



**ESTUDIO DE DETALLE
ÁREA 006-CA (CAMPAMENTO)**

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 06 MAYO 2004 al Punto 8
EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma manuscrita]

M. N. I. M. L. Ciudad de San Roque donde reside la de Gibraltar
SECRETARIA

INDICE

1	ANTECEDENTES	3
1.1	INICIATIVA	3
1.2	OBJETO.....	3
	1.2.1. Sistema de Actuación	3
2	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	4
2.1	SUPERFICIE.....	4
2.2	FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS	4
2.3	CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA	4
2.4	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	5
2.5	TOPOGRAFÍA.....	5
2.6	SITUACIÓN RESPECTO DEL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN DE SAN ROQUE.....	5
3	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
4	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	7
4.1	CRITERIOS GENERALES	7
4.2	CRITERIOS PARTICULARES.....	7
	4.2.1 Red viaria.....	7
	4.2.2 Espacios libres, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras	8
	4.2.3 Parcelas con aprovechamientos.....	8
	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	9
	CUADRO 1: DATOS SEGÚN REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PGOU. (014-ES)	9
	CUADRO 2: RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS Y USOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 9	
	CUADRO 3: RESUMEN APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.....	9
	CUADRO 4: RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS.....	10
	CUADRO 5: JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTOS GENERALES	10
	FICHA CONDICIONES PARTICULARES	11
	PARCELA : A.....	11
	MANZANA : B,C,D,E,VR,VP	12
	PARCELA : F	
	PARCELA : G	
	INDICE DE PLANOS	14



1 ANTECEDENTES

1.1_ INICIATIVA

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del propio Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

1.2_ OBJETO

Tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. del Término municipal de San Roque (aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T. y U. de 25/07/00 y publicado en el B.O.P. de 07/09/00) para el área 006-CA situada en la zona central de la barriada de Campamento en orden a 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, así como ordenar los volúmenes, todo ello de acuerdo como se dice en las especificaciones del P.G.O.U. y en función de las opciones que, expresamente, éste establece.

1.2.1. Sistema de Actuación:

El sistema de actuación previsto en el P.G.O.U. es de Compensación.



2 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

2.1 SUPERFICIE

El área 006-CA tiene una superficie total de **9.186,38 m²**.

2.2 FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS

Todos los terrenos son de propiedad municipal, perteneciente a Patrimonio y a la Empresa Municipal del Suelo de San Roque, EMROQUE, S.A.

2.3 CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA.

La denominada por parte del vigente P.G.O.U. del término municipal de San Roque como área 006-CA, tiene marcadas como condiciones generales las reseñadas en su correspondiente ficha. Así, como característica fundamental, tenemos la discontinuidad de la misma, estableciéndose dos ámbitos, los denominados Ámbito 1 y Ámbito 2.

El uso predominantemente es el residencial (90%), junto con el uso terciario (10%), conforman los de carácter lucrativos, junto a estos, tenemos la existencia de 3.000 m² de zonas verdes y 1.000 m² de equipamientos. Cabe destacar como el propio Plan establece la protección especial de la vegetación existente.

Se marcan como parámetros urbanísticos del área, una densidad de 50 Viv. /Ha. y una altura reguladora de 6.5 m. con N° de plantas = 2p. Las tipologías permitidas por el Plan General son las R2 (vivienda unifamiliar adosada), permitiéndose un 30% en R5 (bloque aislado). En usos terciarios, se permite la tipología Te3 (10%) y Te5 (30%).



2.4 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA.

Como ya se ha comentado anteriormente se trata de una unidad de ejecución discontinua. El *Ámbito 1*, coincide con un solar vacío de forma trapezoidal, con su lado mayor paralelo a un vial existente de carácter local, el cual alberga un paseo de palmeras de alto valor ambiental, el solar se encuentra en la actualidad libre de toda ocupación, albergando exclusivamente y de forma temporal el Recinto Ferial de Campamento.

