

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-172/2005 por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. 36 del Plan de Ordenación Urbana de Almonte.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de 10 de enero de 2007 en relación a la Modificación núm. 36 del Plan de Ordenación Urbana de Almonte.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 2 de junio de 2006, y con el número de registro 1716 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 10 de enero de 2007 de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, referente al expediente CP-172/2005 por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. 36 del Plan de Ordenación Urbana de Almonte (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I**RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 36 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMONTE (CP-172/2005)**

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Almonte, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la modificación núm. 36 del Plan General de Ordenación Urbana de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 17 de marzo de 2006 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la citada modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Almonte con fecha 10 de agosto y 1 de septiembre de 2006 presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 17 de marzo de 2006, documentación complementaria, constando la misma de Certificado de Acuerdo Plenario de fecha 25 de julio de 2006 por la que se aprueba el Texto Unitario de la Modifica-

ción núm. 36 del PGOU, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución así como dicho documento debidamente diligenciado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1 a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004 de 7 de enero de 2004.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Almonte, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13 de marzo de 2006, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 18 de octubre 2006.

RESUELVE

Primero. Declarar subsanada, inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II**O. FUNDAMENTACIÓN**

El Plan General de Ordenación Urbana de Almonte objeto de esta Modificación Puntual fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 11 de abril de 1985.

La Modificación del Plan General se fundamenta sobre el artículo 4 de sus Normas Urbanísticas que establece:

«Art. 4. Modificación del Plan General.

1. La alteración puntual de algunas de las determinaciones del Plan General, que no varíe sustancialmente la relación y coherencia entre previsiones y ordenación se entenderá como, modificación.

2. Las propuestas de, modificación, de exclusiva competencia del Ayuntamiento, deberán ser debidamente justificadas en sus causas y efectos.»

Estas determinaciones se sustentan en los artículos 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo,

«Art. 154 R. P. - 1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la Modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.»

Dada que la Modificación es puntual, afecta exclusivamente a suelo público y su objetivo es paliar el déficit de viviendas en el núcleo del Rocío resulta adecuado la tramitación de este documento.

1. Objeto de la modificación.

La redacción de la presente modificación número 36 del Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte se efectúa por iniciativa del Ilmo. Ayuntamiento de Almonte y tiene por objeto la clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los terrenos de propiedad municipal situados en las inmediaciones de la avenida de Santa Olalla.

2. Justificación de la necesidad de la modificación.

Esta modificación se plantea para resolver la carencia de suelo de uso residencial en el núcleo urbano del Rocío para paliar el problema de alojamiento permanente de los residentes de este núcleo debido a que actualmente no existe suelo clasificado como urbanizable con uso global residencial.

3. El planeamiento urbanístico en el ámbito de la modificación.

3.1. El Plan General de Ordenación Urbana de 1985.

3.1.1. Las determinaciones del Plan en el ámbito de la modificación puntual.

El Plan determina la necesidad de preservar la totalidad del suelo no urbanizable del término municipal dictando además normas de mejora y conservación. Para ello clasifica en su globalidad este suelo como de protección especial.

El espacio afectado por esta modificación puntual está clasificado como no urbanizable de protección especial agrícola que queda preservado para este uso.

3.1.2. Las Normas del Plan en el suelo no urbanizable sobre el ámbito de la modificación.

El artículo 163 de las Normas Urbanísticas del PGOU refiriéndose al suelo no urbanizable de protección especial agrícola establece las siguientes condiciones:

«- En el suelo así delimitado se permitirá la construcción de edificios de UP o IS y de viviendas unifamiliares aisladas, en las condiciones indicadas en el capítulo 1.

- En ningún caso se permitirá la transformación de los usos agrícolas, ni las nuevas parcelaciones agrícolas que no superen los 2.500 m² en regadío y los 25.000 en secano.

- Se deberá proceder por medio de un Plan Especial al análisis y evaluación de las infraestructuras rurales tanto de vialidad como de transporte de agua, para la posible ampliación de la zona regable.

- Existiendo en la zona pequeños enclaves de masas forestales, podrán éstas sustituirse para su transformación agrícola.

- Se consultará a los agricultores sobre la posibilidad de ubicación de servicios agrícolas comunes.

- Se posibilitará el deporte cinegético.»

3.2. Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana.

Este Plan aprobado definitivamente establece la necesidad de ordenar y delimitar El Rocío para dar por finalizado el proceso de expansión del mismo. El artículo 57 «Determinaciones para el núcleo urbano de El Rocío establece: El planeamiento urbanístico general de Almonte deberá ordenar el núcleo de El Rocío de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Articular el núcleo urbano con los espacios naturales colindantes cualificando su emplazamiento en relación con el paisaje marismeno.

b) Efectuar una delimitación que garantice las dotaciones necesarias para las funciones especializadas de este núcleo y establezca un perímetro cerrado.

c) No superar en su límite norte el borde sur del Sector II del Plan Almonte-Marismas.

d) No superaren su límite oriental el dique de defensa del Caño Marín.

e) En su límite occidental no podrá superarse la banda de protección de la margen izquierda del arroyo de la Laguna.

f) Prever la ordenación de accesos, aparcamientos, áreas recreativas, infraestructuras y equipamiento apropiado para las épocas del año en la que se producen grandes aglomeraciones de visitantes.

g) Mejorar la imagen urbana con actuaciones emblemáticas en espacios públicos y tratamiento de fachadas.

3.3. Las determinaciones del documento de aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan establece los siguientes objetivos en el documento de aprobación inicial, delimitando el ámbito objetivo de esta modificación como suelo urbanizable sectorizado SR3

El Rocío.

OBJ 1: Establecer los límites al crecimiento urbano de la aldea planteando una estructura terminada para un asentamiento abierto y articulado con el territorio.

Justificación.

Los actuales parámetros de crecimiento del Rocío se presentan hoy como un modelo insostenible que, además de encontrar obstáculos físicos en su entorno inmediato, exigen acotar su desarrollo urbanístico y responder a la capacidad real de puesta en carga del territorio, especialmente en un enclave tan sensible como es el de la aldea. Por ello su ordenación se plantea desde la idea central de poner un límite a su crecimiento.

