
total área.....	6.354 m ² .

De ello se deduce que los porcentajes de participación sobre el total del área relativo a la aportación de propiedades privadas y toda vez que la red viaria correspondiente al viario público se mantiene y aumenta, por efecto de la ejecución del Plan, es la siguiente:

Propiedad 1	porcentaje de participación	23,34%.
Propiedad 2	porcentaje de participación	6,63 %.
Propiedad 3	porcentaje de participación	70,03%.
	<u>total área</u>	<u>= 100,00%.</u>

2.3.- Afecciones.-

El área no posee afecciones significativas, cabe señalar únicamente las derivadas del dominio público consolidado, así como la línea de edificación máxima, fijada por el Plan General, en el frente con la CN-340, y que por estar incorporada en el suelo urbano (travesía) y aprobada en el expediente de aquél, vinculada a las partes afectadas.

2.4.- Topografía.-

El terreno presenta una topografía uniforme, formada por ladera al Este y cota máxima en el sentido de máxima longitud y coincidente con la C/San Miguel Arcángel, y pronunciando la mencionada pendiente en su último tramo colindante a la CN-340. De esta tipología nacen dos bandas claramente identificables, la primera junto a la C/San Miguel y que, en principio presenta (en una profundidad de aproximadamente 40 m., se supone apta para ubicar la edificabilidad prevista, y una segunda banda situada entre la anterior y la Carretera Nacional, en donde el aumento de pendiente desaconseja la utilización como áreas edificables.

El conjunto útil para la edificación, se conforma como una suave plataforma elevada, aproximadamente de 4 a 5 m. sobre la rasante actual de la mencionada CN-340.

2.5.- Situación respecto de la ciudad.-

Ubicada al Este del núcleo de San Roque, constituye una pieza de remate lateral en el desarrollo del mismo, por cuanto se sitúa entre el suelo urbano consolidado (lindero Oeste) y el lindero del suelo del casco con la CN-340, formalizando, en este límite parte de las cesiones de ZV, previstas en aquél y que tiene como objetivo obtención y creación de un cinturón de protección entre el casco y la mencionada vía.

En base a esta ubicación, el Plan General prevé la obtención de una zona verde pública de cesión asignando usos mixtos (residencial, terciario e industrial) acordes con los que establece en las áreas consolidadas del casco, del cual es remate natural.

3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.

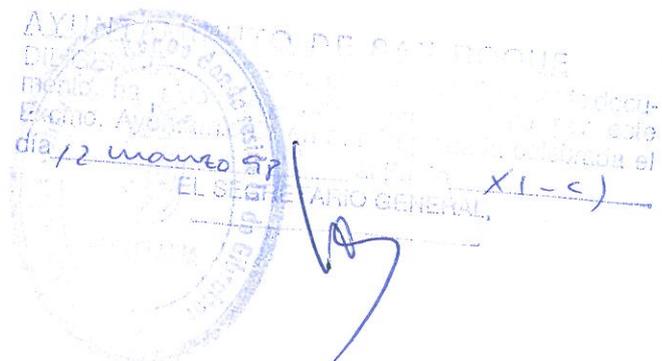
Se trata de un suelo clasificado como urbano por la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. formalizado en el correspondiente Texto Refundido, documento que establece para un área como ésta 015-SR en la que dispone expresamente en su ficha de características una remisión a Estudio de Detalle la posibilidad de que mediante la redacción de esta figura se defina la ordenación del área debiéndose estimar como orientativa la que figura en los planos del P.G.O.U. siempre y cuando la aplicación de dicho diseño sobre el terreno real imposibilite la viabilidad económica del área, entendiéndose como obligatorio el esquema global sin limitaciones dimensionales excepto en las zonas de borde cuya modificación no podrá, en ningún caso, comprometer futuras actuaciones, debiéndose cumplimentar, en cualquier caso, los parámetros y demás condiciones impuestas en las correspondientes fichas.

En virtud de ello y en último extremo se entienden los reajustes a efectuar, meramente como los de volúmenes capaces de ser edificados en la totalidad del ámbito sin que se produzca en el conjunto de éste una alteración de los usos predominantes o exclusivos de acuerdo a lo que establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Dado que la superficie real obtenida tal como se indica en el apartado (2.2. Fincas y propiedades afectadas) no coincide con la estimación recogida en la "ficha de condiciones particulares del área", cabe, tal como se recoge en las normas generales del Plan General, ampliar, como mínimo en la misma proporción las dotaciones previstas para el área.

