

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1 DEL  
SUBSECTOR 38SO, ANTIGUA ZONA 40-B DEL PGOU DE SAN ROQUE**

---

**AV DE ARENILLAS s/n**

JUNIO 2018

**SAN ROQUE(CADÍZ)**

Promotor: METROVACESA SA  
Redactor: Ramón Queiro Quijada  
Arquitecto Colegiado Coas 5830

## **INTRODUCCIÓN**

01. NATURALEZA DEL ENCARGO
02. PROMOTOR
03. REDACCIÓN
04. EMPLAZAMIENTO
05. DOCUMENTOS



---

## **01.- NATURALEZA DEL ENCARGO.**

El encargo consiste en la redacción del Estudio de Detalle de la unidad 2 de la parcela 1 del subsector 38-SO (antigua zona 40-b) del Plan general de ordenación urbana de Sotogrande | San Roque (Cádiz). El nuevo estudio de detalle modifica el anterior aprobado definitivamente el 22 de octubre de 2003.

## **02.- PROMOTOR.**

Se redacta el presente documento de Estudio de Detalle por encargo de METROVACESA. SA., con C.I.F. A87471264 y domicilio social en el Parque Vía Norte, C/ Quintanavides, 13 28050 Madrid. La cual es propietaria del 100% de los terrenos privados pertenecientes al ámbito del Estudio de Detalle de la unidad 2 de la parcela 1 del subsector 38-SO (antigua zona 40-b) del Plan General de Ordenación Urbana de Sotogrande | San Roque (Cádiz).

## **03.- REDACCIÓN.**

El presente Estudio de Detalle, ha sido redactado por el técnico :

D. Ramón Queiro Quijada , Dr. Arquitecto, colegiado Nº 5830, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y domicilio a efectos de notificaciones, en Plaza de Santa Cruz nº2 bajo C.P 41004, Sevilla.

Los trabajos de redacción del presente documento se finalizan en Mayo de 2.018

## **04.- EMPLAZAMIENTO.**

La parcela se encuentra situada, en Sotogrande | San Roque (Cádiz), en la Avenida de Arenillas s/n, San Roque (Cádiz), tal y como recoge la información gráfica, plano 01.

## **05. DOCUMENTOS.**

El Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Documento 1

**Memoria.**

Documento 2

**Documentación Gráfica. Planos.**

---

# Documento A

Memoria

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1 DEL SUBSECTOR 38SO, ANTIGUA ZONA 40-B DEL PGOU DE SAN ROQUE**

---

**AV DE ARENILLAS s/n**

JUNIO 2018

**SAN ROQUE(CADÍZ)**

Promotores: METROVACESA S.A  
Arquitecto: Ramón Queiro Quijada

---

## INDICE

A.01.- MEMORIA DESCRIPTIVA .....	3
1. OBJETO DEL ENCARGO .....	3
2. ANTECEDENTES .....	3
3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN .....	3
4. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO .....	5
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	6
6. DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES EN CONVENIO .....	7
A.02.- MEMORIA DE ORDENACIÓN .....	8
1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	8
2. DETERMINACIÓN DE ÁMBITO, ALINEACIONES Y RASANTES .....	8
3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES .....	9
4. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	11
5. INFRAESTRUCTURAS .....	11
6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. ....	13
7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SUELOS. ....	13
8. SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	13
A.03.- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. DECRETO 293/2009. ....	14

---

## **A.01.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1. OBJETO DEL ENCARGO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de METROVACESA. SA con C.I.F. A87471264 y domicilio social en el Parque Vía Norte, C/ Quintanavides, 13 28050 Madrid. La cual es propietaria del 100% de los terrenos privados pertenecientes al ámbito del Estudio de Detalle de la unidad 2 de la parcela 1 del subsector 38-SO (antigua zona 40-b) del Plan general de ordenación urbana de Sotogrande | San Roque (Cádiz).

Los parámetros urbanísticos del área se han referido a la totalidad de su extensión, que según consta en la ficha urbanística es de 28.586 m<sup>2</sup> de superficie bruta.

### **2. ANTECEDENTES**

El actual documento modifica al estudio de detalle de la unidad nº2 de la parcela 1, subsector 38-SO Sotogrande (antigua zona 40-B) del plan de ordenación urbana de San Roque (Cádiz), presentado al Excmo. Ayuntamiento de San Roque aprobado definitivamente con fecha el día 22 de octubre de 2003.

### **3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN**

Como precisa el artículo 32 de la LOUA procede la iniciación del procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, por tratarse de un instrumento de planeamiento de los comprendidos en el apartado 1 1ª b) del mismo artículo, para lo que se presenta por parte de sociedad METROVACESA SA., propietaria del 100% de la superficie de los terrenos privados del ámbito, como persona interesada el presente proyecto de instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

#### Normativa Urbanística Aplicable:

Planeamiento vigente, las normativas que actualmente enmarcan las posibilidades y otras limitaciones del presente documento son las siguientes:

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25/07/2000, inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Provincial de Cádiz, Conserjería de Obras Públicas y vivienda con el nº 4296.

---

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Capítulo VI de los estudios de detalle.

#### Artículo 65

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*

c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*

3. *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

4. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*

5. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

6. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

#### Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. *Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*

2. *Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*

3. *Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

---

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO**

##### Superficie y estructura de la propiedad:

La estructura de la Propiedad de la unidad nº2 de la parcela nº1, subsector 38SO Sotogrande (antigua zona 40-B) del plan de ordenación urbana de San Roque (Cádiz) corresponde en su totalidad a METROVACESA S.A. con domicilio social y fiscal en el Parque Vía Norte, C/ Quintanavides, 13 28050 Madrid y a efectos de notificación en Calle Gerardo Diego, 6, 41013 de Sevilla.

La referencia catastral de la parcela teórica bruta es: 2385701TF9128N0001MA con una superficie de 34.026 m<sup>2</sup>. La parcela catastral tiene pendiente la segregación de una unidad 1 del subsector 38 SO (antigua zona 40-B) del PGOU de San Roque donde se desarrollaron 17 viviendas entremedianeras.

La superficie de la de la unidad 2 de la parcela 1 del subsector 38 SO (antigua zona 40-B) del PGOU de San Roque es de 23.581,84 m<sup>2</sup> que equivale al 100% del ámbito del Estudio de Detalle objeto del presente Proyecto.

Con los datos expuestos relativos al propietario de los terrenos afectados y a su domicilio se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 19.1.a) 6ª y 106 de la LOUA.

La importancia de esta información radica también en la exigencia de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del patrimonio de la Administraciones públicas que en su artículo 189 dispone que, sin perjuicio de las publicaciones que fueren preceptivas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la administración titular de los mismos.

##### Situación y límites:

La finca objeto de Ordenación coincide con la Unidad Nº2 del Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución que se tramita en el Ilustre Ayuntamiento de San Roque; tiene una forma irregular y sus límites son los siguientes:

- Al norte.- Con la parcela de Apartamentos Tenis-Sol.
- Al Este.- Con la unidad de ejecución Nº 1 de la Parcela 1 , subsector 38SO Sotogrande (antigua zona 40-B)
- Al Sur.- con accesos.
- Al Oeste.- Con Zona Verde.

---

Descripción topográfica:

La parcela es de forma irregular. Con distintas alturas, siendo la zona sureste la de mayor cota y la noroeste la de menor como se aprecia en la documentación gráfica. Su lindero oeste es próximo al Arroyón. La parcela cuenta con un par de construcciones tales como una pequeña edificación y un tentadero además de algunos acopios. Tiene una vasta vegetación formada en su mayoría por alcornoques, además de algunos pinos, olivos y arbustos variados.

## 5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El PGOU vigente, aprobado definitivamente por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 25 de julio de 2000, define el Subsector 38-SO con una superficie según ficha de planeamiento de 39.620 metros cuadrados y que está clasificado como Suelo Urbano, con las siguientes determinaciones:

<b>PGOU VIGENTE</b>	
Parcela edificable(R5, plurifamiliar en edificios exentos)	32.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad 0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	21.440 m <sup>2</sup>
Vial PGOU	120 m <sup>2</sup>
Zona Verde	7.500 m <sup>2</sup>

Con fecha 5 de marzo de 2003 mediante Decreto de Alcaldía , se aprobó definitivamente Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución en el subsector 38 de la Urbanización Sotogrande, promovido por Gestión de Suelos y Edificios SL(PDEL 02/001), por el cual se establecen dos unidades de ejecución con los siguientes parámetros:

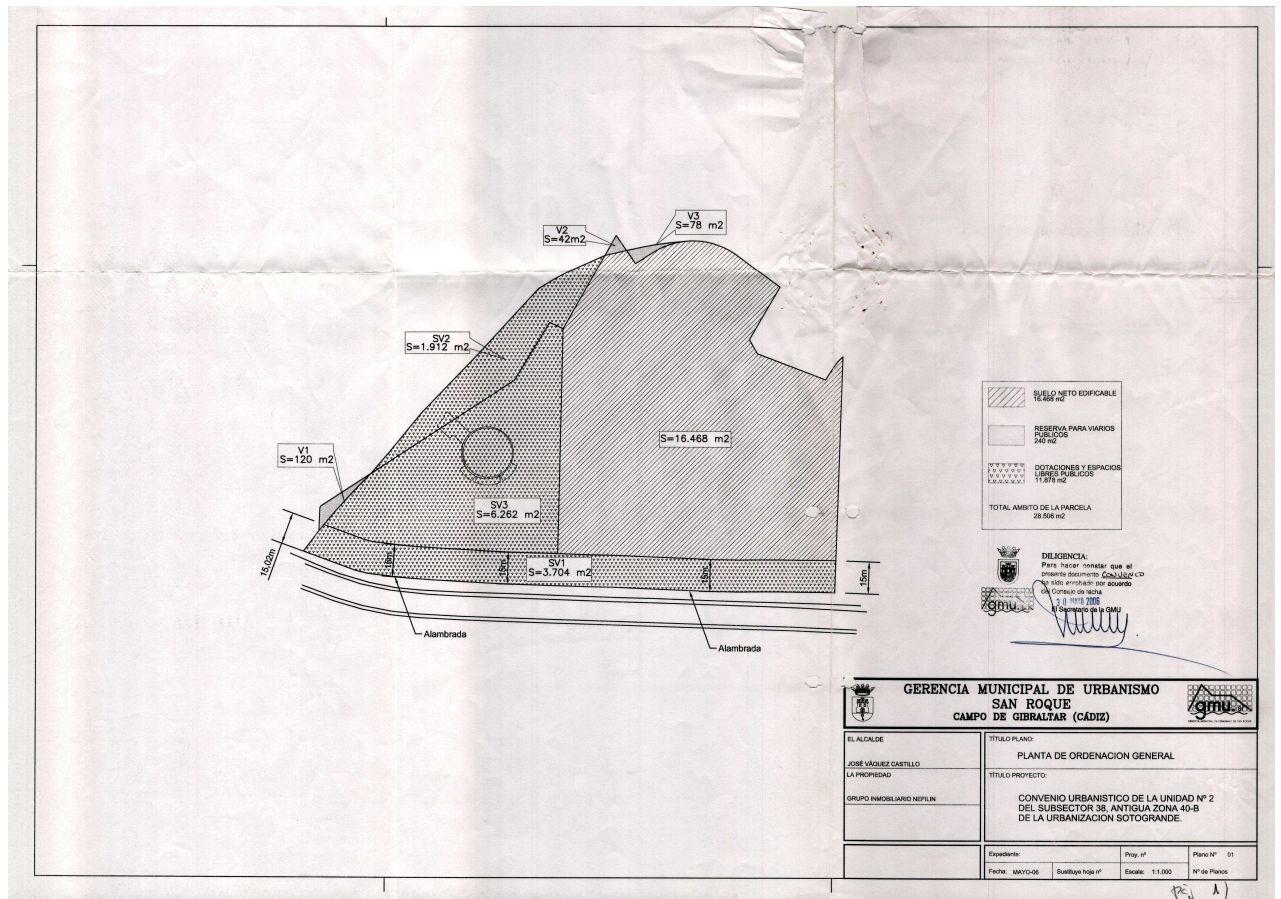
<b>Proyecto de Delimitación de U.E.</b>			
	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Techo máx. edificable	Número de viviendas
UNIDAD 1	0,67	5.776,68	17
<b>UNIDAD 2</b>	<b>0,67</b>	<b>15.745</b>	<b>47</b>

