



Estudio de Detalle del Área 015-CA del PGOU de San Roque Campamento | San Roque (Cádiz)

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

Promotor, VALDECARRETA UNION SL

DICIEMBRE 2019

Francisco del Río Arias.

Luis Manuel Benitez Castillo.

Pablo del Río Aguirado

A R Q U I T E C T O S

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

INDICE

- 0.- ANTECEDENTES
- 1.- OBJETO Y PROMOTOR.
- 2.- EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIE.
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 4.- REGULACIÓN NORMATIVA.
- 5.- LEGISLACIÓN APLICADA.
- 6.- DETERMINACIONES LEGALES Y NORMATIVAS
- 7.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.
- 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTA FIGURA DE PLANEAMIENTO.
- 9.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
- 10.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA. PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y SU ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

ANEXO Nº1.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

ANEXO Nº2.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DEL DOCUMENTO BASICO DEL CTE DB_S1.

ANEXO Nº3.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DEL DECRETO 293/2009, de 7 de julio. "NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO LA EDIFICACION Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA".

PLANOS.

- 01- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ESTADO FISICO.
- 02- SITUACION URBANISTICA.
- 03.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 04.- AFECCIONES.
- 05- ORDENACION. GEOMETRIA, ALINEACIONES Y RASANTES.
- 06- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y USOS.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

El 21 de marzo de 2017 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle.

Posteriormente se recibe informe de la Demarcación de Carreteras del estado en Andalucía Occidental requiriendo la subsanación del acceso desde el ámbito de actuación a la carretera CA-34 así como otra documentación complementaria: estudio de tráfico, ruido, etc., que cumplimenta este documento.

1.- OBJETO Y PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la entidad mercantil VALDECARRETA UNION SL, constituida en escritura pública otorgada en Jerez de la Frontera ante el notario D. Rafael Gonzalez de Lara Alférez el día 5 de diciembre de 2003 con el número 3.932 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 1.666, folio 184, hoja CA-26.838, inscripción 1ª, domiciliada en Rota, Cádiz, en calle Bahía de Cádiz, 9, CP 11520, con CIF número B-11766078, representada por D. Felipe Castellano Merino, con domicilio a estos efectos en Rota, calle Bahía de Cádiz, 9, CP 11520, provisto de N.I.F. número 31.290.630-G como Consejero Delegado bastante, según la anterior escritura, quien bajo su responsabilidad personal declara que sus facultades no han sido revocadas ni limitadas, y siguen vigentes en el día de la fecha, como propietaria de suelo en el ámbito de actuación, en virtud del contrato privado de compraventa suscrito con el actual propietario registral en Madrid el 7 de abril de 2016, que representa el 63,19% de la superficie del ámbito del área de actuación y el 73,50% de la superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo.

En la Estipulación Tercera del Contrato de Compraventa firmado entre las partes, incluido parcialmente a continuación en lo que afecta a esta cuestión, se indica literalmente: "la entrega de la posesión de la parcela, con el fin de proceder a su desarrollo urbanístico, se producirá en el momento de firma del presente contrato" y en la Estipulación Tercera Bis, se incluye una autorización expresa a la parte compradora y poseedora civil de la parcela, a iniciar, promover, gestionar y desarrollar cuantas actuaciones fuesen necesarias para llevar a cabo el proceso de transformación urbanística.

El objeto del trabajo es

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General de Ordenación Urbana, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes del viario de nueva creación y las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, así como las correspondientes al suelo lucrativo.

Adaptando y reajustando las determinaciones del planeamiento general a la realidad física existente tanto en el ámbito del área como en los elementos componentes de las redes viarias e infraestructuras a los que se va a conectar.

2.- EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIE

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están comprendidos en el ámbito del Área 015-CA de Campamento del PGOU de San Roque, Cádiz. Su situación, linderos y características geométricas y topográficas se reflejan en la documentación gráfica, en los planos número 1 y 3 denominados "situación y emplazamiento" y "estado actual de los terrenos. Topografía".

Tiene una superficie de 7.500,00 m2 de suelo, y una superficie construible sobre rasante asignada de 4.500 m2.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

En Madrid, a 7 de abril de 2016,

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Pedro Pablo Viñas Luaces, con DNI/NIF 50.677.813 G, con domicilio a estos efectos en Cabanillas del Campo, 19171, Guadalajara, Calle Miguel de Cervantes 5; Interviene en calidad de administrador único de la mercantil Aneiros Grupo Inmobiliario S.L. con CIF: B19241462, domiciliada en Cabanillas del Campo, 19171, Guadalajara, Calle Miguel de Cervantes 5, constituida por tiempo indefinido el 24 de enero del 2.006 ante el notario de Guadalajara D. Antonio Solesio Lillo y número 2.948 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara, Tomo 470, Libro 0, Folio 171, Hoja GU-6089; en adelante El Vendedor o la parte Vendedora.

Y DE OTRA PARTE: Y de otra, Felipe Castellano Merino, mayor de edad, con domicilio en Avda. Valdecarretas núm. 8 Rota (Cádiz) y D.N.I número 31.290.630-G, en Representación de Valdecarreta Unión SL, con domicilio en Avd. Valdecarretas núm. 8, de Rota (Cádiz), con CIF B-11766078. En adelante El Comprador.

El Vendedor y el Comprador serán designados en lo sucesivo y conjuntamente como las "Partes".

Las Partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse por el presente contrato y, al efecto,

EXPONEN

Primero.- Que El Vendedor es titular en pleno dominio de la finca sita en San Roque (Cádiz) con la siguiente descripción: Parcela de terreno en parte rústica en parte urbana de superficie CUATRO MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (4.800m²), teniendo su frente a la carretera de San Roque a La Línea, situada en los Llanos del Hipódromo, Campamento, hoy Calle Real 86, según catastro, en término de San Roque. Linda: por la derecha y espalda, con finca de donde fue segregada; y por la izquierda, con finca de Don José Cruz Díaz Masa.

Referencia catastral: 6660408TF8066S0001UU.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes y de inquilinos de cualquier tipo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de San Roque, Finca: 28912, Tomo: 1.334, Libro: 438, Folio: 216.

Se adjuntan al presente contrato los siguientes anexos:

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

- Anexo 1: Plano de la Finca objeto del presente contrato y fotografía aérea.
- Anexo 2: Nota simple de la Finca y Consulta Catastral Descriptiva y Gráfica.
- Anexo 3: Cédula urbanística emitida por la Gerencia de Urbanismo de San Roque, descriptiva de las características urbanísticas de la parcela, así como del sistema de actuación e instrumento de planeamiento preciso para su desarrollo.

Segundo.- Según establece el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado el 25 de julio de 2000, y adaptado a la LOUA el 7 de mayo de 2009, la finca objeto de este contrato está denominada como Área 15-CA, clasificada como suelo urbano no consolidado, siendo su calificación de uso terciario e industrial. El sistema de actuación previsto en la normativa urbanística de San Roque es el sistema de Compensación, y el instrumento señalado para la ordenación de esta área es el Estudio de Detalle.

El Área 15-CA, tal y como se desprende de la ficha urbanística que se incorpora como Anexo 3, afecta a una superficie total de 7.500m², de los cuales 4.800m² representan el objeto de este contrato, y el resto pertenecen a D^ª. Rafaela Aguirre Díaz. Como consecuencia de lo anterior, el proceso de desarrollo y transformación del área 15-CA a través del sistema y el instrumento mencionados, conllevará la necesidad de constituir una Junta de Compensación y una propuesta de reparcelación y urbanización del sector.

Tercero.- Que El Vendedor está interesado en vender la finca descrita en el expositivo primero y El Comprador está interesado en adquirir la finca.

Cuarto.- Que expuesto cuanto antecede, las Partes convienen en suscribir el presente Contrato de Compraventa ("**Contrato de Compraventa**"), lo que llevan a efecto por medio de este documento y con sujeción a las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- REGULACIÓN DEL CONTRATO

El presente Contrato de compraventa se regirá, en primer lugar, por la voluntad de las Partes expresada en el Contrato y contenida en sus pactos, y en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

SEGUNDA.- OBJETO

El objeto del contrato es la compraventa de la finca descrita en el expositivo primero.

La Finca se compra en concepto de libre de cargas, así como libre de inquilinos, precaristas u ocupantes por cualquier título y al corriente en el pago de impuestos, arbitrios y tasas.

VALDECARRETA
UNION S.L.



ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

Las partes conocen que la Finca objeto de compraventa está sujeta a un proceso de tramitación urbanística que determinará (i) la cesión al Ayuntamiento de San Roque de una parte de la superficie de la misma y (ii) la atribución al titular de la finca de la parcela resultante de todo el proceso mencionado. Manifestando expresamente La Parte Compradora, haber realizado las consultas pertinentes al Ayuntamiento de San Roque, por lo que conoce la situación legal y urbanística de la finca motivo de este contrato y aceptándola en estos términos.

La compra de la finca lo es como cuerpo cierto, es decir se compra la realidad física de la finca, independientemente de la superficie que pueda figurar en el título.

TERCERA.- ENTREGA DE LA PARCELA. PACTO CON RESERVA DE DOMINIO.

La entrega de la posesión de la Parcela, con el fin de proceder al desarrollo urbanístico de la misma, se producirá en el momento de la firma del presente contrato. Dicha posesión se configura como Posesión Civil, al amparo del artículo 430 del Código Civil, toda vez que existe una inequívoca intención y voluntad por parte de la Compradora de hacer la parcela objeto de este contrato de su propiedad.

Ambas partes acuerdan que la entrega de la posesión del inmueble, no conlleva la transmisión del dominio, que el comprador únicamente adquirirá de manera automática tan pronto se produzca el último pago establecido en la estipulación cuarta del presente contrato, en forma y plazo. Esta reserva de dominio se incorporará a cualquier documento de elevación a público que pudiese efectuarse de este contrato, salvo que se haya recibido la totalidad del precio pactado.

