

CONSULTA PÚBLICA PREVIA

SOBRE ESTUDIO DE DETALLE EN

MANZANA C.1.1. P.P.R.11 " LA MONACILLA". ALJARAQUE.

Conforme a lo dispuesto en el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete el presente expediente a un trámite de consulta pública previa durante 15 días hábiles, mediante inserción en la web del Ayuntamiento del presente anuncio, Resumen del documento técnico elaborado, a fin de que puedan presentarse sugerencias al mismo, con anterioridad a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren conveniente pueden hacer llegar sus observaciones sobre la iniciativa sometida a consulta en el referido plazo indicado.

Las opiniones de los ciudadanos, organizaciones y asociaciones representativas potencialmente afectadas por la futura norma que sean presentadas, deberán contener los datos de identificación y contacto de la persona física o jurídica que las remita. No se consideran, por tanto, las observaciones en las que el remitente no esté identificado.

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:

Después de realizar un estudio sobre la viabilidad de una promoción de adosados teniendo en cuenta la ordenación aprobada en el estudio de detalle C.1; se han encontrado varios problemas en la solución de la parcela C.1.1; lo cual nos obliga a definir un nuevo estudio de detalle para dicha parcela (Referencia catastral 8198801PB7829N0001PD).

Dichos problemas son los siguientes:

La geometría muy curvada y sinuosa diseñada para las pastillas de adosados, provoca que las parcelas individuales disponibles para cada vivienda tengan una forma trapezoidal muy acentuada (con diferencias de hasta el 75% entre la longitud de la fachada delantera y trasera). Esta geometría provoca numerosos problemas a la hora de resolver una tipología residencial de forma funcional.

La geometría curvada y cerrada de las pastillas edificatorias supone también una gran pérdida de intimidad para las futuras viviendas adosadas; ya que enfrentan fachadas interiores a una distancia muy cercana.

La solución del espacio libre de uso privado en la parcela, propuesto en el E.D. C1, aparte de fragmentarlo mucho (lo cual dificulta su uso y disfrute), lo diseña de manera que es complicado regular su control de accesos, algo fundamental y demandado hoy en día para este tipo de urbanizaciones por el control parental.

La entrada principal a la parcela y la ubicación de la reserva de aparcamiento público se coloca en la calle Roque de los Muchachos, en una zona sin conexión directa con la Trama urbana existente, conexión por otra parte fácil; debido a la cercanía de una de las avenidas principales de la urbanización; la avenida Montes de León.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación:

La empresa propietaria tiene la intención de iniciar de forma inmediata la construcción de dicha urbanización (objetivo comienzo de las obras, verano 2022), para ello es necesario realizar un estudio de detalle que corrija las deficiencias del anterior y permita la realización de una promoción viable.

El objeto de este Estudio de Detalle es básicamente realizar una nueva ordenación de la superficie disponible en la parcela C1.1. para conseguir un conjunto edificatorio racional de viviendas de tipología adosada. Se ha buscado con su diseño, que las parcelas edificatorias resultantes tengan una geometría más regular y aprovechable; lo cual facilitaría el diseño de tipologías residenciales de calidad. Se ha adaptado la distribución de las parcelas a las curvas o rectas del solar.

También se ha buscado con dicha ordenación una mejor solución de diseño de los espacios libres comunes, que en el diseño actual aparece muy fragmentado y desconectado; dicha ordenación deja definida tanto las alineaciones exteriores como interiores, así como cotas y rasantes. Se ha buscado con el diseño propuesto la realización de un espacio libre unitario donde se ordenan los accesos necesarios para registrar las parcelas interiores, viarios secundarias, zonas verdes y deportivas.