## 6. DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES EN CONVENIO

Con fecha 8 de noviembre de 2006 se aprueban mediante firma de Convenio Urbanístico los siguientes parámetros de aplicación a los suelos objeto de este Estudio de Detalle:

Clasificación del Suelo	Urbano No consolidado
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie Bruta	28.586 m <sup>2</sup>
Dotaciones y Espacios Libres Públicos	11.878 m <sup>2</sup>
Viaro	240 m <sup>2</sup>

Usos y tipologías	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad(m <sup>2</sup> t)
Superficie neta	16.468	15.745
Nº máximo de viviendas	47 unidades	
Tipología	Plurifamiliar en Edificio Exento compatible con deportivo (R5)	





## A.02.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

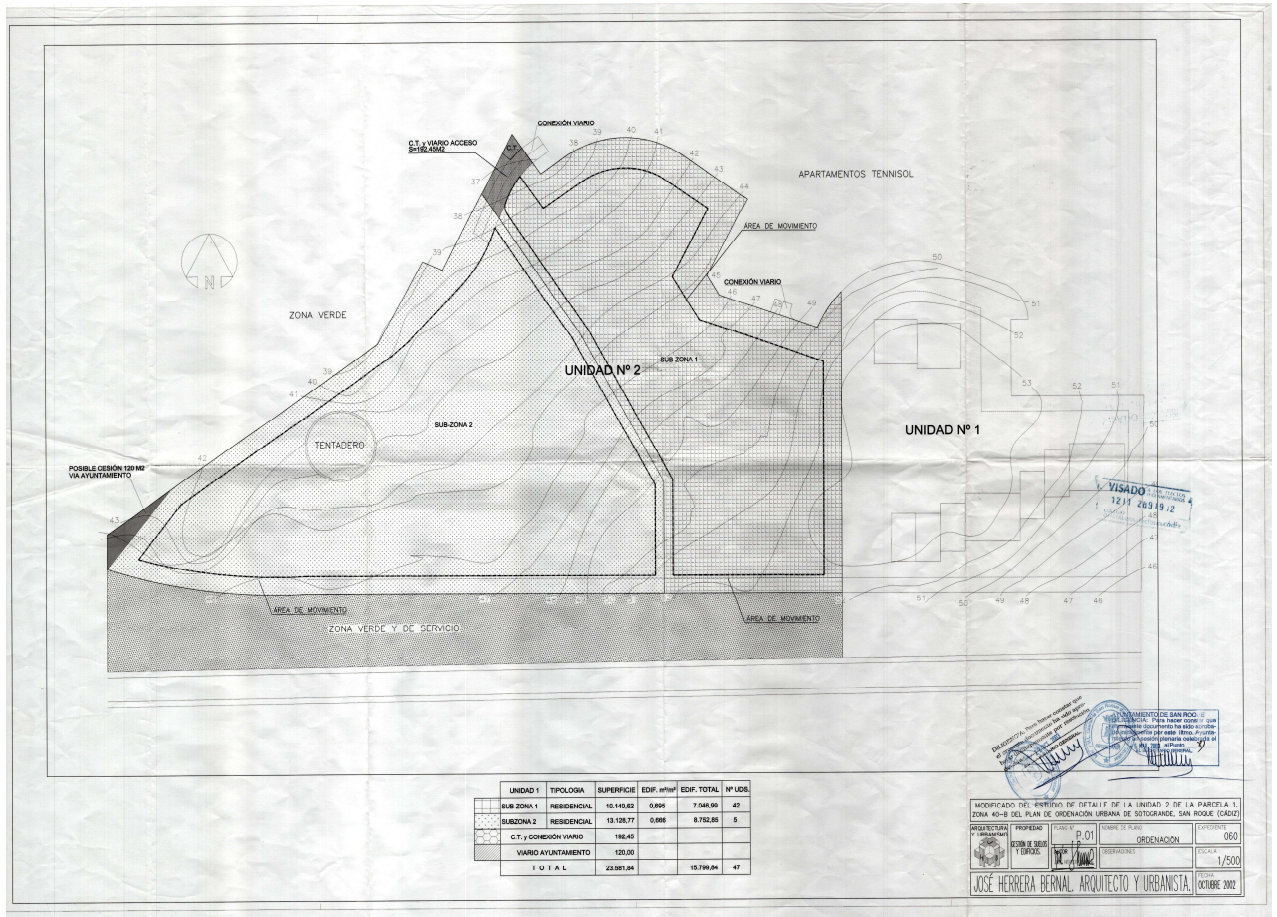
### 1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En correspondencia con él, la Ley de Andalucía en su correspondencia con el suelo, Texto Refundido de Junio de 1992, en su artículo 91, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- 3) El estudio de las conexiones con la Infraestructuras exteriores.

### 2. DETERMINACIÓN DE ÁMBITO, ALINEACIONES Y RASANTES.

Ámbito: Queda definido por el ámbito del Estudio de Detalle aprobado el 22 de Octubre de 2003 de superficie 23.581,84 m<sup>2</sup>. Se mantienen los parámetros teóricos del PGOU en cuanto a techo máximo edificable.



### Alineaciones :

Se plantea en los planos de ordenación una Alineación flexible a partir del área de movimiento, determinando una separación a linderos públicos y privados.

### Rasantes:

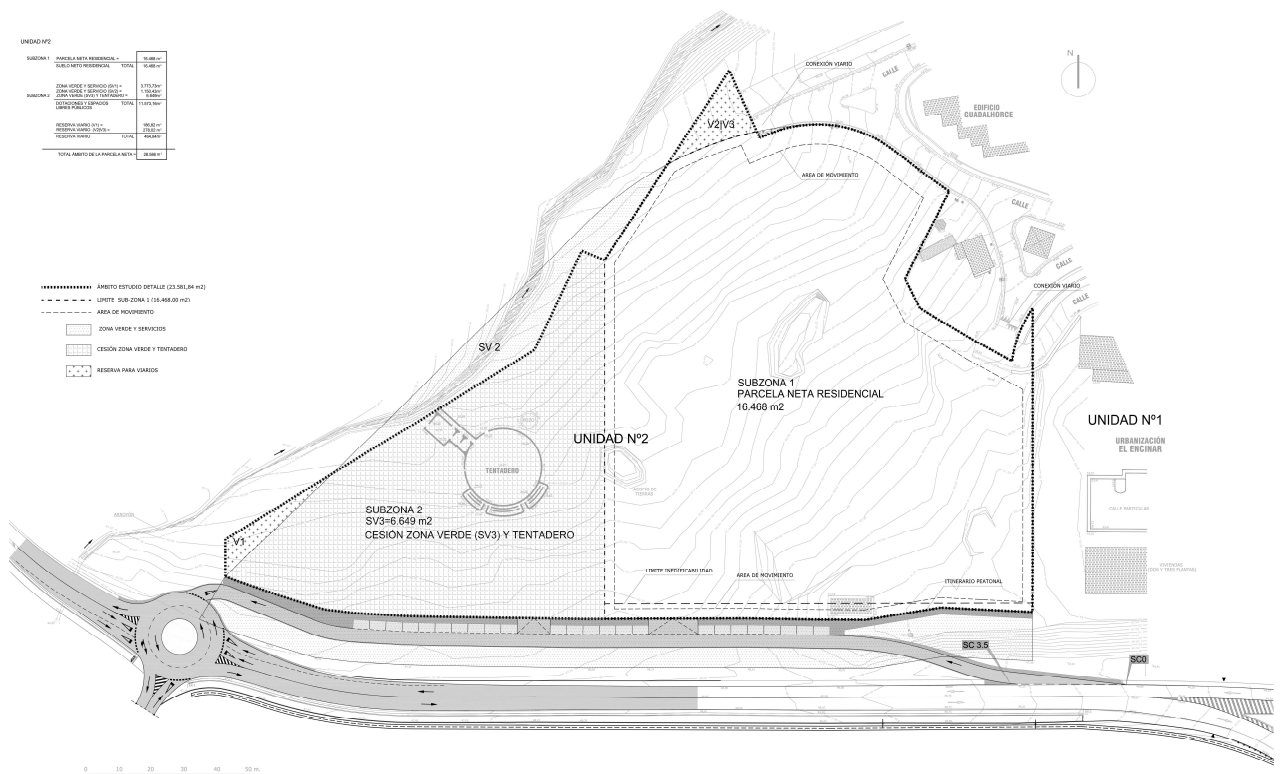
Por las condiciones del arroyón, el viario rodado se limitará a los accesos a la parcela residencial en los dos puntos terminales existentes al norte, pudiéndose completar con un nuevo acceso desde la carretera de las Arenillas por el sur, según las condiciones establecidas por las normativas sectoriales de carreteras, a definir mediante proyecto de urbanización.

