

INDICE DE MATERIAS

MEMORIA.-

- 1. ANTECEDENTES.
- 2. DESCRIPCION DEL AREA.
- 3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.
- 4.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-
- 5.- PLAN DE ETAPAS.-
- 6.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EDIFICABLES RESULTANTES.

ANEXO.- FICHA PLAN GENERAL VIGENTE DEL AREA 012-CA.

PLANOS.-

- PLANO 1.- INFORMACION PGOU 1/5.000
- PLANO 2.- INFORMACION PGOU 1/2.000
- PLANO 3.- INFORMACION AMBITO
- PLANO 4.- INFORMACION ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- PLANO 5.- PROPUESTA ZONIFICACION
- PLANO 6.- PROPUESTA ALINEACIONES Y RASANTES



ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 012-CA DEL NUCLEO DE CAMPAMENTO

MEMORIA.-



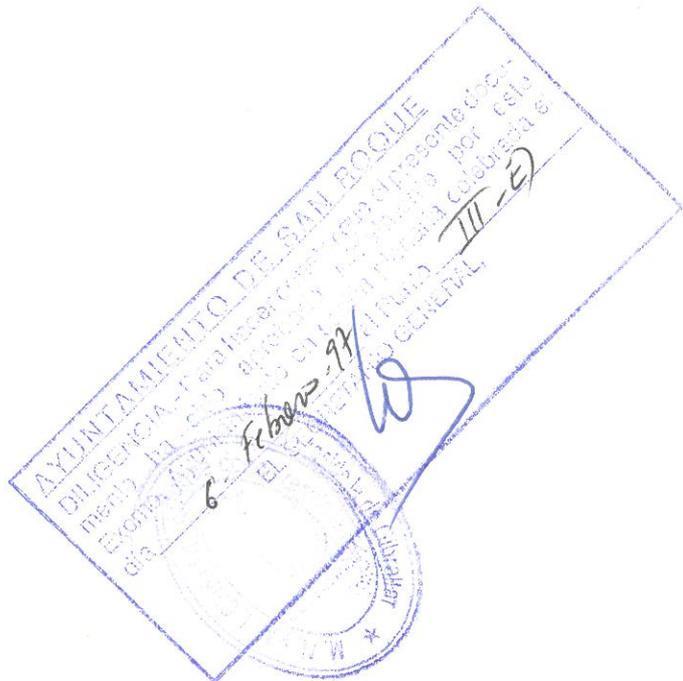
1. ANTECEDENTES.

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 012-CA 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 012-CA del Plan General vigente, situándose, ésta en el núcleo de Campamento, entre la CN-340, a la Línea y el Polígono Industrial de Campamento, 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.



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 7.603 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	2.710 m ² .
Propiedad 2	4.529 m ² .
Red viaria afectada	<u>364 m².</u>
total área.....	7.603 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	= 35,64%.
Propiedad 2	porcentaje de participación	= <u>64,36%</u> .
	<u>total área</u>	= <u>100,00%</u> .

2.3.- Afecciones.-

El área posee afección creada por la línea eléctrica de 66 KW que en sentido vertical a la carretera suministra electricidad a la sub-estación de la antigua Crinavis, así como 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 tipología horizontal en toda su superficie, sin que existan accidente alguno sobre él, únicamente una ligera pendiente hacia la carretera, apenas suficiente para resolver las escorrentías naturales del mismo.

El terreno no presenta ningún tipo de vegetación de relevancia debido a la afección creada por la línea de alta el conjunto útil para ubicar la edificabilidad permitida, se sitúa al Este de la misma, formando dos zonas delimitadas por las calles de nueva apertura que el Plan General establece y este Estudio de Detalle desarrolla.

2.5.- Situación respecto de la ciudad.-

Ubicada en el núcleo de Campamento, el área se conforma como elemento separador entre el núcleo urbano residencial y la zona de terciarización prevista entre las instalaciones industriales existentes.

El objetivo básico de la unidad de ejecución prevista, lo constituye la apertura de la calle del polígono y su conexión a la carretera nacional así como el completar la red del viario local transversal a la misma. Por último se ubica en el área, y básicamente como protector de la zona de servidumbre de la red de alta una pequeña zona verde.