Con el diseño propuesto, los registros exteriores de la urbanización, se encuentran en una posición óptima para su conexión con la trama urbana existente, cosa que no ocurre con la ordenación actual. La entrada principal a la zona libre privada desde el exterior, (peatonal y de acceso rodado para las parcelas interiores), se ubica frente a la rotonda de finalización de la calle Roque de los Muchachos, donde se produce la conexión de esta parcela con la Avenida Montes de León. Debido a ello, se modifica también la ubicación de la reserva de aparcamiento exterior prevista en el estudio de detalle actual; trasladándola junto a dicha entrada, de manera que serán mucho más aprovechables. Se ha diseñado una reserva con igual número de plazas que la actual, sólo que también se diseña plaza para personas con movilidad reducida (Inexistente en el diseño aprobado)

Se dispone un segundo registro peatonal de la urbanización en el otro extremo de la parcela, de este modo se facilita más el acceso a la zona libre interior.

Se busca con este diseño que dicho espacio libre pueda ser acotado en su totalidad con el fin de controlar los accesos a éste. Detalle muy demandado en este tipo de urbanizaciones, ya que facilita el control parental de menores.

Se ha primado en esta ordenación evitar en lo posible, las vistas cruzadas entre las futuras viviendas,(cosa que ocurre con la ordenación actual aprobada) intentando salvar el enfrentamiento cercano entre fachadas;(lo que suele provocar pérdida de intimidad en las zonas interiores de las parcelas unifamiliares adosadas); por el contrario, se ha buscado con su ubicación , que las fachadas interiores de dichas parcelas (donde suelen ubicarse las piezas más importantes del proyecto doméstico) presenten frente o bien a las zonas verdes existentes o al espacio libre privado del diseño propuesto.

c) Los objetivos de la norma:

Los parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle propuesto son los que se describen a continuación: (se adjunta también los datos del E.D. actual para establecer su comparativa.).

La parcela ha sido medida antes de realizar este documento, dando una superficie real de 13.856,22 m². El exceso de superficie se ha distribuido entre las parcelas lucrativas quedando los parámetros del siguiente modo

PARAMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL								
SECTOR	Sup. de sector según urbanística (m2)	Nº de VIV	Ocupación Espacio Privativo (m2)	MAX. EDIF. m2 techo	MAX. E.L.U.P. (M2)			
C.1.1.	13.630,98	44	8.896,76	6.618,22	4.734,23			

PARAMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO								
SECTOR	Sup. de sector según medición real (m2)	Nº de VIV	Ocupación Espacio Privativo (m2)	MAX. EDIF. m2 techo	MAX. E.L.U.P. (M2)			
C.1.1.	13.856,22	44	9.119,88	6.618,22	4.736,34			

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

La actuación propuesta puede concretarse perfectamente con la figura del Estudio de detalle según las determinaciones descritas por el art. 15 de la L.O.U.A. antes mencionado; ya que en ningún caso esta actuación propone la Modificación del uso urbanístico del suelo, suprime o reduce el suelo dotacional público o altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Este estudio de detalle se completará con un proyecto de parcelación; así como deberá tramitarse un proyecto de urbanización y ajardinamiento para la solución del espacio libre privado de la parcela junto al proyecto de las viviendas.

En cumplimiento de lo anterior, se indica la siguiente información:

- Órgano/unidad/departamento proponente: URBANISMO
- Fecha de publicación: 20/12/2021
- Fecha límite para la presentación de opiniones: 12/01/2022
- Remisión de opiniones a:

a) En el "Buzón del Ciudadano" sito en la web municipal:

<http://www.ayto-aljaraque.es/es/ayuntamiento/buzon-del-ciudadano/>

b) Dirigidas al siguiente correo electrónico:

participacionciudadana@ayuntamientodealjaraque.es

c) En el Servicio de Atención Ciudadana del Ayuntamiento de Aljaraque o en sus Registros Auxiliares:

- Servicio de Atención Ciudadana, Plaza Andalucía, 1. Aljaraque.

Horario: De lunes a viernes de 09.00 h. a 14.00 h.

Miércoles por la tarde de 17.00 h. a 19.30 h.

- Registros auxiliares.

Horario: De lunes a viernes de 09.00 h. a 14.00 h.

* Corrales: - Avenida de la Estación s/n (Dpto. Urbanismo)

- Calle San Pedro s/n (Oficina del Pago)

* Bellavista: - Avenida de los Príncipes s/n