## 3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Estudiado el ámbito de la unidad N°2 que nos ocupa y teniendo en cuenta las condiciones ambientales de la parcela. Con el deseo de respetar el arbolado existente en el entorno de la plaza de tientas, siendo la especie arbórea mayoritaria el Alcornoque, se propone la separación del ámbito en dos Sub-zonas.

Sub-zona N°1. Se propone trasladar a esta subzona el aprovechamiento urbanístico concentrando la edificabilidad lo que permite preservar el alcornocal en la subzona n°2.

Sub-zona N°2. Se propone mantener el alcornocal y la plaza de tientas entendiéndolo con vocación de dotaciones y espacios libres del sector 38-SO.



Teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión del Medio Ambiente, según lo establecido en su Art. 254 (Protección a vegetales en el ordenamiento urbanístico). El promotor del proyecto procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes, y los que haya de suprimirse serán repuestos en otro lugar.

Adaptados los parámetros establecidos en el Convenio al levantamiento real las determinaciones del presente Estudio de Detalle se resumen en la siguiente tabla:

<b>Clasificación del Suelo</b>	<b>Urbano Consolidado</b>
<b>Uso Global</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
Superficie Bruta Convenio	28.586 m <sup>2</sup>
Superficie Teórica Estudio de Detalle	23.500 m <sup>2</sup>
Índice Edificabilidad	0,67 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
Edificabilidad m <sup>2</sup>	15.745 m <sup>2</sup> t

<b>Superficie Estudio de Detalle</b>	<b>23.581,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Dotaciones y Espacios Libres Públicos</b>	<b>11.573,16 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie destinada a Viario</b>	<b>464 m<sup>2</sup></b>

Dotaciones y Espacios Libres Públicos	11.573,16 m <sup>2</sup>
SV1 (Zona Verde y de Servicio)	3.373,73 m <sup>2</sup>
SV2 (Zona Verde y de Servicio)	1.150,43 m <sup>2</sup>
SV3 (Zona Verde y Tentadero)	6.649,00 m <sup>2</sup>

Superficie destinada a Viario	464 m <sup>2</sup>
V2+V3	278,02m <sup>2</sup>
V1	186,82m <sup>2</sup>

Usos y tipologías	Superficie	Edificabilidad
<b>Superficie neta</b>	<b>16.468 m<sup>2</sup></b>	<b>15.745 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Nº máximo de viviendas</b>	<b>47 unidades</b>	
<b>Tipología</b>	<b>Vivienda Plurifamiliar (Ordenanza PGOU R5)</b>	
<b>Uso compatible</b>	<b>Residencial turístico y Deportivo</b>	
Densidad	20 viv/Ha	
Altura	3 plantas o 9,50m. Se autoriza 4ª planta sobre el 50% de la 3ª (altura max.:12,5m)	
Sistema de Actuación	Compensación	

---

El uso compatible deportivo podrá colmatar la edificabilidad del ámbito, siempre que sea mayoritario el uso residencial.

El uso residencial turístico en los términos establecidos en el Plan General, cuando la unidad edificatoria no configure alojamientos en régimen familiar, no tendrán la consideración de viviendas y a los efectos del cumplimiento de las determinaciones del sector no computarán como tales, pudiendo igualmente colmatar la edificabilidad del ámbito, siempre que sea mayoritario el uso residencial.

Los usos compatibles se situarán preferentemente en el norte de la parcela, con una ocupación de suelo máxima del 30% del ámbito y consumiendo una edificabilidad máxima del 40% del ámbito.

#### **4. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Las preestablecidas por el PGOU para esta zona de planeamiento, corresponde a tipologías de viviendas plurifamiliar exenta tipo (R5), y sus compatibilidades residenciales turísticas. La vivienda plurifamiliar tipo R5 es compatible con los usos deportivos.

#### **5. INFRAESTRUCTURAS**

##### Red de agua potable:

El abastecimiento de agua queda garantizado a través del suministro municipal a través del área anexa.

Para ello se indicará el punto de conexión a cada sub-zona. Para la red interior se proyecta una malla con el objeto de mantener la presión en los distintos puntos de la red y así se conseguirá optimizar la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros serán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización.

##### Red de baja tensión:

El suministro de energía eléctrica se realizará a través del C.T. propuesto para suministrar las dos Sub-zonas.

Los conductores se colocarán a una profundidad de 1,10m alojándose cada cable en el interior de tubería de PVC rígida, que se colocará en el fondo de una zanja y entre capas de arena.

Se colocarán arquetas en los cambios de dirección , y en los tramos rectos a distancias no superior a 50 m.

El proyecto de urbanización definirá las redes de distribución en baja tensión , las cuales irán alojadas en tubería de PVC, colocadas en el fondo de zanjas, y con los cruces de calzadas protegidos por capas de hormigón.

---

### Red de alumbrado público:

La red de alumbrado público mantendrá el carácter de alumbrado urbano evitando los báculos, colocando en su lugar farolas al tresbolillo equidistantes 15m.

La alimentación se hará al correspondiente centro de transformación propuestos. Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado de 1KW de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6mm<sup>2</sup>.

Los conductores se alojarán en tuberías de PVC rígido de 90mm de diámetro m subterránea y a una profundidad mínima de 40 cm.

En los cambios de dirección se construirán arquitas de fábrica de ladrillo de 50x50cm con contracerros de perfiles angulares y tapas.

Los empalmes y derivaciones de la red se realizarán con piezas especiales, y el aislamiento será reconstruido con cintas autovulcanizables en caliente.

### Red de saneamiento:

El sistema adoptado para la red de desagües separativo, considerándose que tanto aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente.

Para el cálculo de la red de aguas residuales en las Sub-zonas se considerarán los mismos caudales que los suministrados de agua potable, afectados por un coeficiente de valor 0,80.

Para la red de residuales se empleará tubería de PVC. A distancias no mayores de 50m y en los cambios de alineaciones , se construirán los pozos de registro equipados con tapas de fundición.

Las arquetas registrables de las injerencias domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas y nunca en terrenos de uso público.

La conexión se efectuará a Red existente junto al Área con 300Ø.

### Red de telefonía:

La conexión se efectuará en el lugar indicado en los planos.

En principio, los tubos de las canalizaciones serán de PVC rígido, de 110mm. de diámetro.

En los cambios de dirección y a las distancias oportunas para facilitar las labores de instalación y mantenimiento , se dispondrán arquetas de fábrica de ladrillo macizo normalizadas.

---

## **6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Quedan reflejadas en las fichas del documento de Texto refundido del Plan General del Municipio de San Roque y de su adaptación a la LOUA.

## **7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SUELOS.**

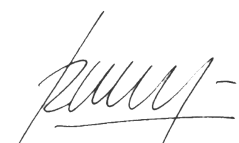
Conforme a lo dispuesto en la LOUA, tendrá que tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación. La propiedad está vinculada a ejecutar y efectuar a favor del Ayuntamiento de San Roque las siguientes cesiones obligatorias y gratuitas:

- 1. Ejecución de Sistemas Generales y cesión de dotaciones.** Las dotaciones públicas previstas en el PGOU y los espacios libres públicos con una superficie total tras medición real de 11.573 m<sup>2</sup>
- 2. La ejecución de las nuevas conexiones viarias de acceso al ámbito.**
- 3. La ejecución del Centro de transformación.**

## **8. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El sistema de actuación propuesto será el de Compensación en base a la Delimitación de Unidades de Actuación y de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

San Roque, Junio de 2018.



Ramón Queiro Quijada  
Dr. Arquitecto

---

**A.03.- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. DECRETO 293/2009.**

Se adjunta ficha.

San Roque, Junio de 2018.



Ramón Queiro Quijada  
Dr. Arquitecto

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 núm. 12, de 19 de enero).



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN DE UNIDAD 2 PARCELA 1 DEL SUB SECTOR 38 SO SOTOGRADE DEL PLAN GENERAL DE SAN ROQUE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	23.581,84 m2
Accesos	-
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	24
Plantas	-
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN	
AVENIDA DE ARENILLAS S/N, SAN ROQUE (CÁDIZ)	
TITULARIDAD	
METROVACESA SA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
METROVACESA SA	
PROYECTISTA/S	
RAMÓN QUEIRO QUIJADA	

**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 SEVILLA a 13 de JUNIO de 2018

Fdo.: RAMÓN QUEIRO QUIJADA

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*****CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO**Descripción de los materiales utilizadosPavimentos de itinerarios accesibles

Material: -

Color: -

Resbaladidad: -

Pavimentos de rampas

Material: -

Color: -

Resbaladidad: -

Pavimentos de escaleras

Material: -

Color: -

Resbaladidad: -

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: -

Color: -

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.

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.

\* 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 núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	>1,50m	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--	< 6%	CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2%	CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	>2,20m	-
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	< 0,12m	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--		-
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 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 ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		-
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	>1,80m	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal		≤ 8,00 %		-
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--		≤ 6,00 %		-
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal		≤ 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		CUMPLE
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE
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 ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 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	0,65m 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)				
Directriz	<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 ≤ 0,70	--	-
	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 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 escalera	= Anchura escalera	-
	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.	0,65m 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.						
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>						
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 escaleras	--		-
		Longitud	= 1,20 m	--		-
<b>RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>						
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		-
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	0,65m 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 cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		-
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

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

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	$\geq 0,50$ m		
	Altura	--	$\geq 0,90$ m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m	--		
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m		
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ 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	$\leq 50$ m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	$\geq 0,10$ m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	--		
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ 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 $\geq 1,50$ m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b>					
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		--	$\geq 2,20$ 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 (Rgto) 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 (Rgto) 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 de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$		
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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$		
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$		
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$		
(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	--		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--		

## 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 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 lo 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.