Uno de los parámetros básicos del Plan en la ordenación del Rocío consiste en conciliar el funcionamiento habitual del núcleo urbano con el periodo de la romería. También por este motivo se ha querido hacer del Rocío una ciudad acabada pero abierta: terminada en la definición formal de sus límites físicos, pero reservando bolsas de suelo en el interior que permitan absorber tanto el crecimiento natural de la aldea como los

aumentos temporales de población. Esta propuesta se articula mediante la implantación de un cinturón forestal sobre suelo de dominio público que pueda albergar usos ligados a la romería y sirva para frenar definitivamente el crecimiento de la aldea.

Propuesta.

El Plan acota y construye los límites del máximo crecimiento espacial del Rocio implantando, en los diferentes bordes, usos y actuaciones que asumen en su totalidad los condicionantes ambientales y físicos. En principio cabe hablar de una primera distinción entre el carácter natural de los bordes sur y oeste -marisma y arroyo Caño de la Venta- y el carácter artificial de los bordes norte y este, definidos por el trazado de canalizaciones.

Esto introduce una distinción entre las respuestas formales de la ordenación en cada uno de los bordes. Mientras que los límites naturales se ven reflejados en las formas del crecimiento urbano en tanto que se reconocen como elementos estructurales del territorio, los bordes urbanos que encuentran límites artificiales dan una respuesta de una mayor autonomía, resuelta desde claves formales más propias de la lógica interna del crecimiento urbano.

Siguiendo estos criterios, en el borde sur y sureste la relación de la ciudad con la marisma no se altera. En el límite oeste la aldea se remata con unos resortes, que pretenden constituirse en un amplio espacio natural de transición entre el núcleo urbano y el territorio, trazando la variante por el exterior del arroyo Caño de la Venta para otorgar la percepción del límite urbano a dicho espacio natural y no a la infraestructura viaria.

Al norte y noreste se propone la concentración del crecimiento de la aldea, ordenando un borde longitudinal, paralelo a la calle Santa Olalla, que manteniendo las invariantes del crecimiento del sitio histórico del Rocio, confine definitivamente las expectativas de crecimiento. La formalización de los límites norte y este del poblado recurre a la geometría. A norte y al este se plantean espacios reforestados en una operación de un marcado carácter paisajístico, mientras que al este el final de la trama urbana actual se consolida como límite del poblado.

OBJ 2: Sellar el borde noreste con un gran contenedor de carácter forestal.

Justificación.

El Rocio necesita contar con una infraestructura capaz de responder a una gran concentración ocasional de visitantes sin que ello condicione la vida en el poblado durante el resto del año ni se haga incompatible con el uso de los espacios públicos durante la romería.

Propuesta.

Este espacio se resuelve en todo el borde noreste de la aldea en una operación de un marcado carácter paisajístico, que resuelva de forma ordenada las zonas de aparcamiento durante la romería, bajo una operación caracterizada por una acción de reforestación.

No se les asigna un uso único, sino que se ofrecen como espacios versátiles capaces de atender a la demanda coyuntural de la romería o al establecimiento de algunos usos permanentes, en función de las futuras necesidades de la aldea. Dichos usos pueden ser desde zonas de acampada hasta equipamientos provisionales o incluso bolsas de aparcamiento adicionales. Se accede desde una vía rápida, manteniendo el carácter de las existentes en la aldea, que parte de la carretera y recorre el perímetro del poblado dando acceso a las calles radiales de entrada. Su doble condición de elevada accesibilidad y posición periférica los convierte en unas piezas urbanas óptimas para albergar los usos propuestos. La operación presenta una importante componente paisajística, formalizando la imagen definitiva del borde norte de la aldea

El número de plazas de aparcamiento previsibles es de diez mil. También se dispone una bolsa menor junto al Museo histórico-religioso del Rocio que presenta una mejor ubicación para recibir grupos de visitantes ocasionales durante todo el año, por estar situada más próxima al área central, al entorno de la ermita y a todo el frente de la marisma, donde se concentran las actividades comerciales y de ocio.

OBJ 3: Sellar el borde oeste con una actuación de regeneración ambiental del arroyo Caño de la Venta ligada a una actuación turística.

Justificación.

Entre los objetivos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Almonte se cuenta el de fomentar el turismo: asignar distintos roles a los centros urbanos, diversificar la oferta turística y consolidar el sector como actividad productiva del municipio.

En lo que respecta a El Rocio este planteamiento se particulariza en un objetivo específico, el de generar un atractivo turístico adicional al de la romería capaz de mantener un ritmo sostenido de visitas durante el resto del año. Desde estas premisas, se pretende implantar en El Rocio un centro turístico relacionado con el caballo.

Propuesta.

En el borde oeste de la ordenación se ubica un resort ecuestre que se plantea como un amplio espacio natural con pequeñas piezas dispersas de equipamiento. Se sitúa junto a varias manzanas de uso hotelero apoyadas sobre el paso de la actual travesía y muy próxima al área que da paso a la marisma.

Se pretende que el cauce del arroyo de la Venta defina el final del núcleo urbano. En la opción de la variante, que es la finalmente la elegida, ésta discurre por detrás del arroyo, asignando a dicho espacio natural la percepción del límite urbano y no al paso de la carretera.

Con la posición limítrofe de estos resorts, la ciudad encuentra un amplio espacio natural de transición entre el núcleo urbano y el territorio.

OBJ 4: Sellar el borde sur con una actuación de regeneración ambiental de Caño Marín.

Justificación.

La presencia de la marisma como parte de la aldea se presenta como un valor urbanístico por explotar. Se trata de recuperar la idea del frente litoral como lugar de ocio, actividad comercial y atractivo turístico. Consideramos que hasta ahora el paso de la carretera por el interior del poblado y su estrangulamiento a la desembocadura del arroyo de la Rocina ha impedido la integración de todo el frente litoral como elemento urbano.

Propuesta.