De todo ello resulta que las superficies destinadas a zona verde que ha de reservar y ordenar el Estudio de Detalle, debe reajustarse en la proporcionalidad, al menos impuesta en la ficha, así como la relativa a los aprovechamientos lucrativos.

De todo lo anterior podemos establecer como correcciones a los estándares y proporcionalidad establecido en la ficha, y que derivados del levantamiento real del área, las siguientes superficies y volúmenes reales a ordenar por el presente Estudio de Detalle.



	DETERMINACIONES PLAN GENERAL VIGENTE	AJUSTE SEGUN LEVANTAMIENTO REAL Y PARAMETROS A ORDENAR SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE AREA	4.163 M2.	6.354 M2.
ZONA VERDE	756 M2.	1.153,88 M2.
EDIFICABILIDAD Rp	70% (1.748 M2)	70% (2.668 M2)
EDIFICABILIDAD Te	15% (374 M2)	15% (571 M2)
EDIFICABILIDAD In	15% (333 M2)	15% (508 M2)
Nº MAX. VIVIENDAS	14 VIVIENDAS	22 VIVIENDAS
EQUIP. APARC. MIN.	21 PLAZAS	32 PLAZAS

4.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

4.1.- Criterios generales.-

La solución adoptada, en lo que se refiere a la ordenación, responde de una forma sencilla y directa a los usos capaces de ser albergados en el área según las determinaciones del plan General vigente y de acuerdo a la propia capacidad de la configuración topográfica de los terrenos.

Respecto de la imagen urbana, se pretende conformar este "borde-Este" de la ciudad, respondiendo a un concepto de "cornisa" en zona alta (al Oeste) y de protección en su límite colindante con la CN-340.

Respecto de las tipologías planteadas se siguen estrictamente, tanto las específicamente previstas en el Plan General vigente como su propia regulación con las especificaciones establecidas para cada parcela edificable que se señalan en las fichas de condiciones particulares contenidas en este Estudio de Detalle.

En cuanto a los aspectos de economía se ha procurado la eliminación de espacios públicos superfluos o residuales y a su estricto dimensionamiento, así como a la adecuación a la topografía en el mayor grado posible a efectos de que los costos de urbanización o la resolución de que las propias tipologías edificatorias no repercutan en el costo de ejecución de las edificaciones posibles de realizar en el área.

4.2.- Criterios particulares.-

4.2.1.- Red viaria.-

- Básicamente formada por la mejora de la C/ San Miguel y la resolución del trazado del existente Callejón del Palo.

- Sobre la vía principal, coincidente con la C/ San Miguel, se plantea, en consonancia con los objetivos del Plan, mejorar su ancho y dotarla de aparcamientos públicos suficientes, para el área, como para sustituir y completar los del entorno que se ven afectados por la nueva actuación.

Esta vía se formaliza como la red básica del área de la cual, a modo de prolongación lateral, se articula el acceso por el Callejón del Palo, en profundidad y hasta la cota que permite una accesibilidad rodada.

- Sobre el trazado y resolución del mencionado Callejón del Palo, cabe señalar que el tratamiento que se da al mismo, es el de área semipeatonal, con posibilidad de asumir circulación rodada esporádica y con el único fin de acceder a las zonas edificables definidas y situar plazas de aparcamientos públicos de apoyo a las mismas y a la zona verde pública colindante.

4.2.2.- Espacios libres y zonas verdes.-

- Las zonas verdes de obligado cumplimiento se ubican en los lugares que configuran el borde vegetal previsto en los objetivos del Plan General, para el límite del casco de San Roque, con la CN-340 con los consiguientes ajustes debidos a la adaptación, que dentro de sus competencias el Estudio de Detalle tiene encomendado, para ello se ha tenido especial cuidado en ubicar, dentro de la propuesta, la edificación existente con el fin de que aquella la regularice.

- Con la superficie total prevista se superan los estándares previstos por las fichas y por la ordenación gráfica diseñada en el plano 1/2.000 de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U., estando previsto, ara la zona verde, una cesión de 1.402 m2.

- Se prevé un tratamiento de jardinería y aprovechamiento de tales zonas adecuado a su topografía.

4.2.3.- Parcelas edificables.-

- El Estudio de Detalle propuesto, plantea la concentración de la edificabilidad lucrativa, en 3 zonas diferenciadas, con los siguientes datos, en cuanto a su superficie:

zona 1 - P1 = 1.007 m2.

zona 2 - P2 = 371 m2.

zona 3 - P3 = 2.340 m2.