# Documento B

Documentación Gráfica. Planos

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1 DEL SUBSECTOR 38SO, ANTIGUA ZONA 40-B DEL PGOU DE SAN ROQUE**

---

**AV DE ARENILLAS s/n**

JUNIO 2018

**SAN ROQUE(CADÍZ)**

Promotores: METROVACESA SA  
Redactor: Ramón Queiro Quijada  
Arquitecto Colegiado Coas 5830

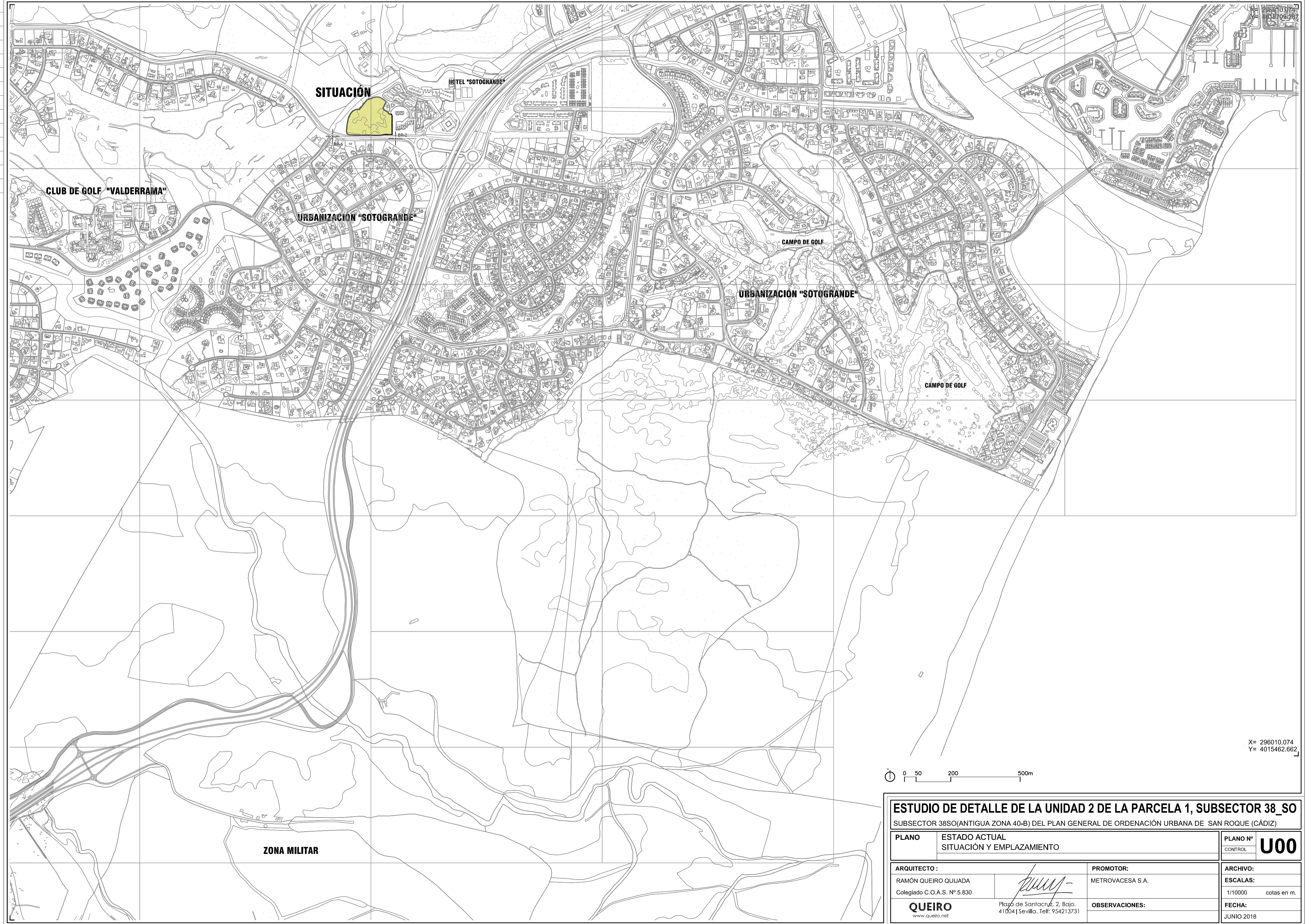
---

**Listado de planos:**

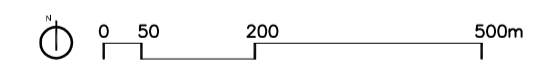
- U00.- Estado actual | Situación y emplazamiento
  - U01.- Estado actual | Situación en PGOU San Roque
  - U02.- Estado actual | Levantamiento topográfico
  - U03.- Estado actual | Ordenación PGOU- Delimitación unidades de ejecución
  - U04.- Propuesta | Ámbito del estudio de detalle
  - U05.- Propuesta | Ordenación de volúmenes
  - U06.- Propuesta | Alineaciones y rasantes
  - U07.- Propuesta | Infraestructuras existentes y/o previstas
-



- 1 7 0,35
- 2 7 0,25
- 3 7 0,15
- 4 7 0,10
- 5 7 0,18
- 6 7 0,10
- 7 7 0,4
- 8 7 0,05
- 9 7 0,05
- 31 251 0,10
- 249 255 0,10
- 252 262 0,10
- 253 253 0,10
- 254 254 0,10



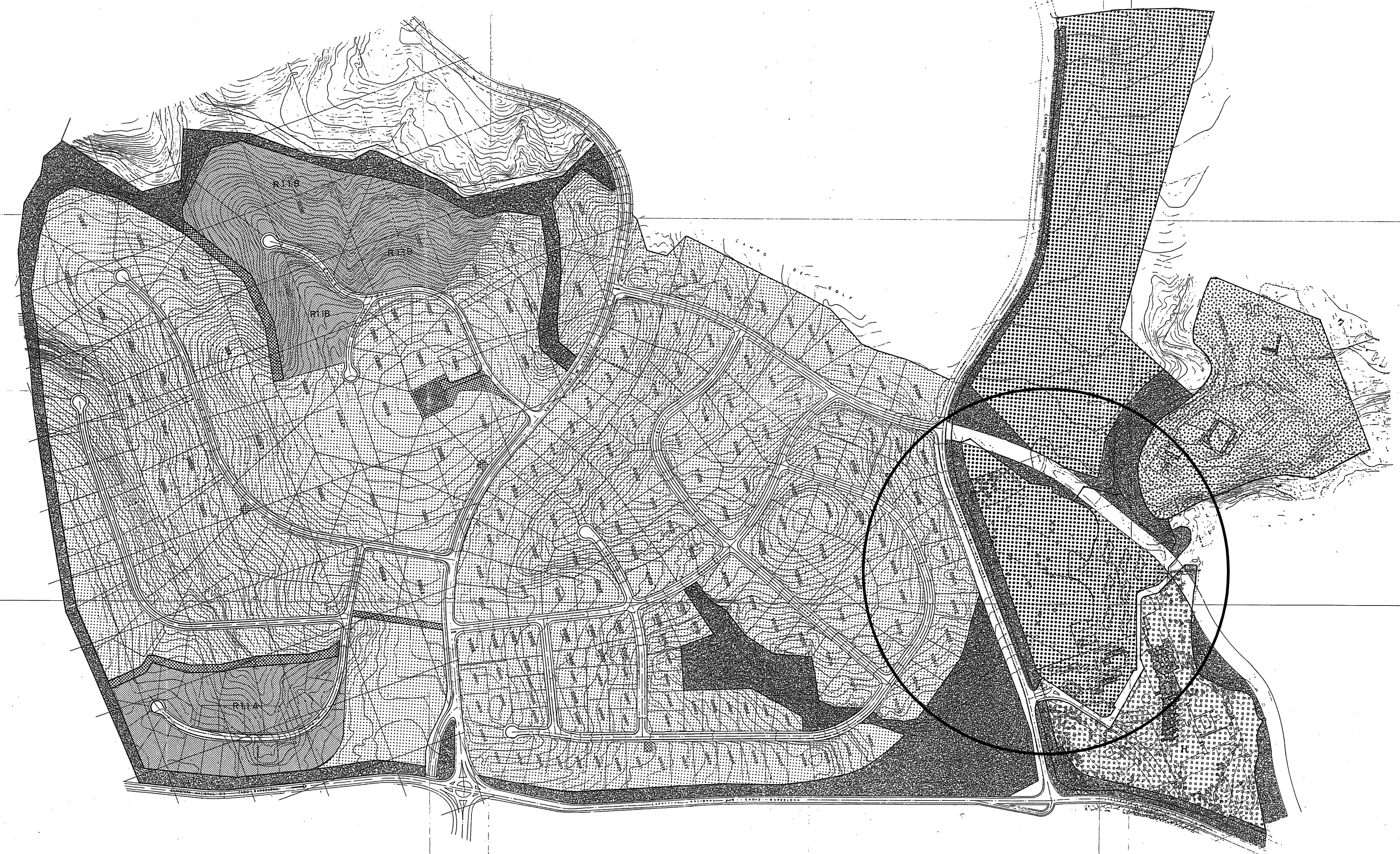
X= 296010.074  
Y= 4015462.662



<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b>			
SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)			
<b>PLANO</b>	ESTADO ACTUAL SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		<b>PLANO Nº</b> CONTROL <b>U00</b>
<b>ARQUITECTO:</b> RAMÓN QUEIRO QUIJADA Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830		<b>PROMOTOR:</b> METROVACESA S.A.	<b>ARCHIVO:</b> <b>ESCALAS:</b> 1/10000 cotas en m.
<b>QUEIRO</b> www.queiro.net	Plaza de Santacruz, 2. Bajo. 41004   Sevilla. Telf: 954213731	<b>OBSERVACIONES:</b>	<b>FECHA:</b> JUNIO 2018



1	7	0,35
2	7	0,25
3	7	0,15
4	7	0,10
5	7	0,18
6	7	0,10
7	7	0,4
8	7	0,05
9	7	0,05
31	251	0,10
249	255	0,10
252	252	0,10
253	253	0,10
254	254	0,10



DOTACIONAL	
Z.V.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES) (Z.V.J. + JARDINES ZVR-JUEGO Y RECREO NIÑOS)
C.D.	CENTROS DOCENTES (C.D.P. + PREESCOLAR C.D.G. + E.G.B. C.D.B. + B.U.P.)
P.DE	PARQUES DEPORTIVOS
C.	COMERCIAL
S.	SOCIAL
P.	APARCAMIENTO
Z.S.	ZONA DE SERVICIOS
ZVP	ZONA VERDE PRIVADA
DE.	DEPORTIVO PRIVADO

RESIDENCIAL	
R1	UNIFAMILIAR AISLADA en Parcela Independiente
R1.0	(Nuevo Pueblo)
R1.1A	Agrupación Común
R1.1B	PAREADA
R1.2A	ADOSADA Tipo A
R1.2B	ADOSADA Tipo B
R1.3	NUCLEOS TURISTICOS
R2	UNIFAMILIAR ADOSADAS
R3.0A	NUCLEO TRADICIONAL (Nuevo Pueblo, Poblado Servicios)
R3.0B	(Com.-Soc.-Esp.)
R3.1	NUCLEO TURISTICO
R5	PLURIFAMILIAR EDIF. EXENTOS (APARTAMENTOS)
H	HOTELERO
H.A.	HOTEL + APARTAMENTOS

