

EXP. 11127 / 2016

AYALA ESPAÑA SA



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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE

PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE

Pilar Ortega Feliu

10/09/2016

AYALA ESPAÑA SA

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,

RESUMEN EJECUTIVO

PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE

Pilar Ortega Feliu

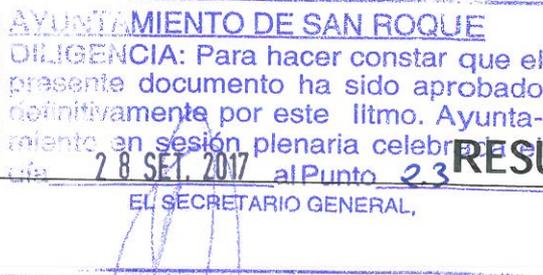
10/09/2016

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,



INDICE

1.	Contenido y alcance	3
2.	Ámbito del Estudio de Detalle	3
3.	Objeto y contenido del Estudio de Detalle	3
4.	Parámetros urbanísticos de aplicación.....	4
5.	Suspensión de licencias	5
6.	Documentación gráfica	5



1. Contenido y alcance

Según el artículo 11.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

- "3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Y en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3:

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

En cumplimiento de los citados artículos se redacta el presente documento de resumen ejecutivo del estudio de detalle de la Parcela 1 (parte) del Área NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro en San Roque, Cádiz, que contiene los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

2. Ámbito del Estudio de Detalle

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está incluida dentro de la denominada Parcela Centro de Salud del Área 1 M-011-SE. Es parte de la Parcela 1 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de las Áreas NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro en el Término Municipal de San Roque.

Situación:

Parcela 1 (parte) del Área NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro, 11312 San Roque, Cádiz.

Linderos:

La parcela linda por su lateral oriental con el jardín de una de las viviendas de la Parcela 1 de la Modificación Puntual, de la que es parte la parcela objeto del Estudio de Detalle; La parcela linda al norte con parcela rústica DS SAN ENRIQUE Polígono 2 Parcela 107 LAS BOVEDAS; los restantes, lindan con vía pública. Sus dimensiones son las acotadas en el plano topográfico.

Referencia catastral: 11033A002001070001RY (parte)

3. Objeto y contenido del Estudio de Detalle

Partiendo de la parcela resultante de la Parcela 1 que se dividió en dos, quedarían 1.108,61 m² en la parcela objeto del Estudio de Detalle, a dividir en tres parcelas, cada una con una vivienda con edificabilidad de 0,409m²/m² y una ocupación máxima del 50%. Sin embargo, se ha detectado que la urbanización ejecutada en su día no respetó la alineación marcada por el Estudio de Detalle que desarrollaba la Modificación Puntual del PGOU en la zona, quedando la superficie del solar reducida a 997 m². La parcela queda reducida en 111,61 m², reduciendo así la materialización de la edificabilidad.

RESUMEN EJECUTIVO

Para solventar el error que supone una reducción de la edificabilidad, se presenta el Estudio de Detalle en el que se modifica la superficie de la parcela, la acera de la vía pública y la zona de aparcamiento, para obtener una parcela resultante con la superficie que le corresponde y a su vez establece una división en tres.

Los parámetros que se establecen afectan a la parcela privativa así como al acerado y línea de aparcamiento, que se modificarán para establecer la alineación a fachada de las tres parcelas resultantes. El coste de las infraestructuras y de las modificaciones de acerado que se proponen serán a costa del promotor.

La modificación del acerado de la vía pública intenta recuperar la línea de fachada de la calle, continuando la alineación de la urbanización colindante. Se elimina el tacón existente actualmente, manteniendo la calle de ancho constante y superior a 1,80m que establece como mínimo el decreto 293-2009. El ancho de acera peatonal queda de 2,20m en la parte que continúa con la acera de la urbanización colindante y se amplía gradualmente hasta los 2,80m al comienzo de la calle.

Las condiciones de diseño de la calzada no se modifican, manteniendo el ancho de 7m de la calzada y el aparcamiento en un solo lado de la acera, siguiendo el esquema del resto de la calle. En la acera de enfrente de la parcela, la zona de aparcamiento dispone de once plazas de aparcamiento de cinco metros en línea y una para minusválidos, con un metro y medio para la zona de transferencia.

Las rasantes se establecen acorde a la urbanización ejecutada y las alineaciones se indican en el plano correspondiente. La parcela se divide en tres, dos del mismo tamaño y una tercera un poco mayor por tener una geometría más irregular. El reparto de la edificabilidad se ajusta a la superficie de cada parcela resultante. Las tres parcelas resultantes de este Estudio de Detalle dispondrán de plazas de aparcamiento dentro de la parcela, por lo que se tendrá previsto la modificación de la acera para adaptar el acceso.

Las separaciones a linderos se establecen de manera que se genere un área de movimiento máxima que garantice una distancia adecuada entre los diferentes volúmenes edificatorios tanto si se trata de viviendas adosadas como aisladas. Así, se establecen cinco metros de separación al lindero de la calle, quedando alineada a la misma distancia que las viviendas edificadas en el resto de la calle. Tres metros al lindero lateral con la vivienda colindante para garantizar la separación de volúmenes entre viviendas de al menos seis metros. El fondo de parcela tendrá una separación a lindero de seis metros cuando la distancia a la calle sea mayor de dieciocho metros y cinco metros en el resto, para permitir en la parcela de forma irregular, mayor libertad de movimiento.

La parcela inicial se divide en tres, una parcela 1 de 501 m² con una vivienda unifamiliar aislada y las parcelas 2 y 3 de 303 m² con dos viviendas pareadas.

La eliminación del área de aparcamiento en el viario para recuperar la superficie de la parcela, reduce el número de aparcamientos disponible en el viario. Teniendo en cuenta que la parcela se destina a tres viviendas y teniendo en cuenta la Modificación Puntual, serían necesarios dos aparcamientos en viario, que pueden justificarse con las doce plazas de cinco metros en la acera de enfrente.

4. Parámetros urbanísticos de aplicación

El cuadro de parámetros urbanísticos que se establece en EL estudio de detalle surge a partir de la información procedente de la Cédula Urbanística elaborada por el Ayuntamiento y que se resume a continuación.

Parcela	Calificación	Tipología	Nº viviendas	Superficie	Edificabilidad m ² /m ²	edificabilidad m ²	Ocup. Máx.	Nº PI
origen	residencial	Aislada y adosada	3	1.108m ²	0,409	453	50%	2
Viario	-	-	-	111 m ²	-	-	-	-
1	residencial	Aislada	1	501,06 m ²	0,409	204,93 m ²	250,53 m ²	2+1(30%)
2	residencial	adosada	1	303,78 m ²	0,409	124,25 m ²	151,89 m ²	2+1(30%)
3	residencial	adosada	1	303,77 m ²	0,409	124,24 m ²	151,89 m ²	2+1(30%)

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE
MAYORCA
Este presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,

5. Suspensión de licencias

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,

"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente."

La preceptiva suspensión de licencias afecta por tanto al ámbito del Estudio de Detalle, parte de la Parcela 1 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de las Áreas NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro en el Término Municipal de San Roque.

