

« MEMORIA »

**TEXTO REFUNDIDO DEL
REFORMADO DEL
ESTUDIO DE DETALLE**
PARA 40 (RI-6) + 122 (RI-7) VIVIENDAS,
APARCAMIENTOS, TRATEROS Y ZONAS COMUNES

EMPLAZAMIENTO
"ALCAIDESA", SECTORES 001-AL Y 002-AL
PARCELAS RI.6 Y RI.7, T.M. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

PROMOTOR
" ROS Y FALCON S.A. "
APODERADO D. JAVIER HUALDE RODRIGUEZ DE GUZMAN

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

LUIS ALBERTO GÁLVEZ REBOLLEDO

23 OCTUBRE DE 2007

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 20 de NOV. 2006 al punto 2)



SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTO

INDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA:

- 1.0.- DESCRIPCIÓN DE TEXTO REFUNDIDO DEL REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.
- 1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

2.- MEMORIA INFORMATIVA:

- 2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.
- 2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

3.- JUSTIFICATIVA:

- 3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. (PARCELAS: RI.7 – RI.6)
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES NI LA ANCHURA DE ESTOS.
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTAN VOLUMEN, OCUPACIÓN, ALTURA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.
- 3.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES .
- 3.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.
- 3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA SOBRE BARRERAS URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICAS.

ANEXO DE PLANOS:

— ESTUDIO VOLUMÉTRICO DE VISTAS A PETICIÓN DEL ARQUITECTO REVISOR DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

NOTA:

70823005
" EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. LUIS ALBERTO GALVEZ REBOLLEDO, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO"



1.- MEMORIA EXPOSITIVA:

1.0.- DESCRIPCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

SE PRESENTA EL SIGUIENTE TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ACLARACIÓN DE TODAS LAS MODIFICACIONES REALIZADAS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y LOS DOS REFORMADOS DEL ESTUDIO DE DETALLE ANTERIORES, DEJANDO ASÍ ESTA INFORMACIÓN DEFINITIVA PARA EL BUEN ENTENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEFINITIVA.

ACLARACIÓN DE LOS CAMBIOS REALIZADOS AL ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL:

OBSERVACIÓN "A", REFERIDO AL ESTUDIO DE DETALLE:

EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO MANTIENE FIELMENTE LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL ANTERIOR (VIALES, NIVELES DE ACCESO A EDIFICIOS), VISADO EN EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ, APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE SANROQUE CÁDIZ CON FECHA 6/10/2005, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, CON FECHA 16/06/2005 Y ADEMÁS CUENTA CON UN INFORME FAVORABLE DE BOMBEROS DE SAN ROQUE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS PARA SUS REQUERIMIENTOS Y SE ADJUNTA FOTOCOPIA DEL CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO, SEGÚN TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO CON FECHA 13/07/04.

INDICANDO ASÍ QUE LA MAYOR MODIFICACIÓN ES EL "ÁREA DE ACTUACIÓN" EN DONDE SE EMPLAZARÁN LOS EDIFICIOS, VIALES, JARDINES, Y PISCINAS QUE ESTARÁN DENTRO DE LOS LIMITES DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN QUE SE ENCUENTRA A 5 MTS. DE DISTANCIA DEL LÍMITE DE LA PARCELA EN TODO SU PERÍMETRO Y SERÁN DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

PARCELA RI-6: EN TRES EDIFICIOS.
PARCELA RI-7: EN TRECE EDIFICIOS.

POR ÚLTIMO SE ADJUNTAN FOTOCOPIAS DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN Y USOS PERMITIDOS DE AMBAS PARCELAS. APROBADOS EN EL PLAN PARCIAL CON FECHA 13/07/2004

DATOS OBJETO DEL REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

A PETICIÓN DEL ARQUITECTO SUPERVISOR DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ) D. ANTONIO OLID, SE PRESENTA LOS SIGUIENTES PUNTOS:

1.- SE PRESENTA PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTE DE LOS DISTINTOS VOLÚMENES. INDICANDO QUE EL ÁREA DE MOVIMIENTO SE REFIERE AL TOTAL DE LA PARCELA Y CAMBIANDO EN NÚMERO DE EDIFICIOS DEL LÍMITE SUR DE LA PARCELA (SERAN CUATRO EN LUGAR DE TRES EDIFICIOS) (VER PLANO Nº 2)

2.- SE PRESENTA PLANO DE VISTAS ISOMÉTRICAS PARA COMPRESIÓN DE VOLÚMENES CON EL NUEVO EDIFICIO. (VER PLANO Nº 6)

3.- SE COMPLETA LA SECCIÓN C-C, INCLUYENDO LA CALLE PRINCIPAL DE LA URBANIZACIÓN Y EL ESQUEMA DE LOS EDIFICIOS DE LA PARCELA RI-4 (EN CONSTRUCCIÓN Y DE LA MISMA PROPIEDAD) PARA JUSTIFICAR EL NIVEL DE VISUALES PERMITIDAS A LOS EDIFICIOS DE LA PARCELA RI-4 CON RESPECTO A LA RI-7, EDIFICIOS 1 Y 2. (VER PLANO Nº 5)



4.- SE MANTIENEN LOS NIVELES DE TODOS LOS EDIFICIOS SEGÚN SECCIONES (VER PLANOS Nº 4 Y 5) .

POSTERIORMENTE SE HICIERON LAS OBSERVACIONES QUE MODIFICARON EL REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR GENERANDO ASÍ OTRA ENTREGA DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO.

OBSERVACIÓN "B", REFERIDO AL REFORMADO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

MARBELLA, SEPTIEMBRE DE 2006

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO

SEGÚN INFORME ENTREGADO POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO DE LAS PARCELAS RI-6 Y RI-7 DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, T.M. DE SAN ROQUE Y PROMOVIDO POR "ROS Y FALCON S.A." REF. EDET: 06/2005.

PUNTO 1:

PARA OBTENER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO SE SUBSANARAN LAS SIGUIENTES DEFICIENCIAS SEGÚN ORDEN DEL INFORME ENTREGADO CON FECHA 10 DE JULIO DE 2006 (SE ADJUNTA FOTOCOPIA DE DICHO INFORME)

PUNTO 2:

EN EL APARTADO 3.3, HOJAS Nº 7 Y 8 DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA EXISTEN UNAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A LAS PARCELAS RI-6 Y RI-7 QUE NO CORRESPONDEN AL ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO, QUE EN PLANTA BAJA SERÁ UNA SUPERFICIE DETERMINADA, EN PLANTA PRIMERA LA MISMA Y EN PLANTA ÁTICO SERÁ EL 50 % DE LA SUPERFICIE CERRADA DE LA PLANTA PRIMERA. ESTAS SUPERFICIES SE DETERMINARAN Y JUSTIFICARAN EN EL PROYECTO BASICO CORRESPONDIENTE A CADA PARCELA.

PUNTO 3:

SE CORRIGE EL PLANO Nº 07 (EMPLAZAMIENTO), DONDE LOS ELEMENTOS QUE INVADEN LA ZONA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN SE HAN ADAPTADO A LAS NORMAS VIGENTES.

PUNTO 4:

VISADO
A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS

SE HA NOTIFICADO AL PROMOTOR DE DICHO INFORME.

PUNTO 5:

EL DOCUMENTO DE INFORME EN LA APROBACIÓN INICIAL SE HA SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA EN ANUNCIOS EN EL BOP, TAMBIEN PUBLICADO EL EDICTO EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS DEL AYUNTAMIENTO Y EN UNO DE LOS PERIÓDICOS DE MAYOR DIFUSIÓN DE LA PROVINCIA, SEGÚN REALIZADO Y CONFIRMADO POR LA PROMOTORA "ROS Y FALCON S.A."

arquitectos de **cádiz**
INGENIEROS TÉCNICOS
C/ALFONSO XIMÉNEZ, 13 11013 SAN ROQUE (CÁDIZ)





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
REFEDET 06/005
RGD/MIMA.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE	
REGISTRO DE SALIDA	
Nº	1208
FECHA	10 JUL. 2006



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

En la sesión Ordinaria celebrada por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 27 de junio de 2006, se adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO, que dice:

“PUNTO II.- APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RI-6 Y RI-7 DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL PGOU DE SAN ROQUE, TM DE SAN ROQUE, PROMOVIDO POR ROS Y FALCÓN S.A (REF: EDET 06/005).

VISTO que con fecha 11 de abril de 2006, (RE nº 1403), ROS Y FALCON SA, presenta documento de Reformado de Estudio de Detalle de la parcela RI-6 y RI-7 de los sectores 001-AL y 002-AL del PGOU de San Roque, TM San Roque, para su tramitación.

VISTO que con fecha 9 de junio de 2006, (RE nº 2351), ROS Y FALCON SA, presenta nuevo documento Reformado de Estudio de Detalle de la parcela RI-6 y RI-7 de los sectores 001-AL y 002-AL del PGOU de San Roque, TM San Roque, para su tramitación con arreglo al documento redactado por el Arquitecto D. Carlos Castelli Flores, con número de visado 050606823005.

VISTO que la legislación aplicable viene determinada por lo dispuesto en los artículos 15 y 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 22.2c) de la LRBRL.

VISTO que en relación con la competencia para su aprobación, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 de los Estatutos de la GMU aprobados por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque en Sesión Ordinaria celebrada el día 26 de diciembre de 2002 y publicados en el BOP de Cádiz.

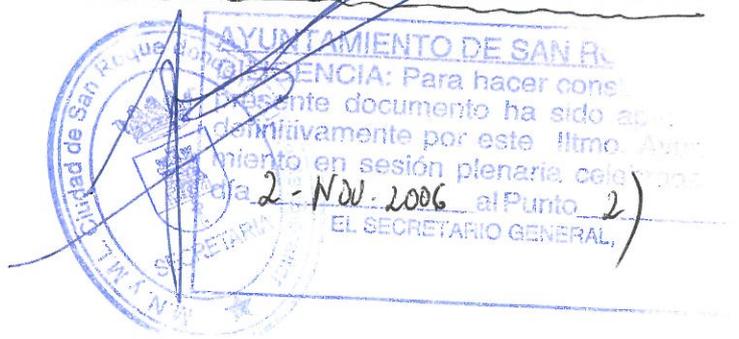
VISTOS el informe técnico y el jurídico que obran en el expediente,

El CSMU de San Roque, por UNANIMIDAD,

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ACUERDA:

2610070823005 Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle de las parcelas RI-6 y RI-7 de los sectores 001-AL y 002-AL del PGOU de San Roque, TM San Roque, con arreglo al documento redactado por por el Arquitecto D. Luis Alberto Gálvez Rebolledo, con número de visado 050606823005, promovido por ROS Y FALCON SA. No arquitectos de código y para la aprobación definitiva del documento se deberán subsanar las siguientes deficiencias:





AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Ref. EOMT 06/005
AGB/MTMA.



CIUDAD MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

- 2. Se atenderá a lo establecido como norma de alturas, en la que se establece que la media será de dos plantas (7,50 m) y en 3ª planta el 50% de la 2ª. En este sentido se deberán revisar los cuadros orientativos propios del proyecto de edificación, incluidos en el punto 3.3 de la memoria.
- 3. En el plano 07 (emplazamiento), existen algunos elementos del conjunto que invaden la zona de retraqueo de la edificación, se deberá corregir dicho aspecto.
- 4. Notificar el presente acuerdo al promotor del ámbito ordenado.
- 5. Someter el documento a información pública por plazo de 20 días hábiles, mediante anuncios en el BOP, Edicto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia."

Contra el anterior acuerdo, cabe interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento Pleno de San Roque, cuyo resolución agotará la vía administrativa, en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente a aquel en que se efectúe la notificación del acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 39.5 de los estatutos de la Corporación Municipal de Urbanismo de San Roque, en concordancia con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 28 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime conveniente.

San Roque, a 19 JUN. 2006
EL SECRETARIO.



[Firma manuscrita]

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ROS Y FALCÓN S.A.

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 2 JUN. 2006 al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL.



1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

LA PARCELA RI.6

ESTÁ SITUADA EN ALCAIDESA, SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL TM. DE SAN ROQUE (CÁDIZ). SIENDO SUS LINDEROS LOS SIGUIENTES:

AL NORTE	LÍNEA CURVA DE 59,73 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
AL SUR	LÍNEA RECTA DE 41,02 ML. CON SERVIDUMBRE DE PASO.
AL ESTE	LÍNEA QUEBRADA DE 155,06 ML. CON CAMPO DE GOLF.
AL OESTE	LÍNEA CURVA DE 126,19 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
SUPERFICIE	6.659,00 M ² .

LA PARCELA RI.7

ESTÁ SITUADA EN ALCAIDESA, SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL TM. DE SAN ROQUE (CÁDIZ). SIENDO SUS LINDEROS LOS SIGUIENTES:

AL NORTE	LÍNEA CURVA DE 173,29 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
AL SUR	LÍNEA QUEBRADA DE 161,78 ML. CON CAMPO DE GOLF.
AL ESTE	LÍNEA RECTA DE 143,27 ML. CON PARCELA H-3 – Terciario.
AL OESTE	LÍNEA CURVA DE 86,36 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
SUPERFICIE	20.368,00 M ² .

FORMA: AMBAS PARCELAS PRESENTAN UNA FORMA IRREGULAR.
 TOPOGRAFÍA: AMBAS PARCELAS CON PENDIENTE CONTINUA HACIA EL MAR.
 ENTORNO: AMBAS PARCELAS EN UNA ZONA DE CRECIENTE DESARROLLO URBANÍSTICO, PROXIMAS A LA PLAYA, UBICADAS DENTRO DE LA URBANIZACIÓN "LA ALCAIDESA" T.M. DE SAN ROQUE Y CON ACCESO DESDE LA CTRA. N - 340 (CÁDIZ - MÁLAGA).

1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

EL CONTENIDO DEL ENCARGO ES LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA ORGANIZAR ALINEACIONES, RASANTES Y VOLÚMENES, EN LAS PARCELAS DENOMINADAS RI-6 Y RI-7, SUELO URBANO DEFINIDO EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

SE PRESENTA ESTE ESTUDIO DE DETALLE CON OBJETO DE PODER REALIZAR EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, CON LAS ALINEACIONES, ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y CARACTERÍSTICAS DEL MISMO QUE LE CORRESPONDAN.

1.3.- PROCEDENCIA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

SEGÚN QUEDA PUBLICADO EN EL B.O.E. CON FECHA 21 DE AGOSTO DE 2004, LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 13 DE JULIO DE 2004, ENTRE OTROS, ACUERDA:

PUNTO 16, APDO. PRIMERO: ACEPTAR EL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 001-AL Y 002-AL "ALCAIDESA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE, SI BIEN, CON CARÁCTER PREVIO, EL AYTO. DEBERÁ INCORPORAR AL ANEXO 1 "FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS", PARA CONTROLAR PAISAJÍSTICAMENTE DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ENTORNO URBANO, UN ESTUDIO DE VOLÚMENES Y VISTAS INCLUIDO COMO OBLIGATORIO EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

arquitectos de cádiz

INSTITUCIÓN AUTÓNOMA
 DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

59-11

24-



1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

“ROS Y FALCÓN S.A.” CON NIF. A-28.485.571 Y DOMICILIO EN C/ SIETE PICOS, 19, LAS ROZAS, 28230 MADRID Y REPRESENTANDO LA FIRMA COMO APODERADO D. JAVIER HUALDE RODRÍGUEZ DE GUZMÁN CON DNI 25.215.501-D Y DOMICILIO EN C/ SIETE PICOS, 19, LAS ROZAS, 28230 MADRID.

2.- MEMORIA INFORMATIVA:

2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EL TERRENO TIENE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL INTENSIVO; ASÍ COMO LOS USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES CON ÉSTE QUE DEFINA EL CITADO P.G.O.U.

NO EXISTE NINGUNA EDIFICACIÓN ACTUALMENTE EN EL TERRENO.

EN EL TERRENO EXISTE VEGETACIÓN DE TIPO MATORRAL Y AUN NO CUENTA CON LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS: ACERADOS, ALUMBRADO PÚBLICO, CANALIZACIONES DE AGUA Y ELECTRICIDAD, ETC.; YA QUE SE ESTÁ EJECUTANDO UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUALMENTE.

SE PROYECTARÁ UNA VEGETACIÓN TÍPICA MEDITERRÁNEA.

2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

- Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque – 2001
- Plan Parcial del sector 001-AL y 002-AL “Alcaidesa” – 2004
- Ficha de Características correspondiente a la Parcela RI-6 Y RI.7

3.- JUSTIFICATIVA:

3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. (PARCELAS: RI.7 – RI.6)

VISADO PARCELA RI.7

A LOS EFECTOS EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE HA TENIDO EN CUENTA FUNDAMENTALMENTE, LA SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL INTERESANTE AMBIENTE DE LA URBANIZACIÓN Y SU UBICACIÓN PREFERENCIAL RESPECTO A LAS VISTAS DEL MAR, EL PEÑÓN DE GIBRALTAR, LA PLAYA Y LA ENVIDIABLE PRESENCIA DEL CAMPO DE GOLF, TODO ELLO EN PRIMERA LÍNEA. ES POR LO TANTO UNA RESPONSABILIDAD, CONSEGUIR UN CONJUNTO QUE DISFRUTE AL MÁXIMO DE TODAS ESTAS CARACTERÍSTICAS Y RESPETE AGRADABLEMENTE EL ENTORNO, CON UNA ARQUITECTURA MUY CARACTERÍSTICA DEL LUGAR, CON ARMONÍA DE LÍNEAS, CON EL MOVIMIENTO DE SUS VOLÚMENES, SUS ZONAS ABIERTAS, AJARDINADAS Y LA TRANQUILIDAD DEL COLOR NATURAL DE SUS MATERIALES. ASÍ COMO TAMBIÉN CONSEGUIR CALLES PRIVADAS, SEMI OCULTAS POR LOS DESNIVELES Y LA JARDINERÍA Y SUS PEQUEÑAS ONDULACIONES QUE SIGNIFIQUEN MAS BIEN UN PASEO QUE UNA CALLE FORMAL Y FRÍA.



TODO LO ANTERIOR, RESPETANDO TODAS LAS ORDENANZAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO, COMO ES EL USO RESIDENCIAL, LA OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, LA DENSIDAD Y LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS RESIDUALES, CON VIALES, PENDIENTES Y RASANTES ASÍ COMO TAMBIÉN EL RESPETO POR LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

TENIENDO EN CUENTA LA PENDIENTE EXISTENTE EN LA PARCELA, QUE BAJA SUAVEMENTE HACIA LA PLAYA, SE HAN DISPUESTO CALLES TRANSVERSALES PARA SITUAR EDIFICIOS DE TRES PLANTAS EN CUATRO PLATAFORMAS, EN NIVELES QUE BAJAN DESDE EL MAS ALTO AL MAS BAJO, ASÍ A NIVEL DEL CAMPO DE GOLF Y LA PLAYA, Y QUE PERMITEN DISFRUTAR DE LA VISTAS A CASI TODOS LOS APARTAMENTOS. LOS EDIFICIOS SON PEQUEÑOS GRUPOS DE APARTAMENTOS QUE PERMITEN ABERTURAS ENTRE ELLOS PARA DISFRUTAR CONSTANTEMENTE DE JADINES, PISCINA Y VISTAS. LA ARQUITECTURA TAMBIÉN CONTRIBUIRÁ A LA ARMONÍA DEL PASEANTE, POR QUE SE HAN EVITADO LOS MUROS PLANOS, JUGANDO CON ENTRANTES, SALIENTES, BALCONES, DIFERENTES ALTURAS, TECHOS Y MATERIALES QUE POR SU VARIEDAD SEAN MAS BIEN UNA DISTRACCIÓN.

EN PLANTA SÓTANO DE CADA EDIFICACIÓN (BAJO RASANTE), SE UBICARAN LOS APARCAMIENTOS, TRASTEROS E INSTALACIONES.

PARCELA RI.6

LA PARCELA RI.6, GOZA DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS DE LA RI.7, LA MISMA SITUACIÓN Y VISTAS, ES CASI UNA CONTINUACIÓN DE ELLA, CON LA ÚNICA DIFERENCIA DE QUE ES SOLAMENTE UNA LÍNEA DE EDIFICACIÓN, LO CUAL PERMITE, AL TOTAL DEL CONJUNTO, DISFRUTAR DE TODO EL FRENTE, EL JARDÍN, LAS PISCINAS, EL CAMPO DE GOLF, LA PLAYA Y GIBRALTAR.

SOLAMENTE TENDRÁ UNA CALLE PRIVADA INTERIOR, CON BARRERA DE CONTROL, PARA EL ACCESO A LOS DIFERENTES PORTALES QUE TIENE EL CONJUNTO, TODO ELLO CON LA FINALIDAD DE CONSEGUIR UN CONJUNTO PRIVADO Y DE ALTO NIVEL, JUSTIFICADO AMPLIAMENTE POR SU EMPLAZAMIENTO.

ESPERAMOS CONSEGUIR UN CONJUNTO ATRACTIVO Y EN ARMONÍA CON EL ENTORNO, SIN MASIFICAR LA CONSTRUCCIÓN, SINO MAS BIEN, REPARTIRLA ENTRE JARDINES, GOLF Y PLAYA, QUE HAGAN DE ELLO LO MAS PRIVILEGIADO POSIBLE Y DIGNO DE UNA GEOGRAFÍA TAN AGRADABLE COMO ES TODO EL CONJUNTO DE LA URBANIZACIÓN.

EN PLANTA SÓTANO DE CADA EDIFICACIÓN (BAJO RASANTE), SE UBICARAN LOS APARCAMIENTOS, TRASTEROS E INSTALACIONES.

SE RESPETA UN CONTROL PAISAJÍSTICO Y DE IMPACTO VISUAL DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO BASADO EN UNA SERIE DE PUNTOS QUE NOS INDICA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO COMO SON:

- NO UTILIZACIÓN DE ELEMENTOS SOBRESALIENTES EN LAS MANZANAS O QUE PRODUZCAN IMPACTO AMBIENTAL.
- VALORES PEQUEÑOS DE LA EDIFICACIÓN.
- EXISTENCIA DE CLAROS EN LA EDIFICACIÓN PARA QUE EN UNA PERSPECTIVA LEJANA NO SE VEA CUBIERTA LA LADERA.
- AMPLITUD DE VIARIOS.
- EXISTENCIA DE VÍAS DE INTERCONEXIÓN.
- UTILIZAR LOS ESPACIOS Y LAS PENDIENTES PARA NO ENTORPECER VISTAS (AL MAR, A GIBRALTAR, GOLF, ETC...)
- DEBIDO A LA PENDIENTE EXISTENTE, TAMPOCO SE ENTORPECEN LAS VISTAS A LAS PARCELAS TRASERAS.

VISADO

A LOS EFECTOS DE LA LEY 1/2002

2610070825003

COLECCIÓN DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

INSTITUCIÓN DE PROFESIONALES DE LA ARQUITECTURA

10-01

24



3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES NI LA ANCHURA DE ESTOS.

SE RESPETAN LAS SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES QUE SERÁN ACONDICIONADOS PARA JARDINES, PASEOS, PISCINAS Y ELEMENTOS EXTERIORES QUE AUMENTEN LA PROPUESTA Y EL ENTORNO EN EL QUE SE UBICA.

CON ACCESOS DESDE LA CALLE DE LA URBANIZACIÓN, LOS VIALES INTERIORES DE LAS PARCELAS PERMITEN UN RECORRIDO CIRCULAR CONTINUO DE ENTRADA Y SALIDA DE LAS MISMAS, DEJANDO UNAS PLATAFORMAS PARA VEHÍCULOS DE EMERGENCIAS.

LA ANCHURA DE LA CALZADA SERÁ DE 6,00 M. Y ACERADO A AMBOS LADOS DE 1,50 M. ASÍ COMO LAS RAMPAS DE ENTRADAS A LOS SÓTANOS Y UNA CALLE PEATONAL DE 5,00 M. DE ANCHURA. VER PLANO DE EMPLAZAMIENTO.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTAN VOLUMEN, OCUPACIÓN, ALTURA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.

LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS QUE SE HAN SEGUIDO EN LA DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA SON LAS CORRESPONDIENTES AL P.G.O.U. DE SAN ROQUE; A CONTINUACIÓN SE JUSTIFICAN LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS:

SE CUENTA PARA AMBAS PARCELAS CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL 60% Y UNA EDIFICABILIDAD DEL 0.75 m² / m², POR TANTO CON UN MÁXIMO DE:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
RI-6	6.659,00 M ²	3.995,40 M ²	4.994,25 M ²
RI-7	20.368,00 M ²	12.220,80 M ²	15.276,00 M ²

A) OCUPACIÓN:

CONTAMOS CON UNA OCUPACIÓN DEL 60% MÁXIMA; DEBIENDO CUMPLIR LA PLANTA ÁTICO UNA OCUPACIÓN DEL 50% DE LA SEGUNDA (TOLERANCIA ALTIMÉTRICA).

PARCELA «RI-6»

TENIENDO EN CUENTA QUE DISPONEMOS DE UNA SUPERFICIE DE 6.659,00 M², LA OCUPACIÓN MÁXIMA A LA QUE SE PUEDE LLEGAR ES 3.995,40 M².

PARCELA «RI-7»

TENIENDO EN CUENTA QUE DISPONEMOS DE UNA SUPERFICIE DE 20.368,00 M², LA OCUPACIÓN MÁXIMA A LA QUE SE PUEDE LLEGAR ES 12.220,80 M².

SUPERFICIES OCUPADAS PARA COMPUTO.

PARCELA RI-6	
EDIFICIO PLURIFAMILIAR	OCUPACIÓN M2
TOTAL PLANTA BAJA	3.995,40

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

PARCELA RI-7	
EDIFICIO PLURIFAMILIAR Y VIVI. UNIF. ADOSADAS	OCUPACIÓN M2
TOTAL PLANTA BAJA	12.220,80

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

INSTRUMENTOS AUTÓNOMOS
DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

4º.- Nº

22.-



B) ALTURA:

EL P.G.O.U. DEFINE LA ALTURA DE ESTA TIPOLOGÍA COMO PB+1+ATICO . LA PROPUESTA SE DESARROLLA CON PB+1+ATICO.

C) VOLUMEN:

TENIENDO EN CUENTA LOS PARÁMETROS VISTOS Y LA EDIFICABILIDAD DESCRITA ANTERIORMENTE, EN LA ACTUACIÓN PROPUESTA NO SE HA AUMENTADO EL VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.

PARCELA RI-6 (EDIFICIOS PLURIFAMILIARES)

SUPERFICIES CONSTRUIDAS PARA COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

PARCELA RI-6		
EDIFICIO PLURIFAMILIAR 1 AL 3	PLANTA	SUPERFICIE M ²
	BAJA	1.997,84
	PRIMERA	1.997,84
	ÁTICO (1.997,84x50%=998,92M ² MAX.)	998,57
TOTAL EDIFICABILIDAD		4.994,25

EDIFICABILIDAD MÁXIMA RI-6 = 4.994,25 M²

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
REGISTRO PROFESIONAL
C/ ALFONSO GARCÍA SAGUILLAS, 20
11001 CÁDIZ



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado fehacientemente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 2 Nov. 2006 al Punto 2
EL SECRETARIO GENERAL,

PARCELA RI-7 (EDIFICIOS PLURIFAMILIARES)

PARCELA RI-7		
EDIFICIO PLURIFAMILIAR	PLANTA	SUPERFICIE M ²
1 AL 12	BAJA	5.657,65
	PRIMERA	5.657,65
	ÁTICO (5.657,65x50%=2.828,82M ² MAX.)	2.816,82
TOTAL EDIFICABILIDAD		14.132,12

PARCELA RI-7 (EDIFICIO DE VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS)

PARCELA RI-7		
EDIF. VIVIENDA UNIF. ADOSADA	PLANTA	SUPERFICIE M ²
13	BAJA	444,46
	PRIMERA	466,77
	ÁTICO (466,77x50%=233,38M ² MAX.)	232,65
TOTAL EDIFICABILIDAD		1.143,88

RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELA RI-7	
TIPO DE EDIFICACIÓN	TOTAL (m ²)
EDIFICIOS PLURIFAMILIARES	14.132,12
EFIDICIOS VIVIENDAS UNIFAMILIAR ADOSADA	1.143,88
TOTAL EDIFICABILIDAD	15.276,00

VISADO

A LOS EFECTOS REGULAR EDIFICABILIDAD MÁXIMA RI-7 = 15.276,00 M²

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

INSTITUCIÓN PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

70-68

23.



D) USOS:

EL P.G.O.U. DEFINE COMO USO DOMINANTE EL USO RESIDENCIAL, SIENDO ÉSTE EL ÚNICO QUE SE HA PROYECTADO.

E) DENSIDAD DE POBLACIÓN:

PARCELA	TIPO DE EDIFICACIÓN	VIVIENDAS E. D.	TOTAL PERMITIDO
RI-6	EDIFICIOS PLURIFAMILIARES	40 Viviendas	40 Viviendas
RI-7	EDIFICIOS PLURIFAMILIARES Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	122 Viviendas	122 Viviendas

EL ESTUDIO DE DETALLE SE AJUSTA POR TANTO AL MÁXIMO PERMITIDO

3.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

TAL Y COMO PUEDE VERSE EN EL PLANO CORRESPONDIENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE NOS OCUPA, SE DAN LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE TODO EL CONJUNTO.

TODAS LAS VIVIENDAS TENDRÁN ACCESO PEATONAL Y/O DE VEHÍCULOS DIRECTO DESDE EL NIVEL DE PLANTA BAJA Y LOS VOLUMENES ESTARÁN ALINEADOS A LOS VIALES INTERIORES FORMANDO PEQUEÑOS EDIFICIOS QUE NO SUPERARÁN LOS 50 ML. DE LONGITUD Y AL MISMO TIEMPO DEJAR ESPACIOS AMPLIOS ENTRE ELLOS, DESTINADOS A JARDINES Y PISCINAS, PARA EVITAR EL IMPACTO AMBIENTAL EN LA MASIFICACIÓN DENTRO DE CADA PARCELA.

- EN LAS SECCIONES QUE FIGURAN EN LOS PLANOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE APRECIAN LAS RASANTES DE CADA EDIFICIO, VERIFICANDO EN TODO MOMENTO EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
PROFESIONALES INDEPENDIENTES
C/ALFONSO GARCÍA RODRÍGUEZ, 230

10/06

35/06



Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 001-AL y 002-AL

PGOU de San Roque

Texto Refundido redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial O.T. y U. de 12 de Noviembre de 2002 e Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 14 de Agosto de 2003

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.6	
SUPERFICIE	6.650 m ² s
EDIFICABILIDAD	0,75 m ² /m ² s
TECHO EDIFICABLE	4.994,25 m ²
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACION	60 %
DENSIDAD	40 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m
LINDEROS DE VIAL	
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	<p>Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.</p> <p>No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana.</p> <p>Reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana: 60</p> <p>Para controlar paisajéticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente deben contemplarse las medidas apropiadas para asegurar la no masificación edificatoria de la colina respecto al impacto visual exterior, dejando claros entre los edificios, viarios de interconexión entre los mismos, etc. haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las laderas existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario. En él deberán controlarse estas medidas como obligatorias y reflejarse en un estudio de volúmenes y visuales.</p>

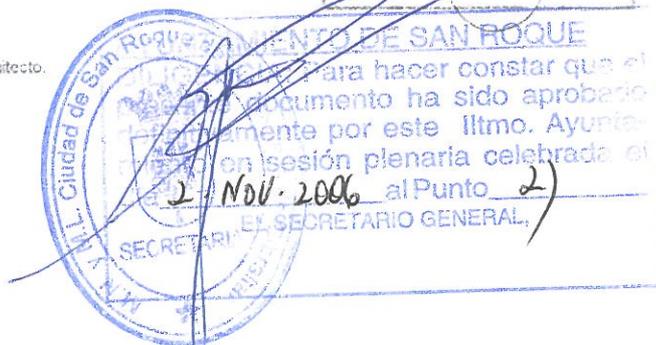
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**

ASOCIACION PROFESIONAL
DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Octubre 2003



Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 001-AL y 002-AL

PGOU de San Roque

Texto Refundido redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial O.T. y U. de 12 de Noviembre de 2002 e Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de 14 de Agosto de 2003

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.7	
SUPERFICIE	20.368 m ² s
EDIFICABILIDAD	0,75 m ² t / m ² s
TECHO EDIFICABLE	15.278,00 m ² t
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACION	60 %
DENSIDAD	122Mv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m
LINDEROS DE VIAL	5 m
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	<p>Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.</p> <p>No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana.</p> <p>Reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana: 183</p> <p>Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente deben contemplarse las medidas apropiadas para asegurar la no masificación edificatoria de la colina respecto al impacto visual exterior, dejando claros entre los edificios, viarios de interconexión entre los mismos, etc. haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las laderas existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario. En él deberán controlarse estas medidas como obligatorias y reflejarse en un estudio de volúmenes y visuales.</p>

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS - ARQUITECTAS
C.A. Nº 1070 - CÁDIZ - 1993

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto
Octubre 2003

19-03

23-03

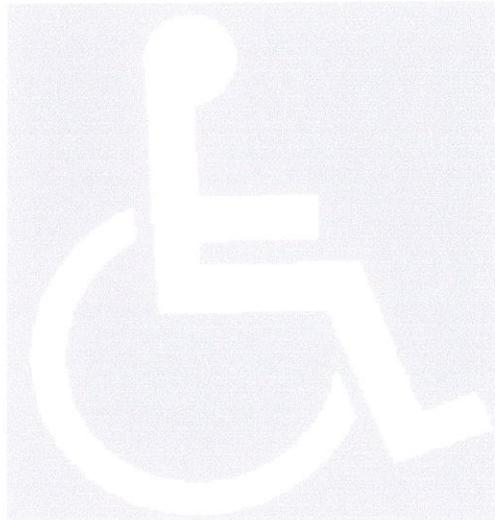


3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA SOBRE BARRERAS URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICAS.

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. (Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

VISADO

LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

TÍTULO
UBICACIÓN

2610070823005

ENCARGANTE
TÉCNICO

ESTUDIO DE DETALLE

**ALCAIDESA , SECTORES 001-AL Y 002-AL, PARCELAS RI-6 Y RI-7
T.M. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)**

ROS Y FALCON S.A.

LUIS ALBERTO GÁLVEZ REBOLLEDO

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

16/9



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
 Redacción de proyectos de urbanización _____
 (rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización _____
 Mobiliario urbano _____
 (rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
 Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
 (Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
 Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
 (rellenar Anexo II para interiores)
 (rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
 Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____
 Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
 (rellenar Anexo III para interiores)
 (rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)
 (rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

PROYECTO: 2610070823005
C.A. ANTONIO GONZÁLEZ 1090 - 1100

Tel: 952

3311



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____
3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSTITUCIÓN AJORNADA
C/ SAN PEDRO GARCÍA 4530-120

**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE	
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	CUMPLE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	CUMPLE
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	CUMPLE
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante..	CUMPLE
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
REGISTRADO ABOGADO
C/ A. SERRA, 312 11001 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 21 NOV 2006 al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL,

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.	
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos.	
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público.	
ACCESO DISTINTAS PLANTAS	— El acceso al menos a un aseo adaptado.	
	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.	
* ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel \leq 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente \leq 60 %
		Ancho \geq 0,80 mts.
	Desnivel $>$ 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	CUMPLE
* VESTÍBULOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— \varnothing 1,50 mts.	CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
* PASILLOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre \geq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	CUMPLE
* HUECOS DE PASO (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de \geq 0,80 mts.	CUMPLE
	— Anchura de salidas de emergencia \geq 1,00 mts.	CUMPLE
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas \geq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de \varnothing 1,50 mts.	CUMPLE
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	CUMPLE
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura \geq 0,60 y \leq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $>$ 0,60 mts. y \leq 1,20 mts.	CUMPLE
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	CUMPLE	
MOSTRADORES Y VENTANILLAS	— Los mostradores tendrán un tramo \geq 0,80 mts. con altura \geq 0,70 mts. y \leq 0,80 mts.	
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura \leq 1,10 mts.	
TELÉFONOS	— Existe al menos uno con altura \geq 0,90 mts. y \leq 1,20 mts.	

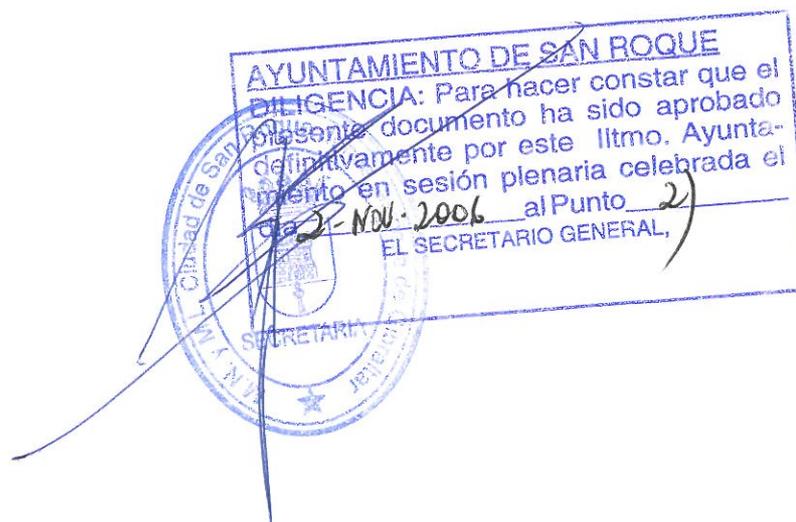
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
PROFESIONES REGULADAS
C/ A. BARRIO GARCÍA, 100. 11001

10/11/06

33/



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
* ESCALERAS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 29 cm. (En caso de escalones curvos se medirán a 40 cms. de su borde interior) Contrahuella ≤ 17 cm.
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.	
	RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.
— Anchura $\geq 1,20$ mts.		
— Pavimento antideslizante.		
— Pendiente longitudinal		Tramos longitud < 3 mts. ≤ 12 %. Tramos longitud ≥ 3 mts. ≤ 8 %.
— Pendiente transversal ≤ 2 %.		
— Si hay hueco la barandilla no será escalable.		
ESCALERAS MECÁNICAS	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.	
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.	
	— Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida que las detengan suavemente durante 5 segundos, realizándose igual la recuperación.	
TAPICES RODANTES	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida $\geq 1,50$ mts.	
	— Los tapices inclinados cumplirán las condiciones específicas de las rampas, excepto la de la luz libre que podrá ser $\geq 1,00$ mts.	
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA VISADO ESPECÍFICA <small>A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS</small> 2610070823005	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.	



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

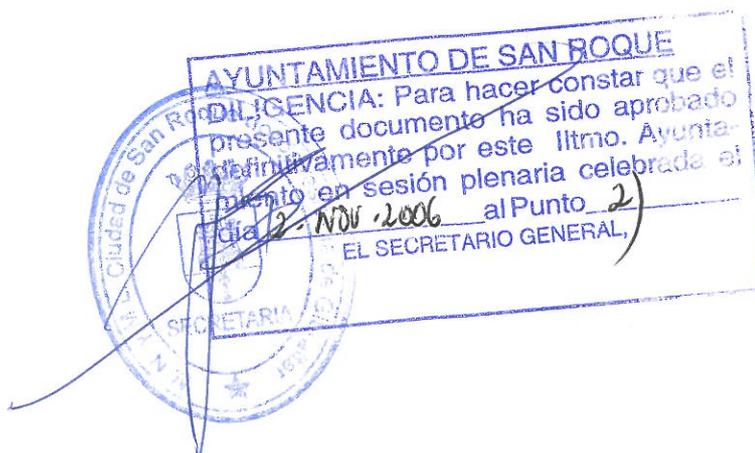
	NORMA	PROYECTO
MECANISMOS ELECTRÓNICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Espacio libre \varnothing 1,50 mts.	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	
	— Altura de accesorios y mecanismos \geq 0,80 mts. y \leq 1,20 mts.	
	— Altura borde inferior del espejo \leq 0,90 mts.	
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura \geq 0,70 mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	
	— Espacio libre de 1,50 mts. \varnothing .	
	— Asiento adosado a la pared de: _____ Longitud 0,70 mts. _____ Anchura 0,45 mts. _____ Fondo 0,40 mts. _____	
	— Altura repisas \geq 0,80 mts. y \leq 1,20 mts.	
	— Altura perchas \geq 1,20 mts. y \leq 1,40 mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del recinto destinado a ducha Ancho \geq 1,20 mts. Largo \geq 1,80 mts. _____	
ESPACIOS RESERVADOS (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.	
	— Reservas señalizadas obligatorias: Hasta 5.000 personas _____ \geq 2,00 % _____ De 5.000 a 20.000 personas _____ \geq 1,00 % _____ Más de 20.000 personas _____ \geq 0,50 % _____	
APARCAMIENTOS	— Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas _____ - Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades _____ — Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura \geq 1,20 mts. _____	
	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción. — Se ubicarán próximas a los accesos peatonales. — Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
INSTITUCIÓN AJUDICADA
C/ SAN PEDRO DE CALZADA 100

E-01

22-



ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)	
INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS	— El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre el exterior y el interior.	CUMPLE
	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.	CUMPLE
	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.	
ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR	Desnivel \leq 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente \leq 60%
		Ancho \geq 0,80 mts.
	Desnivel $>$ 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	CUMPLE
VESTÍBULOS	— \varnothing 1,50 mts.	CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
PASILLOS	— Anchura libre \geq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
HUECOS DE PASO	— Anchura de puertas de entrada de \geq 0,80 mts.	CUMPLE
	— Anchura de salidas de emergencia \geq 1,00 mts.	CUMPLE
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas \geq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de \varnothing 1,50 mts.	CUMPLE
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura \geq 0,60 y \leq 1,20 mts.	
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.	
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura \geq 0,60 mts. y \leq 1,20 mts.	
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
AVDA. DE LAS ARTES, 10
36002 CÁDIZ (C.A.)



**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

	NORMA	PROYECTO	
ESCALERAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts.	CUMPLE	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 27 cms. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cms. de su borde interior)	CUMPLE
		Contrahuella $\leq 18,5$ cms.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	CUMPLE	
	— Fondo de las mesetas	Intermedia < 3 mts. $\leq 12\%$	CUMPLE
		De acceso a viviendas ≥ 3 mts. $\leq 8\%$	CUMPLE
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	CUMPLE	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	CUMPLE	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	CUMPLE	
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.		
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE	
	— Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$.	CUMPLE
		Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE	
	— Si hay hueco la barandilla no será escalable.		
1 ASCENSOR DE LOS EXIGIDOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Planeamiento Municipal. Normativa V.P.O. en su caso. Normalmente son obligatorios para $>PB+3$)	— Puertas de recinto y cabina automáticas y con indicador acústico.	CUMPLE	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	CUMPLE	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	CUMPLE	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	CUMPLE	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.	CUMPLE	
MECANISMOS ELÉCTRICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	CUMPLE	

VISADO
A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
ASOCIACIÓN ARQUITECTOS DE CÁDIZ
CALLE ALFONSO XA 1980. 11001

09/09/06

34/



ANEXO IV
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

PREVISIÓN	NORMA	PROYECTO												
	<p>— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo del 3 % del total de las viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas.</p> <p>N.º total de viviendas</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">Viviendas minusválidos</td> </tr> <tr> <td>De 0 a 33 _____</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>De 34 a 66 _____</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>De 67 a 99 _____</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>De 100 a 133 _____</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>(etc).</td> <td></td> </tr> </table>		Viviendas minusválidos	De 0 a 33 _____	0	De 34 a 66 _____	1	De 67 a 99 _____	2	De 100 a 133 _____	3	(etc).		
	Viviendas minusválidos													
De 0 a 33 _____	0													
De 34 a 66 _____	1													
De 67 a 99 _____	2													
De 100 a 133 _____	3													
(etc).														
PUERTAS	— Anchura de puerta de acceso a vivienda $\geq 0,80$ mts.													
	— Anchura de puerta de acceso a estancia principal $\geq 0,80$ mts.													
	— Anchura de resto de puertas $\geq 0,70$ mts.													
	— Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.													
PASILLOS	— En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.													
	<p>— Anchura: _____ En línea recta _____ $\geq 0,90$ mts.</p> <p>En cambios de dirección _____ $\geq 1,00$ mts.</p> <p>En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance $\geq 1,00$ mts.</p>													
RECIBIDOR	— Espacio libre \varnothing 1,20 mts.													
COCINA	— Frente a puerta, libre \varnothing 1,20 mts.													
	— Frente a fregadero, libre \varnothing 1,20 mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior)													
	— Distancia libre de paso entre mobiliario $\geq 0,70$ mts.													
	— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.													
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama \varnothing 1,20 mts.													
	— Distancia libre entre mobiliario $\geq 0,70$ mts.													
1 CUARTO DE BAÑO	— Espacio libre \varnothing 1,20 mts.													
	— Espacio libre frente al lavabo $\geq 0,70$ mts.													
	— Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro $\geq 0,70$ mts. (Podrá prescindirse del bidé)													
	— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.													
	— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.													
	— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.													
	— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.													

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
ANEXOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

E: AN

24



OBSERVACIONES:**DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

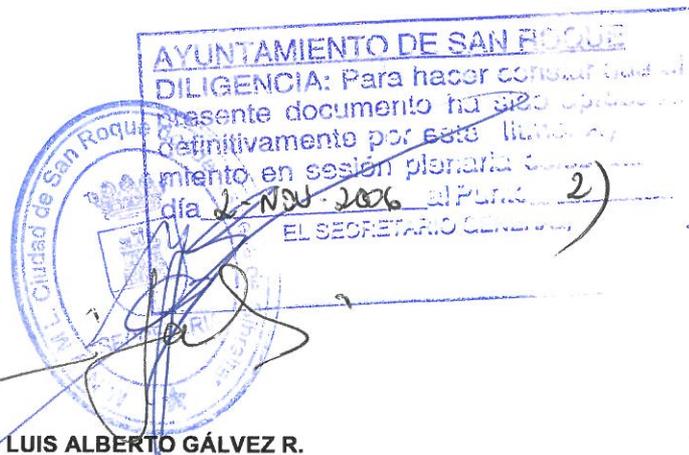
OCTUBRE de 2007

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2610070823005

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**

INSTRUMENTO FOTOFIXO
J. F. ALBERTO GÁLVEZ R. 2007



LUIS ALBERTO GÁLVEZ R.