\* LAS FRASES CORRESPONDEN A LOS PLANOS DE CONJUNTO  
 \* CONSULTAR DATOS NUMERICOS EN FICHA CORRESPONDIENTE

CONVENIO URBANISTICO DEL <b>CENTRO INTERES TURISTICO NACIONAL</b> <b>SOTOGRADE</b> ADAPTACION AL PLAN GENERAL DE SAN ROQUE.- (CADIZ) AÑO 1.987	
PLANO Nº:	HOJA:
3.4	
FECHA:	DESIGNACION:
FEBRERO 1987	ORDENACION SUELO URBANO
ESCALA:	(Hoja nº 4)
1:2.500	
SUSTITUYE A:	
SUSTITUIDO POR:	
PROMOTORA: <b>FINANCIERA SOTOGRADE S.A.</b> APARTADO 1.- SOTOGRADE.- SAN ROQUE.- CADIZ.-	
CONSULTORA: <b>GESTIPLAN</b> <small>PLANTEAMIENTO Y GESTION TERRITORIAL, S.A. FRANCISCO MERINO RUIZ DE SORDA JUECA          Paseo de Sordana, 26-28005 MALAGA.- Tfn. 95211.1111 INGENIERO DE CAMBIOS.- N.º 2.1828</small>	



<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b> SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)			
PLANO	ESTADO ACTUAL SITUACION EN PGOU SAN ROQUE	PLANO Nº	<b>U01</b>
ARQUITECTO:	RAMÓN QUEIRO QUIJADA Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830	PROMOTOR:	METROVACESA S.A.
<b>QUEIRO</b> www.queiro.net	Plaza de Santacruz, 2, Bajo. 41004 Sevilla. Telf: 954213731	ARCHIVO:	ESCALAS: - cotas en m.
		OBSERVACIONES:	FECHA: JUNIO 2018

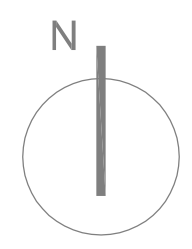


7	0,35
7	0,25
7	0,15
7	0,10
7	0,18
7	0,10
7	0,4
9	0,05
9	0,05
31	251
	0,10
249	255
	0,10
252	252
	0,10
253	253
	0,10
254	254
	0,10

- LIMITE PARCELA CATASTRAL TEÓRICA
- LINEA DE EDIFICACIONES
- MUROS DE MAMPOSTERIA
- CANALETA DE HORMIGÓN
- CUNETETA DE HORMIGÓN
- MUROS DE MAMPOSTERIA DEL TENTADERO
- VALLA METALICA
- MARCAS VIALES
- LINEA DE BORDILLOS
- BORDE DE PAVIMENTO
- BIONDA DE LA CARRETERA
- BORDES DEL AGLOMERADO DE LA CARRETERA
- BORDES DEL ARROYÓN
- TALUDES
- CURVAS DE NIVEL CADA 1,00 m.
- CURVAS DE NIVEL CADA 0,50 m.
- CURVAS DE NIVEL CADA 1,00 m. 3D. EN TOPOGRAFIA DIGITALIZADA
- CURVAS DE NIVEL CADA 0,50 m. 3D. EN TOPOGRAFIA DIGITALIZADA
- COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,30 m.
- POZO DE LA RED DE SANEAMIENTO
- SUMIDERO
- ARQUETA DE AGUAS PLUVIALES
- ARQUETA DE ELECTRICIDAD
- ARQUETA DEL ALUMBRADO
- ARQUETA ?
- ARQUETA DE TELEFONIA
- FAROLA
- SEÑAL DE TRAFICO
- PUNTO KILOMETRICO
- POSTE DE MADERA
- DEFINICIÓN LINDES DE LA PARCELA A
- LETRERO PUBLICITARIO
- BASE DE TOMA Y REPLANTEO
- COTA DE NIVEL PUNTUAL
- COTA CORONACIÓN MURO

- EDIFICIOS COLINDANTES (DOS Y TRES PLANTAS)
- VIVIENDA DEL JARDINERO (UNA PLANTA)
- VIVIENDA EN RUINAS (UNA PLANTA)
- TRANSFORMADOR
- MARQUESINA DE APARCAMIENTOS
- ZONAS AJARDINADAS
- ZONAS TERRIZAS
- ZONAS CON PAVIMENTO DE HORMIGÓN
- ZONAS DEL TENTADERO (TERRIZAS)
- CAUCE APROXIMADO DEL ARROYÓN

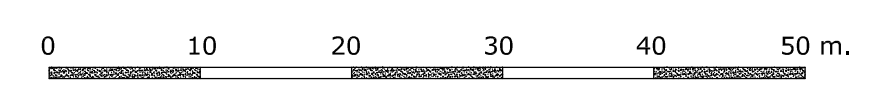
- ALCORNOQUE
- PINO
- PALMERA
- CHAMAEROPS
- OLIVO O ACEBUCHE
- ARBOL ?
- MORERA
- MIMOSA
- HIGUERA
- YUCA
- ADELFA
- ARBUSTOS VARIOS



BASE DE PARTIDA DE LA R.A.P.: VERTICE "ALGC" Y "13456M001" ID DE RED "0003"

COORDENADAS GEODESICAS ETRS89		H. ELIPS.	
LATITUD	36° 6' 39,7483" N	LONGITUD	-5° 20' 39,0368" O
COORDENADAS UTM, HUSO 30, SISTEMA ETRS89 ALTURA ORTOMETRICA DEL GEODE EGm 2008 DE LA REDPN DEL INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL.		Z = 74,867	
BASES DE TOMA Y PARA REPLANTEO			
BR-1	X = 291834,384	Y = 4018140,448	Z = 47,114
BR-2	X = 292106,674	Y = 4018131,147	Z = 47,499

EQUIPOS EMPLEADOS:  
 ESTACION TOTAL ROBOTICA CON ESCANER E IMAGEN, MARCA TRIMBLE MODELO S910-90-00 DE 1" 30" SERIE 3010402  
 RECEPTOR GNSS MULTICONTELACION CON TRIPLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO R10, N° SERIE 52543182, CAPACITADO PARA TRABAJAR SIMULTANEAMENTE CON TODOS LOS SISTEMAS DE NAVEGACION ACTUALES (GPS, GLONASS, GALILEO, BEIDOU, QZSS Y SBAS)  
 RECEPTOR GNSS MULTICONTELACION CON TRIPLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO R10-20140, N° SERIE 57019109, CAPACITADO PARA TRABAJAR SIMULTANEAMENTE CON TODOS LOS SISTEMAS DE NAVEGACION ACTUALES (GPS, GLONASS, GALILEO, BEIDOU, QZSS Y SBAS)  
 RECEPTOR GNSS MULTICONTELACION CON DOBLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO R1, N° SERIE 48147311.



**DEFINICIÓN DE LAS LINDES DE LA PARCELA A**

1 LÍMITES DE DATOS CATASTRALES 2 BORDE INTERIOR DE CANALETA DE HORMIGÓN 3 MURETE DE PIEDRAS 4 LÍMITES DE DATOS CATASTRALES 5 LINEA INTERIOR DE BORDILLOS 6 BORDE INTERIOR DE MURO DE MAMPOSTERIA 7 VALLA METALICA LINDERA CON LA URBANIZACIÓN EL ENCINAR 8 VALLA METALICA LINDERA CON LA CARRETERA DE ARENILLAS 1

**SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL TEÓRICA A = 24.750,39 m<sup>2</sup>.**  
 REFERENCIA CATASTRAL: PARTE DE LA 2385701TF9128N

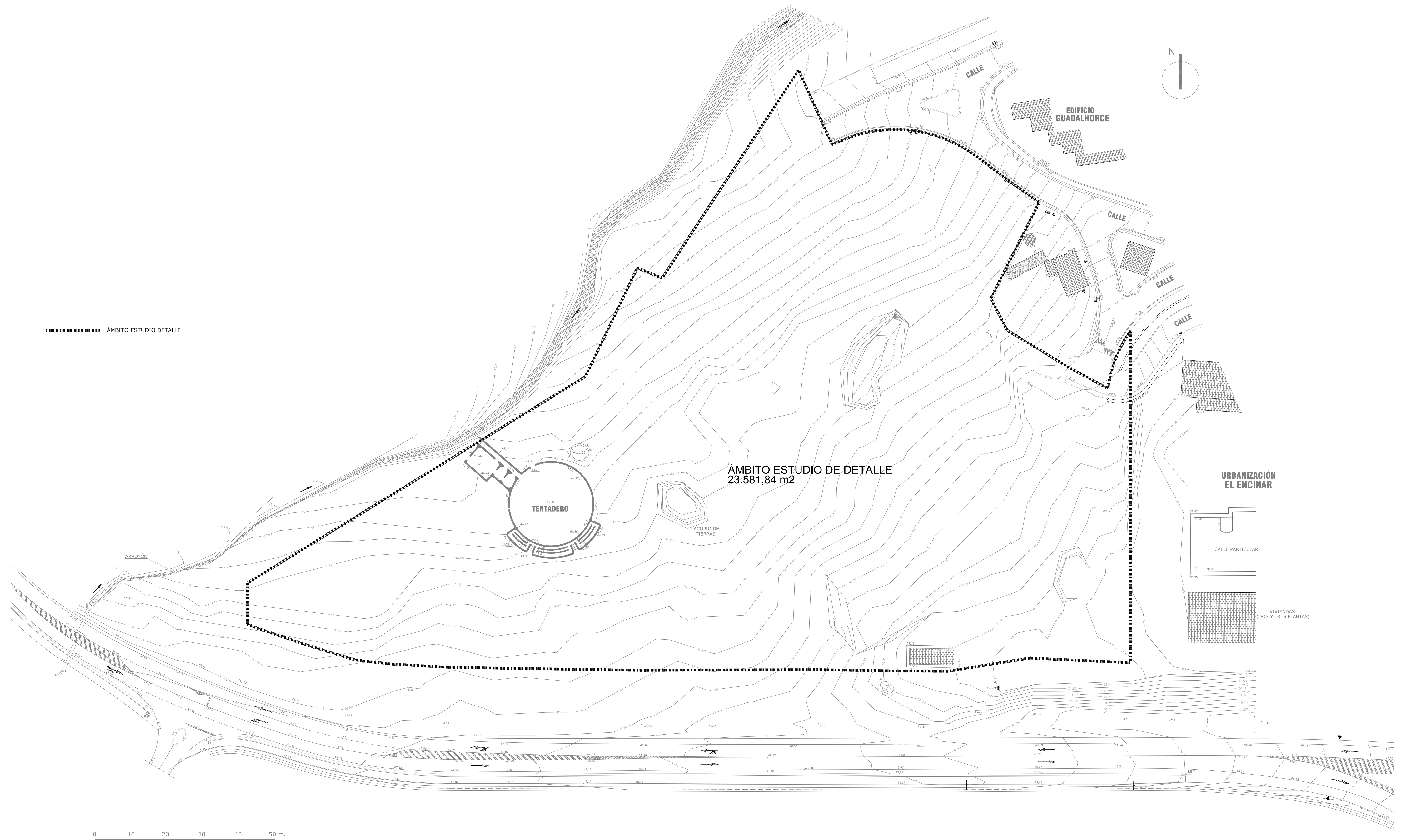
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38\_SO**  
 SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