Plantear una acción sobre el espacio que linda con Caño Marín, consistente en la regeneración ambiental, y en evidenciar sus insoslayables valores naturales.

El Plan determina sobre este ámbito un Plan especial de ordenación y adecuación paisajística.

OBJ 5: Resolver el trazado de la carretera A-483 a su paso por el núcleo urbano.

Justificación.

El desmantelamiento de la carretera propicia la integración urbana del frente litoral. Este ámbito materializa el objetivo perseguido, al incorporar a la aldea una nueva perspectiva de la marisma desde un punto privilegiado y la visión de la fachada sur de El Rocio presidida por la ermita. Esta propues-

ta clarifica el modelo de acceso viario al poblado, que ahora pasa a realizarse con entradas radiales desde una vía trasera que parte del enlace con la carretera. Se libera al ámbito de la marisma de los accesos de tráfico rodado y permite el corte de tráfico en el pueblo durante la romería sin interrumpir la comunicación con Matalascañas.

Es necesario resolver con naturalidad la transición entre el paseo de la marisma, la nueva área comercial, el acceso al interior del Rocío y la conexión con los usos turísticos. Todo este ámbito se convierte en la operación central de vertebración de la aldea y, acaso, en su espacio simbólico de más valor.

Esta alternativa implica un mayor coste ambiental y económico, en tanto que supone construir una nueva carretera que discurre por una zona de bastante sensibilidad, por más que haya sido trazada bajo criterios de escaso impacto paisajístico y ambiental.

Por otra parte, y en contraposición a la opción variante, implica la artificialidad de establecer un límite cerrado de la aldea con el territorio, lo que parece ir en contra de la relación natural de una ciudad con su entorno, de la permeabilidad de las redes, etc.

Propuesta.

El Plan plantea el trazado de una variante de la carretera actual por el exterior del arroyo de la Venta. La variante agiliza pero no incrementa el tráfico rodado puesto que se mantiene el ancho actual de un carril por sentido. El modelo viario funciona distribuyendo los accesos desde la vía de borde que sale desde la variante y rodea al poblado por el norte. A estos caminos tradicionales de acceso se suma ahora la calle que discurre sobre el actual trazado de la travesía. Esta vía permite la entrada de autobuses hasta la nueva plaza que corona el eje, donde se sitúa un aparcamiento evitando el estacionamiento en el entorno de la ermita.

Esta alternativa permite interrumpir el tráfico en el núcleo durante la romería sin alterar la comunicación con Matalascañas.

En ambas opciones la entrada de vehículos se realizaría por la vía de borde hasta las bolsas periféricas de aparcamiento. Desde aquí hacia el interior sólo se permite el tránsito peatonal.

Esta misma vía resuelve la accesibilidad a los equipamientos y a los servicios de la romería, tales como el dispositivo sanitario, protección civil, etc. Hacia el sur se prolonga cerrando el núcleo urbano hasta llegar al inicio del paseo de la marisma.

OBJ 6: Proponer la integración del barrio del camino de Moguer.

Justificación.

La opción de la travesía planteada en el avance del PGOU implicaría necesariamente el mantenimiento de la actual situación de segregación urbana de este barrio, que sólo encuentra un punto de contacto con el centro urbano a través del camino de Moguer. Se vería en cambio reforzada su relación con los ámbitos asociados al uso turístico: restaurantes, hoteles y museo. Esto parece situarlo en condiciones favorables para generar una cierta actividad comercial vinculada a estos usos

Propuesta.

Con la propuesta del Plan sobre el trazado de una variante del núcleo urbano, el barrio del Camino de Moguer encuentra la oportunidad de integrarse definitivamente en el resto de tejido urbano, y a la vez conformar un valioso espacio que anticipa todo el ámbito del litoral.

En esta importante franja de suelo, liberada con el desmantelamiento del viario, se plantea la implantación de un sector de suelo urbano no consolidado de uso global terciario presidido por un gran espacio libre.

En este caso su mencionada vocación de plaza comercial se ve reforzada por varios motivos: por la proximidad de los usos turísticos, por su condición de puerta de entrada sur a la aldea, por su posición central en el área urbana, por su papel de conexión con el frente de la marisma y por el incipiente carácter comercial que hasta ahora ha producido el paso de la carretera.

OBJ 7: Potenciar la relación entre los entornos de la ermita y del museo.

Justificación.

El desmantelamiento de la carretera permite integrar el museo y su entorno con el ámbito de la ermita a través del espacio asociado al frente de la marisma, y consolidar este sector como área turística y de ocio. Desde esta idea, la aportación principal de la propuesta es el remate sur de la aldea en el entorno del Museo de El Rocío.

Propuesta.

El Plan plantea la delimitación de un sector de suelo urbanizable sectorizado, estructurado mediante la construcción de una plataforma mirador, aprovechando las mayores cotas del terreno en este punto. De esta manera la ciudad gana una nueva perspectiva, la de su fachada sur a través de la marisma.

El uso global asignado al sector será el turístico y contendrá además una bolsa de aparcamientos, equipamientos comerciales y una parcela hotelera con vistas sobre la marisma y la aldea. Con esta propuesta, una vez liberado la desembocadura del arroyo de la Rocina y sus afluentes, mediante el desmantelamiento de la variante, se propicia la estructuración del Rocío mediante el paseo de la marisma desde Caño Marín hasta el arroyo de la Venta, convirtiendo este espacio en uno de los ejes más importantes de vertebración del sistema de espacios libres del poblado.

OBJ 8: Integrar en el territorio y el paisaje las nuevas propuestas.

Justificación.

La integración actual de la aldea con su entorno radica fundamentalmente en la penetración de los ejes territoriales hacia el interior de la estructura urbana y en la presencia de elementos naturales, que mantienen una relación espacial muy adecuada, en especial la marisma. Asimismo se manifiesta en el mantenimiento de la arena como textura de la urbanización y en las masas forestales del entorno y del propio interior de la Aldea.