TERCERA BIS.- AUTORIZACIÓN A LA COMPRADORA PARA ACTUAR ANTE LA ADMINISTRACIÓN.

La parte Vendedora, en virtud de lo anterior, y en tanto en cuanto mantenga en su poder el dominio de la parcela objeto de este contrato, autoriza expresamente a la parte Compradora y poseedora civil de la parcela, a iniciar, promover, gestionar, y desarrollar cuantas actuaciones fuesen necesarias, ante las administraciones locales, autonómicas o estatales que fueren competentes, para llevar a cabo el proceso de transformación urbanística descrito en el expositivo segundo.

La responsabilidad y coste para el desarrollo de toda la tramitación urbanística correrá a cargo de la Compradora.

CUARTA.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA. PAGOS APLAZADOS



VALDECARRETA UNION S.L.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se detallan los propietarios de suelo en el ámbito de la actuación, con sus coeficientes de participación, a efectos de la equidistribución de cargas y beneficios:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE			COEFICIENTE
		CATASTRAL	REGISTRAL	REAL	APROVECHAMIENTO
P1	VALDECARRETA UNION SL	5.716,00 m2	4.800,00 m2	4.739,00 m2	0,735071
P2	RAFAELA AGUIRRE DIAZ	1.794,00 m2	1.770,00 m2	1.708,00 m2	0,264929
SUELO PUBLICO	ADMINISTRACION			1.053,00 m2	
	TOTAL			7.500,00 m2	1,000000

- La superficie catastral de la finca de VALDECARRETA UNION SL incluye la finca colindante por el noroeste.
- El suelo de la administración se incluye a efectos de remodelación del acerado y conexión del nuevo viario.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SAN ROQUE Provincia de CÁDIZ

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500

DATOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 6660408TF-8066S0001UU

LOCALIZACIÓN: CL REAL [CA] 86

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial

QUOTIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2008

SUPERFICIE CONSTRUIDA [M²]: 243

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL REAL [CA] 86

SAN ROQUE [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [M²]: 243

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [M²]: 5.716

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	01	169
ALMACEN	1	02	27
DEPORTIVO	1	03	47

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado, 25 de Junio de 2016

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FINCA Nº 1, propiedad de VALDECARRETA UNION SL.

TITULAR CATASTRAL: Aneiros Servicios Hostelero SL (33,3%), Aneiros Gestión SL (33,3%) e Inversiones 16. Servicios financieros e inmobiliarios SL (33,3%)

ESTUDIO DE DETALLE

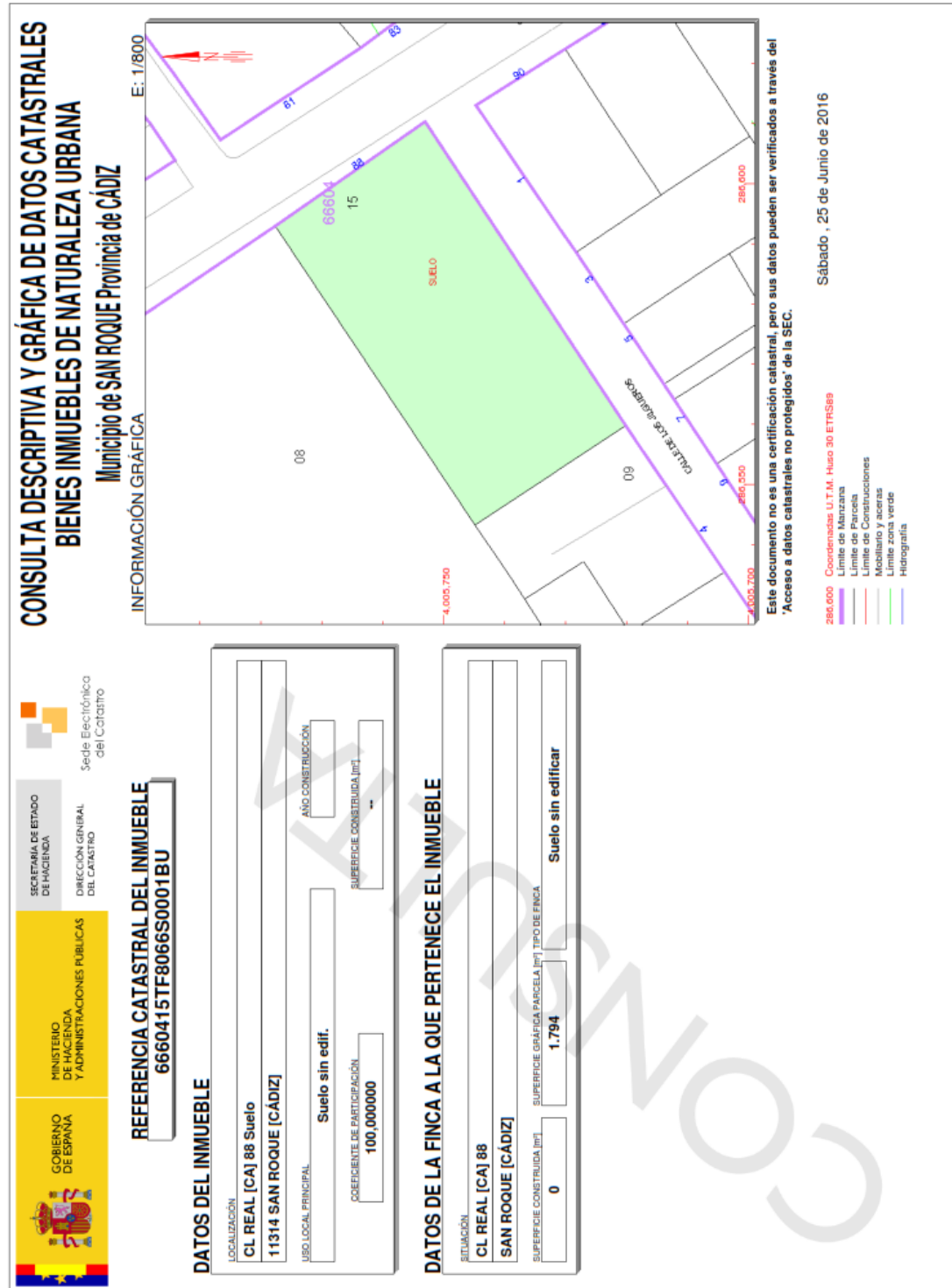
DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR



FINCA Nº 2, propiedad de D^a. RAFAELA AGUIRRE DIAZ
TITULAR CATASTRAL: Herederos de Rafaela Aguirre Díaz

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REGISTRAL.

Finca de VALDECARRETA UNION SL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página
Fecha 26/2/2016
Hora 09:00

Finca : 28912 de San Roque
IFUFIR: 11012000749748.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Ultima Inscripción/Anotación : Tomo 1334 Libro 438 Folio 216

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

DESCRIPCIÓN: PARCELA DE TERRENO en parte rústica y en parte urbana de superficie CUATRO MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS, teniendo su frente a la Carretera de San Roque a La Línea, situada en los Llanos del Hipódromo, de Campamento, hoy calle Real, 86, según Catastro, en término de San Roque. Linda: por la derecha y espalda, con finca de donde fue segregada; y por la izquierda, con finca de Don José Cruz Díaz Masa. Referencia catastral: 6660408TF8066S0001UU.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Anelros Grupo Inmobiliario, S.L.
DNI/NIF..... : C.I.F. B19241462

Estado Civil :

Régimen

Título: Compraventa
Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

Participación: una cuarta parte indivisa en pleno dominio

Fecha del Título ..: 18-03-2009

Autoridad: José Antonio García Vila

Sede Autoridad: Sabadell



Esta huella digital garantiza la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, e incluso el identificador de la localidad.



87A1 64F820F287100080808E14091E0

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Inscripción: 2ª de fecha 24-04-2009

Estado Civil :

Régimen

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

Participación: una cuarta parte indivisa en pleno dominio

Fecha del Título ..: 27-09-2013

Autoridad: Maria Alicia Aragoncillo Ibeas

Sede Autoridad: Cabanillas del Campo

Inscripción: 5ª de fecha 16-10-2013

Estado Civil :

Régimen

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

Participación: mitad indivisa en pleno dominio

Fecha del Título ..: 26-02-2014

Autoridad: Maria Alicia Aragoncillo Ibeas

Sede Autoridad: Cabanillas del Campo

Inscripción: 6ª de fecha 26-03-2014

GRAVADA con las siguientes cargas:

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afección

Afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de veinticuatro de abril de dos mil nueve al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la

Este Fuelle digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, a través del Identificador de la Información



07A1164FE260F297100208909E1509100

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

Finca de RAFAELA AGUIRRE DIAZ.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS
Página 1 de 2 Fecha 15/4/2016

DATOS REGISTRALES	
Finca : 2540 de San Roque	
IDUFIR: 11012000141443.	
Tomo.292 Libro 64 Folio 239	

DESCRIPCION
Urbana: Parcela de terreno situada en el lugar conocido como Llanos del Polo, inmediaciones de la Barriada de Campamento del término municipal de San Roque que tiene forma sensiblemente rectangular, cuyos lados miden treinta metros lineales de fachada a la carretera de San Roque a La Linea y la misma longitud en la parte opuesta por donde linda con doña Maria Amado Quiros, cincuenta y nueve metros lineales cada uno de los lados laterales que lindan por la derecha entrando con predio conocido por el Hipodromo; y por la izquierda calle de dicho predio. Tiene una superficie de mil setecientos setenta metros cuadrados.