PLANO	ESTADO ACTUAL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	PLANO Nº CONTROL	<b>U02</b>
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	
RAMÓN QUEIRO QUIJADA Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830	METROVACESA S.A. Plaza de Santacrua, 2, Bajo, 41004 [Sevilla], Telf: 954213731	ESCALAS: E: 1/500 cotas en m.	
<b>QUEIRO</b> www.queiro.com	OBSERVACIONES:	FECHA: JUNIO 2018	



7	0,35
7	0,25
7	0,15
7	0,10
7	0,18
7	0,10
7	0,4
7	0,05
7	0,05
31	251
31	0,10
249	255
249	0,10
252	252
252	0,10
253	253
253	0,10
254	254
254	0,10

..... ÁMBITO ESTUDIO DETALLE

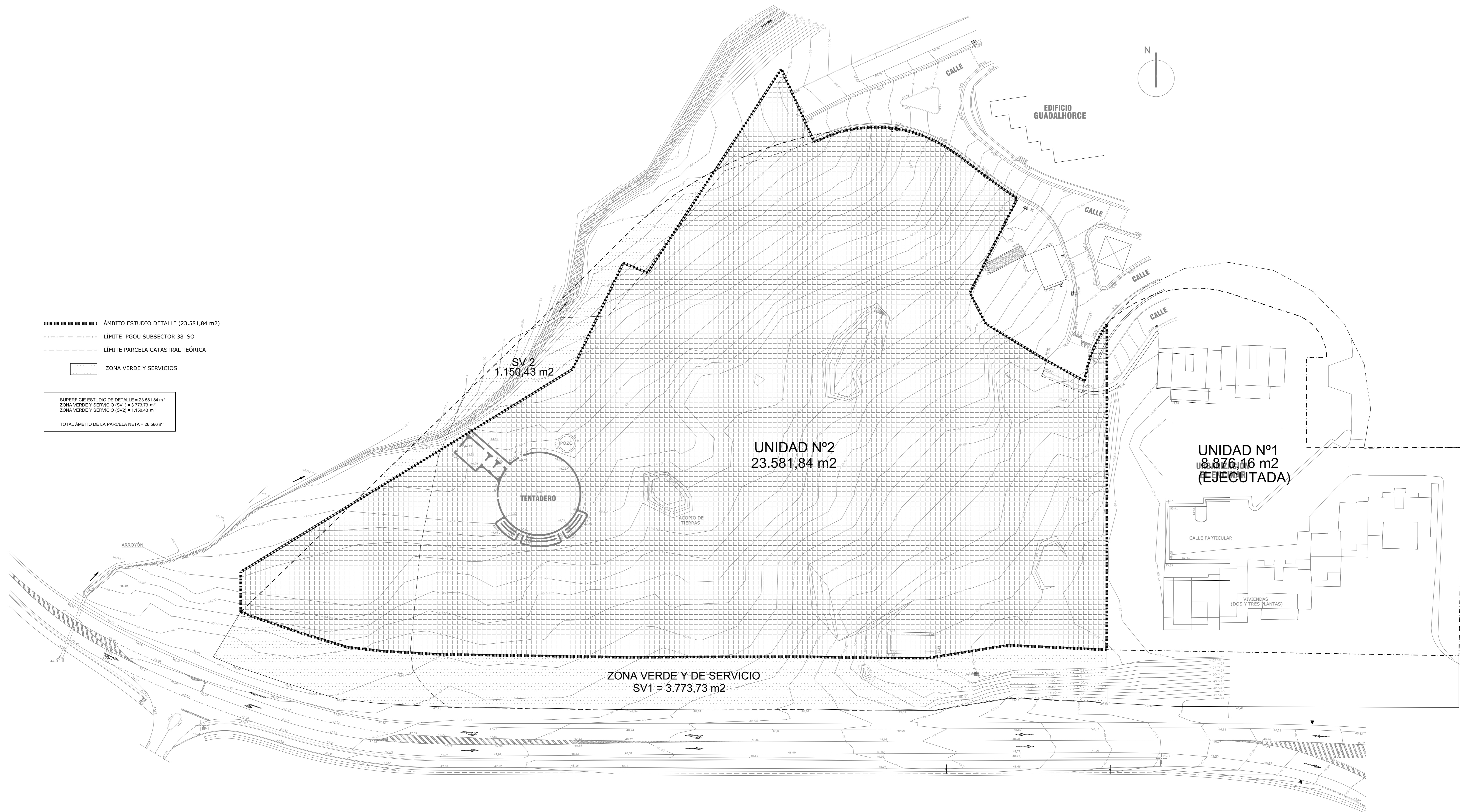


ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE  
23.581,84 m<sup>2</sup>

<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b>			
SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)			
PLANO	PROPUESTA	PLANO Nº	U03
	ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE	CONTROL	
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	
RAMÓN QUEIRO QUIJADA	METROVACESA S.A.	ESCALAS:	
Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830		E: 1/500	cotas en m.
<b>QUEIRO</b>	Plaza de San Jacinto, 2. Bajo.	OBSERVACIONES:	FECHA:
www.queiro.es	41004   Sevilla. Tel: 954213731		JUNIO 2018



1	0,35
2	0,25
3	0,15
4	0,10
5	0,10
6	0,10
7	0,4
8	0,05
9	0,05
10	0,10
11	0,10
12	0,10
13	0,10
14	0,10
15	0,10
16	0,10
17	0,10
18	0,10
19	0,10
20	0,10
21	0,10
22	0,10
23	0,10
24	0,10
25	0,10
26	0,10
27	0,10
28	0,10
29	0,10
30	0,10
31	0,10
32	0,10
33	0,10
34	0,10
35	0,10
36	0,10
37	0,10
38	0,10
39	0,10
40	0,10
41	0,10
42	0,10
43	0,10
44	0,10
45	0,10
46	0,10
47	0,10
48	0,10
49	0,10
50	0,10
51	0,10
52	0,10
53	0,10
54	0,10
55	0,10
56	0,10
57	0,10
58	0,10
59	0,10
60	0,10
61	0,10
62	0,10
63	0,10
64	0,10
65	0,10
66	0,10
67	0,10
68	0,10
69	0,10
70	0,10
71	0,10
72	0,10
73	0,10
74	0,10
75	0,10
76	0,10
77	0,10
78	0,10
79	0,10
80	0,10
81	0,10
82	0,10
83	0,10
84	0,10
85	0,10
86	0,10
87	0,10
88	0,10
89	0,10
90	0,10
91	0,10
92	0,10
93	0,10
94	0,10
95	0,10
96	0,10
97	0,10
98	0,10
99	0,10
100	0,10



- - - - - ÁMBITO ESTUDIO DETALLE (23.581,84 m<sup>2</sup>)  
 - - - - - LÍMITE PGOU SUBSECTOR 38\_SO  
 - - - - - LÍMITE PARCELA CATASTRAL TEÓRICA  
 [Hatched Area] ZONA VERDE Y SERVICIOS

SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE = 23.581,84 m<sup>2</sup>  
 ZONA VERDE Y SERVICIO (SV1) = 3.773,73 m<sup>2</sup>  
 ZONA VERDE Y SERVICIO (SV2) = 1.150,43 m<sup>2</sup>  
 TOTAL ÁMBITO DE LA PARCELA NETA = 28.586 m<sup>2</sup>



<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b>			
SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)			
PLANO	ORDENACIÓN PGOU DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	ESTADO ACTUAL	PLANO Nº CONTR. <b>U04</b>
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	
RAMÓN QUIERO QUIJADA Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830	METROVACESA S.A.	ESCALAS: E: 1/500 cotas en m.	
QUEIRO www.queiro.net	Observaciones:	FECHA: JUNIO 2018	

1	0,35
2	0,25
3	0,15
4	0,10
5	0,18
6	0,10
7	0,4
8	0,05
9	0,05
10	0,05
11	0,10
12	0,10
13	0,10
14	0,10
15	0,10
16	0,10
17	0,10
18	0,10
19	0,10
20	0,10
21	0,10
22	0,10
23	0,10
24	0,10
25	0,10
26	0,10
27	0,10
28	0,10
29	0,10
30	0,10
31	0,10
32	0,10
33	0,10
34	0,10
35	0,10
36	0,10
37	0,10
38	0,10
39	0,10
40	0,10
41	0,10
42	0,10
43	0,10
44	0,10
45	0,10
46	0,10
47	0,10
48	0,10
49	0,10
50	0,10

UNIDAD Nº2

SUBZONA 1	PARCELA NETA RESIDENCIAL =	16.468 m <sup>2</sup>
	SUELO NETO RESIDENCIAL	TOTAL 16.468 m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE Y SERVICIO (SV1) =	3.773,73m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE Y SERVICIO (SV2) =	1.150,43m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE (SV3) Y TENTADERO =	6.649m <sup>2</sup>
SUBZONA 2	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	TOTAL 11.573,16m <sup>2</sup>
	RESERVA VIARIO (V1) =	186,82 m <sup>2</sup>
	RESERVA VIARIO (V2 V3) =	278,02 m <sup>2</sup>
	RESERVA VIARIO	TOTAL 464,84m <sup>2</sup>
TOTAL ÁMBITO DE LA PARCELA NETA =		28.586m <sup>2</sup>

SUBZONA 1

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	nº VIV
TOTAL	16.468 m <sup>2</sup> s	15.745 m <sup>2</sup> t	47

USO: RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA: VIVIENDA PLURIFAMILIAR (ORDENANZA PGOU R5)