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 012-CA 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.

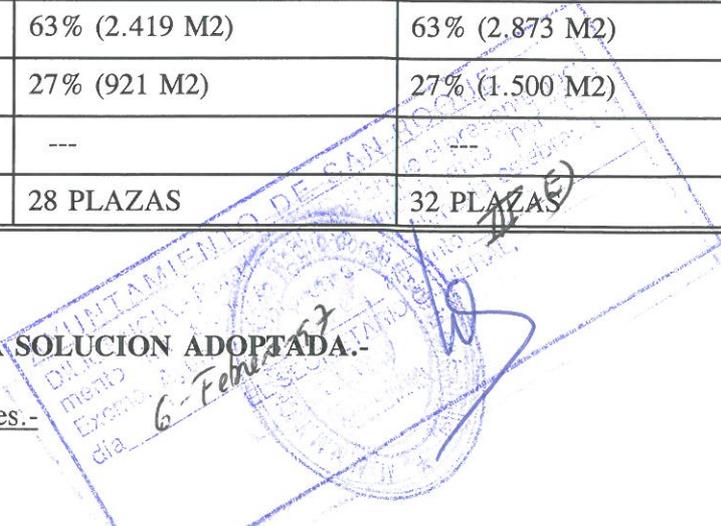
De todo ello resulta que las superficies destinadas a zona verde que ha de reservar y ordenar el Estudio de Detalle, debe reajustarse en la proporcionalidad, al menos impuesta en la ficha, así como la relativa a los aprovechamientos lucrativos.

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	6.400 M2.	7.603 M2.
ZONA VERDE	100 M2.	467 M2.
EDIFICABILIDAD Rp	---	---
EDIFICABILIDAD Te	63 % (2.419 M2)	63 % (2.873 M2)
EDIFICABILIDAD In	27 % (921 M2)	27 % (1.500 M2)
Nº MAX. VIVIENDAS	---	---
EQUIP. APARC. MIN.	28 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 formalizar un frente transversal a la CN, así como la natural conexión entre ésta y el polígono Industrial de Campamento.

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 el eje Nor-Este, Sur-Oeste que conecta el polígono con el acceso a la Línea, y el formado por la red local transversal a la misma.
- La vía principal posee, en toda su longitud la sección arrastrada de la vía, de la cual es prolongación, suponiéndola con ancho suficiente para regular un aparcamiento lineal en toda su longitud, aun cuando los aparcamientos mínimos a que el Plan obliga, se sitúan en la vía transversal a la misma.

4.2.2.- Espacios libres y zonas verdes.-

- Las zonas verdes de obligada cesión, se ubican en el corredor de servidumbre de la línea de alta, ampliando la superficie prevista de aquella que contempla el Plan General. Esta ubicación supone una doble situación, por una parte la indicada y por otra el aislamiento de parte del área residencial contigua, con el terciario previsto en el área.
- Con la superficie total establecida en este Estudio de Detalle 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, para la zona verde, una cesión de 467 m². frente a los 100 m² que establece aquél.
- Se preverá un tratamiento de jardinería y aprovechamiento de tales zonas adecuado a su función.