El *Ámbito 2*, esta inmerso en la zona que actualmente se denomina “La Rosaleda”, y colindante al área denominada “El Palmeral”. El conjunto se trata de una finca de grandes dimensiones, que en la actualidad pertenece al Ayuntamiento y que en su día estuvo en manos privadas.

Conocido como Finca Russo, esta alberga tres edificaciones, una de ellas, la principal, incluida en el Catálogo de la Edificación. Respecto las otras dos, tenemos una vivienda de carácter secundario y la otra unas antiguas cuadras, no presentando ningún interés desde el punto de vista arquitectónico.

Las edificaciones se encuentran inmersas en un recinto arbolado con un alto valor ambiental, el cual se pretende recuperar y que la comunidad de Campamento sea partícipe de él.

2.5 TOPOGRAFÍA

Se trata de un área totalmente llana.

2.6 SITUACIÓN RESPECTO DEL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN DE SAN ROQUE.

El área 006-CA viene a situarse en la zona central del núcleo urbano de Campamento, albergando y siendo el uso dominante el residencial.



3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Dos son los motivos fundamentales han dado lugar a la redacción de este Estudio de Detalle. Por un lado, tenemos la necesidad por parte de la Empresa Municipal del Suelo de San Roque (EMROQUE, S.A.) de desarrollarlo, a efectos de poder llevar a cabo la promoción de viviendas que pretende realizar en el denominado ámbito 1, y por otro, y en relación al otro ámbito, actuar en ella de forma que se continúe con la actuación municipal llevada a cabo en la denominada Finca Russo.

Con objeto de consolidar el área y con la idea de ocupar este vacío urbano, además del lógico interés mercantil del la actuación por parte de Empresa Municipal del Suelo de San Roque (EMROQUE, S.A.), se actúa en el solar que en la actualidad se encuentra libre, el denominada Ámbito 1. Por otro lado, recuperar el conjunto de la Finca Russo, como zona verde y equipamiento, para la comunidad de Campamento, junto a la consolidación de la vía estructurante que procede de la urbanización de "Villa Victoria" y que conecta con la Avd. de las Mimosas, hacen de esta actuación un punto de interés para al núcleo.



4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.1 CRITERIOS GENERALES.

La solución adoptada, en lo que se refiere a la ordenación, responde de forma sencilla y directa a los usos capaces de ser albergados en el área según las determinaciones del P.G.O.U, de acuerdo a la propia capacidad del área que proporciona la configuración topográfica y a la obligada continuidad de determinados elementos de la estructura urbana.

Respecto de la tipologías planteadas se siguen estrictamente, tanto las específicamente previstas del PGOU, para esta área, como la propia regulación de tales tipologías de acuerdo a las ordenanzas establecidas en dicho documento, no alterándolas en nada, por lo tanto a ellas se remite directamente este Estudio de Detalle.

La propuesta de ordenación planteada, intenta reflejar y tratar la realidad existente desde un punto de vista urbano. La clara vocación o carácter residencial del sector, junto a la continuidad de la actuación en la llamada Finca Russo, han marcado las pautas de la ordenación, de forma que consolidando el uso predominante (residencial), además del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PGOU (en cuanto a usos del suelo), como ya se ha comentado, han dado como resultado la propuesta de ordenación presentada.

4.2 CRITERIOS PARTICULARES

4.2.1 Red viaria.

Procedente de la Urbanización de “Villa Victoria”, el denominado “Palmeral”, que atraviesa la “Finca Ruso”, viene a morir en la Av. Las Mimosas, cruzando el sector donde se pretende desarrollar el Estudio de Detalle. Esta avenida con un alto componente ambiental viene a crear un nuevo eje articulador dentro del núcleo de Campamento, tanto desde el punto de vista de vía rodada como desde el peatonal, uniéndose de esta manera de extremo a extremo el núcleo.



Se establecen las siguientes secciones tipo:

Tipo 1 (zona ámbito 1) - acera (1.5 m.)- Calzada (5 m) – acera, parking en cordón y alcorque (3.30 m)

Tipo 2 (zona ámbito 2) – senda peatonal (2 m) - acera (1,5 m.)- Calzada (7 m) - acera 1,5 m)

Las obras de viaria previstas correrán a cargo del promotor de las obras, la Empresa Municipal del Suelo de San Roque, Emroque, S.A.

4.2.2 Espacios libres, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras.

El P.G.O.U. establece para el sector un total de 3.000 m² de zonas verdes y 1.000 m² de equipamientos. La ordenación propuesta prevé su colocación próxima la zona huerto Russo, de forma que estén integradas en un mismo conjunto y complementándose unas con otras.

Por otro lado la propia apertura de la vía denominada “el Palmeral”, constituye un paseo peatonal, con un fuerte carácter de espacio libre.

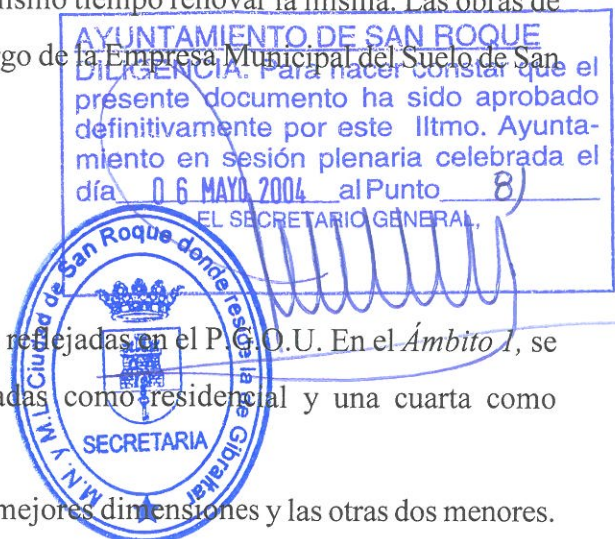
Al mismo tiempo, se prevé la colocación de dos centros de transformación, uno en cada ámbito, así, el ubicado en el *Ámbito 2*, estará situado en la parcela destinada a sistema local de infraestructuras, la cual, está dimensionada para albergar futuras instalaciones.

Dicho transformador, procede del traslado del existente en la Plaza Madre Eugenia con objeto de liberar a este espacio libre de esta instalación y al mismo tiempo renovar la misma. Las obras de traslado del centro de transformación correrán a cargo de la Empresa Municipal del Suelo de San Roque, Emroque, S.A.

4.2.3 Parcelas con aprovechamiento.

El parcelario planteado responde a las necesidades reflejadas en el P.G.O.U. En el *Ámbito 1*, se encuentran cuatro parcelas, tres de ellas calificadas como residencial y una cuarta como infraestructura (centro de transformación).

De las tres residencial B, A, F y G, la primera es de mejores dimensiones y las otras dos menores.



Por otro lado, el *Ámbito 2* está formado por cuatro parcelas, todas ellas volcadas hacia la consolidación del área como zona de recreo y esparcimiento. Tenemos las parcelas B, C, D y E con los usos de equipamiento, zona verde y sistema local de infraestructura.

Las tipologías que se utilizan son las establecidas por el PGOU, en los distintos usos.



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO 1: DATOS SEGÚN REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PGOU. (006-CA) S= 9.186,38 M2.					
USO	%	Superficies (m ²) Bruto	Suelo Neto	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable (m ²) TOTAL máx. por tipología
RESIDENCIAL	90	8.268,13	----	0,6	4.960,88
TERCIARIO	10	918,68	----	0,6	551,20
VIARIO	25,00 Estimado	----	1.554,31		

CUADRO 2: RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS Y USOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.		
PARCELAS	USOS	SUPERFICIE M ²
A	Residencial	3.306,34
B	Equipamiento	1221,53
C	Zona verde	774,23
D	Zona verde	2265,32
E	S. L. Infraestructuras	50,00
VP	Viario peatonal	414,34
VR	Viario rodado	880,48
F	Residencial	131,19
G	Residencial	135,21
H	S. L. Infraestructuras	7,77
TOTAL		9.186,38 M2.