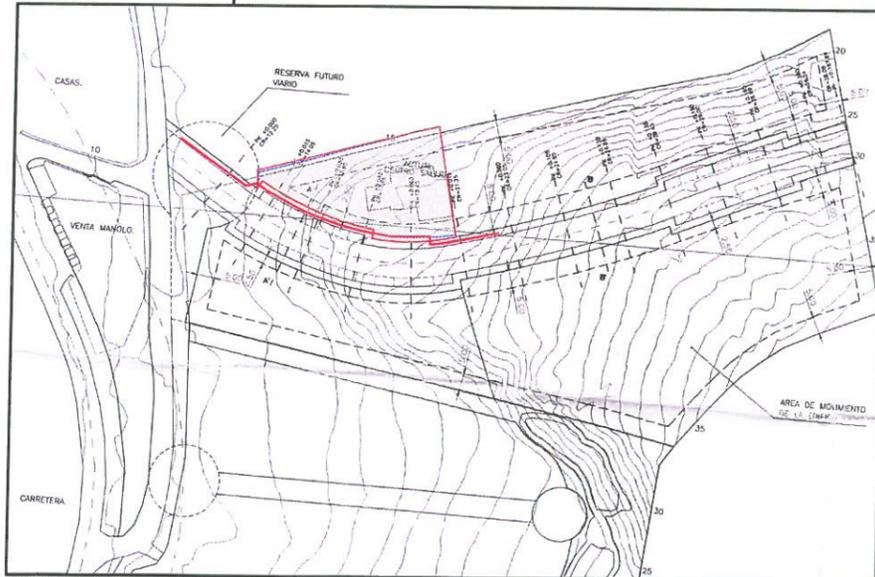
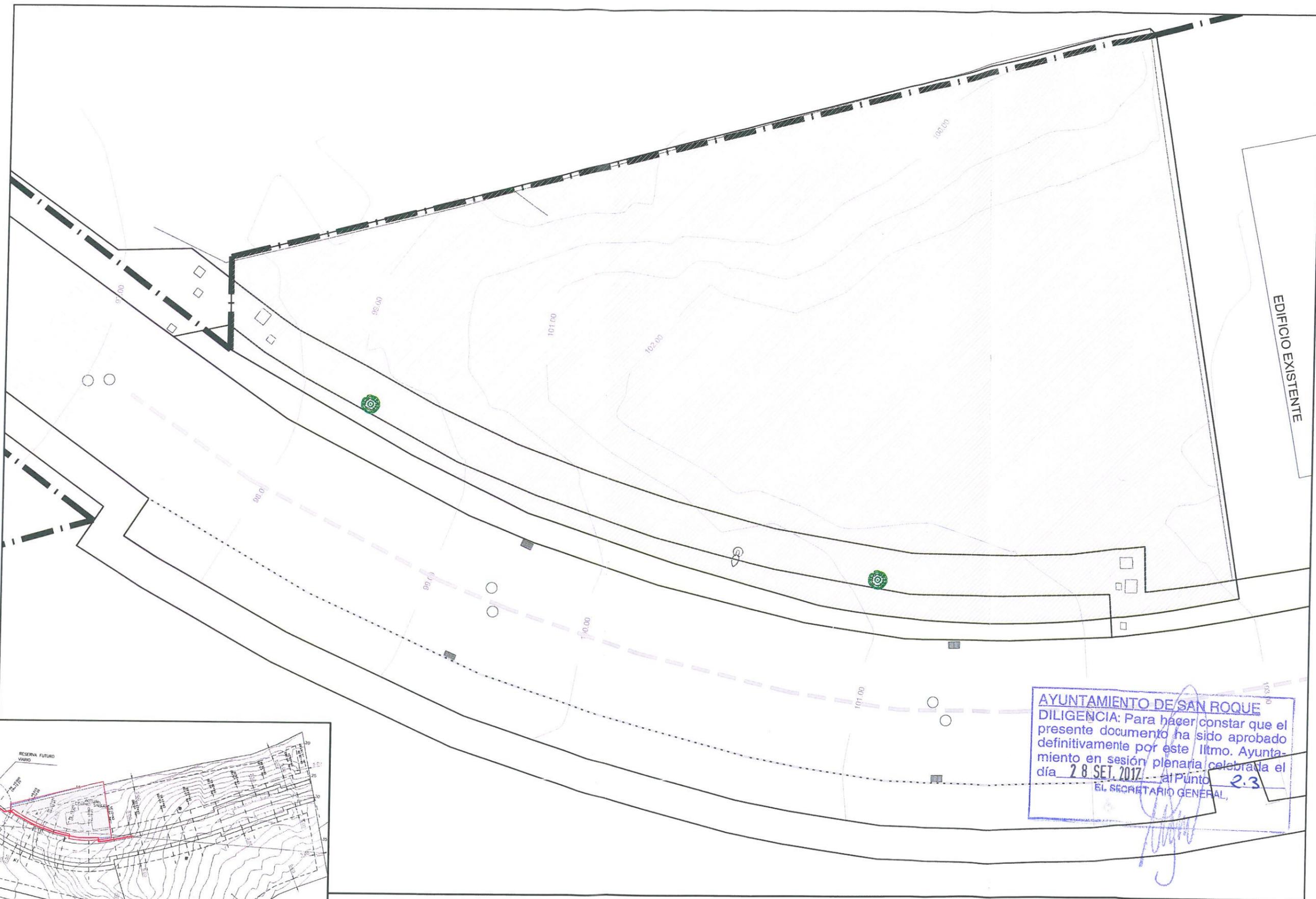
6. Documentación gráfica

PLANO 01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En San Roque a 14 de septiembre de 2016


PILAR ORTEGA FELIU
Arquitecta





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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,

PLANO DE INFORMACIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE

promotor
arquitecto

AYALA ESPAÑA SA
 PILAR ORTEGA FELIU 603 COACadiz TLF: 656.386379, pilar@arquitectosdecadiz.com

plano **01**

JUNIO 2016
 ESC 1:1000

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,



INDICE

Memoria descriptiva	3
1. Agentes	3
2. Información previa	3
3. Descripción	4
4. Cuadro de superficies de la parcela actual	5
4.1. Determinaciones básicas según Cédula Urbanística	5
4.2. Cuadro resumen del Área 1 M-011-SE de la Modificación Puntual del PGOU	6
4.3. Normas urbanísticas del PGOU vigente en el municipio de San Roque	6
5. Cuadro de superficies de la parcela modificada por el Estudio de Detalle	6
6. Notificaciones individualizadas a propietarios	6
7. reportaje fotográfico	7
8. Cumplimiento del decreto 293/2009 de accesibilidad	8
9. Declaración responsable de circunstancias y normativa urbanística	12

Memoria descriptiva

1. Agentes

Promotor:

AYALA ESPAÑA SA;

CIF: A-11021490; Haciendas de San Enrique s/n, San Enrique de Guadiaro, 11312 San Roque, Cádiz.

Arquitecto:

PILAR ORTEGA FELIU;

DNI 44044504X; 603COACádiz; 656-386379 pilar@arquitectosdecadiz.com

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE **Memoria**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 SET. 2017 al Punto 2.3

EL SECRETARIO GENERAL,

2. Información previa

Se recibe por parte de la propiedad de la parcela objeto de este documento, el encargo de redactar el Estudio de Detalle. Es parte de la Parcela 1 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de las Áreas NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro en el Término Municipal de San Roque.

Situación:

Parcela 1 (parte) del Área NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro, 11312 San Roque, Cádiz.

Linderos:

La parcela linda por su lateral oriental con el jardín de una de las viviendas de la Parcela 1 de la Modificación Puntual, de la que es parte la parcela objeto del Estudio de Detalle; La parcela linda al norte con parcela rústica DS SAN ENRIQUE Polígono 2 Parcela 107 LAS BOVEDAS; los restantes, lindan con vía pública. Sus dimensiones son las acotadas en el plano topográfico.