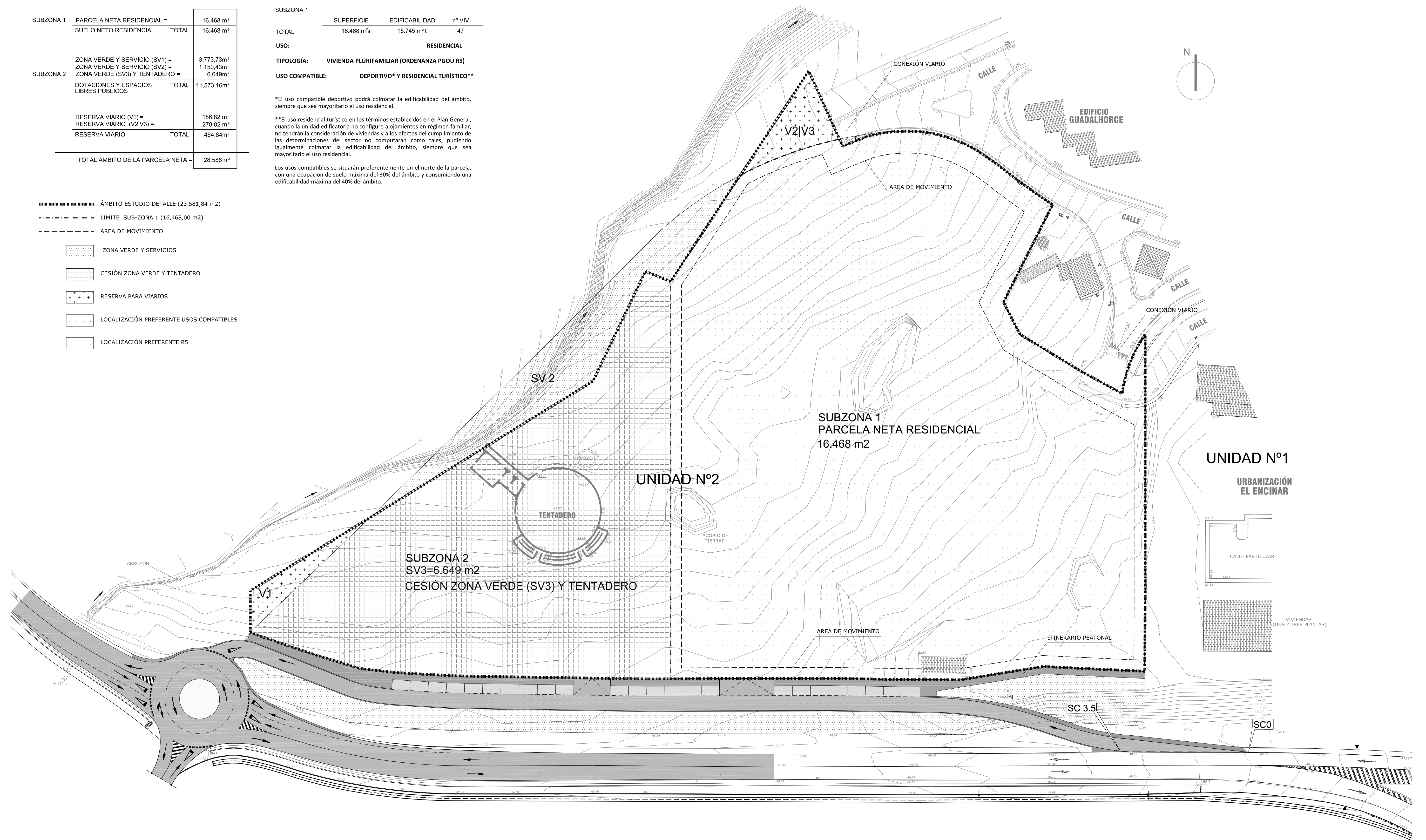
USO COMPATIBLE: DEPORTIVO\* Y RESIDENCIAL TURÍSTICO\*\*

\*El uso compatible deportivo podrá colmatar la edificabilidad del ámbito, siempre que sea mayoritario el uso residencial.

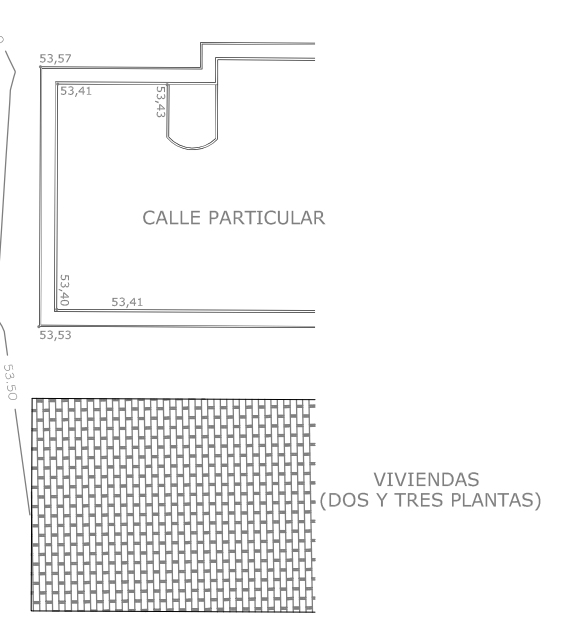
\*\*El uso residencial turístico en los términos establecidos en el Plan General, cuando la unidad edificatoria no configure alojamientos en régimen familiar, no tendrán la consideración de viviendas y a los efectos del cumplimiento de las determinaciones del sector no computarán como tales, pudiendo igualmente colmatar la edificabilidad del ámbito, siempre que sea mayoritario el uso residencial.

Los usos compatibles se situarán preferentemente en el norte de la parcela, con una ocupación de suelo máxima del 30% del ámbito y consumiendo una edificabilidad máxima del 40% del ámbito.

- ÁMBITO ESTUDIO DETALLE (23.581,84 m<sup>2</sup>)
- LÍMITE SUB-ZONA 1 (16.468,00 m<sup>2</sup>)
- AREA DE MOVIMIENTO
- ZONA VERDE Y SERVICIOS
- CESIÓN ZONA VERDE Y TENTADERO
- RESERVA PARA VIARIOS
- LOCALIZACIÓN PREFERENTE USOS COMPATIBLES
- LOCALIZACIÓN PREFERENTE R5



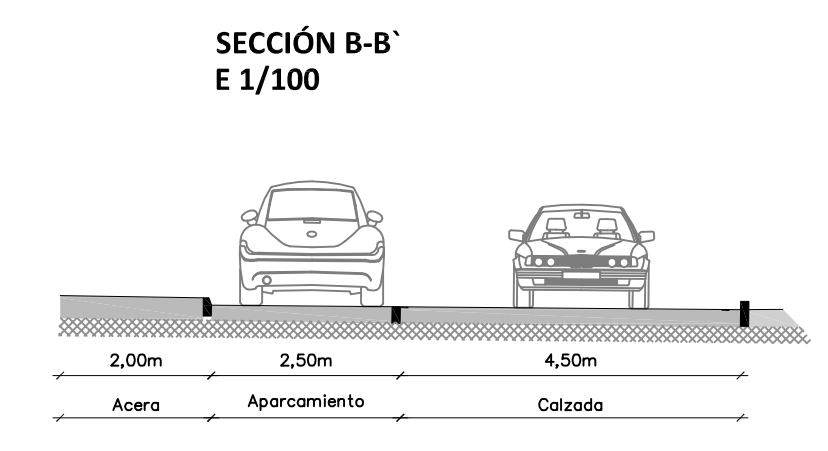
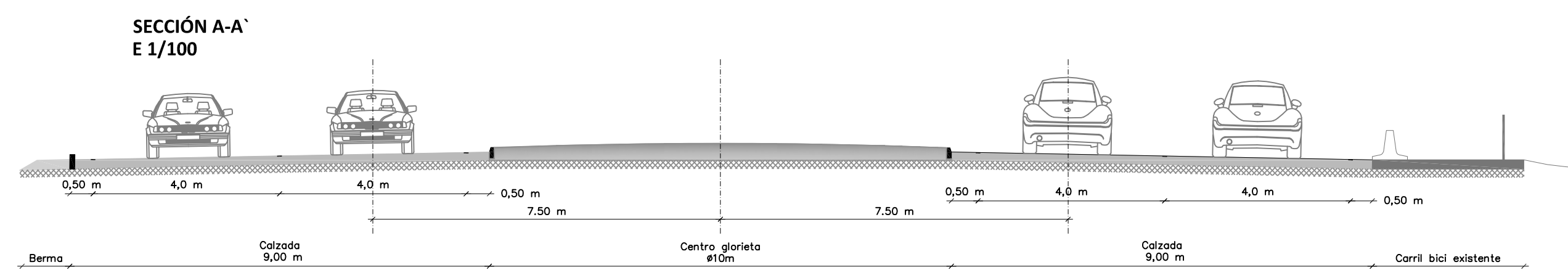
UNIDAD Nº1  
URBANIZACIÓN EL ENCINAR