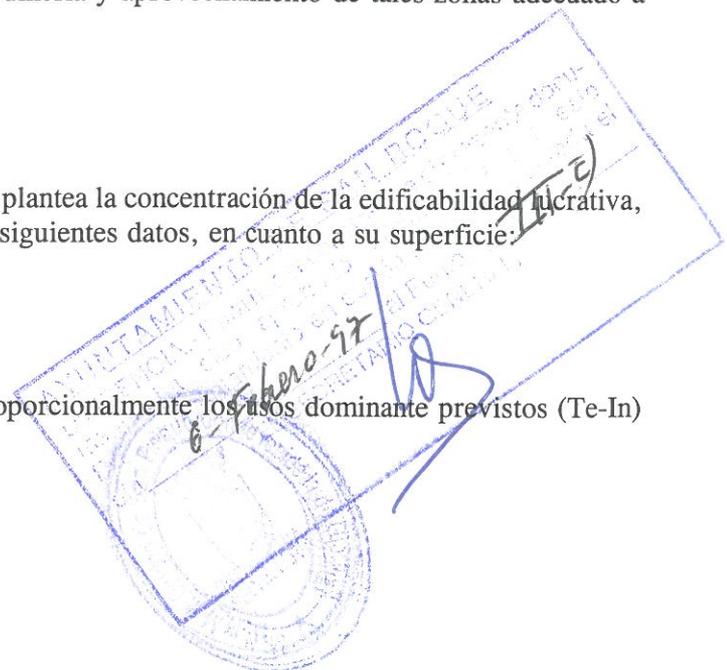
4.2.3.- Parcelas edificables.-

- El Estudio de Detalle propuesto, plantea la concentración de la edificabilidad lucrativa, en 2 zonas diferenciadas, con los siguientes datos, en cuanto a su superficie:

zona 1 - P1 = 1.386 m².

zona 2 - P2 = 2.051 m².

- Sobre dichas zonas se asigna proporcionalmente los usos dominante previstos (Te-In) de acuerdo al siguiente esquema:



PARCELA N° SUPERFICIE M2.	E M2c/M2s EDI- FICABILIDAD.	NP OcP%	N° VIVIENDAS napa.
P1 1.386,00	1,20 m2/m2 Rp = --- Te = 1.094 In = 571	B + 2 60%	--- 6
P2 2.051,00	1,32 m2/m2 Rp = --- Te = 1.706 In = 1.002	B + 2 60%	--- 10

- 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 Tn-3 4 In-3 ubicándose los usos terciarios e industriales bien indisolublemente unidos o en parcelas independientes.

- Sobre las parcelas edificables se diseñan 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.

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).

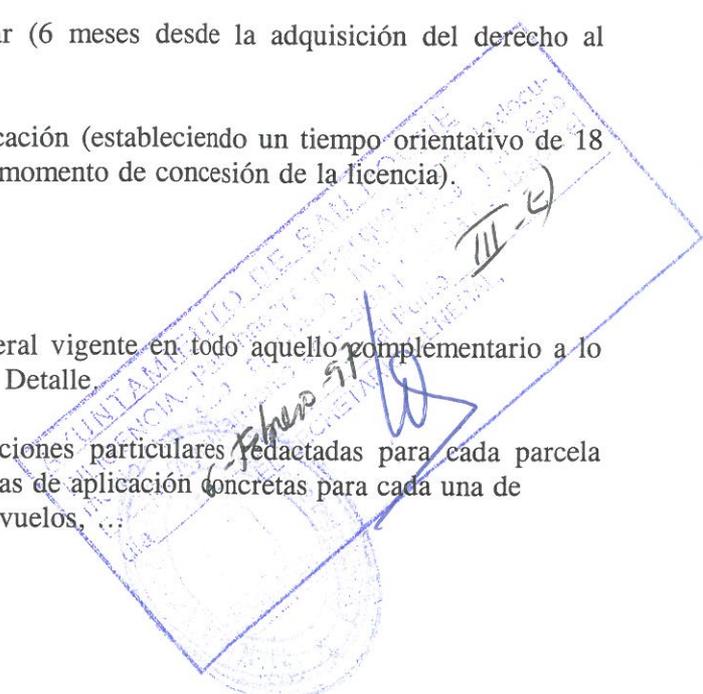
- Adquisición del derecho a edificar (6 meses desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico).

- 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).