Referencia catastral: 11033A002001070001RY (parte)

La función que debe tener un Estudio de Detalle se describe en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo los objetivos los redactados en el artículo 15:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

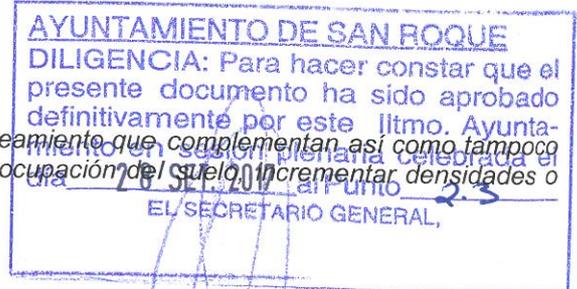
c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Así mismo, en el PGOU de SAN ROQUE se establecen los siguientes objetivos:

a) Los Estudios de Detalle son figuras complementarias del planeamiento cuya finalidad es establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan General, en los Planes Especiales de Reforma Interior, o planes Parciales, reordenar los volúmenes determinados en éstos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa.

b). El Estudio de Detalle no puede corregir ni modificar el planeamiento que complementan así como tampoco podrán originar aumento de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, incrementar densidades o alterar los usos preestablecidos.



3. Descripción

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está incluida dentro de la denominada Parcela Centro de Salud del Área 1 M-011-SE. En la Modificación Puntual se establece la edificabilidad, número de viviendas, plantas y ocupación máxima. Obteniéndose de estos datos los resultantes del Estudio de Detalle en cuestión.

Partiendo de la parcela resultante de la Parcela 1 dividida en dos, quedarían 1.108,61 m² a dividir en tres parcelas, cada una con una vivienda con edificabilidad de 0,409m²/m² y una ocupación máxima del 50%.

En escrito remitido al ayuntamiento con fecha 26 de noviembre de 2013, se dio conocimiento al ayuntamiento de que tras deslindar la parcela objeto de este Estudio de Detalle, se detectó que la urbanización ejecutada en su día no respetó la alineación marcada por el Estudio de Detalle que desarrollaba la Modificación Puntual del PGOU en la zona, quedando la superficie del solar reducida a 997 m². La parcela queda reducida en 111,61 m², reduciendo así la materialización de la edificabilidad.

El descuadre se produjo por error en el replanteo del solar de propiedad Municipal, donde se ubica la Residencia de Ancianos de La Milagrosa. La parcela resultante está definida en el plano topográfico.

Para solventar el error que supone una reducción de la edificabilidad, se presenta este Estudio de Detalle en el que se modifica la superficie de la parcela, la acera de la vía pública y la zona de aparcamiento, para obtener una parcela resultante con la superficie que le corresponde y a su vez establece una la división en tres.

El Estudio de Detalle define el modelo volumétrico orientativo de las tres parcelas resultantes, marcando las áreas de movimiento generadas por las alineaciones, que suponen la implantación volumétrica, permitiendo la flexibilidad de las envolventes máximas de las futuras edificaciones a proyectar.

Los parámetros que se establecen afectan a la parcela privativa así como al acerado y línea de aparcamiento, que se modificarán para establecer la alineación a fachada de las tres parcelas resultantes. El coste de las infraestructuras y de las modificaciones de acerado que se proponen son a costa del promotor.

La modificación del acerado de la vía pública intenta recuperar la línea de fachada de la calle, continuando la alineación de la urbanización colindante. Se elimina el tacón existente actualmente, manteniendo la calle de ancho constante y superior a 1,80m que establece como mínimo el decreto 293-2009. El ancho de acera peatonal queda de 2,20m en la parte que continúa con la acera de la urbanización colindante y se amplía gradualmente hasta los 2,80m al comienzo de la calle.

Las condiciones de diseño de la calzada no se modifican, manteniendo el ancho de 7m de la calzada y el aparcamiento en un solo lado de la acera, siguiendo el esquema del resto de la calle. En la acera de enfrente de la parcela, la zona de aparcamiento dispone de once plazas de aparcamiento de cinco metros en línea y una para minusválidos, con un metro y medio para la zona de transferencia.

Las rasantes se establecen acorde a la urbanización ejecutada y las alineaciones se indican en el plano correspondiente. La parcela se divide en tres, dos del mismo tamaño y una tercera un poco mayor por tener una geometría más irregular. El reparto de la edificabilidad se ajusta a la superficie de cada parcela resultante. Las tres parcelas resultantes de este Estudio de Detalle dispondrán de plazas de aparcamiento dentro de la parcela, por lo que se tendrá previsto la modificación de la acera para adaptar el acceso.

Las separaciones a linderos se establecen de manera que se genere un área de movimiento máxima que garantice una distancia adecuada entre los diferentes volúmenes edificatorios tanto si se trata de viviendas adosadas como aisladas. Así, se establecen cinco metros de separación al lindero de la calle, quedando alineada a la misma distancia que las viviendas edificadas en el resto de la calle. Tres metros al lindero lateral con la vivienda colindante para garantizar la separación de volúmenes entre viviendas de al menos seis metros. El fondo de parcela tendrá una separación a lindero de seis metros cuando la distancia a la calle sea mayor de dieciocho metros y cinco metros en el resto, para permitir en la parcela de forma irregular, mayor libertad de movimiento.

La parcela inicial se divide en tres, una parcela 1 de 501 m² y las parcelas 2 y 3 de 303 m². Teniendo en cuenta el PGOU de San Roque en el artículo 3 del título 2 capítulo 2 de las Normas Urbanísticas, la parcela 1 será:

TIPO R1: vivienda unifamiliar aislada. Situada en parcela independiente y edificio único y programa de una vivienda en donde las fachadas no están en contacto con las propiedades colindantes.

Las parcelas 2 y 3 serán:

TIPO R2: vivienda unifamiliar adosada y pareada. Situada en parcela independiente, edificio único y programa de una vivienda, caracterizada, la primera, por ser una construcción entre medianeras y, la segunda, por ser construcciones medianeras en un único linderó común y edificaciones aisladas con las restantes.

Según las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual del PGOU de San Enrique de Guadiaro, San Roque, Cádiz, que afecta a la parte de la parcela 1 del área 1, en el artículo 1.5.2.1. :

Sólo edificación residencial, autorizándose el 10% de la edificabilidad para uso Terciario, compatible con la edificación en bajos de edificio de viviendas, o bien en edificio exento o anexo.

En esta área se destina una superficie de 2.000m² para Equipamiento Asistencial.

También se establecerán plazas de aparcamientos, en el viario 50% del número de viviendas.

Residencial 100% (14.000m²)

La eliminación del área de aparcamiento en el viario para recuperar la superficie de la parcela, reduce el número de aparcamientos disponible en el viario. Teniendo en cuenta que la parcela se destina a tres viviendas y teniendo en cuenta la Modificación Puntual, serían necesarios dos aparcamientos en viario, que pueden justificarse con las doce plazas de cinco metros en la acera de enfrente.

4. Cuadro de superficies de la parcela actual

El cuadro de superficies que se establece en este estudio de detalle surge a partir de la información procedente de la Cédula Urbanística elaborada por el Ayuntamiento y que se resume a continuación.