TITULARES ACTUALES
Nombre..... : doña Rafaela Aguirre Diaz
Estado Civil : casada
Régimen : Separación de Bienes
Título : Compraventa
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter : Privativo
Participación : cien por cien en pleno dominio
Fecha del Título ... : 03-08-1976
Autoridad : Luis Giménez Rodríguez
Sede Autoridad : Los Barrios
Inscripción : 5ª de fecha 10-10-1978

GRAVADA con las siguientes cargas:

PROPIAS DE ESTA FINCA

Anotación
Un EMBARGO a favor de HACIENDA PUBLICA por débitos a la HACIENDA PUBLICA para responder de un importe global de 423656 euros. Anotado con la letra B de fecha 11/02/1984. Con esta misma fecha se expide la CERTIFICACION DE CARGAS.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

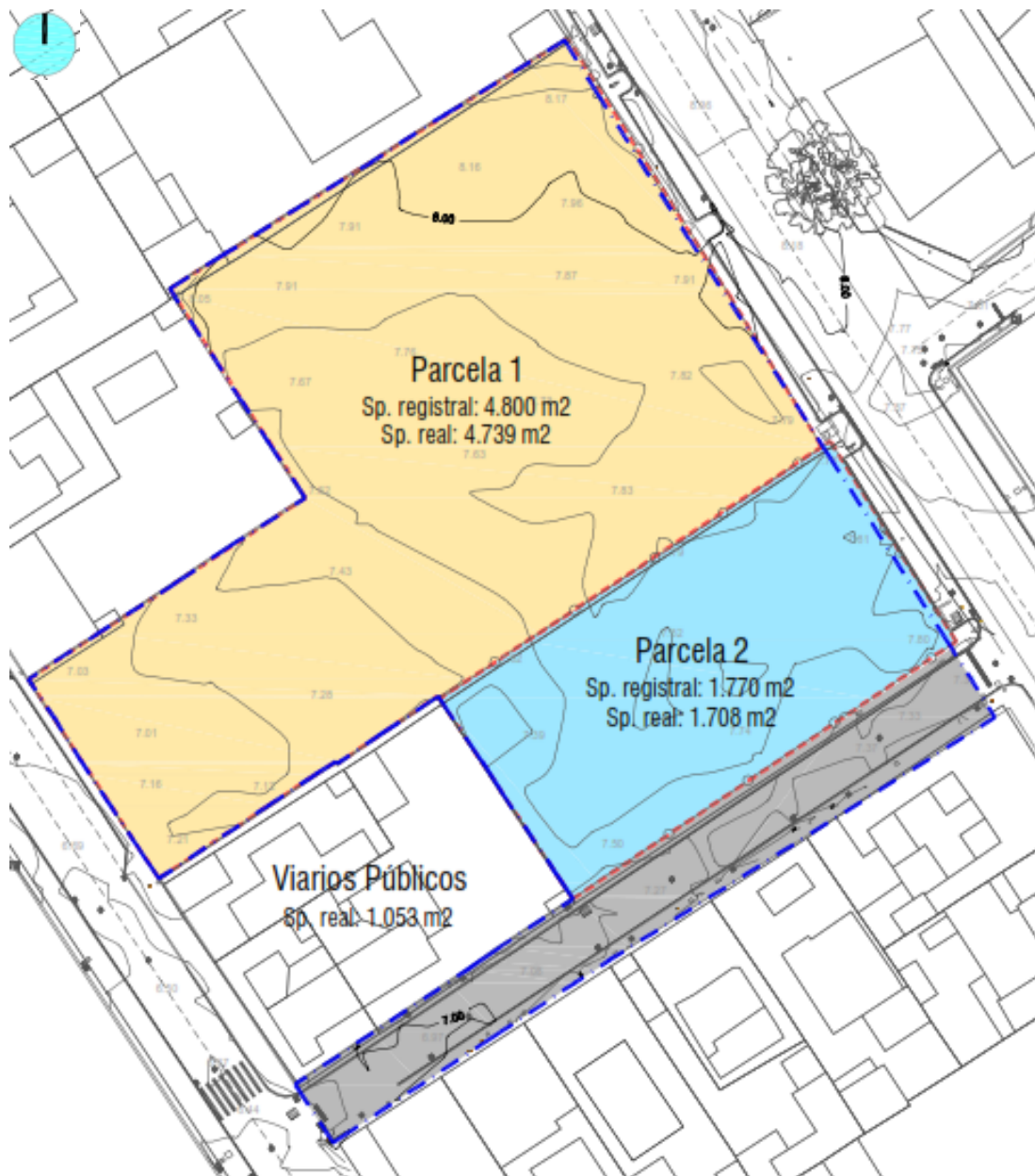
REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REAL



La morfología y geometría de cada una de las parcelas y su situación queda reflejada en la documentación gráfica en el plano número 2 denominado "estructura de la propiedad".

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

4.- REGULACIÓN NORMATIVA

Los Estudios de Detalle quedan regulados en la vigente legislación urbanística, pudiendo formularse para completar o, en su caso, adaptar algunas determinaciones establecidas en el planeamiento general municipal para el suelo urbano.

Solo podrán redactarse Estudios de Detalle en aquellos municipios que dispongan de alguna figura de planeamiento general, en el caso que nos ocupa el PGOU de San Roque y su adaptación a la LOUA que es la figura de planeamiento vigente y en base a cuya normativa urbanística y determinaciones, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Su desarrollo normativo se realiza en los artículos 15, 31, 32, 33 y 34 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en lo que no suponga contradicción con el contenido de la legislación anteriormente citada en los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Tramitación.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle será competencia del Ayuntamiento de oficio o a requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública o a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente Estudio de Detalle completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, el Ayuntamiento, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a veinte días, así como, en su caso, al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del Estudio de Detalle y en los plazos que establezca su regulación específica. Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del mismo. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

El Ayuntamiento deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en los párrafos anteriores, sobre la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedieren. El acuerdo de aprobación definitiva deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

En los procedimientos tramitados a instancia de parte, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente párrafo. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Estudio de Detalle a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C) de la LOUA. Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al ayuntamiento la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia anteriormente habrá de seguir las siguientes reglas:

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

1. El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado el Ayuntamiento. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.
2. La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.
3. En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Aprobación definitiva.

El ayuntamiento examinará el expediente y, en particular, el Estudio de Detalle en todos sus aspectos. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.
- c) Aprobar definitivamente de manera parcial el Estudio de Detalle, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- d) Suspender la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por deficiencias sustanciales a subsanar.
- e) Denegar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

La aprobación del Estudio de Detalle, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Estudio de Detalle.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el Estudio de Detalle.

- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por el Ayuntamiento de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

5.-LEGISLACION APLICADA

Para la redacción de este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de diciembre) y con carácter complementario, y en todo lo que no contradiga a dicha Ley, en los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento, en sus artículos y el PGOU de San Roque.

6.- DETERMINACIONES LEGALES Y NORMATIVAS

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 17.1.2ª.b las siguientes determinaciones para suelos Urbanos No Consolidados de uso Industrial o Terciario, respecto de las reservas para dotaciones:

Las reservas para dotaciones /...../ deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

Entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Considerando que la superficie y techo máximo edificables del ámbito de actuación son 7.500,00 y 4.500,00 m² se debe prever COMO MINIMO una superficie de 1.050,00 m² de reserva de suelo para dotaciones, desagregada como sigue:

- Zonas verdes 750 m²
El PGOU de San Roque establece una reserva de 576 m² y la adaptación a la LOUA actualiza dicha previsión a la que establece dicha ley.
- Equipamientos 300 m²
- Plazas de aparcamiento 23 plazas

De las que 1 debe estar adaptada para personas con minusvalía, según lo establecido en el artículo 29.1 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. (1 plaza cada 40 o fracción).

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

7.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Las características superficiales y urbanísticas de las distintas parcelas resultantes de la ordenación del presente Estudio de Detalle son las que se recogen a continuación:

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DELIMITADA	7.500,00 M2
SUPERFICIE USOS LUCRATIVOS	3.544,77 M2
SUPERFICIE USOS NO LUCRATIVOS	3.955,23 M2
SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAXIMA	4.500,00 M2

SUPERFICIES, USOS E INTENSIDADES.

USOS LUCRATIVOS

USO GLOBAL	TIPOLOGIA	SUP. SUELO	SUP. TECHO
INDUSTRIAL	AISLADA	(1) 1.673,75 M2	2.115,00 M2
TERCIARIO	AISLADA	(1) 1.871,02 M2	2.385,00 M2
TOTAL		3.544,77 M2	4.500,00 M2

(1) Asignando la superficie de suelo de la parcela P1 a cada uso en proporción a su intensidad.

USOS NO LUCRATIVOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO	SUP. TECHO
EQUIPAMIENTO	ZONA VERDE	750,00 M2	(2)
	DOTACION	300,00 M2	(2)
VIARIO	VIALES	2.905,23 M2	
TOTAL		3.955,23 M2	(2)

(2) La necesaria para el uso al que se destine.

DESGLOSE DE PARCELAS NETAS.

PARCELA	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE		ALTURA	Nº PLANTAS
			SUELO	CONSTRUIDA		
P1	Terciario	Aislada	2.544,76	1.100,63	9,50	3
	Industrial	Aislada		2.115,00		2
P2	Terciario	Aislada	701,17	904,87	9,50	3
P3	Terciario	Aislada	298,84	379,50	9,50	3
P4	Zona verde		486,00			
P5	Zona verde		264,00			
P6	Dotación		300,00	(2)	(2)	(2)
P7	CT		(1)	(2)	(2)	1
Viario	Nuevo		1.788,82			25
	Total afectado		2.905,23			
totales			7.500,00	4.500,00		

(1) Incluido dentro de la parcela P1. Su situación y ámbito superficial como parcela independiente se definirá en el Proyecto de Urbanización de función de las indicaciones de la distribuidora.

(2) La necesaria para el uso al que se destine.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

Las condiciones de desarrollo de la edificación para los usos y las tipologías edificatorias previstas en la ordenación del Estudio de Detalle están recogidas en las ordenanzas de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque y su adaptación a la LOUA.

8.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE ESTA FIGURA DEL PLANEAMIENTO

La justificación de la procedencia del Estudio de Detalle se contiene en su propia esencia, al tratarse de un plan de desarrollo previsto en el planeamiento general del municipio para la ordenación de esta área de Suelo Urbano No Consolidado, cuyo objetivo es la configuración y definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situados entre los instrumentos de planeamiento general, en nuestro caso el PGOU de San Roque, y las licencias de edificación, de forma que se completen o adapten algunas de las determinaciones del planeamiento hasta el nivel exigido en la ley en lo que se refiere a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

9.- DESCRIPCION DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta se ajusta a las determinaciones de ordenación establecidas desde el Plan General de ordenación Urbana de San Roque. En base a ello, se proyecta una calle en dirección noreste-suroeste, como prolongación de las Avenida de Zaragoza, que divide el ámbito de actuación en dos manzanas edificables adosadas a las parcelas existentes fuera del área, en las que se ubican los usos lucrativos, que se distribuyen para los titulares de suelo y/o derechos sobre el aprovechamiento resultante, y los equipamientos exigidos en el PGOU y la LOUA.

En la mitad norte del ámbito se ubican una parcela lucrativa de uso industrial y terciario que da fachada a la calle Real (travesía de la carretera N-351) y a la calle de nueva creación, el equipamiento dotacional y parte de la zona verde, con fachada ambas a la calle de nueva creación y también a la calle Las Mimosas la segunda. En la mitad sur se ubican, una parcela que contiene el resto de zona verde y dos parcelas de uso terciario, todas con fachadas a la calle de nueva creación y a la calle Los Jilgueros y la primera también con fachada a la calle Real (travesía de la carretera N-351).

Las parcelas cumplen los requisitos geométricos y superficiales establecidos por las Normas Urbanísticas del PGOU para los usos, lucrativos y no lucrativos, previstos en la ordenación y tienen entidad suficiente, considerando los retranqueos a los diferentes linderos para materializar la superficie construida que tienen asignada.

10.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA. PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y SU ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR

La solución de ordenación propuesta cumple las indicaciones del PGOU relativas a la creación de un viario en prolongación de la Avenida de Zaragoza, conectando las calles Real y Las Mimosas y prevé la reserva de suelo lucrativo para la materialización de la superficie construida asignada, en cumplimiento de las disposiciones del PGOU, a cada uno de los usos previstos y para dotaciones exigida en el artículo 17 de la LOUA, situándolo estratégicamente para dar servicio al ámbito y el entorno.

En efecto, se reservan 1.050,00 m² de suelo para dotaciones, de los que 750,00 m² se destinan a zonas verdes públicas (el 14% y 10% de la superficie del ámbito respectivamente) y el resto, 300,00 m² al uso de equipamiento.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, la dotación prevista es de 25 plazas, algo mayor que el estándar mínimo previsto en la LOUA: 0,5 plaza/100 m² techo = 0,5 x 4.500,00 m² t/100 = 23, de las que una de ellas está adaptada para su uso por personas con discapacidad.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

A.- Alineaciones y rasantes

El Estudio de Detalle que aquí se desarrolla se inscribe dentro de lo especificado en el apartado 1.b) del artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir, su objetivo básico es definir las alineaciones y rasantes de la ordenación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

B.- Ordenación de Volúmenes.

La ordenación de volúmenes resultante de la propuesta de ordenación del ámbito que se ha realizado en este Estudio de Detalle, no ha supuesto cambio en los usos permitidos, aumento de la superficie construible resultante en función de su superficie y edificabilidad ni de las alturas máximas permitidas, con respecto a lo indicado por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

Podemos afirmar, de la misma manera, que no se han alterado ni introducido cambios que pudieran afectar a las características físicas de los predios colindantes, ya sean condiciones de soleamiento, servidumbres de paso, cursos de agua, nivel freático, condiciones ecológicas o cualquiera de este tipo que pudieran afectar las condiciones de los predios colindantes.

El presente Estudio de Detalle:

- No modifica el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- No incrementa al aprovechamiento urbanístico.
- No suprime ni reduce el suelo dotacional público ni afecta a su funcionalidad.
- No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

San Roque, Diciembre de 2019

LOS ARQUITECTOS. Fdo. Francisco del Río Arias

EL PROMOTOR

Luis Manuel Benitez Castillo

Pablo del Río Aguirado

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

ANEXO N° 1.

CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS.

PARCELA	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE		ALTURA	N° PLANTAS APARCAMIENTOS
			SUELO	CONSTRUIDA		
P1	Terciario	Aislada	2.544,76	1.100,63	9,50	3
	Industrial	Aislada		2.115,00	9,50	2
P2	Terciario	Aislada	701,17	904,87	9,50	3
P3	Terciario	Aislada	298,84	379,50	9,50	3
P4	Zona verde		486,00			
P5	Zona verde		264,00			
P6	Dotación		300,00	(2)	(2)	(2)
P7	CT		(1)	(2)	(2)	1
Viario	Nuevo		1.788,82			25
	Total afectado		2.905,23			
totales			7.500,00	4.500,00		

(1) Incluido dentro de la parcela P1. Su situación y ámbito superficial como parcela independiente se definirá en el Proyecto de Urbanización de función de las indicaciones de la distribuidora.

(2) La necesaria para el uso al que se destine.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

ANEXO Nº 2.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DEL DOCUMENTO BÁSICO DEL CTE DB_S1

Todas las edificaciones que se prevén en la ordenación desarrollada en este Estudio de Detalle, dispondrán al menos de una fachada abierta a una vía de comunicación por donde sea posible el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios.

El vial previsto tiene anchura y altura libre gálibo mínimas de 3,5 y 4, 5 metros respectivamente y en el Proyecto de Urbanización que se redacte para la descripción de las obras necesarias para la materialización de la ordenación, se deberá considerar para dicho vial una capacidad portante mínima de 20 kN/m² y la previsión de la dotación, en caso necesario, de una instalación de hidrantes de incendios fácilmente accesibles, en el número y situación necesarios para cumplir las determinaciones de la norma.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

ANEXO Nº 3.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DEL DECRETO 293/2009, de 7 de julio. "NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO LA EDIFICACION Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA".

La espacios de uso público previstos en el presente Estudio de Detalle se han diseñado, en aquellos aspectos valorables con el nivel de detalle del trabajo, cumpliendo las determinaciones relativas a los itinerarios accesibles de las zonas públicas en lo referente a anchos de acerado, vados, pavimentos y mobiliario urbano para que sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales por lo que se puede afirmar que en todo momento, y en lo que le afecta **se cumple el decreto 293/2009, de 7 de julio de Consejería de Presidencia sobre "Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía"**. Se adjuntan fichas justificativas.

El proyecto de Urbanización que desarrolle la ordenación prevista deberá cumplir también las disposiciones relativas a accesibilidad que le sean imputables en función de las soluciones que adopte para la formalización de las previsiones de este documento.

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* 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)

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE



ARQUITECTOS: F. DEL RIO ARIAS, MA. CASTRO BARRANCO, L.M. BENITEZ CASTILLO, M. SOMALO INFANTE

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 015-CA DE CAMPAMENTO, T.M. DE SAN ROQUE (CADIZ)	
ACTUACIÓN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION URBANISTICA PARA DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCARIO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	7.500 M2
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	28
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN CALLE REAL ESQUINA A CALLE JILGUERO CAMPAMENTO, T.M. DE SAN ROQUE (CADIZ)	
TITULARIDAD PRIVADA: VALDECARRETA UNION SL 73,5% SRA. AGUIRRE 26,5%	
PERSONA/S PROMOTORA/S VALDECARRETA UNION SL	
PROYECTISTA/S MIGUEL ANGEL CASTRO BARRANCO, MANUEL SOMALO INFANTE. LUIS M. BENITEZ CASTILLO y FRANCISCO DEL RIO ARIAS, ARQUITECTOS,	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
 - FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
 - FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
 - FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
-
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
 - TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
 - TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
 - TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
 - TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
 - TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
 - TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
 - TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
 - TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
 - TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
 - TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
 - TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
 - TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En San Roque, a 22 de febrero de 2018

LOS ARQUITECTOS. Fdo. Francisco del Río Arias
Luis Manuel Benitez Castillo
Pablo del Río Aguirado

EL PROMOTOR

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* 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					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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		2,00 m	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		1,00 %	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2,00 %	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		Sin obstáculos	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---			
(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	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	5,00 %	
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	= Longitud vado		= Longitud vado	
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	≤ 8,00 %			
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %		4,00 %	
Pendiente transversal	= Itinerario	≤ 2,00 %		2,00 %	
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		= Vado de peatones	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Amoliación paso peatones	≥ 0,90 m	---			
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	
		Longitud	= Hasta línea	---	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	
		Longitud	= Encuentro	---	
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	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Dirección	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	

Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura	= Anchura	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	

RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	R ≥ 50 m	
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal			
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa	

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE



ARQUITECTOS: F. DEL RIO ARIAS, MA. CASTRO BARRANCO, LM. BENITEZ CASTILLO, M. SOMALO INFANTE

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		
		0,95 m y 1,05 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m	
	Altura		---	≥ 0,90 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	<input type="checkbox"/> 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.		≤ 50m	---	
	<input type="checkbox"/> 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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
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)	---	6,50 x 3,60
	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					
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.			
Altura libre de obstáculos	---	≥ 2,20 m			
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.	---	De 0,90 a 1,20 m			

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---	
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	---	

SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	
	Altura		≤ 0,85 m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	
		Ancho	≥ 0,80 m	---	
		Fondo	≥ 0,50 m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75	De 0,70 m a 0,80		
	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	De 0,90 m a 1,20	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 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		Ø ≥ 1,50 m	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40	---		
	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 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 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	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
Barras de		Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		

	apoyo	Longitud	$\geq 0,70$ m	---	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o <i>fronción</i>	1 cada 10 o <i>fronción</i>	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,43 m a 0,46	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,40 m a 0,45	
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	
	Altura		De 0,75 m a 0,90	$\geq 0,70$ 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	
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ 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 enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	

(Página 11 de 42)

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

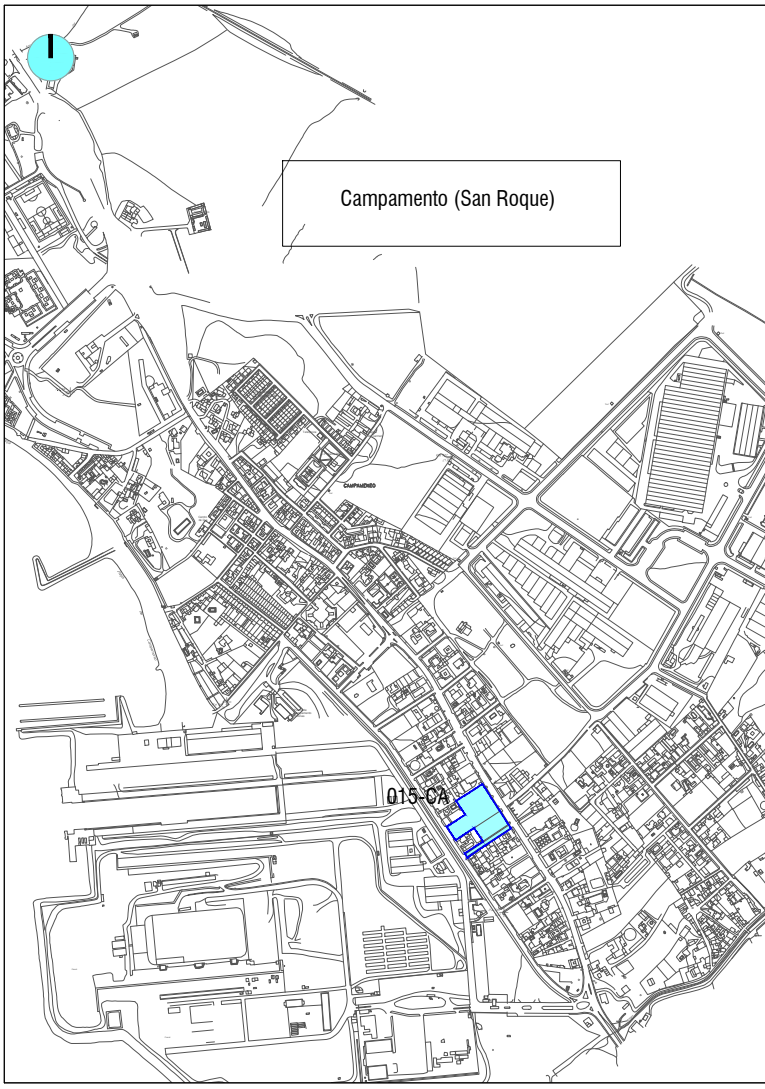


ARQUITECTOS: F. DEL RIO ARIAS, MA. CASTRO BARRANCO, LM. BENITEZ CASTILLO, M. SOMALO INFANTE

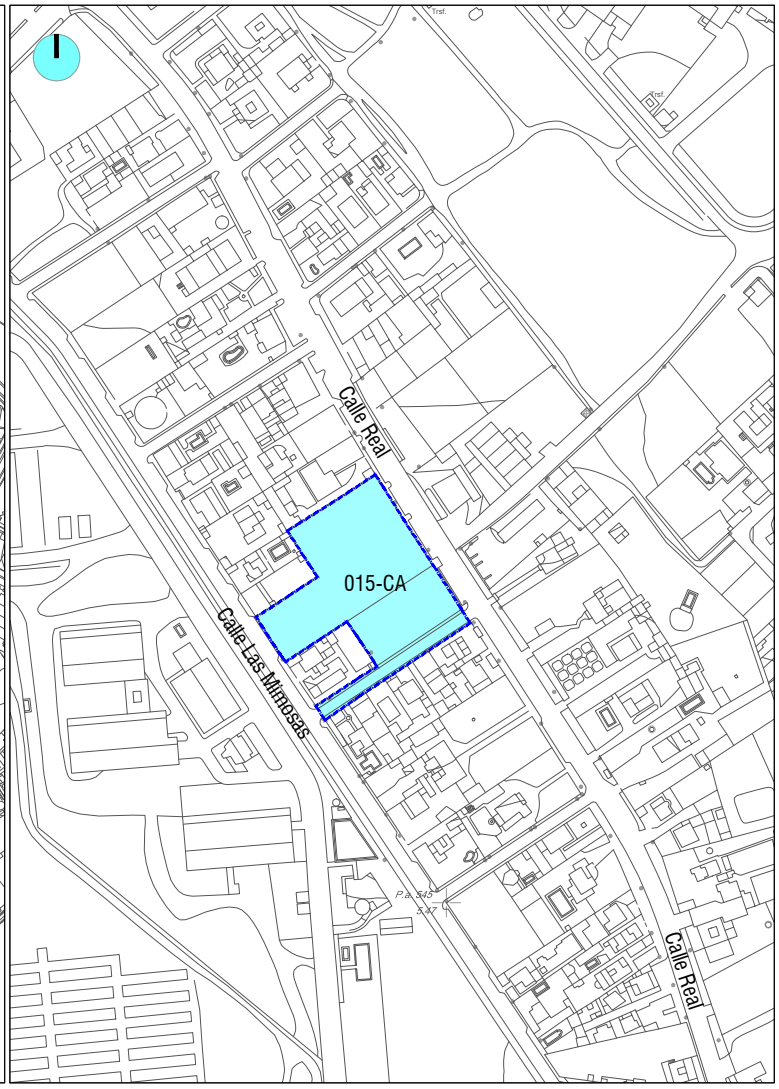
VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

PLANOS

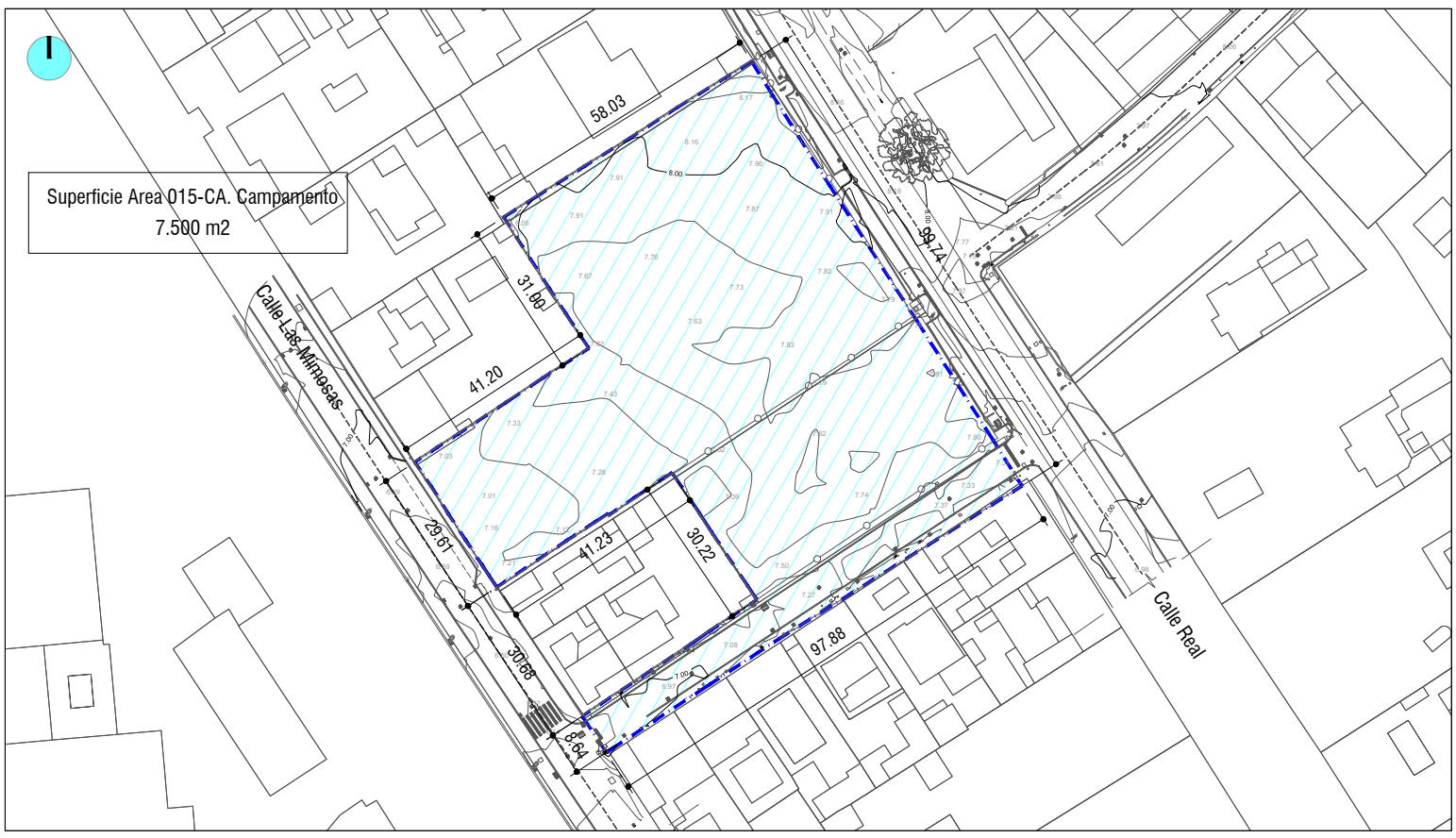
01. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ESTADO FISICO.
- 02- SITUACION URBANISTICA.
- 03.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 04.- AFECCIONES.
- 05- ORDENACION. GEOMETRIA, ALINEACIONES Y RASANTES.
- 06- ORDENACIÓN VOLUMÉTRCA Y USOS.



Situación
E: 1:10.000

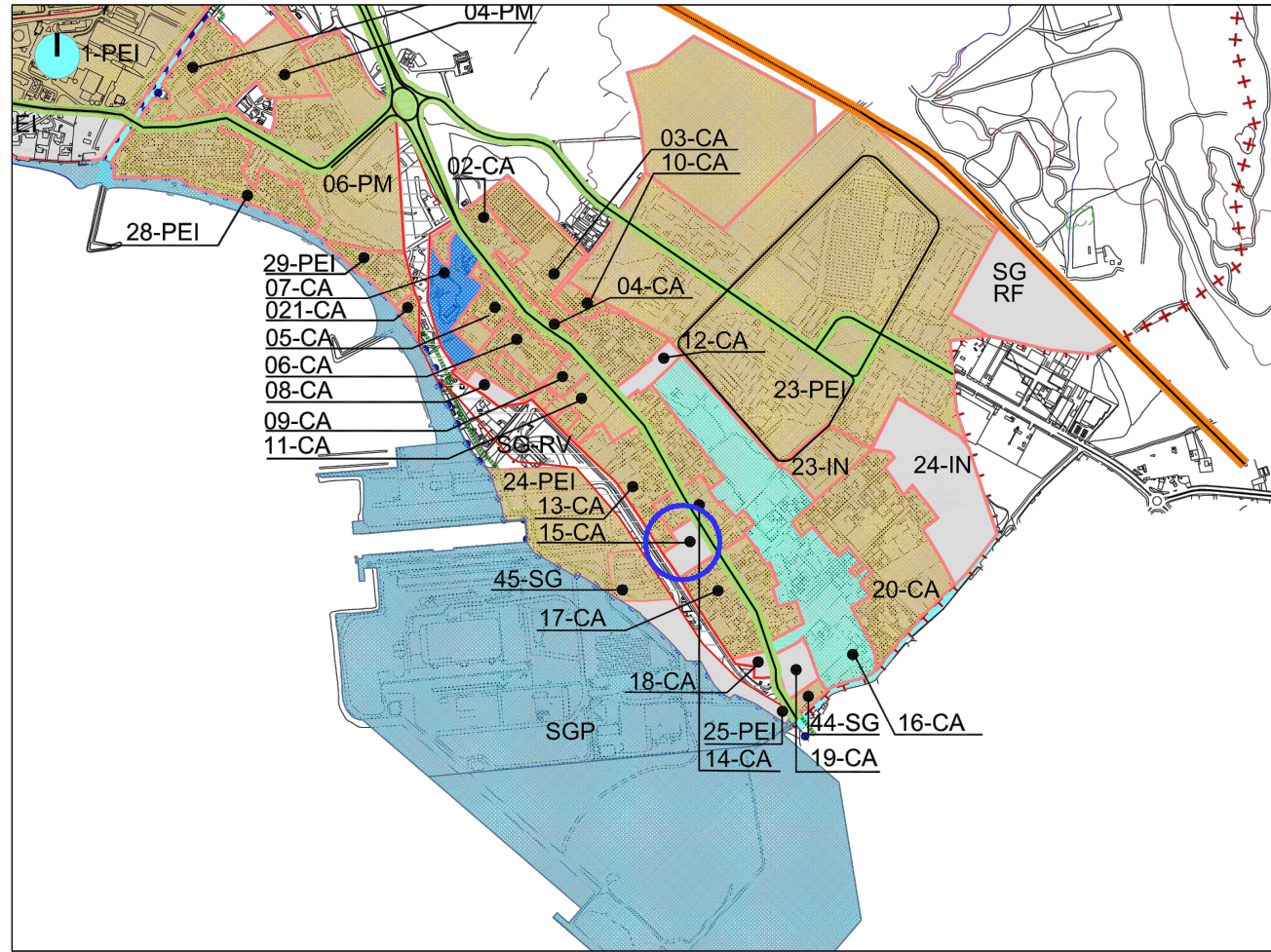


Emplazamiento
E: 1:3.000



--- Limite del Area 015-CA. Campamento

Plano de Parcela
E: 1:1.000



LEYENDA	
[Brown box]	SUELO URBANO CONSOLIDADO
[Light blue box]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
[Pink box]	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
[Blue box]	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[Light green box]	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[Hatched box]	SUELO URBANIZABLE RESERVA
[Hatched box]	ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (SUPRAMUNICIPAL)
[Green line]	Sistema general de la red viaria
[Green line]	Autopista/Auto/vía
[Green line]	Red viaria principal
[Dashed line]	RED VIARIA PREVISTA
[Orange line]	RED FERROVIARIA
[Dashed line]	RED FERROVIARIA PREVISTA
[Blue line]	DESLINDE DE COSTA (D.M.P.T.)

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL P.G.O.U. DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE	
Título del plano:	Clase:
PLANEAMIENTO ADAPTADO	3.1
CLASIFICACION DEL SUELO	7

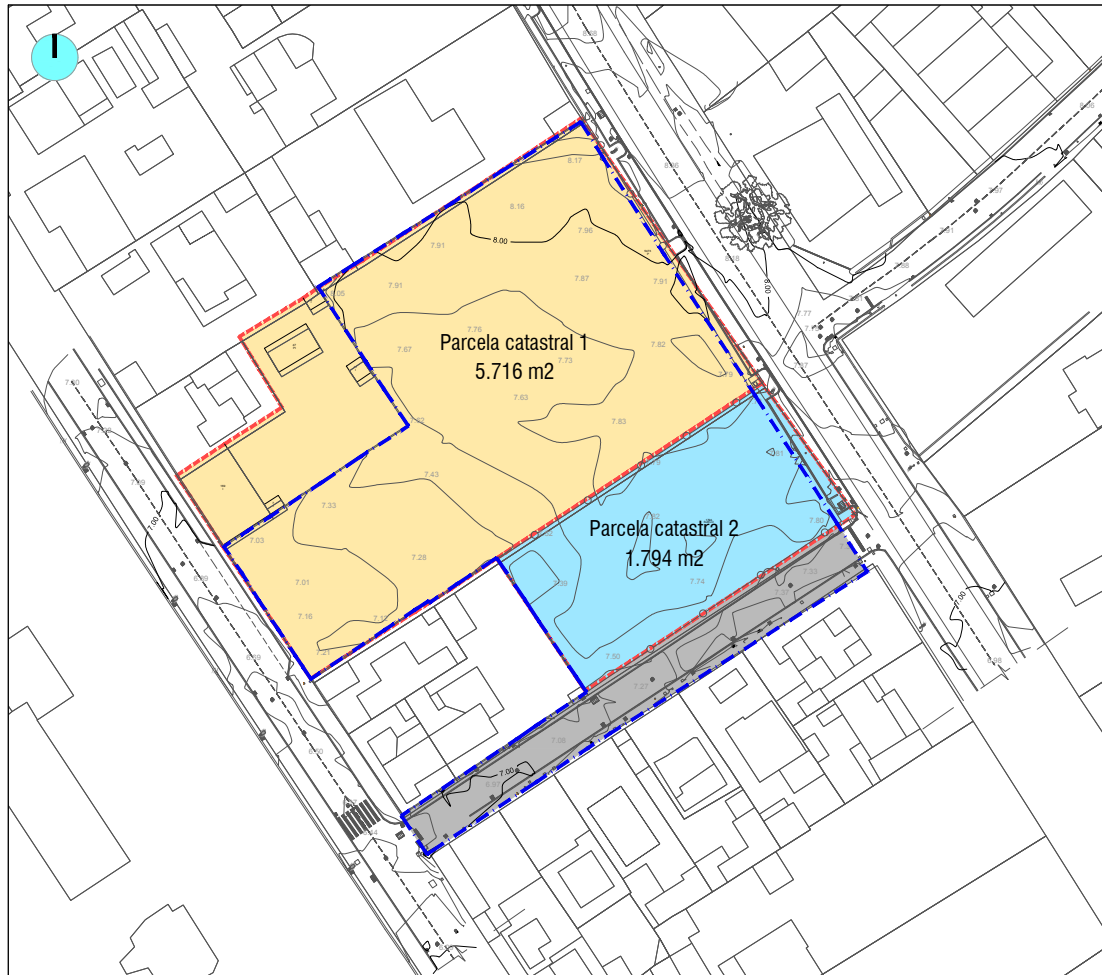
Clasificación de Suelo



LEYENDA	
SUELO URBANO	
[Pink box]	RESIDENCIAL
[Black box]	TERCIARIO
[Blue box]	INDUSTRIAL
SUELO URBANIZABLE	
[Pink box]	RESIDENCIAL
[Hatched box]	TERCIARIO
[Blue box]	INDUSTRIAL
[Hatched box]	C.T.M. (centro de transportes y mercancías) ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (SUPRAMUNICIPAL)
[Green line]	Sistema general de la red viaria
[Green line]	Autopista/Auto/vía
[Green line]	Red viaria principal
[Dashed line]	RED VIARIA PREVISTA
[Orange line]	RED FERROVIARIA
[Dashed line]	RED FERROVIARIA PREVISTA
[Blue line]	DESLINDE DE COSTA (D.M.P.T.)
[Dashed line]	LÍMITE DE LA ZONA DE SERVICIO DE PROTECCIÓN
[Hatched box]	SISTEMA GENERAL PORTUARIO

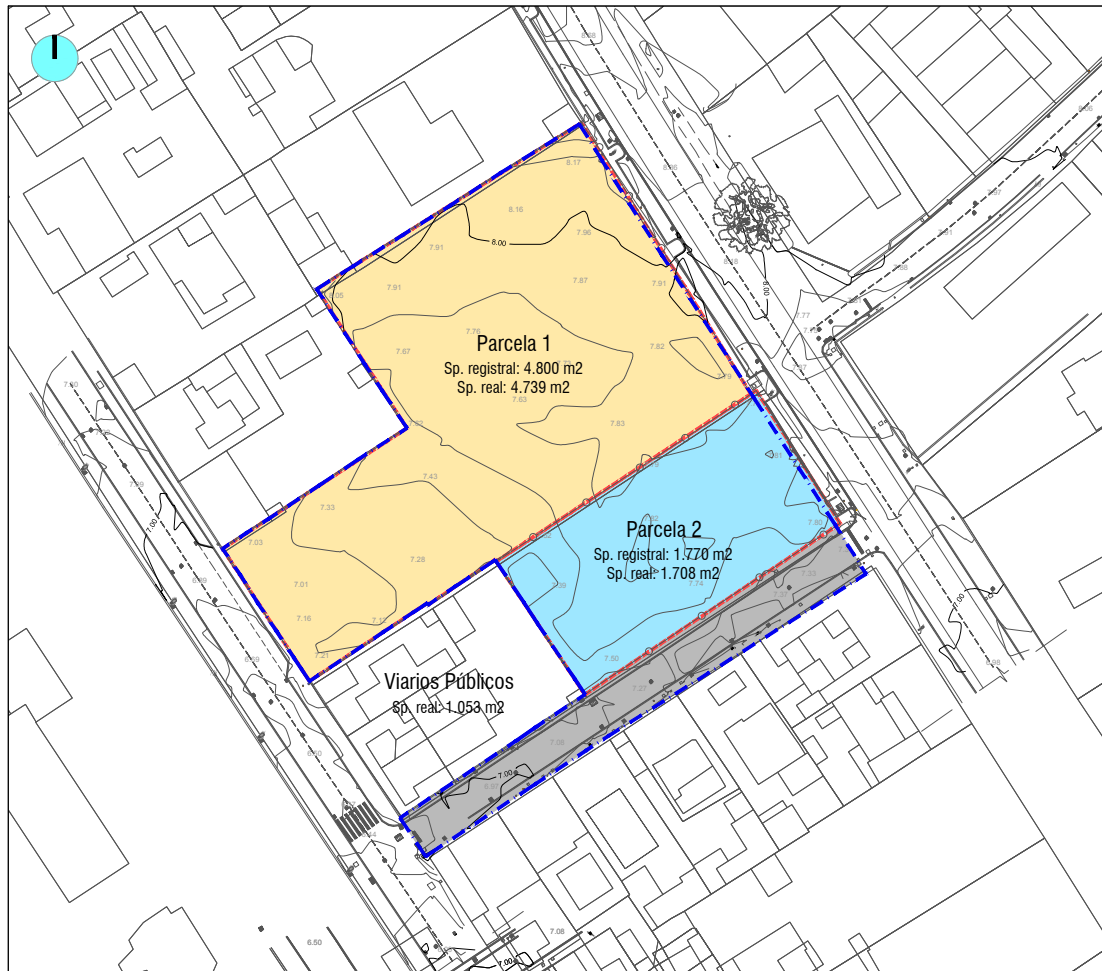
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL P.G.O.U. DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE	
Título del plano:	Clase:
PLANEAMIENTO ADAPTADO	3.5
USOS GLOBALES	7

Usos Globales



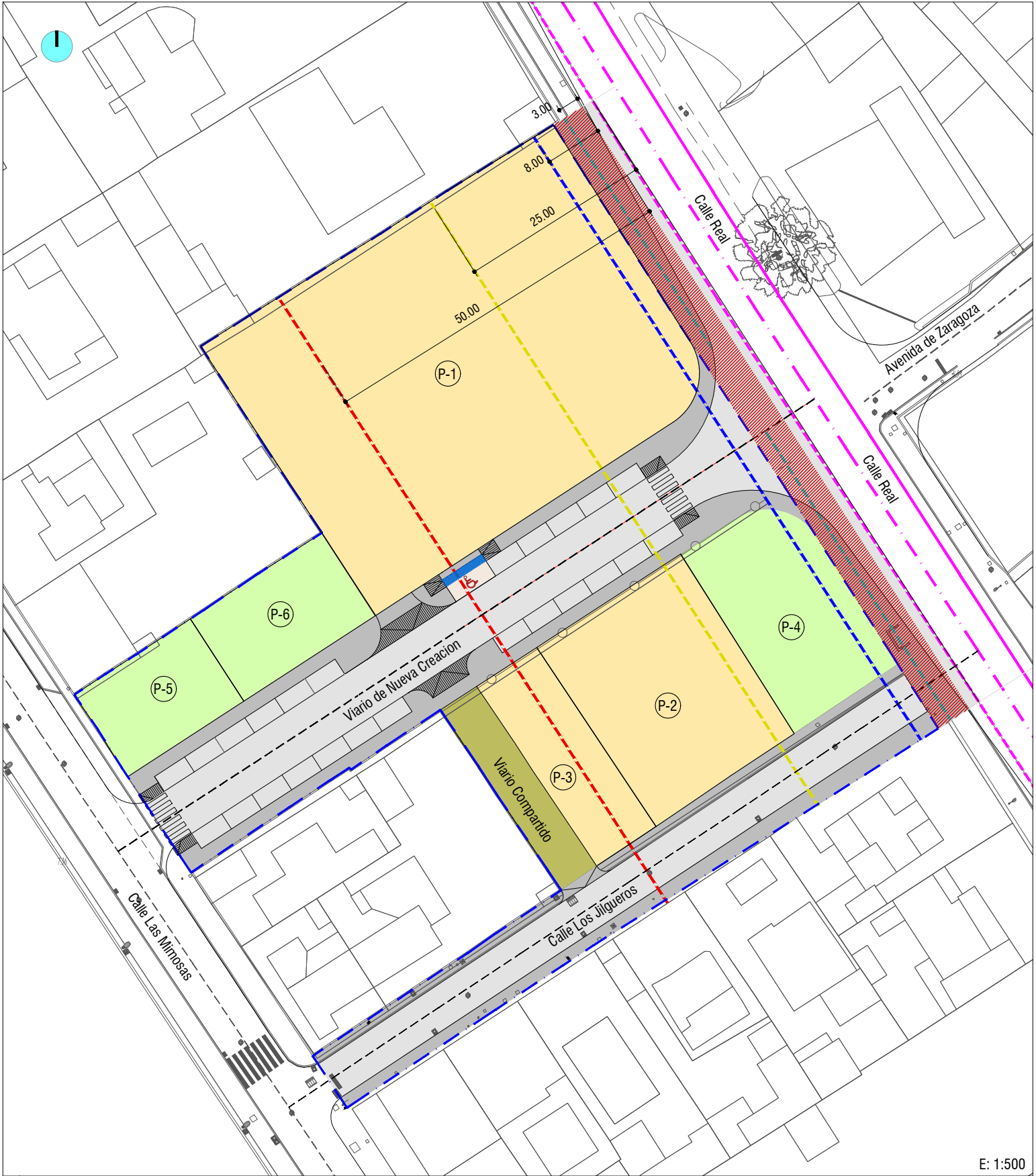
- Parcela Catastral 1- 6660408TF8066S0001UU
Propiedad: Aneiros Servicios Hosteleros S.L. (33,3%)
Aneiros Gestión S.L. (33,3%)
Inversiones 16. Sistemas financieros e inmobiliarios (33,3%)
- Parcela Catastral 2- 6660415TF8066S0001BU
Propiedad: Herederos de Rafaela Aguirre Diaz
- Varios Públicos
- Limite del Area 015-CA
- Limite parcelas catastrales

Estructura de la propiedad Catastral
E: 1:1.000



- Parcela 1- | Superficie registral: 4.800 m²
Superficie real: 4.739 m²
Propiedad: Aneiros Grupo Inmobiliario S.L.
- Parcela 2- | Superficie registral: 1.770 m²
Superficie real: 1.708 m²
Propiedad: Rafaela Aguirre Diaz
- Varios Públicos- | Superficie real: 1.053 m²
Propiedad: Administracion
- Limite del Area 015-CA
- Limite parcelas registrales

Estructura de la propiedad Registral y Real
E: 1:1.000

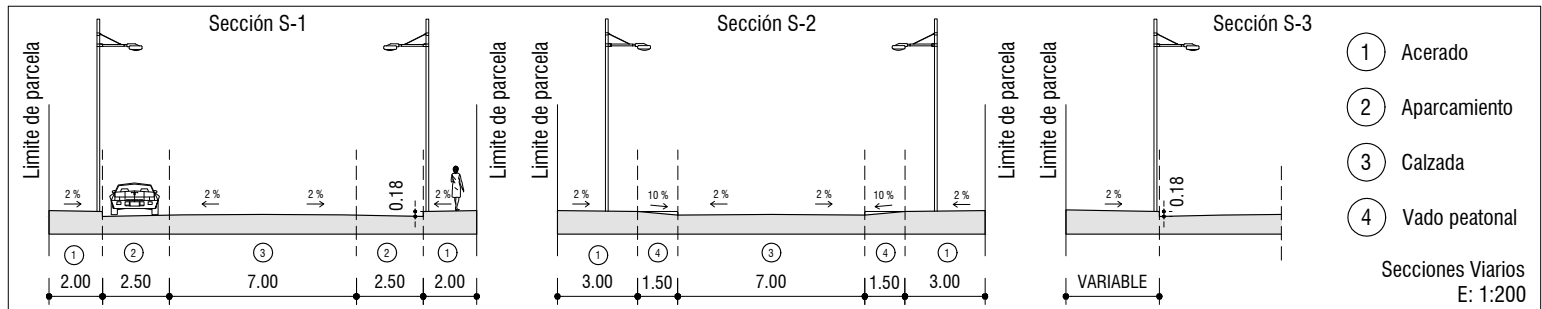
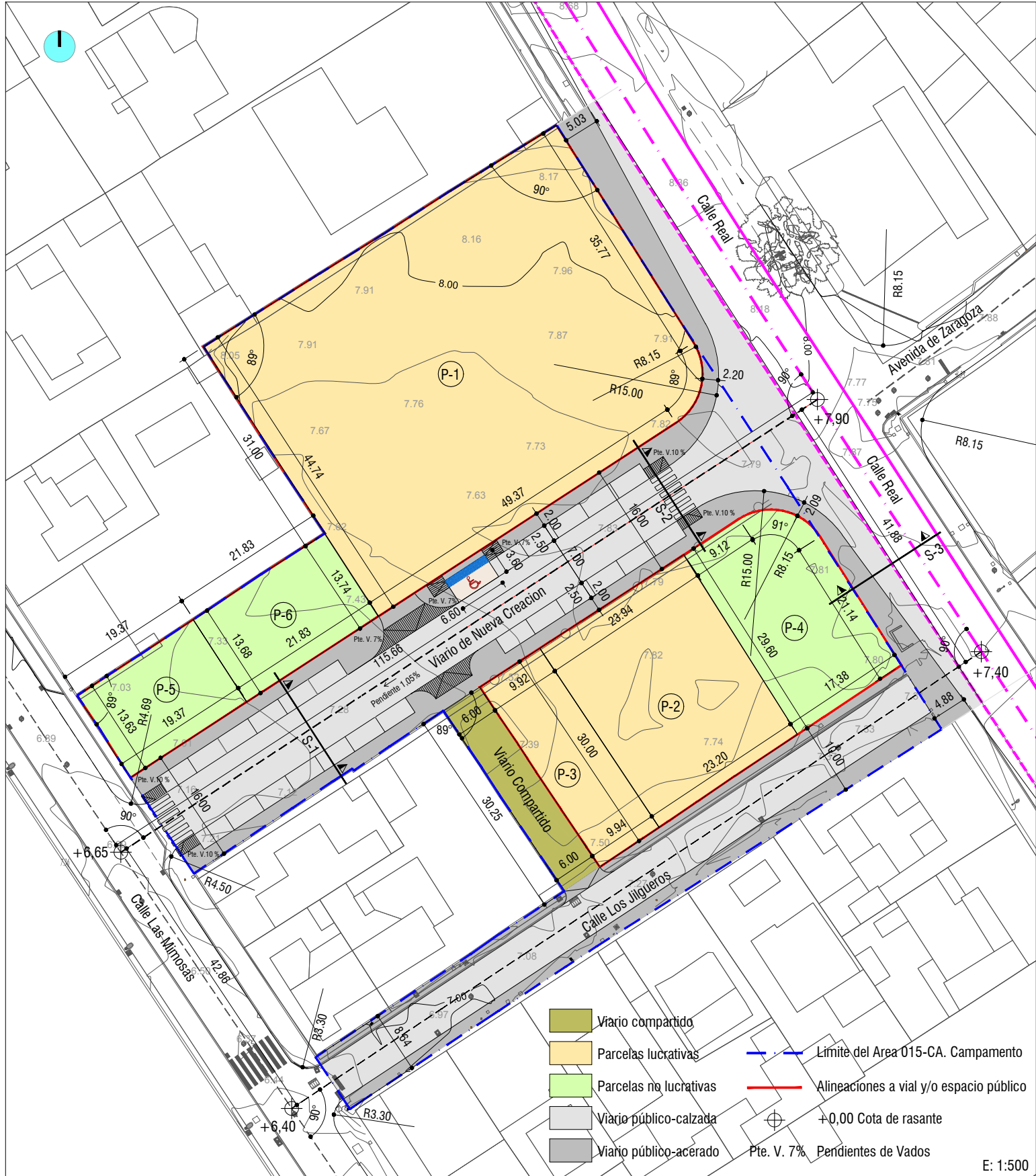


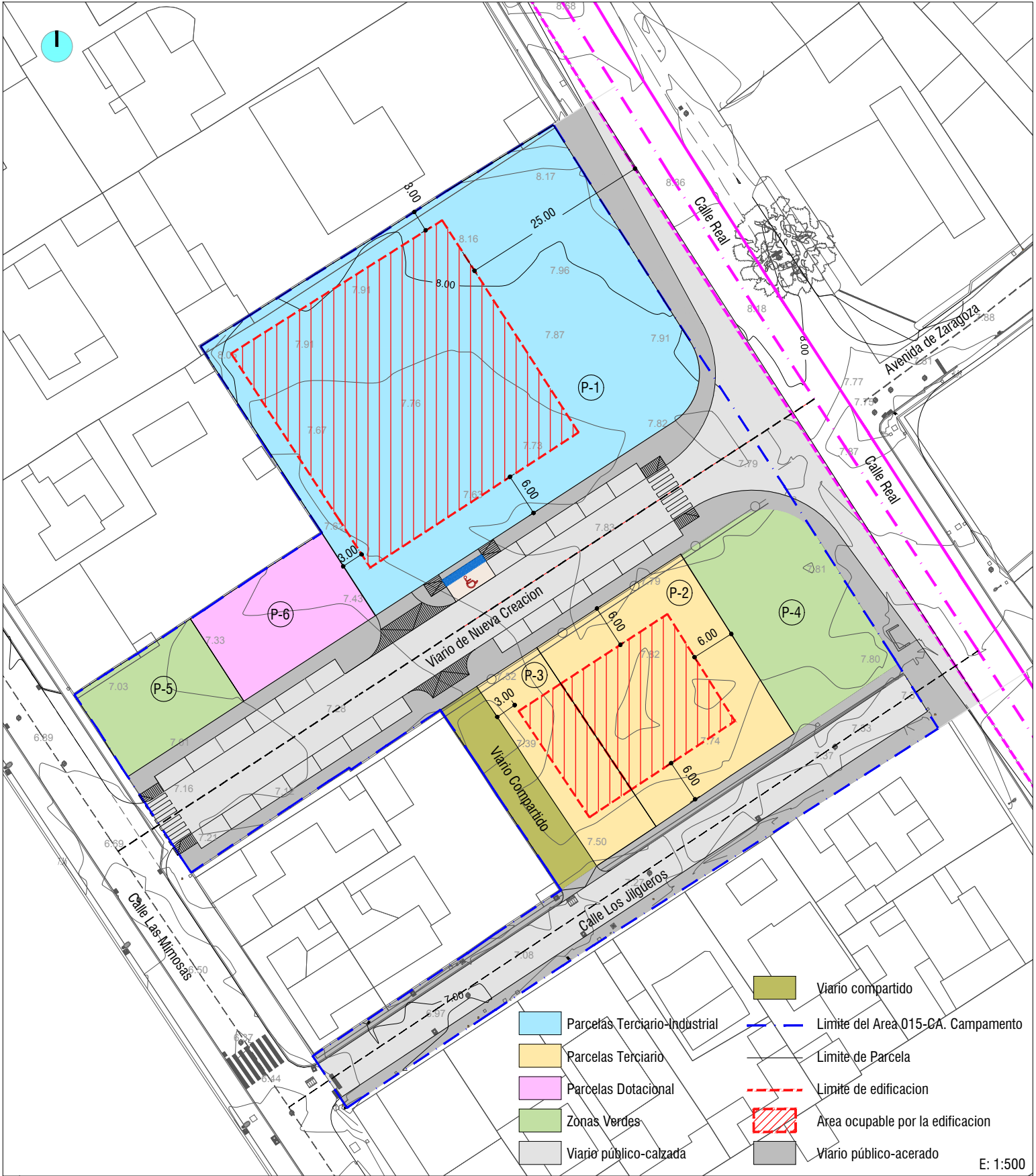
E: 1:500

SERVIDUMBRES

- - - - - Dominio público (3 m)
- - - - - Servidumbre (8 m)
- - - - - Límite línea de edificación (25 m)
- - - - - Afección (50 m)

- Parcelas lucrativas
- Parcelas no lucrativas
- Viario público-calzada
- Suelo adscrito al ámbito para obras de adecuación del acerado
- Espacio compartido zona transferencia aparcamiento minusválidos y acerado
- - - - - Límite del Area 015-CA. Campamento
- Viario compartido
- Viario público-acerado





E: 1:500

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
SUPERFICIE DELIMITADA	7.500,00 M2
SUPERFICIE USOS LUCRATIVOS	3.544,77 M2
SUPERFICIE USOS NO LUCRATIVOS	3.955,23 M2
SUPERFICIE CONSTRUIBLE MÁXIMA	4.500,00 M2

SUPERFICIES, USOS E INTENSIDADES.				
USOS LUCRATIVOS				
USO GLOBAL	TIPOLOGÍA	SUP. SUELO	SUP. TECHO	
INDUSTRIAL	AISLADA	(1) 1.673,75 M2	2.115,00 M2	
TERCIARIO	AISLADA	(1) 1.871,02 M2	2.385,00 M2	
TOTAL		3.544,77 M2	4.500,00 M2	

USOS NO LUCRATIVOS				
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO	SUP. TECHO	
EQUIPAMIENTO	ZONA VERDE	750,00 M2	(2)	
	DOTACION	300,00 M2	(2)	
VIARIO	VIALES	2.905,23 M2		
TOTAL		3.955,23 M2	(2)	

DESGLASE DE PARCELAS NETAS.						
PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE		ALTURA	Nº PLANTAS APARCAMIENTOS
			SUELO	CONSTRUIDA		
P1	Terciario Industrial	Aislada	2.544,76	1.100,63	9,50	3
P2	Terciario Aislada		701,17	904,87	9,50	3
P3	Terciario Aislada		298,84	379,50	9,50	3
P4	Zona verde		486,00			
P5	Zona verde		264,00			
P6	Dotación		300,00	(2)	(2)	(2)
P7	CT		(1)	(2)	(2)	1
Viario	Nuevo		1.788,82			25
	Total afectado		2.905,23			
totales			7.500,00	4.500,00		

(1) Asignando la superficie de suelo de la parcela P1 a cada uso en proporción a su intensidad.

(1) Incluido dentro de la parcela P1. Su situación y ámbito superficial como parcela independiente se definirá en el Proyecto de Urbanización de función de las indicaciones de la distribuidora.
 (2) La necesaria para el uso al que se destine.

Características Urbanísticas de la Ordenación



Fecha: 18 de diciembre de 2019
 Escalas: E:1:500
 Situación: Area O15-CA, Campamento | Calle Real, 86 | San Roque. Cádiz
ORDENACION VOLUMETRICA Y USOS

ESTUDIO DE DETALLE. REFORMADO
 Para cumplimentar las determinaciones del Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental
 Francisco del Rio Arias, Luis Manuel Benitez Castillo, Pablo del Rio Aguirado.