6.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

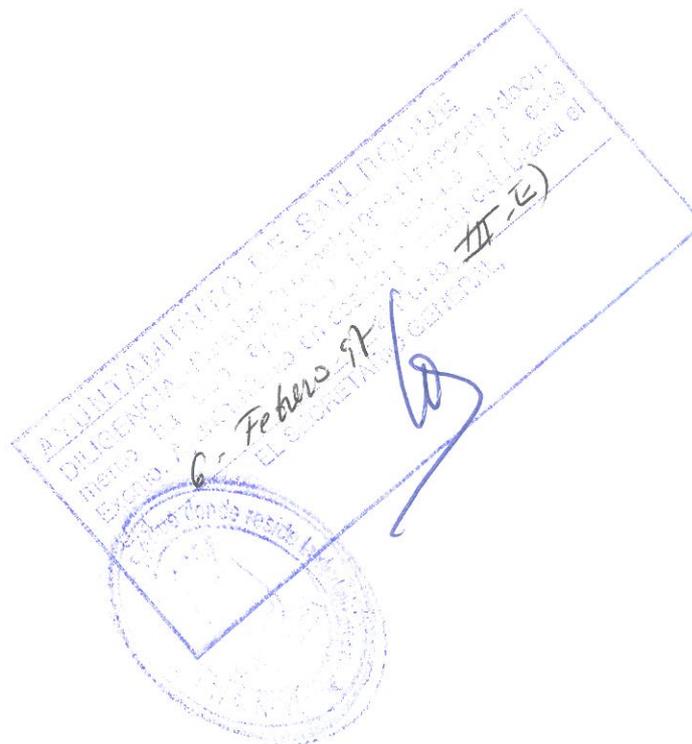
Son las establecidas en el Plan General vigente en todo aquello complementario a lo establecido en el presente Estudio de Detalle.

No obstante en las fichas de condiciones particulares redactadas para cada parcela edificable se especifican ciertas normas de aplicación concretas para cada una de ellas como puedan ser: alineaciones, vuelos, ...



ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 012-CA DEL NUCLEO DE SAN ROQUE

CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EDIFICABLES RESULTANTES.



De acuerdo a los datos generales, contenidos en el Plan General vigente y su ajuste a las dimensiones reales, según levantamiento coincidente con la estructura de la propiedad, este Estudio de Detalle fija los siguientes parámetros urbanísticos y demás condiciones para cada una de las zonas definidas.

ZONA 1 - P1

Superficie de parcela = 1.386 m2.
 Edificabilidad unitaria = 1,20 m2c/m2s.
 Edificabilidad según usos
 Rp = --- m2.
 Te = 1.094 m2.
 In = 571 m2.
 total edif. 1.665 m2.

Nº máx. viviendas = -- viviendas.
 Nº plazas aparc. en parcela = 6 plazas.
 Altura máxima y ocupación
 B + 2 en un 60% del total de sup.

Area de movimiento máxima (763 m2) 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 , Te3, In3.

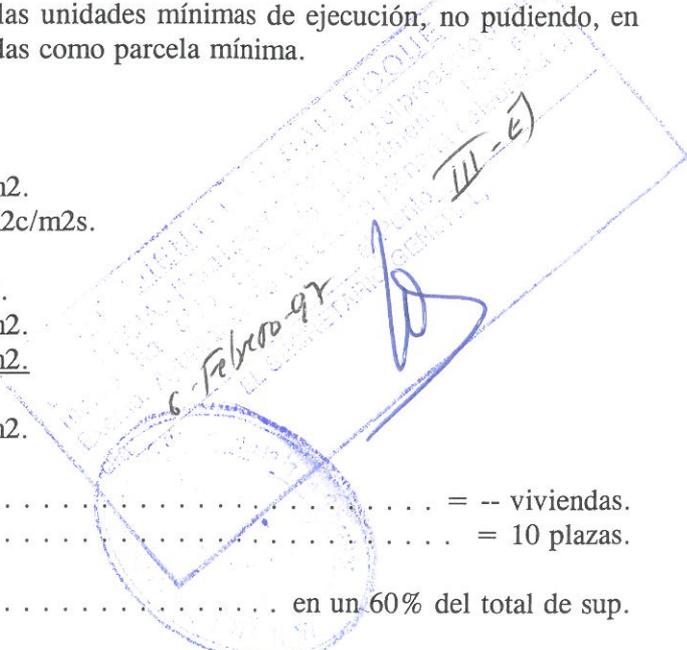
- La zona se desarrollará con proyecto unitario, o si se pretende parcelarla y ejecutarla con unidades menores, se redactará Estudio de Volúmenes que localice la edificabilidad según usos y proyecto de parcelación que establezca las unidades mínimas de ejecución, no pudiendo, en ningún caso ser menores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

ZONA 2 - P2

Superficie de parcela = 2.051 m2.
 Edificabilidad unitaria = 1,32 m2c/m2s.
 Edificabilidad según usos
 Rp = --- m2.
 Te = 1.706 m2.
 In = 1.002 m2.
 total edif. = 2.708 m2.