El modelo de crecimiento del Rocío, apoyado como se ha visto en los caminos existentes, responde a una organización radial: a partir de la ermita, las distintas manzanas de edificios se disponen siguiendo la bisectriz de los caminos de Sevilla-Moguer y de los Llanos, sobre la vía pecuaria de la Rocina. Este ensanche es una estructura urbana abierta, es decir capaz de crecer de forma indefinida, expansiva, en la que sólo la aparición de barreras físicas imponen límites.

Ahora bien, este desarrollo potencial de la trama urbana encuentra en el caso del Rocío límites físicos, pero también ambientales, y el mantenimiento del desarrollo de la retícula producirá situaciones de conflicto, pues los límites están cercanos: Las barreras de encauzamiento del arroyo de El Partido al Este, del canal y camino al Norte, el Caño de la Venta al Oeste y las marismas al Sur. Se puede considerar que el ámbito de intervención posible es un paisaje definitivo por elementos de las infraestructuras y la naturaleza, un entorno de El Rocío delimitado por elementos con geometrías propias y formas distintas.

En El Rocío se pueden detectar dos maneras de entender la respuesta morfológica de la ciudad a la situación de borde

y a la integración territorial. Las dos, distintas, responden a la acomodación de la trama urbana al borde sinuoso de la marisma. La primera de ellas se encuentra en el seguimiento inicial de la línea de la marisma por las primeras edificaciones creadas alrededor de la Plaza del Acebuchal y El Real. El parcelario se curva en la línea del camino de antiguo de Moguer y del borde la marisma, la solución viene dada por la forma del lugar, por la organización rural, por el camino y la topografía. Es el núcleo original, de estructura cerrada.

El conjunto de manzanas situado junto al interior y delimitado por las calles Sacrificio y Boca del Lobo y Sanlúcar ofrecen una distorsión geométrica. La presencia de la marisma origina un giro de la trama, pero no una alteración morfológica. Se mantiene la estructura de manzanas en retícula y la solución, más moderna, viene dada por la forma urbana, por la tipología, por la alineación que se ajusta a la de la marisma como referencia del encuentro geométrico, por la rasante. Es un núcleo de expansión, abierto al crecimiento.

Por el contrario, en el conjunto de manzanas situado al Oeste del núcleo original el problema del borde no se ha solucionado, es ignorado por la trama. Aquí aparece el problema de borde, la carretera, que no está resuelto en ningún caso.

Ahora bien, la existencia de límites y con ello la definición de un ámbito de intervención no implica la prolongación hasta ellos de un sistema geométrico como el del ensanche existente. Es cierto que la resolución de bordes implica una consideración geométrica del diseño final, pero lo que entendemos por El Rocío, el núcleo urbano central, no puede crecer tanto, su tamaño sería excesivo, su capacidad insostenible. De ahí que se precise una solución para la terminación y sellado del modelo actual del núcleo.

La cuestión de la capacidad final y del valor de los bordes de la marisma y del arroyo se convierte en definitoria del nuevo modelo. Así se plantea un modelo compuesto por un núcleo denso, de geometría urbana y sellado en su posibilidad de crecimiento, y un conjunto articulado de piezas periféricas extensivas, organizado de fuera hacia dentro por la geometría de los límites y la del núcleo central.

Propuesta.

El Plan bajo este objetivo plantea las siguientes acciones:

Adecuar la ordenación de los distintos sectores de suelo urbanizable y del sector de urbano no consolidado a la definición geométrica dada por las condiciones del paisaje y del núcleo urbano actual.

Delimitar un plan especial de ordenación y adecuación paisajista (P.E.R.11) que resuelva e integre el borde de la marisma en su encuentro con La Rocina.

Garantizar la penetración y continuidad de los caminos existentes, en la estructura del sistema de espacios libres y del sistema viario del núcleo urbano.

Delimitar planes especiales de ordenación y adecuación paisajista que aseguren el tratamiento forestal de los entornos del núcleo urbano y a los caminos y arroyos, realizando actuaciones de tratamiento paisajístico en la travesía, el borde urbano este, el borde del arroyo Caño de la Venta, el borde de la marisma y la entrada Norte.

B. El área central.

OBJ 9: Estructurar el área central mediante la implementación y regeneración del sistema de espacios libres.

Justificación.

La concepción del espacio público como reserva de suelo para acoger provisionalmente a la población romera ha condicionado el tratamiento del sistema de espacios libres y de hecho explica su estructura y dimensiones. Entendemos que la Romería ha evolucionado en el transcurso del tiempo y, aun

reconociendo el origen del espacio público, se hace necesario acondicionar estos recintos como lugar para la convivencia y la interacción social. No es razonable hipotecar por más tiempo el sistema de espacios libres del núcleo del Rocío, en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes.

El modelo de ordenación elegido trata de articular los distintos ámbitos del área central y las zonas de crecimiento, mediante un sistema de espacios libres, planteando como prioritaria la integración de la marisma, los resorts turísticos y el área de acampada rociera.

Propuesta:

Itinerarios peatonales y plazas interiores.

El Plan propone intervenciones sobre algunos recorridos de cara a mejorar su uso y habitabilidad. Estas acciones consisten fundamentalmente en la colocación de elementos ligeros de cobertura como pérgolas y arbolado, acompañada de pavimentos de madera en los itinerarios principales.

El mismo lenguaje se sugiere para intervenir tanto sobre las plazas existentes como sobre las propuestas. Se propone la plantación de zonas de arbolado en disposiciones no geométricas, reservando asimismo áreas de pasto protegidas del tráfico rodado.

El Plan propone una red de itinerarios peatonales desde el criterio de apoyar la articulación urbana basada en el sistema de espacios libres. El modelo planteado une las distintas plazas de la aldea con la avenida de los Ansares y desde aquí con todo el entorno de la ermita y el paseo de la marisma. La prolongación de este paseo hacia el oeste integra los ámbitos de los resorts, el camino de Moguer y el de la Venta, el entorno de la ermita, el mirador del museo y la trasera de la calle Sanlúcar. Esta sucesión de espacios singulares se puede convertir en uno de los itinerarios más representativos del Rocío.

El paseo de la marisma.