4.1. Determinaciones básicas según Cédula Urbanística

Superficie finca registral: 1.108,61 m²

Tipo de desarrollo urbanístico:

- **Regulación:** Desarrollo y Crecimiento
- **Clasificación:** Urbano
- **Remisión a Planeamiento:** Ordenanza Directa
- **Sistema de actuación:** Compensación

Ordenación de la parcela:

- **Calificación:** Residencial
- **Ordenanza de zona de aplicación:** R.2
- **Tipología edificatoria:** Vivienda adosada y pareada
- **Parcela mínima a efectos de segregaciones:**
 - Parcela Media Pareada: 300 m²
 - Parcela Media Adosada: 100 m²
- **Tamaño mínimo de la vivienda:** no se establece
- **Índice de edificabilidad máxima (s/r):** 0,409 m²/ m² (S/Modificación)
- **Superficie edificable máxima (s/r):** 453,42 m²
- **Número máximo de plantas (s/r):** 2 plantas (6,5 m) con tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda planta, con altura máxima de 9,50 m.
- **Ocupación máxima de la edificación:**
 - Ocupación Media Pareada: 50%
 - Ocupación Media Adosada: 75%.
- **Retranqueos:** Plano de Ordenación correspondiente
- **Usos:**
 - Uso pormenorizado: residencial
 - Compatible: Terciario en bajos o edificios anejos
- **Aparcamientos**



Parcela	Nº viviendas	Superficie	Edificabilidad m ² /m ²	edificabilidad m ²
1 (parte)	3	1.108,61 m ²	0,409	453,42

4.2. Cuadro resumen del Área 1 M-011-SE de la Modificación Puntual del PGOU

Parcela	Calificación	Tipología	Nº uds	Superficie	Edif m ² /m ²	Edif total m ²	Ocup. Máx.	Nº PI	Observ.
1	residencial	Aislada y adosada	12	3.960,00	0,409	1.620,00	50%	2	Terciario en bajos o edif anejos
2	residencial	Adosada	16	5.086,00	0,369	1.880,00	50%	2	Terciario en bajos o edif anejos
3	Asistencial	s/PGOU	---	2.000,00	2,000	---	80%	2	---

4.3. Normas urbanísticas del PGOU vigente en el municipio de San Roque

La normativa urbanística a aplicar en las parcelas y la parte de calle afectada por este Estudio de Detalle serán las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque vigente en el momento de la aprobación del Estudio de Detalle.

5. Cuadro de superficies de la parcela modificada por el Estudio de Detalle

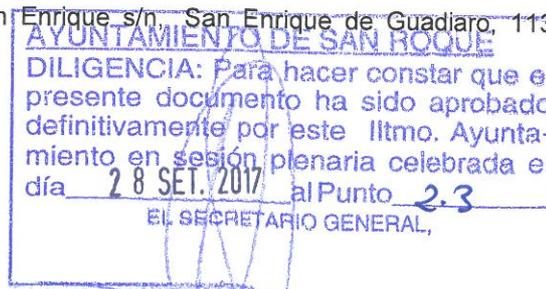
Parcela	Calificación	Tipología	Nº viviendas	Superficie	Edificabilidad m ² /m ²	edificabilidad m ²	Ocup. Máx.	Nº PI
origen	residencial	Aislada y adosada	3	1.108m ²	0,409	453	50%	2
Viario	-	-	-	111 m ²	-	-	-	-
1	residencial	Aislada	1	501,06 m ²	0,409	204,93 m ²	250,53 m ²	2+1(30%)
2	residencial	adosada	1	303,78 m ²	0,409	124,25 m ²	151,89 m ²	2+1(30%)
3	residencial	adosada	1	303,77 m ²	0,409	124,24 m ²	151,89 m ²	2+1(30%)

6. Notificaciones individualizadas a propietarios

En cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.1.a).6. deben incluirse los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y sus domicilios.

El Estudio de Detalle afecta a una única parcela, propiedad del promotor del mismo, cuyos datos son los siguientes:

AYALA ESPAÑA SA; CIF: A-11021490; Haciendas de San Enrique s/n, San Enrique de Guadajaro, 11312 San Roque, Cádiz.



7. reportaje fotográfico



FOTO 01: La parcela queda a la izquierda de la fotografía, en la que se aprecia la distribución del aparcamiento en hilera en un sólo lado de la calle.

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,

8. Cumplimiento del decreto 293/2009 de accesibilidad

En cumplimiento del decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, se justifica el cumplimiento de las tablas sobre infraestructuras y urbanismo que afectan al área de actuación del Estudio de Detalle.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

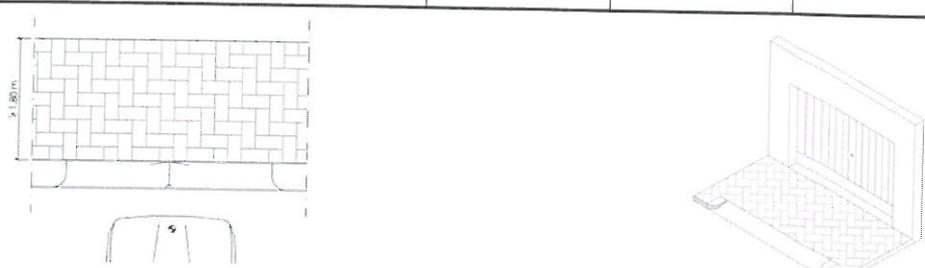
Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: existente
Color: gris
Resbaladicidad: antideslizante

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		de 2,20 a 2,60
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		8%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		existente
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		-
	En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		-
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		existente
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	Longitud 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		-
	Longitud 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		-
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	-
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	-
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= 0,60 m	= Longitud de	-
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	-
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal		≤ 8,00 %		= Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		

ESTUDIO DE DETALLE

Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		= Itinerario peatonal
					
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		-
Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		-
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	-
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	-
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	-
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	-
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		-	--		
Señalización en la acera	= 0,40 m	--	= 0,40 m	--	
	= 0,80 m	--	= 0,80 m	--	
	= 0,60 m	--	= 0,60 m	--	
	= 0,80 m	--	= 0,80 m	--	

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalar		--	≥ 0,50 m	0,00 m
	Altura		--	≥ 0,90 m	2,00 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		∅0,90 m	-	-
	Anchura libre de obstáculos		∅1,80 m	≥ 0,90 m	-
	Altura libre de obstáculos		∅2,20 m	≥ 2,20 m	-
Señalización	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	-	-
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		∅50 m	-	-
	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA

ESTUDIO DE DETALLE

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO				
NORMATIVA		O. VIV/561/2010 DOC. TÉCNICA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	no hay
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--	≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m	no hay
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--	≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	no hay
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	no hay
		Distancia al límite de paso	≤ 1,50 m	--
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	--	no hay	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma		--	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	no hay	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	no hay	
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
			Longitud	≥ 0,70 m	--	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	--		

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE

Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m		no hay
	Ángulo inclinación asiento- respaldo	--	≤ 105°		
	Dimensión soporte región lumbar	--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco	∅ ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	--	≥ 1,20 m		no hay
	Diámetro	∅0,10 m	--		
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		no hay
	Altura libre bajo la marquesina	--	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	no hay
		Altura parte inferior	≤ 1,40 m	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--	

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público existente y no se puede cumplir la prescripción específica de la normativa aplicable respecto a la pendiente longitudinal de la calle, debido a las condiciones físicas del terreno que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones, al tener una pendiente del 8%.