- Sobre dichas zonas se asigna proporcionalmente los usos dominante previstos (RP-Te-In) de acuerdo al siguiente esquema, así como a la renuncia expresa que los propietarios correspondientes a las propiedades 1 y 2 han realizado en el período de información pública y cuya alegación ha sido admitida por la Concejalía de Urbanismo.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Lugar de San Roque, s/n. 34011 San Roque (Huelva)
Teléfono: 959 21 11 11. Fax: 959 21 11 12. E-mail: ayuntamiento@sanroque.es
El Sr. Agente Urbanístico Sr. Juan José Rodríguez el
día 12 marzo 98, al folio x 1-9
EL SECRETARIO GENERAL,

PARCELA N° SUPERFICIE M2.	E M2c/M2s EDI- FICABILIDAD.	NP OcP%	N° VIVIENDAS Napa.
Polígono 1 1-P1 1.007	0,4 Rp = 402,8 Te = 0 In = 0	B + 1 40%	1 1
Polígono 1 1-P2 371	0,8460 Rp = 313,8 Te = 0 In = 0	B + 1 70%	2 1
Polígono 2 2-P1 2.540	1,023 Rp = 1,820 Te = 390 In = 390	B + 1 70% B + 2 5%	15 11

- Las tipologías propuestas para cada parcela se ajustan a las ya previstas en el Plan General vigente, estableciendo para cada una de las zonas indicadas la de R2 (vivienda unifamiliar adosada) ubicándose los usos terciarios e industriales bien indisolublemente unido al residencial o en parcelas independientes.

- Las parcelas edificables se diseñan como áreas de movimiento dentro de las cuales las futuras edificaciones habrán de encajarse, si bien en algunas de ellas las dimensiones dadas dirigen tales posibles edificaciones a seguir unas ciertas directrices o pautas obligadas, contribuyendo con el diseño ya establecido en el Estudio de Detalle a cumplir con uno de los principales objetivos de este documento: crear un pequeño trozo de ciudad con una lectura apropiada a lo que se piensa ha de ser ésta, conforme con las circunstancias nacidas del lugar donde se actúa.

5.- PLAN DE ETAPAS.-

- De acuerdo a lo previsto en la LS92 sobre el grado de adquisición de facultades, se establece el siguiente plan de etapas para la ejecución del área.

- Adquisición del derecho a urbanizar (6 meses desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle).

- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico (6 meses desde la adquisición del derecho a urbanizar).

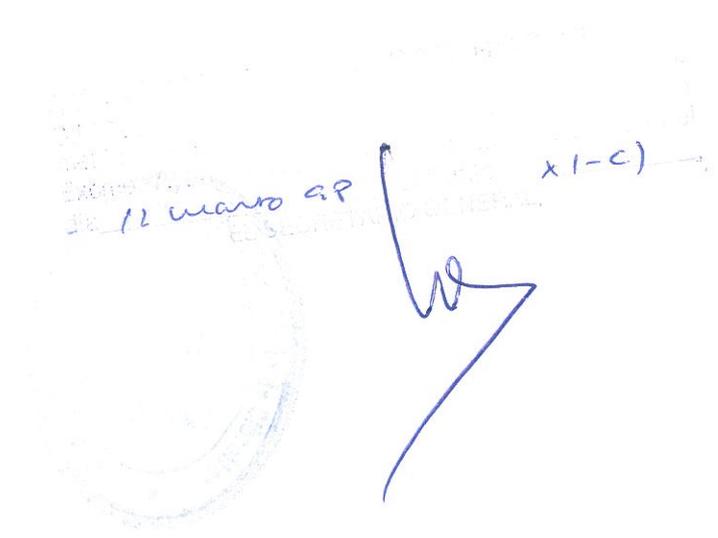
- Adquisición del derecho a edificar (6 meses desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico).

- Adquisición del derecho a la edificación (estableciendo un tiempo orientativo de 18 meses, aunque ello se regulará en el momento de concesión de la licencia).

AVIANTAMBIENTE S.A. S.R.L.
 Director General
 Lic. Juan Carlos
 12 mayo 2011
 x (- c)

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 015-SR DEL NUCLEO DE SAN ROQUE

CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EDIFICABLES RESULTANTES.