El primer tramo de la marisma desde el este es el borde urbano que se encuentra más formalizado; en este sector del litoral se propone un tratamiento peatonal para la vía trasera de la calle Sanlúcar, cuyo potencial paisajístico está por explotar.

A partir del entorno de la ermita y hasta la travesía se propone remodelar el paseo actual y definir un límite menos artificial con la marisma. Entendemos que el carácter del paseo no está en consonancia con el tratamiento que requiere este espacio. Tratándose del punto en que el territorio de Almonte entra en contacto con el parque de Doñana, entendemos que debe ser objeto de un diseño más adecuado. En este sentido, se sugiere un tratamiento menos formalista y proyectar una sección de borde con un lenguaje más sencillo, que resuelva la transición hacia la marisma mediante superficies inclinadas con vegetación natural. En esta idea está implícito el reconocimiento de la cualidad del litoral de presentar un límite variable, dado por la fluctuación de las mareas, que consideramos como un posible valor a incorporar en el diseño del borde.

Con los mismos criterios generales se concibe el tratamiento de la plataforma del museo. Aprovechando el terraplén de la carretera actual en esta zona y desmantelando el resto se deja una superficie elevada como mirador sobre la marisma. La plataforma cae sobre la marisma en forma de suaves taludes vegetales.

El entorno de la ermita.

El Plan determina un ámbito de protección paisajística para el entorno de la ermita, al quedar incluido dentro de la delimitación del Sitio Histórico, objeto de un Plan especial. En este ámbito se ha de evitar cualquier incremento o alteración sustancial del volumen edificado, tanto en la edificación como en el equipamiento del espacio público. Preservar la conformación espacial y la percepción ambiental de este entorno también

afecta a su uso en tanto que condiciona su carácter, luego debe prevenirse la proliferación descontrolada de comercios regulando su implantación, así como controlar las aperturas de huecos en fachada.

También ha de controlarse la instalación de equipamiento y mobiliario urbano, por cuanto puede alterar la percepción espacial de este ámbito. Cabrá plantearse en todo caso operaciones de forestación o tratamiento del espacio libre cuidando la no interferencia de determinadas perspectivas visuales. En este sentido, debe evitarse la implantación de edificaciones como quioscos u otras de volumen similar.

Por último, hay un factor que en ocasiones puede alterar la percepción espacial acaso más que el volumen edificado y el uso del espacio, que es el lenguaje arquitectónico empleado. A este respecto consideramos que, especialmente en este entorno, debe evitarse la proliferación de los ostentosos repertorios formales de las edificaciones más recientes, producto de una creciente banalización cultural que, recurriendo a los estereotipos más superficiales de la romería y la Andalucía folklórica, está acelerando la desaparición de los valores de la arquitectura local, tradicionalmente caracterizada por la sencillez y funcionalidad de sus formas.

C) Las nuevas áreas de centralidad.

OBJ 10: Integrar la Romería, el turismo y la residencia.

Justificación.

Sin duda que El Rocío no sería lo que es sin la Virgen y la romería, pero tampoco es menos cierto que hoy es ineludible el papel de la Aldea en el entramado socioeconómico de todo Almonte.

A esta situación se añade la existencia de una población residente, con carencias en materia de equipamiento, y perjudicadas por un régimen de precios del suelo al alza debido a la enorme demanda, y también el uso cada vez mayor que de las viviendas se efectúa por la población estacional.

Propuesta.

Garantizar el mejor desarrollo de la Romería mejorando el sistema de accesos, la circulación de los servicios públicos sanitarios y de protección civil, regulando el aparcamiento y la acampada tanto la libre como la de aquellas hermandades sin casa, acondicionar los espacios libres, y crear otros para la acampada de hermanos en cercanía con sus casas de hermandad. Proteger el entorno de la Basílica y regular la actividad comercial durante la romería, en especial aquella que se sitúa frente a ella. Facilitar el acceso en vehículo fuera del tiempo de romerías, pero no así el aparcamiento. Ampliación del ámbito urbano para atender la demanda creciente de casas de particulares, asociaciones y casas de Hermandad.

Fortalecer el papel turístico de la Aldea con la creación de complejos especializados de alojamientos, equipamientos turísticos y de un complejo hipico en conexión con el resto de la oferta turística del municipio. Adecuar vías paisajísticas e itinerarios recreativos con origen y destino en El Rocío. Rentabilizar el activo del ayuntamiento con operaciones en materia de turismo para la financiación de operaciones de mejora, infraestructuras, urbanización y equipamientos de la Aldea.

Mejorar las condiciones de los servicios públicos para los residentes y la población estacional. Facilitar el acceso a vivienda de carácter protegido de la población residente.

OBJ 11: Mantener el carácter rural de la aldea.

Justificación.

La imagen de aldea que mantiene aún El Rocío es una de sus particularidades valiosas. La relación con la marisma, las características de la edificación, los espacios libres y la urbanización mantienen una imagen de asentamiento rural, aún

escasamente urbanizado. La conclusión del Rocío como núcleo urbano debe permitir el mantenimiento de esa imagen ruralizada, en la que la puesta en valor de espacios como el del Caño de la Venta, las zonas arboladas, el tratamiento de la travesía y la arquitectura, los nuevos espacios verdes y las áreas de baja densidad, así como la urbanización deben cumplir unas condiciones de integración formal.

Propuesta.

Las propuestas para garantizar el carácter rural de la Aldea se apoyan en la determinación de aspectos relacionados con la edificación, los espacios libres y la urbanización.

En relación a la edificación las acciones que el Plan plantea son:

- El mantenimiento de las tipologías de viviendas dobles, con parte delantera residencial y parte trasera de cuadras y cocheras, salvo en las zonas turísticas.
- La definición de volúmenes edificados simples y compactos, con un máximo de dos plantas.
- El mantenimiento de los porches y la definición de ordenanzas sobre materiales y tránsito.

Evitar los excesos formales en las nuevas edificaciones, controlar la aparición de miradores, sobretudo en el entorno de la ermita y Pza. de Doñana.