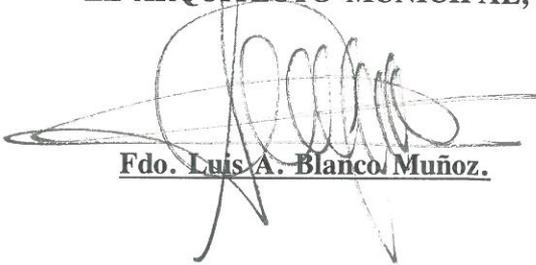
Nº máx. viviendas = -- viviendas.
 Nº plazas aparc. en parcela = 10 plazas.
 Altura máxima y ocupación
 B + 2 en un 60% del total de sup.

Area de movimiento máxima 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 Te3, In3.

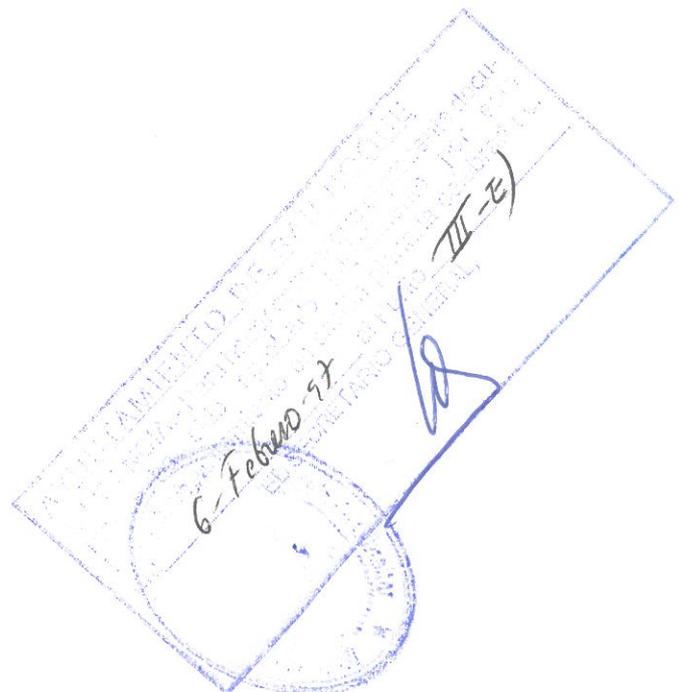


- Condición: La zona se desarrollará con proyecto unitario o si se pretende parcelarla y ejecutarla con unidades menores, se redactará Estudio de Volúmenes que localice la edificabilidad según usos y proyecto de parcelación que establezca las unidades mínimas de ejecución, no pudiendo, en ningún caso,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

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



Fdo. Luis A. Blanco Muñoz.



ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 012-CA DEL NUCLEO DE SAN ROQUE

ANEXO.- FICHA PLAN GENERAL VIGENTE DEL AREA 012-CA.

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 15 Localización: 012-CA Superficie: 6.400

: 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...: : : : :
 % Rt-residencial turístico....: : : : :
 % Tc-terciario complement.....: 63 : 2,1 : 1,35 : 0,7 : 0,65 : 0,74
 % In-industrial.....: 37 : 2,4 : 0,66 : 0,3 : 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.....
 : 100: : : : : : :

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 permite 1 vivi. cada 200 m2 en usos Te y 1 cada 400 m2 en usos In, asociada indivisiblemente a la actividad.
- 5:
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 9,5 NP:3 %viario estimado: 15

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:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	:	:X	:	:	:	:	-----	:X	:	:c	:c	:c	:c	:
In:	:	:	:	:X	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:10	:X	:c

