

ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A
CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L.

PROMOTOR

MARZO 2020

20-013

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN

ARQUITECTOS

PLANO

01

Índice

Memoria	1
1. Memoria Informativa	2
1.1. Datos del trabajo	2
1.2. Descripción de los terrenos	2
1.3. Determinaciones Urbanísticas de Aplicación	3
2. Memoria Justificativa	4
2.1. Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle	4
2.2. Justificación de la presentación del Estudio de Detalle por un particular	4
2.3. Justificación de la Solución Propuesta	5
2.4. Determinaciones relativas a la volumetría. Justificación Urbanística	7
2.5. Justificación del cumplimiento de la normativa ambiental	9
2.6. Resumen ejecutivo	9
Planos	11

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Datos del trabajo

TRABAJO: Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO: Calzada de la Constancia esquina a Calzada de la Pescadería
CP 11540. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

PROMOTOR: PYO San Juan 39, S.L.
C.I.F. N° B-72.342.348
Domicilio: Calle Ancha nº 36
11540 SANLÚCAR DE BARRAMEDA

REPRESENTANTE: D. José González Millán, N.I.F. 31.624.361-M

1.2. Descripción de los terrenos

El suelo para el que se redacta el presente Estudio de Detalle tiene una geometría trapezoidal casi paralelepípedica, rectangular, alargada siendo sus linderos más cortos el de fachada a Calzada de la Pescadería y opuesto, y los más largos el de fachada a Calzada de la Constancia y opuesto (calle Cabo Cope). Corresponde a una parcela perfectamente acotada por las tres vías indicadas, y que por su fondo opuesto a Calzada de la Pescadería linda con otra parcela de titularidad privada.

Topográficamente, presenta una acusada pendiente descendente desde la Calzada de la Pescadería hacia su fondo opuesto, pendiente que se manifiesta igualmente en las dos vías públicas ortogonales a ella: Calzada de la Constancia y calle Cabo Cope.

Actualmente se encuentra parcialmente ocupado por una edificación ruinoso, de carácter residencial aunque ya sin aprovechamiento de uso posible, si bien define la alineación propuesta por el PGOU para la calle Calzada de la Constancia. La superficie de esta construcción es de 89,85 m².

La parcela así descrita tiene una superficie de 388,54 m².

No obstante, esta finca procede de la unión de varias fincas registrales precedentes, que ya habían cedido parte de su superficie para constituir la actual vía pública denominada Calzada de la Constancia.

Estas fincas son las siguientes:

Finca registral 23930, con una superficie de 188,19 m²

Finca registral 25908, con una superficie de 37,05 m²

Finca registral 23929, con una superficie de 153,19 m²

Finca registral 11728, con una superficie de 138,35 m²

La superficie que arrojan todas estas fincas, previamente a la cesión para constituir la Calzada de la Constancia, era de **516,78 m²**.

Por lo tanto, la superficie que ya han cedido para dicha vía pública es de 128,24 m², resultado de la diferencia entre la mencionada superficie de 516,78 m², y la parcela acotada actualmente existente (388,54 m²).

Teniendo en cuenta que la parcela neta resultante de este Estudio de Detalle, derivada de las alineaciones establecidas por el PGOU, será de 305,24 m², resulta necesario realizar una cesión adicional de 83,30 m², con lo cual, la superficie total de cesiones entre las fincas iniciales y la parcela neta resultante será de **211,54 m²**.

1.3. Determinaciones Urbanísticas de Aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana establece, para la citada parcela, unas alineaciones distintas a los límites actualmente existentes físicamente para la parcela, a pesar de que, salvo el lindero opuesto a Calzada de la Pescadería, todos sus linderos se encuentran perfectamente definidos por vías públicas consolidadas.

Se trata de una parcela que define una manzana completa entre alineaciones, para la cual concurren, al encontrarse la edificación en estado ruinoso como se indica en el apartado anterior, las condiciones para la aplicación del apartado 3 del artículo 11.43. *Condiciones Particulares de Parcelación* del PGOU, que establece que "*Cuando sobreviniese la ruina de varias unidades residenciales en una misma manzana, podrá plantearse una actuación unitaria sobre la manzana*

completa. En estos supuestos, si resultase necesario por las condiciones del entorno, se podrán ajustar las alineaciones establecidas por el PGOU, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana completa”.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle

A la vista de la divergencia entre la realidad física del viario que delimita la parcela (excepto por su lindero trasero) y las alineaciones propuestas por el PGOU, y teniendo en cuenta el mencionado apartado 3 del artículo 11.43 de este, procede la redacción de un Estudio de Detalle que ajuste las alineaciones establecidas por el PGOU y ordene los volúmenes de la manzana completa.

2.2. Justificación de la presentación del Estudio de Detalle por un particular

Se realiza de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, que establece que:

- En el artículo 5.3.: “Los titulares de derecho de propiedad y, en su caso, cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles **intervienen en la actividad urbanística** en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente Ley”.
- En el artículo 6.1.: “Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de **elaboración**, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública a que preceptivamente deban ser sometidos...”.
- En el artículo 26.2.: “En el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, **en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación...**”.

En base a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, y bajo el amparo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se presenta este documento por PYO San Juan Juan 39, S.L. en el Ayuntamiento, instándolo para que proceda a tramitarlo oportunamente.