En relación a los espacios libres:

- La incorporación de nuevos espacios libres abiertos y ligeramente urbanizados, con arbolado en formalizaciones de masas forestales.
- La utilización de especies autóctonas en la forestación de los espacios.
- Establecer normas específicas para el diseño e implantación del mobiliario y los equipamientos en los espacios públicos.

En relación a la urbanización.

Evitar la pavimentación del viario y los espacios abiertos, manteniendo la arena y las zonas de pasto como cobertura.

OBJ 12: Continuar con las formas del crecimiento urbano.

Justificación.

Se puede hacer referencia a las distintas pautas que han condicionado la evolución de la estructura urbana de El Rocío hasta nuestros días con cierta independencia de los fenómenos sociales, culturales o políticos que la han condicionado o dirigido. Estas pautas emanan del análisis de la ciudad como hecho fundamentalmente arquitectónico y se definen como formas del crecimiento aquellas tipologías que se han reproducido en El Rocío como pautas profundas, estructurales, de su desarrollo urbano en el tiempo.

Estas formas del crecimiento de El Rocío se pueden distinguir en tres:

- Las derivadas de su razón fundacional, como lugar de culto y de cruce de caminos obligados por la existencia de la marisma en el espacio interior de las tierras del Condado, el Aljarafe y el litoral.
- Las derivadas de las condiciones del lugar, y dadas fundamentalmente por elementos de carácter natural.
- Las derivadas de las relaciones espaciales de la Romería, entre la casa y el espacio público.

Propuesta.

Bajo estas premisas generales la propuesta se concreta en actuaciones sobre distintas áreas de crecimiento, que son las que a continuación se plantean:

- Travesía.

El Plan delimita el espacio ocupado por el actual trazado de la carretera A- 483 como sector de suelo urbano no consolidado y su desarrollo lo vincula a un plan parcial que deberá ordenar adecuadamente esta nueva área de desarrollo terciario.

- Camino de Moguer.

El barrio del camino de Moguer se une al núcleo central introduciendo dos piezas que cosen las dos tramas hasta ahora inconexas. El Plan plantea un

Nuevo sector de suelo urbanizable apoyado sobre el camino de Moguer con uso global turístico.

- Santaolalla.

El Plan propone una operación de suelo residencial a lo largo del borde noreste para sellar el crecimiento del poblado, idea cuyo reflejo formal se manifiesta mediante el cambio morfológico de la trama urbana. Cada uno de los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado que se delimitan dispondrán de viviendas protegidas y casas de hermandad.

- Dehesilla y Caño de la Venta.

Los resortes resuelven el final de la trama urbana en su encuentro con el arroyo de la Venta, geometrizando la forma natural del cauce. Igualmente, la plaza del museo quiere ser un remate cuya forma reconoce la desembocadura del arroyo y aprovecha la elevación del terreno previa al terraplén de la carretera. Los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado que se proponen estarán asociados con el uso turístico.

OBJI3: Resolver la ordenación entre los espacios reforestados de borde y el núcleo central como nuevas áreas de centralidad con diversificación de usos.

Justificación.

La triple condición de ciudad religiosa, turística y residencial de la aldea muestra un claro reflejo en su organización espacial. El Rocío debe plantear posibilidades de crecimiento para frenar la ocupación ilegal del territorio que originaría la ausencia de previsión de crecimiento residencial en la aldea. Este crecimiento debe plantearse como se ha indicado a lo largo de la avenida de Santa Olalla y en el sector Caño de la Venta. En ambas localizaciones los usos residenciales se agrupan en los distintos sectores con las casas de hermandad y con los usos turísticos, propiciando un crecimiento basado en la diversidad y la integración.

Propuesta.

El Plan propone una superficie de suelo urbano de 178,30 has. de las que 40,71 has comprende el ámbito del Sitio Histórico, de protección especial. En relación al suelo urbanizable sus dimensiones alcanzan un total de 53,18 has.

En el suelo urbano: 178,30 Has.
166,29 has suelo actual.

6,35 has nuevo suelo urbano destinado a terciario.

En el suelo urbanizable sectorizado: 42,66 has.

27,39 has usos residenciales.

8,55 has suelo neto residencial y Hermandades.

18,84 has suelo libre: viario, espacios libres y equipamientos.

15,27 has usos turísticos.

6,62 has suelo neto de alojamientos turísticos.

8,65 has suelo libre: viario, espacios libres y equipamientos.

En el suelo urbano no sectorizado: 10,52 has.

10,52 has usos residenciales.

4. Información urbanística.

La información urbanística del sector es la que figura en el documento de aprobación inicial de la revisión del Plan.

5. Las modificaciones propuestas.

5.1. En suelo no urbanizable.

El área afectada por la presente modificación, de propiedad municipal, afecta a una superficie de terreno de 74.040,75 m²., según se define en la documentación gráfica de la presente modificación del Plan, y se denominará sector SR3 del suelo urbanizable del Plan General de Almonte. El uso global será el residencial y la normativa específica de la edificación se desarrollará en el plan parcial de este sector.

6. La caracterización del sector SR3

El sector objeto de la presente modificación está situado al norte del núcleo del Rocío, en las inmediaciones de la avenida de Santa Olalla. La estratégica situación del ámbito de la actuación lo convierte en un espacio que, ordenado adecuadamente, puede coadyuvar al cierre definitivo de este núcleo, propiciado desde el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana.

En base a estas consideraciones la ordenación propuesta toma como elemento estructurante el sistema de espacios libres. El eje longitudinal que recorre de norte a sur el sector y sirve de articulación y espacio frontera con el núcleo urbano existente, formalizando una única manzana de uso residencial como borde definitivo del Rocío. Esta estructura se complementa con el sistema viario sin que existan interferencias entre ambas. Los estándares utilizados corresponden a los establecidos en el Reglamento de planeamiento para el desarrollo de los planes parciales en suelo urbanizable y a los establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A continuación se determinan las características urbanísticas de la ordenación propuesta:

6.1. Aprovechamiento medio del área de reparto en el suelo urbanizable (sector núm. SR3).

A ser el suelo municipal, y constituir la única bolsa de crecimiento del núcleo urbano del Rocío, el área de reparto lo constituirá el sector SR3 delimitado por el Plan.