9. Declaración responsable de circunstancias y normativa urbanística.

PROYECTO DE EMPLAZAMIENTO: Estudio de Detalle Parcela 1 (parte) del Área NU-8 y NU-9 de San Enrique de Guadiaro, 11312 San Roque, Cádiz
 PROMOTOR: AYALA ESPAÑA SA
 ARQUITECTO: Pilar Ortega Feliu

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A.(S.N.U)	E.D.	Otros
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
	Denominación:										
En Tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación:										

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	POI	Plan de Ordenación Intermunicipal	PE	Plan Especial
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales	PS	Plan de Sectorización	PA	Proyecto de Actuación sobre SNU
DSU	Delimitación de Suelo Urbano	PAU	Programa de Actuación Urbanística	ED	Estudio de Detalle
		PP	Plan Parcial	Otros	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Vigente	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
	Consolidado <input checked="" type="checkbox"/> No Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado (Programado/Apto para urbanizar) <input type="checkbox"/> No Sectorizado <input type="checkbox"/> (o No Programado)	Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>
En Tramitación	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
	Consolidado <input type="checkbox"/> No Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> No Sectorizado <input type="checkbox"/>	Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	Suelo Urbano
En Tramitación	

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	Aislada: 500 m2 Pareada: 300 m2 Adosada: 100m2	Aislada: 501 m2 Pareada: 303 m2
	Parcela máxima	-	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">AYUNTAMIENTO DE SAN BOCQUE</p> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>28 SET. 2017</u> al Punto <u>23</u></p> <p style="text-align: right;">EL SECRETARIO GENERAL,</p> </div>
	Longitud mínima de fachada	-	
	Diámetro mínimo inscrito	-	
USOS	Densidad	-	
	Usos predominantes	residencial	
	Usos compatibles	Terciario en bajos o edificios anejos	
	Usos prohibidos	-	
EDIFICABILIDAD		0,409 m2/m2	
OCUPACIÓN	Sup. construida vivienda	Aislada: 50% Pareada: 50% Adosada: 75%	Aislada: 50% Pareada: 50%
	Sup. Útil vivienda	-	
	Sup. Construida entreplanta	-	
	Sup. Útil entreplanta	-	
	Patios mínimos	-	
ALTURA	Altura máxima, plantas	2+1(30%)	

ESTUDIO DE DETALLE

	Altura máxima, metros	9,50m	
	Altura mínima	-	
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Aislada Pareada Adosada	Aislada Pareada
	Separación fachada principal		5m
	Separación resto de fachadas		5m a menos de 18m profundidad de parcela 6m a mas de 18m de profundidad de parcela
	Separación entre edificios		6m
	Profundidad edificable		23m
	Retranqueos		-
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación	-	-
	Grado de protección planeamiento	-	-
	Nivel máximo de intervención	-	-
OTROS	Cuerpos salientes	-	-
	Elementos salientes	-	-
	Plazas mínimas de aparcamiento	50% viviendas	-

Observaciones

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE
 EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANISTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AUN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE
 EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

FECHA: ABRIL 2016

EL ARQUITECTO:

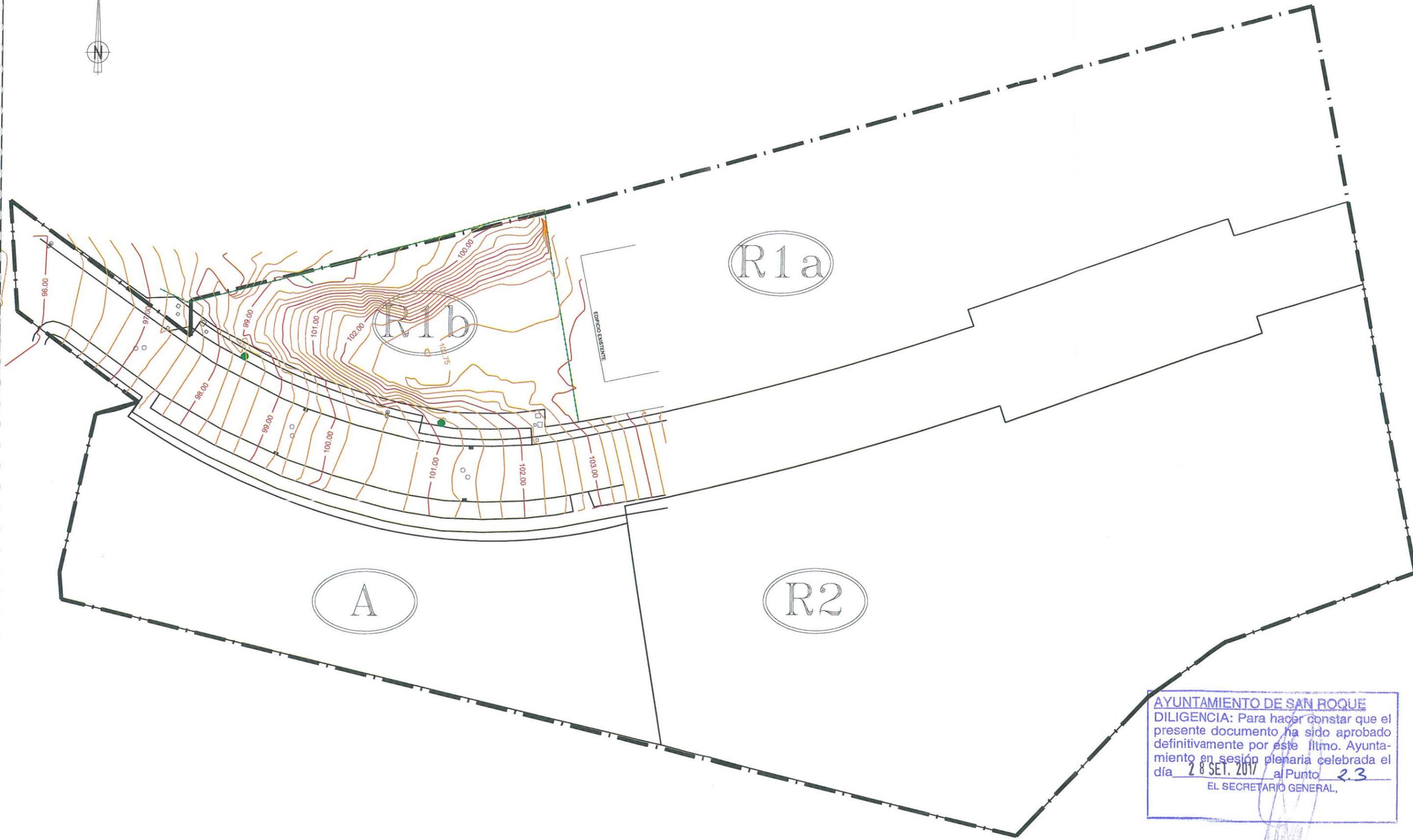
LA PROPIEDAD:



AYALA ESPAÑA, S.A. | CIF: A-11021490

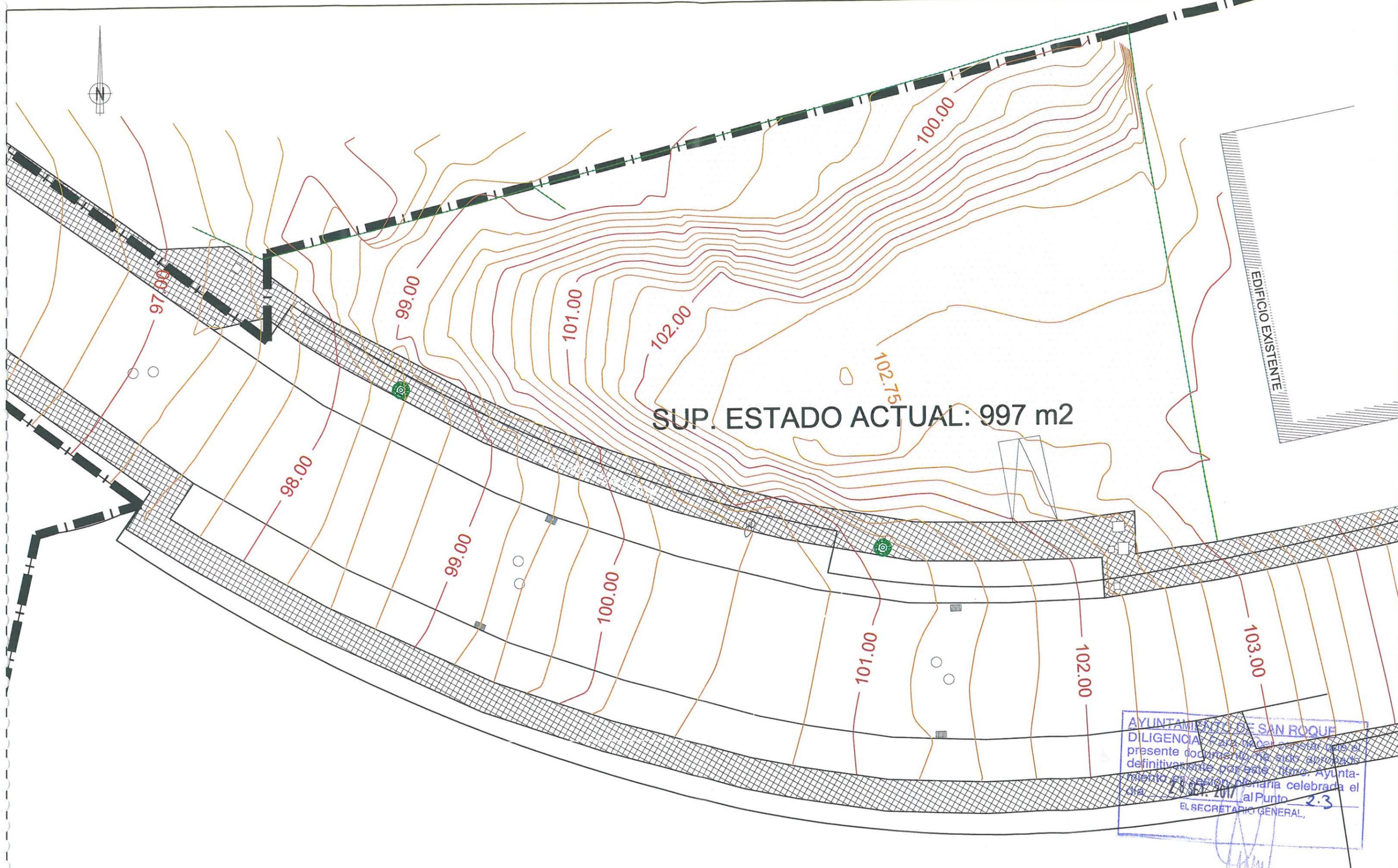
HACIENDAS DE SAN ENRIQUE
11312 SAN ROQUE (CÁDIZ)

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,



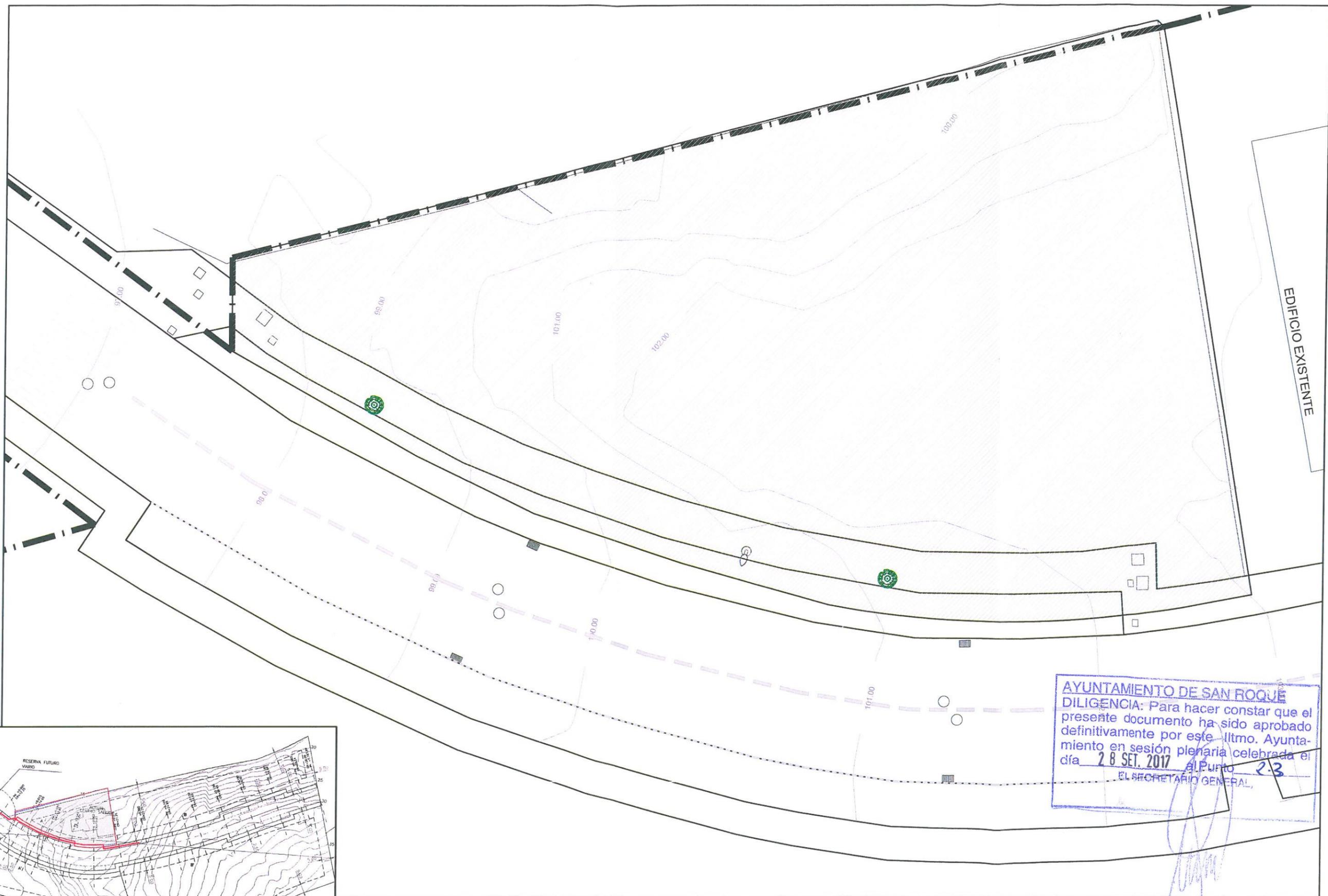
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,

SOLICITANTE: AYALA ESPAÑA S.A.	DEPARTAMENTO TÉCNICO:  Rocio GONZÁLEZ GARETA, INGENIERO C.C. y P. (Colegiado 22.933)	PROYECTO Nº: 019_13	FECHA: ABRIL/2.013	TÍTULO DEL PROYECTO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARCELA SITO EN SAN ENRIQUE DE GUADIARO (CÁDIZ).	PLANO: 1
		ESCALA: 1/400	DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANTA, ESTADO ACTUAL	HOJA 1 DE 1	