- Condición: La zona se desarrollará con proyecto unitario o si se pretende parcelarla y ejecutarla con unidades menores, se redactará Estudio de Volúmenes que localice la edificabilidad según usos y proyecto de parcelación que establezca las unidades mínimas de ejecución, no pudiendo, en ningún caso, ser menores que las establecidas como parcela mínima.

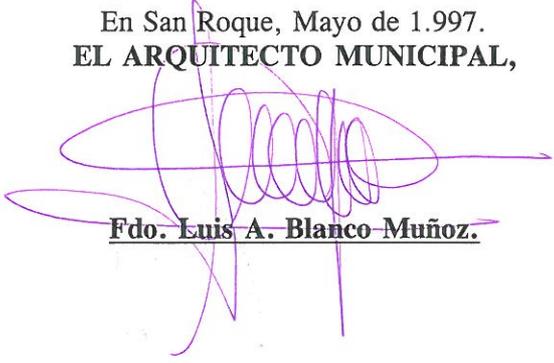
ZONA 3 - P3

Superficie de parcela = 2.540 m2.
Edificabilidad unitaria = 1,023 m2c/m2s. / 2 marzo 97
Edificabilidad según usos
Rp = 1.820 m2.
Te = 390 m2.
In = 390 m2.
total edif. = 2.600 m2.

Nº máx. viviendas = 15 viviendas.
Nº plazas aparc. en parcela = 11 plazas.
Altura máxima y ocupación
B + 1 en un 70% del total de sup.
B + 2 en un 5% del total de sup.
Area de movimiento la indicada en planos.
Vinculaciones con edificaciones
de entorno. según lo indicado en normas generales.
Parcela mínima 100 m.
Vuelos sobre dominio público 0 m.
Tipologías de aplicación R2, R3, T2 In2.

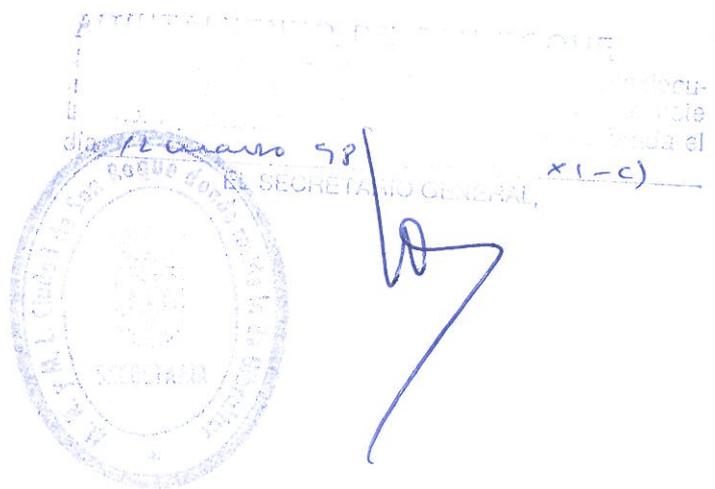
- Condición: La zona se desarrollará con proyecto unitario o si se pretende parcelarla y ejecutarla con unidades menores, se redactará Estudio de Volúmenes que localice la edificabilidad según usos y proyecto de parcelación que establezca las unidades mínimas de ejecución, no pudiendo, en ningún caso, ser menores que las establecidas como parcela mínima.

En San Roque, Mayo de 1.997.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


Fdo. Luis A. Blanco Muñoz.

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 015-SR DEL NUCLEO DE SAN ROQUE

ANEXO.- FICHA PLAN GENERAL VIGENTE DEL AREA 015-SR.



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 116 Localización: 015-SR Superficie: 4.163

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente..: 70 : 1,8 : 3,94 : 0,7 : 0,65 : 2,26
 % Rt-residencial turístico....: : : : : : :
 % Tc-terciario complement....: 15 : 2,1 : 3,23 : 0,15: 0,65 :
 % In-industrial.....: 15 : 2,4 : 1,58 : 0,15: 0,65 :
superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 756: : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestion).
- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permitira una 3 planta con una ocupacion del 30% de la 2.
- 5:
- 6:

EL SECRETARIO GENERAL
 día 12 de marzo de 2011 (1-C)

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

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

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	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:	:	:	X	:	:	50	:	:	:	X	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	20	X	:	:	:	:	:	X	c	c	c	c	:	:
In:	:	:	20	X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	X	c

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA
 6 - Febrero 2011
 EL SECRETARIO GENERAL (11-C)