SECTOR	ZONAS	USO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² U/m ² s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tue)	COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s)
S.R.3	-	Residencial	74.040,75	0,50	37.020,38	-	-	0,447
	Z ₁	Residencial libre	-	-	25.914,266	1	33.133,24	
	Z ₂	Residencial VPO	-	-	11.106,114	0,65	-	
	Z ₃	SGR	0	0	0	-	-	
			<u>74.040,75</u>					

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AR3	0 m ²
---	------------------

6.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de actuación será el sistema de cooperación. La figura de planeamiento que desarrollará este sector es el Plan Parcial.

Su completo desarrollo se realizará mediante la redacción de un Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización. La Programación será la siguiente:

- Cesiones obligatorias y equidistribución: 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Proyecto de urbanización: 4 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Obras de urbanización: 3 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

6.3. Programación.

Este sector está incluido en el tercer cuatrienio ampliado del Plan vigente en base a la vigencia indefinida de los planes de ordenación, dando un plazo de 1 año desde la aprobación definitiva de esta modificación para la aprobación del Plan Parcial del Sector SR3.

El Plan Parcial que desarrollará este Sector establecerá los coeficientes de homogeneización que vengan a ponderar los usos y tipologías establecidas en esta modificación puntual respecto a la característica, en este caso la residencial - vivienda unifamiliar adosada.

6.4. Estudio económico financiero.

Los costes estimados de urbanización del sector SR3 de suelo urbanizable asciende a la cantidad de un millón cuatrocientos ochenta mil ochocientos quince euros. Este presupuesto de ejecución material incluye los enlaces hasta los puntos de acometido de las diversas acometidas. La ejecución de las obras que se desarrollarán mediante un proyecto de urbanización serán promovidas por la administración local competente.

6.5. Infraestructura.

Red viaria.

El acceso rodado de vehículos se realiza desde la avenida de Santa Olalla.

Abastecimiento de agua.

El punto de toma se encuentra ubicado según se describe en la documentación gráfica, en la red existente. Se plantea conexión de diámetro 250 mm.

Red de saneamiento.

La conexión al saneamiento se realiza en la red existente conectando en los centros de transformación que se indican en la documentación gráfica de la documentación.

6.6. Sistemas Generales de Espacios libres.

La modificación núm. 36 intenta resolver un problema social de vital importancia en El Rocío: la vivienda. Este sector está recogido en el documento de aprobación provisional aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Almonte, el pasado 3 de agosto de 2005. La innovación ha sido exclusivamente para intentar resolver en menos tiempo el problema detectado.

Por esta razón los sistemas generales de espacios libres en El Rocío, en superficie muy superior a la exigida por la LOUA están situados allí donde el Plan considera adecuada su implantación. Este Sistema General siguiendo las determinaciones del POTAD se sitúa en forma perimetral abrazando al núcleo urbano consolidado y a las áreas de crecimiento, asegurando con ello el sellado de este núcleo urbano. Además, todo el suelo de sistema general de espacios libres en El Rocío es público, por lo que no se ha adscrito a ningún sector para su obtención.

Es decir, estamos ante un nuevo sector de suelo urbanizable, SR3, de titularidad pública, y con todos los sistemas generales de espacios libres también públicos y por tanto obtenidos.

Por otra parte el número de viviendas planteadas en la modificación núm. 36, es de 137 unidades y el núm. de habitantes/viviendas estimado en el documento de Revisión del PGOU de Almonte (2,5). Estos datos, supondrían la necesidad de incrementar los sistemas generales de espacios libres en 1.712,5 m, superficie que queda asegurada con los parámetros utilizados en el documento de la Revisión del PGOU. El Plan propone en El Rocío un incremento de espacios libres de 1.296.370 m²s, lo que supone situarse en un estándar de 469,48 m²s /hab. muy por encima de los 5 m²/hab. exigido en la Norma.

Por otra parte a nivel de sistemas locales la modificación propone 25.538,2 m² frente a los 7.404,08 exigidos como mínimo por la normativa en vigor: un excedente de 18.134 m²s.

Por todo ello se considera justificado la dotación de sistemas de espacios libres al estar configurada esta modificación como parte del modelo de la Revisión del PGOU pendiente de aprobación definitiva.

6.7. Viviendas protegidas.

El sector objeto de la ordenación es de titularidad exclusivamente municipal, como ya se ha indicado y el uso global del sector es el residencial. En el caso que nos ocupa el 30% del aprovechamiento objetivo del sector, el 30% de la edificabilidad residencial y el aprovechamiento asignado al 30% del número de viviendas protegidas del sector resulta similar. Por tanto esta modificación reserva 11.106,11 m²t para un mínimo de 41 viviendas, tal y como queda reflejado en la ficha del sector. El Rocío, abril 2006. Arquitecto.

Ficha Urbanística.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO		S.R.3
Ubicación		El Rocío
Denominación		Santaolalla Sur
Superficie bruta de suelo (m ²)		74.040,75

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Urbanizable sectorizado
Uso global	Residencial
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,5
Densidad	18,5 viv/Ha
Área de reparto	AR2
Aprovechamiento Objetivo (m ² t)	37.020,375
Aprovechamiento Subjetivo	90% A.M.
Aprovechamiento Medio (A.M.)	0,447
Sistema general adscrito al área de reparto (m ²)	-
Número máximo de viviendas	137
Viviendas protegidas	
-Número mínimo de viviendas protegidas	41
-30%A.O. / 30%Edificabilidad residencial (m ² t)	11.106,11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES	
<p>Sellar el crecimiento de la aldea mediante un cambio morfológico de la trama urbana, siguiendo los trazados existentes en el Sitio Histórico.</p> <p>Crear un gran espacio libre de transición entre el núcleo existente y el espacio a reforestar.</p> <p>Conformar la Puerta de Sevilla en la confluencia del Camino de Sevilla con el nuevo sector.</p>	

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA	
Dotaciones	Ver tabla S.R.3
Uso pormenorizado	Residencial y casa de hermandad
Tipología	-
Ordenanzas de edificación de referencia	S.R.3

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Sistema de actuación	Cooperación
Titularidad	Pública
Iniciativa	Pública
Exceso de aprovechamiento	-
Cesiones	s/tabla S.R.3 y s/ley
Otros Instrumentos y Programación	Proyecto de urbanización

Grado de vinculación de las determinaciones.