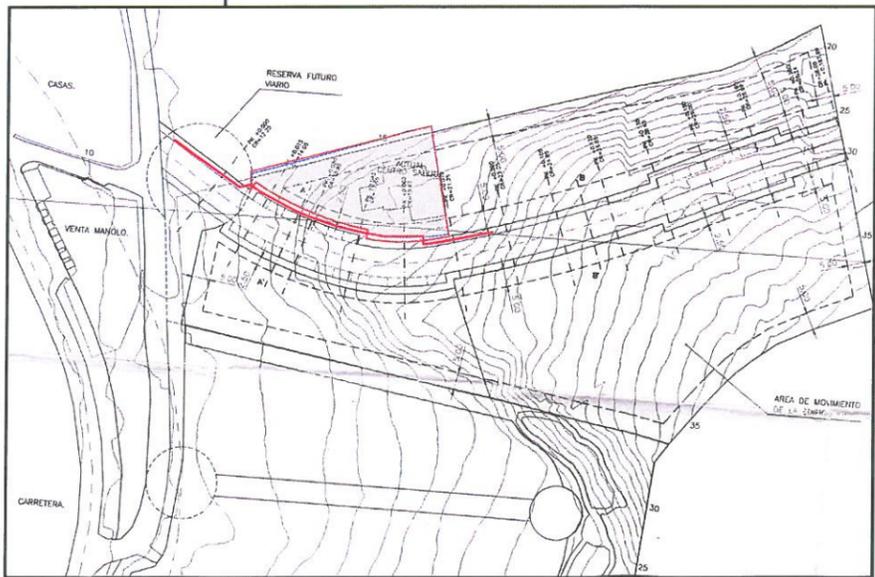
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para certificar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21 de ABRIL de 2017 al Punto 2.3.
 EL SECRETARIO GENERAL,

SOLICITANTE: AYALA ESPAÑA S.A.	DEPARTAMENTO TÉCNICO: Rocio GONZÁLEZ GARETA, INGENIERO C.C. y P. (Colegiado 22.933)	PROYECTO Nº: 019_13	FECHA: ABRIL/2.013	TÍTULO DEL PROYECTO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARCELA SITO EN SAN ENRIQUE DE GUADIARO (CÁDIZ).	PLANO: 1
	ESCALA: 1/400	DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANTA, ESTADO ACTUAL		HOJA 1 DE 1	



EDIFICIO EXISTENTE

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL



PLANO DE INFORMACIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE

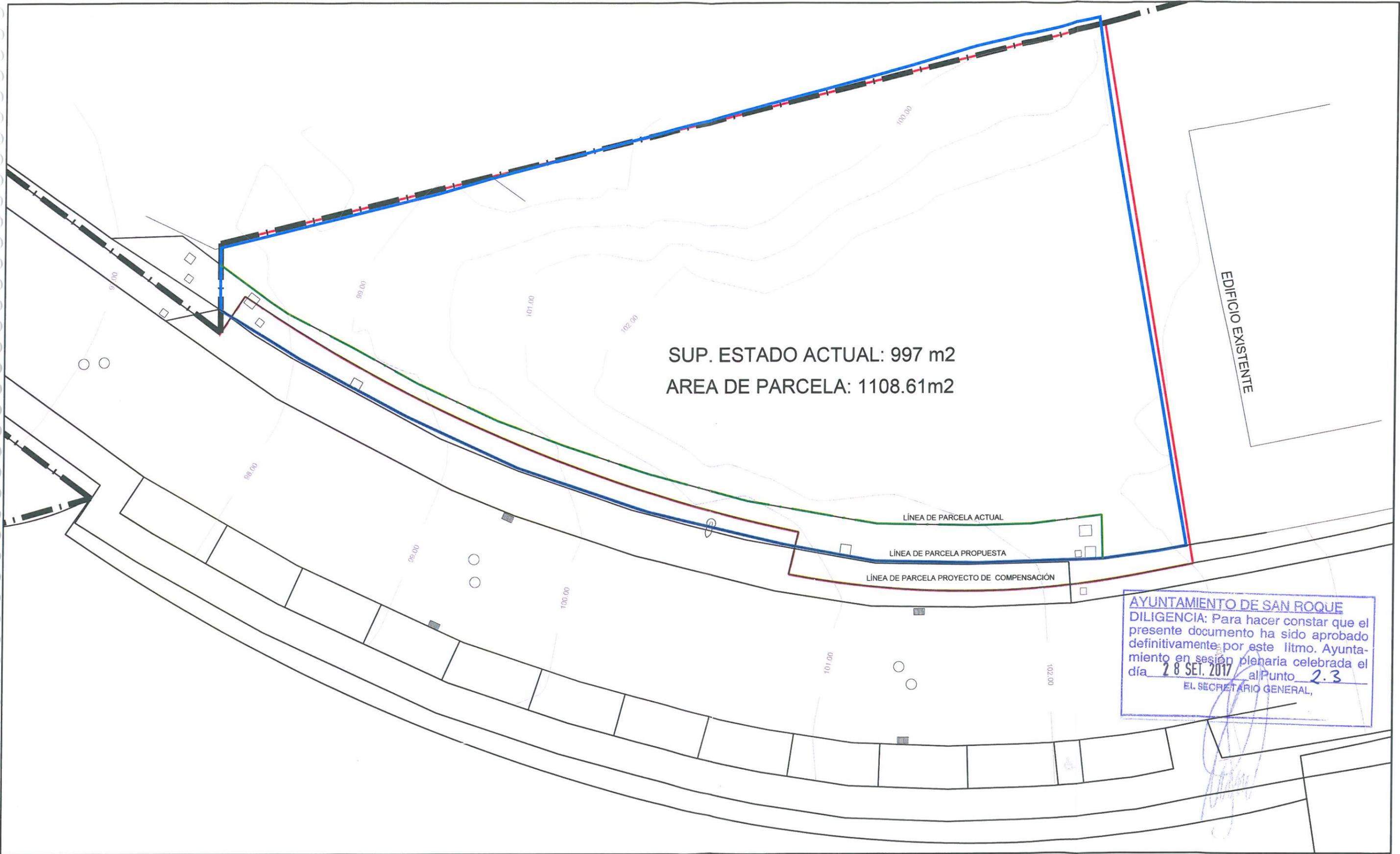
promotor
arquitecto

AYALA ESPAÑA SA
 PILAR ORTEGA FELIU 603 COACadiz TLF: 656.386379, pilar@arquitectosdecadiz.com

plano **01**

JUNIO 2016
 ESC 1:1000

[Handwritten signature]