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 08 de MAYO de 2004 al Punto 8)
 EL SECRETARIO GENERAL,



CUADRO 3: RESUMEN APROVECHAMIENTO LUCRATIVOS					
MANZANA	SUPERFICIE (M ²) SUELO NETO	SUPERFICIE EDIFICABLE (M ²)	EDIFICABILIDAD. (M ² /M ²)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
A	3.306,31	4.574,61	1.38	39	
F	135,21	196,05	1.38	1	
G	131,19	190,22	1.38	1	
Total	3.572,71	4.960,88	1.38	41	

CUADRO 4: RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS			
PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (M ²)	USO / TIPOLOGÍA	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (M ²)
A	4.960,88	R-2; 30% R-5	
F	196,05	R-2	
G	190,22	R-2	

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 06 MAYO 2004 al Punto 8/
 EL SECRETARIO GENERAL,

CUADRO 5: JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTOS GENERALES			
USO	SEGÚN REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PGOU.	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	
Residencial	4.960,88	4.960,88	
Viario		1.294,82	
Nº Viviendas	41	41	
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO			
(1 por vivienda en Re)	----	----	
(1 por cada 100 m ² en Te)			Reparto según aprovechamiento de parcela

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: A

1. Superficie : 3.306,31 m²
2. Ocupación máxima: 75 %
3. Usos permitidos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Residencial

Permanente

4. Tipologías permitidas y edificabilidad máxima: (según N.U. de la R. y A. del PGOU).

	Tipología	Observaciones	Superficie Edificable (m ²)	Coeficiente edificabilidad (m ² /m ²).
Residencial	Re-2		4.574,61	1.38

5. Alturas permitidas

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts.)
2 (B+1)	6,5

6. Nº de viviendas máximo: 39

7. Otras Condiciones particulares

- Vuelo máximo (cerrado o abierto) = 0,5 mts. abierto o cerrado.

8. INDICE DE TIPOLOGÍAS (Según Normas Urbanísticas de la Revisión Adaptación del PGOU.)

	Residencial
Re-2	Vivienda unifamiliar adosada en hilera o pareada
Re-5	Edificación en bloque aislado

9. Se establece una compatibilidad con el uso terciario de despacho profesional.

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 06 MAYO 2004 al Punto 8)

EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: B

1. Superficie área: 1.221,53 m²
2. Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).
3. Usos permitidos: Equipamiento
4. Se establece la compatibilidad con el uso terciario, y de esta forma poder aprovechar los 551,20 m² de techo de terciario existente en el área.

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: C

1. Superficie área: 774.23 m²
2. Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).
3. Usos permitidos: Zona verde

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: D

1. Superficie área: 2.265,32 m²
2. Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).
3. Usos permitidos: Zona verde

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: E

1. Superficie área: 50,67 m²
2. Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).
3. Usos permitidos: Sistema Local de Infraestructuras.

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 05 de Mayo 2004 al Punto 8)

EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: H

- 1 Superficie área: 7,77 m²
- 2 Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del P.G.O.U.).
- 3 Usos permitidos: Sistema Local de Infraestructuras.

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: VR

1. Superficie área: 830,43 m²
2. Usos permitidos: Viario rodado

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: VP

1. Superficie área: 414,34 m²
2. Usos permitidos: Viario peatonal-Parking

ESTUDIO DE DETALLE

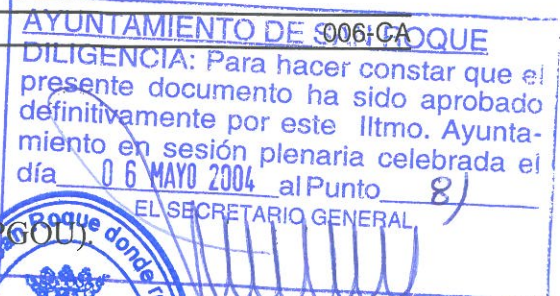
FICHA CONDICIONES PARTICULARES

006-CA

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: F

- 1 Superficie: 135,21 m²
- 2 Ocupación máxima: 75 %
- 3 Usos permitidos: (Según Norma Urbanística del PGOU)

Residencial
Permanente
- 4 Tipologías permitidas y edificabilidad máxima: (según N.U. de la R. y A. del PGOU).