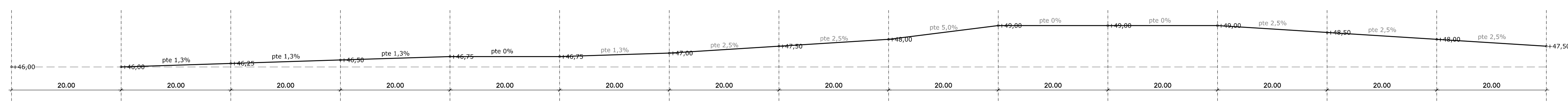
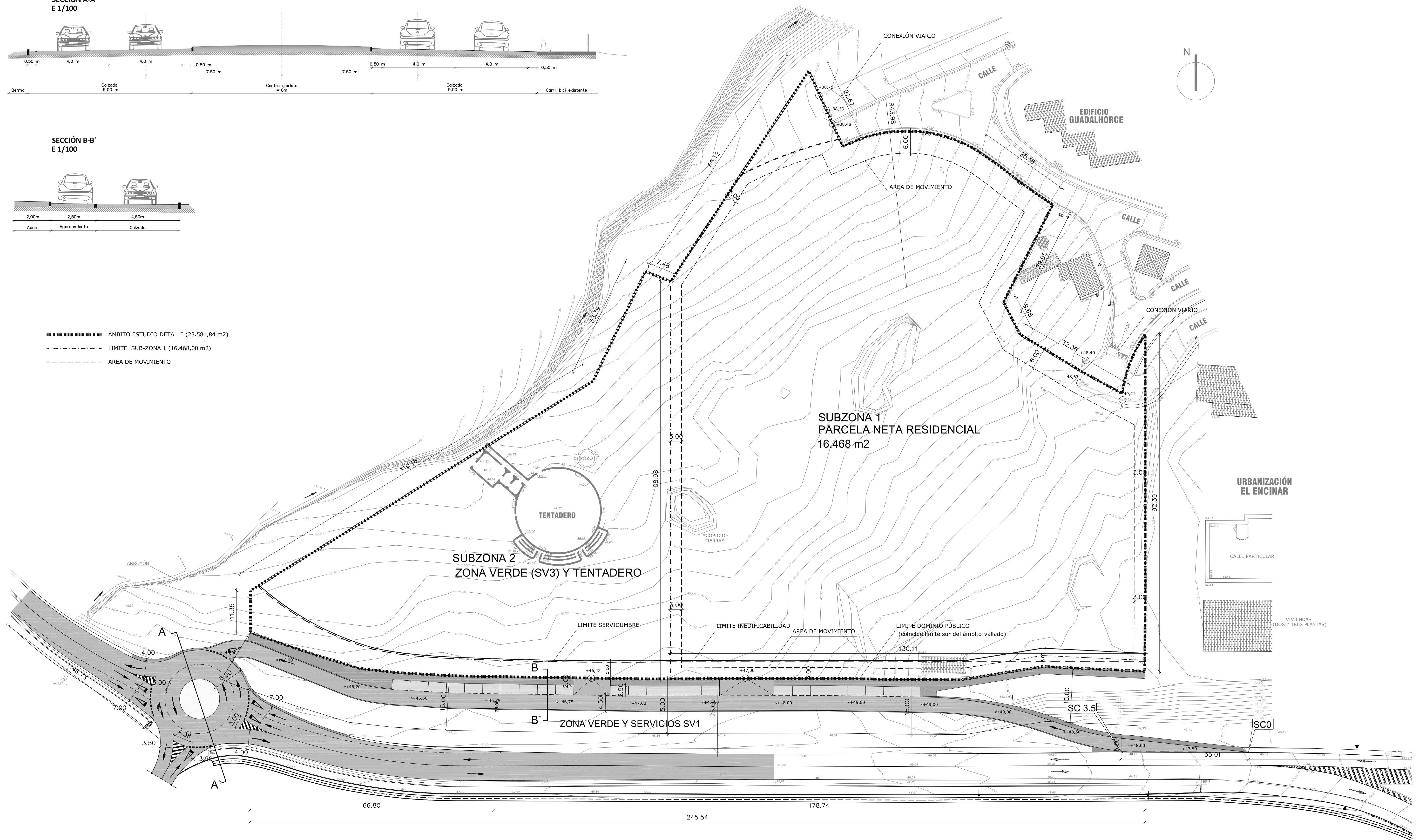
<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b>			
SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)			
PLANO Nº	PROPUESTA	PLANO Nº	U05
	ORDENACIÓN DE VOLUMENES	CONTROL	
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	
RAMÓN QUEIRO QUIJADA	METROVACESA S.A.	ESCALAS:	
Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830		E: 1/500	cotas en m.
<b>QUEIRO</b>	Plaza de Santacrua, 2. Bajo, 41004 [Sevilla]. Tel: 954213731	OBSERVACIONES:	FECHA:
www.queiro.es			JUNIO 2018



1	0,35
2	0,25
3	0,15
4	0,10
5	0,18
6	0,10
7	0,4
8	0,05
9	0,05
10	0,10
11	0,10
12	0,10
13	0,10
14	0,10
15	0,10
16	0,10
17	0,10
18	0,10
19	0,10
20	0,10
21	0,10
22	0,10
23	0,10
24	0,10
25	0,10
26	0,10
27	0,10
28	0,10
29	0,10
30	0,10
31	0,10
32	0,10
33	0,10
34	0,10
35	0,10
36	0,10
37	0,10
38	0,10
39	0,10
40	0,10
41	0,10
42	0,10
43	0,10
44	0,10
45	0,10
46	0,10
47	0,10
48	0,10
49	0,10
50	0,10
51	0,10
52	0,10
53	0,10
54	0,10
55	0,10
56	0,10
57	0,10
58	0,10
59	0,10
60	0,10
61	0,10
62	0,10
63	0,10
64	0,10
65	0,10
66	0,10
67	0,10
68	0,10
69	0,10
70	0,10
71	0,10
72	0,10
73	0,10
74	0,10
75	0,10
76	0,10
77	0,10
78	0,10
79	0,10
80	0,10
81	0,10
82	0,10
83	0,10
84	0,10
85	0,10
86	0,10
87	0,10
88	0,10
89	0,10
90	0,10
91	0,10
92	0,10
93	0,10
94	0,10
95	0,10
96	0,10
97	0,10
98	0,10
99	0,10
100	0,10



- ÁMBITO ESTUDIO DETALLE (23.581,84 m<sup>2</sup>)
- LIMITE SUB-ZONA 1 (16.468,00 m<sup>2</sup>)
- AREA DE MOVIMIENTO

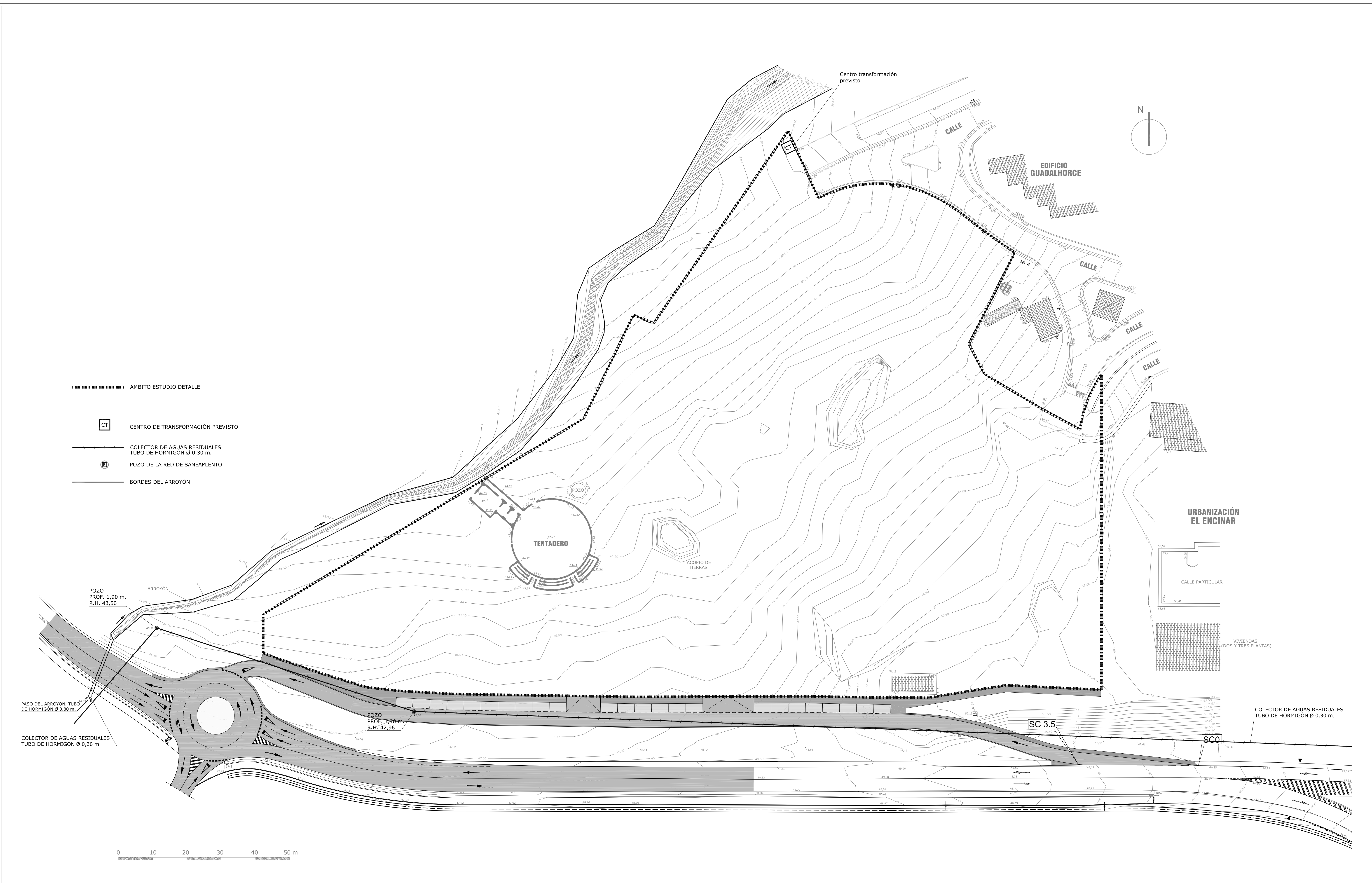


**PERFIL LONGITUDINAL NUEVO VIARIO**  
E 1/500

\*\*NOTA: Las alturas del perfil se han representado magnificadas 2,5 veces.

<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b>		
SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)		
PLANO	PROPUESTA ALINEACIONES Y RASANTES	PLANO Nº CONTROL <b>U06</b>
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ARCHIVO:
RAMÓN QUEIRO QUIJADA Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830	METROVACESA S.A.	ESTRUCUTURA: E: 1/500 cotas en m.
<b>QUEIRO</b> www.queiro.es	Plaza de Santolacha, 2. Bajo. 41004 [Sevilla]. Telf: 954213731	FECHA: JUNIO 2018
OBSERVACIONES:		

1	7	0,35
2	7	0,25
3	7	0,15
4	7	0,10
5	7	0,18
6	7	0,10
7	7	0,4
8	7	0,05
9	7	0,05
31	251	0,10
249	255	0,10
252	252	0,10
253	253	0,10
254	254	0,10



<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2 DE LA PARCELA 1, SUBSECTOR 38_SO</b>			
SUBSECTOR 38SO(ANTIGUA ZONA 40-B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE (CÁDIZ)			
PLANO	PROPUESTA	PLANO Nº	U07
	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y/O PREVISTAS	CONTROL	
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	
RAMÓN QUEIRO QUIJADA	METROVACESA S.A.	ESCALAS:	E: 1/500 cotas en m.
Colegiado C.O.A.S. Nº 5.830		FECHA:	JUNIO 2018
<b>QUEIRO</b>	OBSERVACIONES:		
www.queiro.es			