SUP. ESTADO ACTUAL: 997 m²
 AREA DE PARCELA: 1108.61m²

EDIFICIO EXISTENTE

LÍNEA DE PARCELA ACTUAL

LÍNEA DE PARCELA PROPUESTA

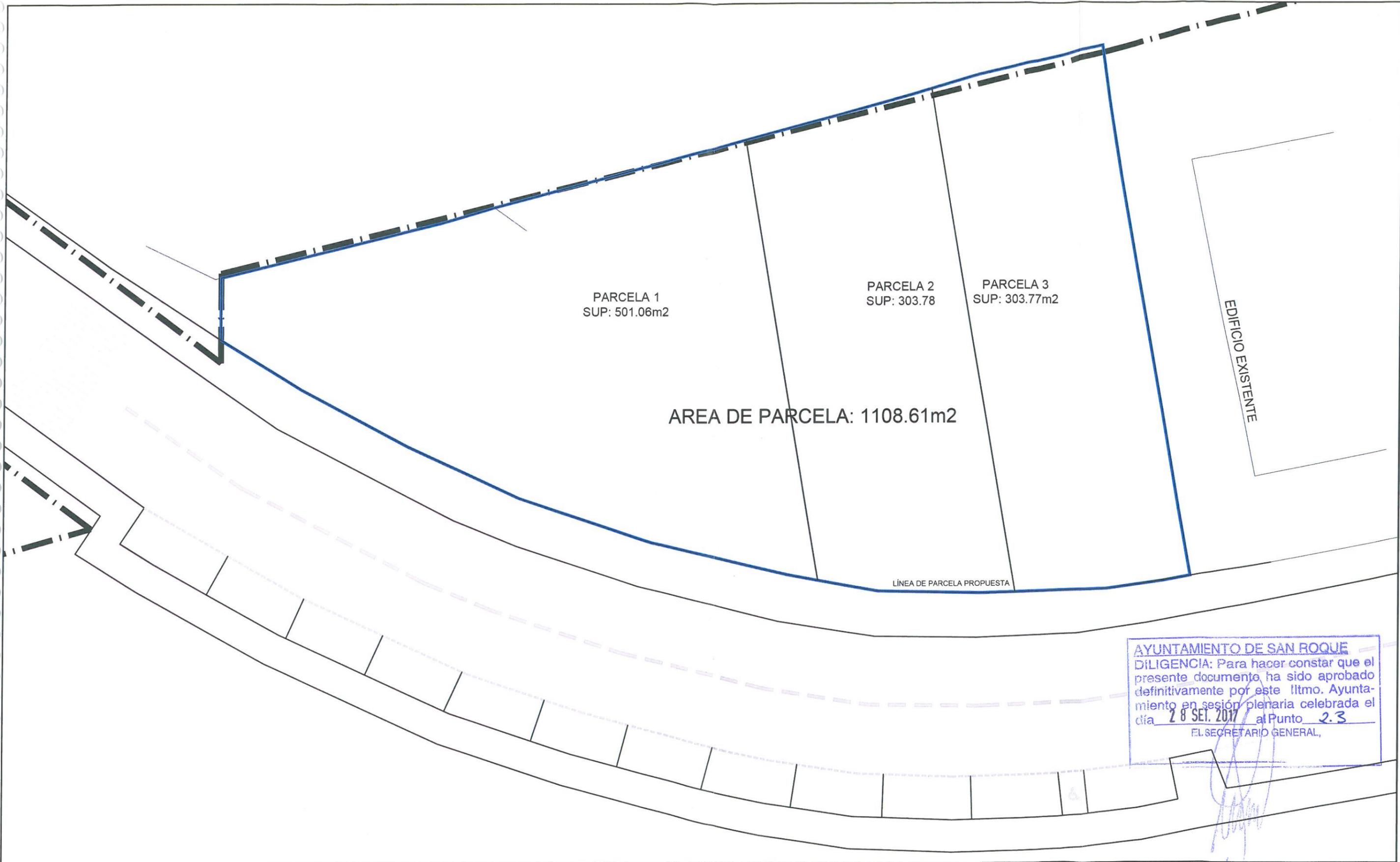
LÍNEA DE PARCELA PROYECTO DE COMPENSACIÓN

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

PLANO DE ORDENACIÓN. PROPUESTA DE PARCELA

 promotor arquitecto	ESTUDIO DE DETALLE PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE	plano 02 JUNIO 2016 ESC 1:200
	AYALA ESPAÑA SA PILAR ORTEGA FELIU 603 COACadiz TLF: 656.386379, pilar@arquitectosdecadiz.com	



PARCELA 1
SUP: 501.06m²

PARCELA 2
SUP: 303.78

PARCELA 3
SUP: 303.77m²

AREA DE PARCELA: 1108.61m²

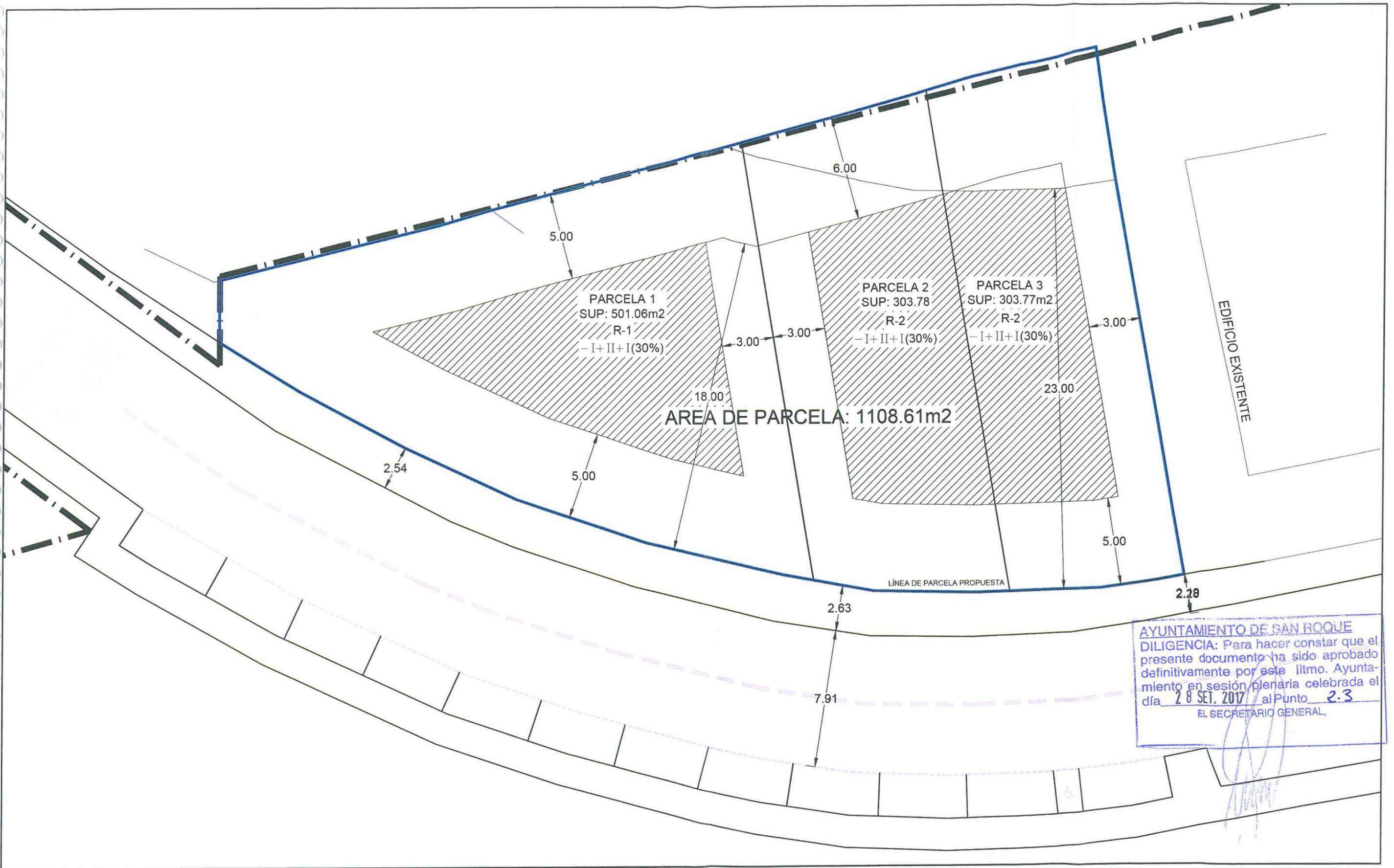
EDIFICIO EXISTENTE

LÍNEA DE PARCELA PROPUESTA

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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,

PLANO DE ORDENACIÓN. PROPUESTA DE DIVISIÓN DE PARCELA

 promotor arquitecto	ESTUDIO DE DETALLE PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE	plano 03 JUNIO 2016 ESC 1:200
	AYALA ESPAÑA SA PILAR ORTEGA FELIU 603 COACadiz TLF: 656.386379, pilar@arquitectosdecadiz.com	



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 28 SET. 2017 al Punto 2.3
 EL SECRETARIO GENERAL,

PLANO DE ORDENACIÓN. PROPUESTA DE ALINEACIONES

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

PARTE DE PARCELA DEL ÁREA 1 M-011-SE

promotor
arquitecto

AYALA ESPAÑA SA
 PILAR ORTEGA FELIU 603 COACadiz TLF: 656.386379, pilar@arquitectosdecadiz.com

plano **04**

JUNIO 2016
 ESC 1:200