	Tipología	Observaciones	Superficie Edificable (m ²)	Coefficiente edificabilidad (m ² /m ²)
	Residencial	Re-2	196,05	1.45

5 Alturas permitidas

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts.)
2 (B+1)	6,5

6 Nº de viviendas máximo: 1

7 Otras Condiciones particulares

- Vuelo máximo (cerrado o abierto) = 0,5 mts. abierto o cerrado.

8 INDICE DE TIPOLOGÍAS (Según Normas Urbanísticas de la Revisión Adaptación del PGOU.)

	Residencial
Re-2	Vivienda unifamiliar adosada en hilera o pareada

Se establece una compatibilidad con el uso terciario de despacho profesional.

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

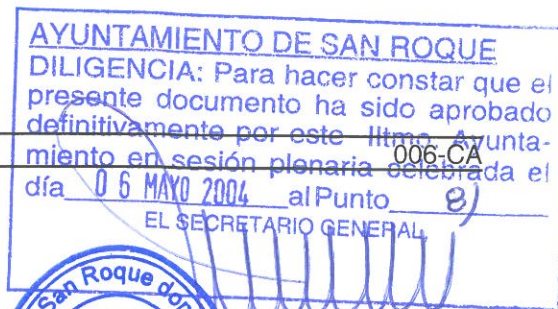
DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: G

- 1 Superficie : 131,19 m²
- 2 Ocupación máxima: 75 %
- 3 Usos permitidos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Residencial
Permanente

4 Tipologías permitidas y edificabilidad máxima: (según N.º J. de la R. y A. del PGOU).

	Tipología	Observaciones	Superficie Edificable (m ²)	Coefficiente edificabilidad (m ² /m ²).
Residencial	Re-2		190,22	1.45



5 Alturas permitidas

Nº de Plantas	Altura reguladora (mts.)
2 (B+1)	6,5

6 Nº de viviendas máximo: 1

7 Otras Condiciones particulares

- Vuelo máximo (cerrado o abierto) = 0,5 mts. abierto o cerrado.

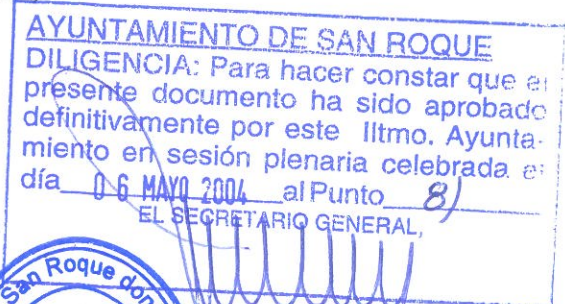
8 INDICE DE TIPOLOGÍAS (Según Normas Urbanísticas de la Revisión Adaptación del PGOU.)

	Residencial
Re-2	Vivienda unifamiliar adosada en hilera o pareada

9 Se establece una compatibilidad con el uso terciario de despacho profesional

En San Roque, septiembre de 2003.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo. Nicolás Moncada García.



INDICE DE PLANOS

I Planos de Información

- I.1 Ámbito en relación con el PGOU
- I.2 Situación respecto al núcleo
- I.3 Topografía y estado actual
- I.4 Edificación existente. Grado de conservación e interés.
- I.5 Afecciones, infraestructura, alumbrado público.
- I.6 Afecciones, infraestructura, agua potable.
- I.7 Afecciones, infraestructura, saneamiento.

II Propuesta

- O.1 Propuesta de ordenación
- O.2 Alineaciones y rasantes.
- O.3 Ordenación de volúmenes.