Como mínimo el 30% de las viviendas se reservará para uso residencial con algún tipo de protección. Superficie mínima de espacios libres: 25.538 m²s. Parcela mínima: 150 m²s.

Mantenimiento de la tipología de vivienda de El Rocío, de los porches y de la calle de servicio. Las dotaciones se implantarán en el entorno de la Puerta de Sevilla.

En las esquinas se deberá cerrar la manzana para evitar la visión de la calle de servicio. Las casas de hermandad, si

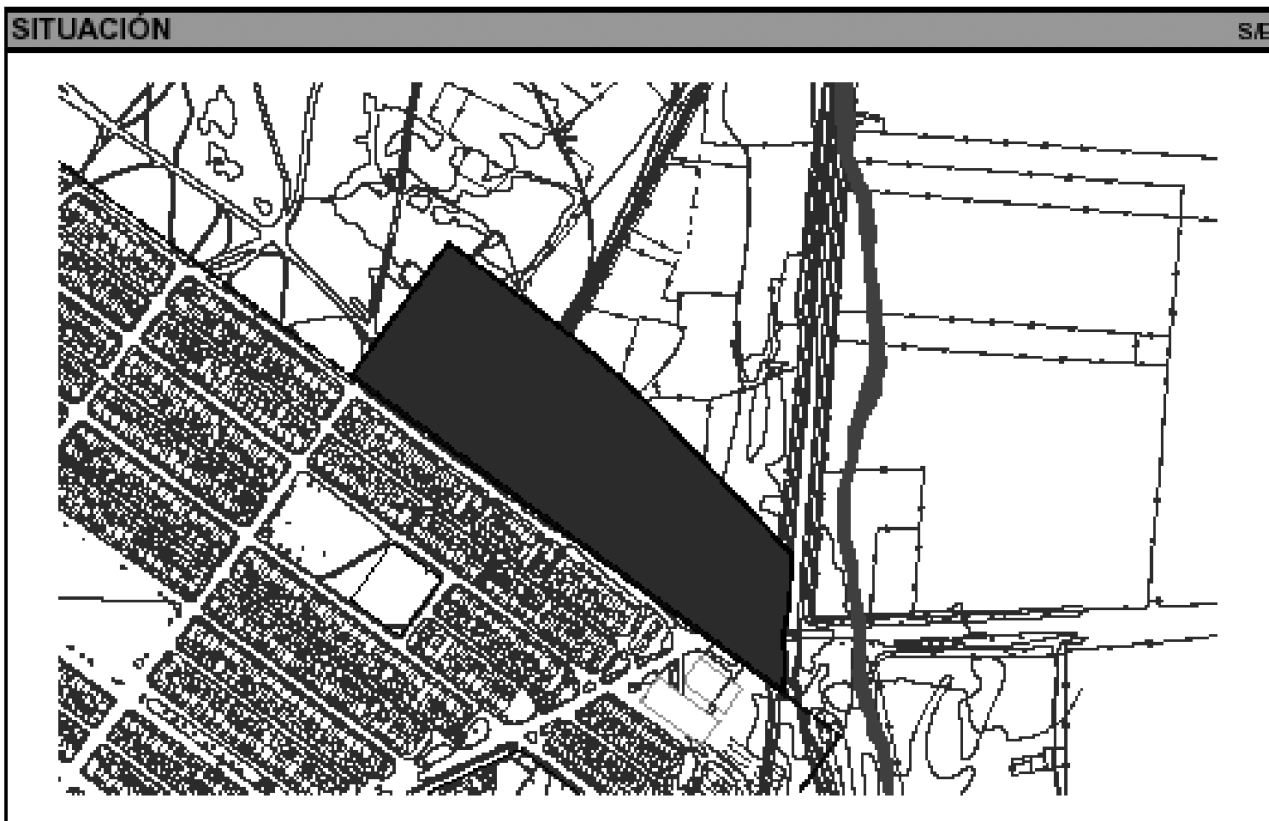
las hubiera, estarán situadas en contacto con el espacio a reforestar (SGR4) del documento de aprobación del Plan General, destinado a acampada de las hermandades y estarán situadas como mínimo a 24 metros lineales de distancia.

La altura máxima permitida será de dos plantas.

Observaciones.

La ordenación que figura en la documentación gráfica es vinculante.

Situación.



S. R. 3.

DATOS GENERALES	
Superficie total (ha)	7,40 (74.040,75 m ²)
Superficie de manzana (m ² s)	27.586
Número de viviendas	137 (de ellas 41 protegidas)
Superficie de parcelas de uso residencial I (m ² s)	20.742,71
Superficie edificable del sector (m ² t)	37.020,38

DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL		SUPERFICIE NECESARIA		DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²)
DOTACIONES	SUPERFICIE PROPUESTA (m ²)	Según Reglamento de Planeamiento (1978)	Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002)	
		m ² /viv Superficie (m ²)	m ² /100m ² Superficie mínima - mínimo SEUDUPS (m ²)	
S.E.L.D.U.		15		
Áreas de recreo		3		
TOTAL S.E.L.D.U.P.S.	25.538,2	2.468,0	6.969,6	7.404,08
EDUCACIONAL		10		
Guardería				
Centro docente				
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		2 m ² /viv		
Deportivo				
Equipamiento comercial				
Equipamiento social				
TOTAL EQUIPAMIENTOS	2.987,0	1.644,0	2.987,0	3.982,60
		Entre 21 y 18		
		Entre 9 y 12		
				+ 18.134,1

PLAZAS DE APARCAMIENTOS		PLAZAS NECESARIAS		DEFICIT/ SUPERAVIT
PROPIEDAD	1/100 m ²	Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ²		
370	370	185		0

Huelva, 10 de enero de 2007.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana.