



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
PARCELA 51.10 DEL SUBSECTOR 51
DEL C.I.T.N. SOTOGRANDE, SAN ROQUE (CÁDIZ).**

SOTOGRANDE, S.A.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
JOSÉ CANO INFANTES COL. 7605.

MAYO 1995



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 51.10 DEL SUBSECTOR 51 DEL C.I.T.N.
SOTOGRADE, SAN ROQUE (CADIZ).**

I N D I C E

I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.
2. Normativa urbanística.
3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.
 - 3.1. Parcelación y zonificación.
 - 3.2. Parcelas edificables.
4. Conclusión.

ANEJO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

II. PLANOS

Información:

- I-1 Situación en Sotograde, T.M. de San Roque (Cádiz).
- I-2 Zonificación en el PGOU

Proyecto:

- P-1 Parcelación. Zonificación.
- P-2 Parcelación. Alineaciones y rasantes.

- * - * - * - * - *



I. MEMORIA

COMITADO DE SAN BOQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE SAN BOQUE
Excmo. Sr. Secretario
02-96
EL SECRETARIO GENERAL

M. N. Y. M. L. (S) de San Roque donde reside la Srta. Gibraltares

SECRETARIA
M. N. Y. M. L. (S) de San Roque donde reside la Srta. Gibraltares

IV-B

I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.

Es objeto del presente estudio urbanístico la definición de volúmenes, alineaciones y rasantes de la Parcela 51.10 del Subsector 51 del C.I.T.N. Sotogrande, ajustándose el mismo a lo regulado, para los Estudios de Detalle, en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de junio).

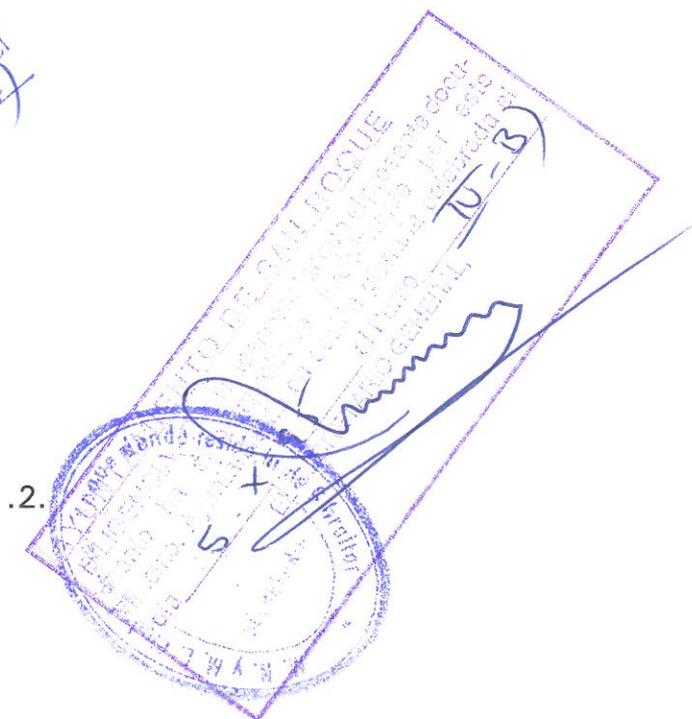


2. Normativa Urbanística

La parcela 51.10, con una superficie de 95.305 m², se encuentra ubicada en la zona suroeste (Zona 66) del Subsector 51 del C.I.T.N. Sotogrande, y de acuerdo con el PGOU vigente tiene calificación de suelo urbano, siendo sus parámetros urbanísticos los siguientes:

- 2.1. **Uso:** Residencial extensivo.
- 2.2. **Ordenanza:** Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B (R1.2.B).
- 2.3. **Edificabilidad:** 0,33 m²/m².
- 2.4. **Nº viviendas:** El número máximo de viviendas es de ciento cincuenta (150) unidades, según ficha adjunta.

De acuerdo a lo regulado en el epígrafe 4.2.1 de Calificación del Suelo en las Ordenanzas del PGOU, está permitido la aplicación alternativa de cualquier ordenanza de suelo residencial, manteniéndose el número máximo de viviendas.



3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto definir una nueva ordenación de volúmenes y parcelación que permita la aplicación de la Ordenanza R1 de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente a la parcela 51.10 que nos ocupa.

3.1. Parcelación y zonificación

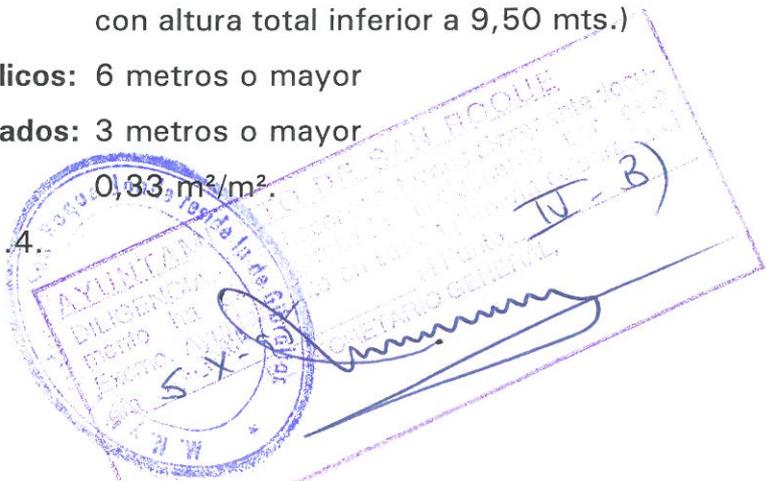
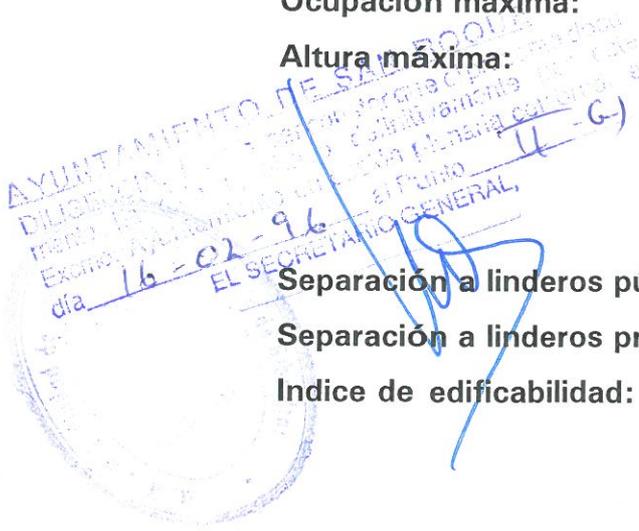
De la ordenación propuesta en el presente Estudio, resultan cincuenta y cuatro (54) parcelas edificables, definidas en los planos P-1 y P-2.

Las superficies quedan desglosadas como sigue:

Parcelas edificables (54 Ud)	88.052 m ²
Vial I	2.958 m ²
Vial II	4.295 m ²
Zona de servicio (transformador)	87 m ²
TOTAL	95.305 m²

Las parcelas edificables están sujetas al cumplimiento de la ordenanza particular R.1, Residencial Unifamiliar Aislada en Parcela Independiente, cuyos parámetros característicos son:

- Parcela mínima:** 1.000 m²
- Ocupación máxima:** 33%
- Altura máxima:** 2 plantas, 6,50 mts. (Se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30% de la 2ª planta, con altura total inferior a 9,50 mts.)
- Separación a linderos públicos:** 6 metros o mayor
- Separación a linderos privados:** 3 metros o mayor
- Índice de edificabilidad:** 0,33 m²/m².



3.2. Parcelas edificables

La definición pormenorizada de las parcelas edificables se detallarán en el correspondiente proyecto de parcelación.

Las rasantes de las mismas y de los viales proyectados figuran en el plano P-2.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para ser otorgada por el presente documento 17.10.96
Excmo. Ayuntamiento de San Roque el día 16-02-96
EL SECRETARIO GENERAL, (H-6)

.5.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para ser otorgada por el presente documento 17.10.96
Excmo. Ayuntamiento de San Roque el día 16-02-96
EL SECRETARIO GENERAL, (IV-3)

4. Conclusión.

La anterior propuesta de Ordenación de volúmenes, parcelación, alineaciones y rasantes, cumple, como se ha puesto de manifiesto, con la Normativa Urbanística vigente, razón por la cual el presente Estudio de Detalle del Subsector 51 de CITN Sotogrande, constituido por la presente Memoria y los Planos anejos correspondientes, se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de San Roque para que, previa la tramitación pertinente, le otorgue la aprobación administrativa.

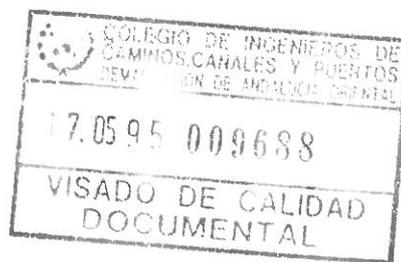
Sotogrande - San Roque, Mayo 1995.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: José Cano Infantes

Colegiado N° 7605



ANEJO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Feo. 16 de 1966. En el presente documento ha sido el único cumplimiento por este Excmo. Ayuntamiento de la sesión plenaria celebrada el día 16-02-66. Punto II - (6)
El SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA
IV - (3)

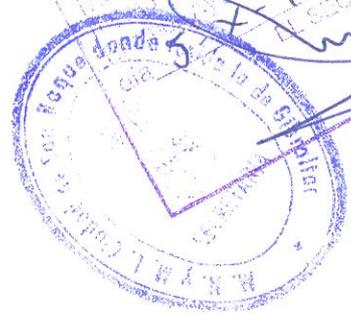


ORDENANZAS DE EDIFICACION

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Formulario de presentación de documento
Excmo. Ayuntamiento de San Roque, en sesión celebrada el día 16 - 02 - 2016
EL SECRETARIO MUNICIPAL,
M. N. Y. M. L. GARCÍA GONZÁLEZ, Secretario Municipal



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Formulario de presentación de documento
Excmo. Ayuntamiento de San Roque, en sesión celebrada el día 19 - 02 - 2016
EL SECRETARIO MUNICIPAL,
M. N. Y. M. L. GARCÍA GONZÁLEZ, Secretario Municipal



4.3.2.2.- DEFINICIONES Y ORDENANZAS COMUNES DE EDIFICACION

Artículo 1º.- Parcela y solar

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de -- Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán divisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1, Art. 94º --

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE
DILIGENCIA
Excmo. Ayuntamiento de San Pedro de
El Segura
El Secretario General, II
El Director

IV-3
5
5
5

del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar - - obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley -- del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.



Artículo 2º.- Definiciones relativas a la edificabilidad.

1.- Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: las planta diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios serán estas normas, y los aparcamientos, que no siendo obliga-

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
día 16-01-96
EL SECRETARIO GENERAL

M. N. Y. M. I. C. O. de San Roque donde está el Ayuntamiento de San Roque
5 + 95

IV 3

torios, se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

2.- Indice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicando a toda la superficie de cada zona o sector.

3.- Indice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA...
Excmo. ...
día 16-02-90
EL SECRETARIO GENERAL, II-6)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA...
Excmo. ...
día 5-02-95
EL SECRETARIO GENERAL, IV-3)

Artículo 3º.- Ocupación de parcela

- 1.- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volúmen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
- 2.- En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
- 3.- Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcelas.
- 4.- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA...
 Excmo. Ayuntamiento...
 día 16-02-96
 EL SECRETARIO GENERAL
 H-6)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA...
 Excmo. Ayuntamiento...
 día 5-10-95
 EL SECRETARIO GENERAL
 IV-B)

5.- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para el correspondiente expediente de mancomunidad de espacios libres de parcelas, el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 16-02-96 al Punto IV-C)
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para el correspondiente expediente de mancomunidad de espacios libres de parcelas, el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 5-02-95 al Punto IV-B)
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 4º.- Alineación a vial

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Excmo. Sr. Secretario General
día 16 de Mayo de 1966
al Punto 4-G)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Excmo. Sr. Secretario General
día 5 de Mayo de 1966
al Punto 4-B)

Donde reside la Sr. Dña. [Nombre] [Apellido]
[Firma]

Artículo 5º.- Línea de fachada

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por unanimidad por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16-02-96 al Punto (1-6)
 EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por unanimidad por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17-02-96 al Punto (1-3)
 EL SECRETARIO GENERAL,




Artículo 6º.- Ancho de vial

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituídas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o representan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para dar fe de lo que en el presente documento ha sido acordado y deliberado por este Excmo. Ayuntamiento en su Plenario celebrada el día 16-02-94 en el Punto II-61
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para dar fe de lo que en el presente documento ha sido acordado y deliberado por este Excmo. Ayuntamiento en su Plenario celebrada el día 19-05-95 en el Punto IV-3
EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 8º.- Criterios de medición de alturas

1.- La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2.- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILEGANCIA
Excmo. Sr. Secretario General
día 16-02-95
Presente. Por este
se declara el punto II-C
SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILEGANCIA
Excmo. Sr. Secretario General
día 5-02-95
Presente. Por este
se declara el punto IV-B
SECRETARIO GENERAL

tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- c) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea -- aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerandp, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

2.- Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de refe -

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 EXCMO. AYUDANTE DE ALCALDE
 Excmo. Ayudante de Alcaldía
 día 16-02-96
 EL SECRETARIO GENERAL
 II-6

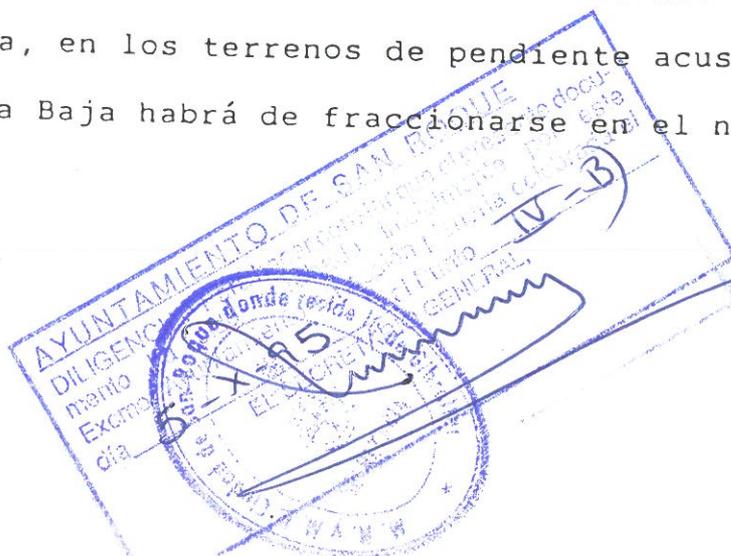
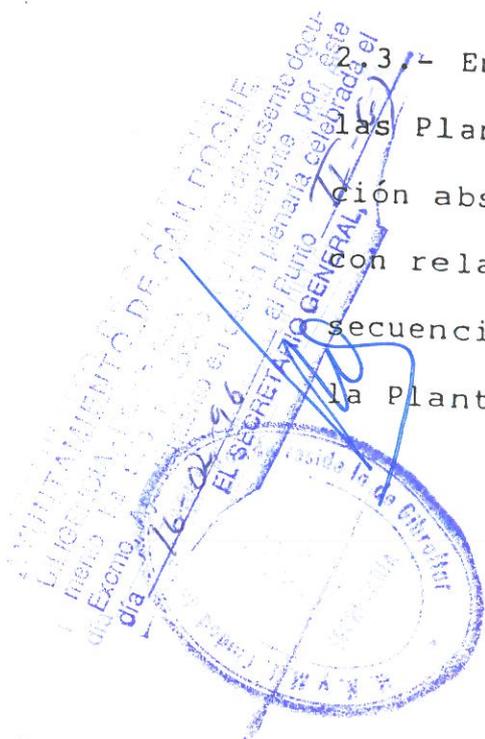
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 EXCMO. AYUDANTE DE ALCALDE
 Excmo. Ayudante de Alcaldía
 día 5-2-95
 EL SECRETARIO GENERAL
 IV-3

rencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1.- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

2.2.- En los casos en que la edificación se desarrolla escalanadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3.- En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número

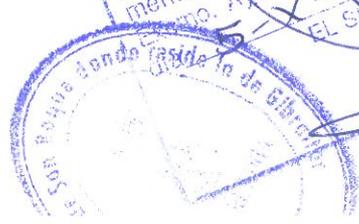


conveniente de partes para cumplir con la condi- -
ción antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura -
máxima autorizada en ninguna sección longitudinal
o transversal del propio edificio con respecto a -
las respectivas cotas de referencia de las distin-
tas Plantas Bajas existentes.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para el presente docu-
mento. Ayuntamiento por este
día 16 de Oct 76 al punto IV - G)
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para el presente docu-
mento. Ayuntamiento por este
día 16 de Oct 76 al punto IV - B)
EL SECRETARIO GENERAL,



Artículo 109.- Planta Baja

1.- Edificios exentos

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Ordenanzas.

2.- Edificios con alineación obligatoria a vial

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 m. por encima y 0,75 m. por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medios de la manzanas.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida

AYUNTAMIENTO DE SAN FORTI
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido cobrado y se ha expedido el correspondiente al Punto General, en conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ordenanza celebrada el día 16-02-76.
EL SECRETARIO GENERAL, *[Signature]*

AYUNTAMIENTO DE SAN FORTI
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido cobrado y se ha expedido el correspondiente en sección planificada celebrada el día 5-11-95.
EL SECRETARIO GENERAL, *[Signature]* (IV B)

una alineación de chaflán será obligatorio dejar - en planta baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento -si la -- construcción se retranquea- un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas.

3.- Para todos los casos

- a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 m. cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,50 m. para uso de vivienda.
- b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.
- c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

SECRETARÍA DE SALUD PÚBLICA
 DISTRITO DE SAN ROQUE
 Excmo. Ayuntamiento de San Roque
 16-02-96
 EL SECRETARIO
 al Punto
 II-6

SECRETARÍA GENERAL
 5-7-95
 10-3

- c.1) Se separarán un mínimo de dos (2) metros - de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
- c.2) No podrá superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- c.3) Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del -- forjado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y homologado por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02-96 al Punto IV - C)
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y homologado por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02-96 al Punto IV - B)
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y homologado por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05-95 al Punto IV - B)
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 119.- Planta sótano

- 1.- En los edificios que, por aplicación de la ordenanza, deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
- 2.- En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m. sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.
- 3.- Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de techo edificado del edificio.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
día 16-02-98
EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
día 16-02-98
IV-3
[Signature]

Artículo 12º.- Plantas Altas

- 1.- Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
- 2.- La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m. para toda zona o sector. -- Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,19 no contará a efectos de la altura máxima edificable.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA Fiscalizada por el presente documento doctri-
 nal de las 05 de mayo de 1995 por este Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el
 al Punto II-G)
 EL SECRETARIO GENERAL,

02-96

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA Fiscalizada por el presente docu-
 mento de las 05 de mayo de 1995 por este Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el
 al Punto IV-B)
 EL SECRETARIO GENERAL,

95

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA Fiscalizada por el presente documento doctri-
 nal de las 05 de mayo de 1995 por este Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el
 al Punto IV-B)
 EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 139.- Medianería

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Excmo. Ayuntamiento de San Roque, en sesión celebrada el día 16 de Octubre de 1996
 EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Excmo. Ayuntamiento de San Roque, en sesión celebrada el día 5 de Septiembre de 1995
 EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Artículo 149.- Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por ali-
neaciones de vialidad contiguas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA - Fechas en que se otorgó el presente docu-
 mento ha sido 16-02-96 en el Puesto II-6
 Excmo. Ayuntamiento en Casa Plana celebrada el
 día 16-02-96 en el Puesto II-6
 EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA - Fechas en que se otorgó el presente docu-
 mento ha sido 16-02-96 en el Puesto IV-3
 Excmo. Ayuntamiento en Casa Plana celebrada el
 día 16-02-96 en el Puesto IV-3
 EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 159.- Profundidad edificable

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA - 15 - 1996
 Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 de octubre de 1996
 EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA - 15 - 1996
 Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 de octubre de 1996
 EL SECRETARIO GENERAL,

Donde reside la de obrador



Artículo 169.- Espacio libre interior de manzana

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Excmo. Sr. Secretario General
día 16-02-96
II-6)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA
5-x
SECRETARIO GENERAL
IV-3)

Artículo 189.- Reglas sobre medianerías

1.- Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2.- Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, solo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan las condiciones indicadas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21 de Mayo de 1956.
EL SECRETARIO AL PUNTO
RICO GUERRA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21 de Mayo de 1956.
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 20º.- Cuerpos salientes

- 1.- Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- 2.- Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
- 3.- Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
- 4.- Cómputo de superficies:
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para constatar que el presente documento ha sido comprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16-01-77 al Punto General.

EL SECRETARIO GENERAL

Controlador

MAYORALDIA DE SAN ROQUE

Regus donde reside /

Controlador

II. PLANOS