2.3. Justificación de la Solución Propuesta

La manzana compuesta por la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra definida en el PGOU por unas alineaciones que en el caso de calle Cabo Cope y Calzada de la Pescadería, coinciden aproximadamente con los límites físicos de propiedad que constituyen los citados viarios públicos. Sin embargo, para la Calzada de la Constancia, el PGOU define una alineación coincidente con la fachada de la edificación existente en el interior de la parcela, siendo esta alineación muy divergente de la realidad física actual. La mencionada Calzada de la Constancia se define como un viario totalmente terminado y acotado, urbanizado, con calzada y acerados, de una latitud total de ocho metros, que sitúa el límite de propiedad a aproximadamente 2,50 m de la anteriormente citada fachada de la edificación que constituye la alineación según el PGOU.

El ajuste de alineación objeto de este Estudio de Detalle corrige esta anomalía, manteniendo la superficie neta de parcela que resulta de las alineaciones del PGOU (menor que la parcela bruta actual definida por los límites de propiedad), pero adaptando dichas alineaciones a la realidad física. Ello supone una compensación en el lindero trasero, aumentando la dimensión del espacio público en esta fachada, única no definida por frentes a viarios públicos en la actualidad. Los otros tres linderos se ajustan a los límites actuales de la propiedad, y por tanto a los viarios existentes, totalmente consolidados, de lo que resulta una superficie de parcela neta total de 305,24 m², ligeramente inferior incluso a la parcela neta resultante de las alineaciones del PGOU (305,60 m²).

Este ajuste de alineaciones no supone por tanto una reducción de la superficie de viario. La superficie de este que se reduce principalmente hacia calle Calzada de la Constancia es de 68,12 m², mientras que la superficie incrementada, principalmente hacia la calle posterior y la calle Cabo Cope, es mayor, de 68,47 m². Computando la superficie de viario del entorno, se obtiene una superficie de viario de 991,85 m² según las alineaciones del PGOU, mientras que con la propuesta de ajuste de alineación la superficie de viario en el mismo entorno es de

992,21 m². Con ello se da cumplimiento a la LOUA, que determina que la superficie de viario no puede verse reducida con un Estudio de Detalle.

Es también objeto de este Estudio de Detalle el ajuste de las rasantes, dentro de su objetivo de ordenación de volúmenes, atendiendo a la acusada pendiente descendente que presentan las calles Cabo Cope y Calzada de la Constancia, desde la fachada a Calzada de la Pescadería hacia el fondo.

Efectivamente, la diferencia de cota entre el punto más bajo (situado en la convergencia de la calle Cabo Cope y el lindero trasero) y el más alto, en la esquina de las Calzadas de la Constancia y Pescadería, es de 1,98 m, y supera por tanto los 150 cm. Considerando que la ordenanza define la edificación sobre la parcela como edificio con alineación obligatoria a vial, con frente a más de dos vías públicas formando esquina, procede la aplicación del apartado 1.2.a) del artículo 6.36. *Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura* del PGOU. En base a ello se define una división de la cota de referencia de altura sobre la fachada desplegada en dos tramos, que da lugar asimismo a una división de la parcela en dos áreas cuya cota de referencia de altura es distinta, y por tanto también distintas son sus cotas máximas y mínimas de planta planta baja, como queda reflejado gráficamente en el plano 06 del presente Estudio de Detalle.

2.4. Determinaciones relativas a la volumetría. Justificación Urbanística

TRABAJO	Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes
EMPLAZAMIENTO	Calzada de la Constancia esquina a Calzada de la Pescadería
PROMOTOR	PYO San Juan 39, S.L.
ARQUITECTOS	Joaquín Castro Ruiz - José María Medina Buzón

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

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

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	Edificación Suburbana (Subzona S1)
En Tramitación	

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELACIÓN	Parcela mínima	75 m ²		305,24 m ²
	Parcela máxima			
	Longitud mínima de fachada	5 m		10,15 m
	Diámetro mínimo inscrito			
USOS	Densidad	1 viv/75 m ²		4 viviendas (1 viv/76,40 m ²)
	Usos predominantes	Residencial plurifamiliar en parcela superior a 250 m ²		Residencial plurifamiliar
	Usos compatibles			
	Usos prohibidos			
EDIFICABILIDAD		1,7 m ² /m ² s		1,7 m ² /m ² s (519,52 m ²)
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja	85%		85% (259,76 m ²)
	Ocupación planta primera	85%		85% (259,76 m ²)
	Ocupación resto de plantas	Torreón 40% planta inferior		Torreón 40% planta inferior
	Patios mínimos			
ALTURA	Altura máxima, plantas	Sótano+PB+1+torreón		Sótano+PB+1+torreón
	Altura máxima, metros	Sótano + 7 m + torreón		Sótano + 7 m + torreón
	Altura mínima			
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Alineación obligatoria vial		Alineación obligatoria vial
	Separación fachada principal			
	Separación resto de fachadas	Trasero h/2. 3 m		No hay lindero trasero
	Separación entre edificios			
	Profundidad edificable			
	Retranqueos			
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación			
	Grado de protección planeamiento			
	Nivel máximo de intervención			
OTROS	Cuerpos salientes	Vuelo ≤ 1/20 ancho calle. Máx 60 cm		Vuelo ≤ 1/20 ancho calle. Máx 60 cm
	Elementos salientes	Ídem		Ídem
	Plazas mínimas de aparcamiento			

Observaciones

Como puede comprobarse en el plano 07, la propuesta no reduce la superficie de viario, dando así cumplimiento a la LOUA. En dicho plano se superpone la alineación de parcela del PGOU con la alineación propuesta, indicando la superficie de viario que aumenta con la propuesta y la que disminuye (siendo la primera mayor). Asimismo, se calcula para el mismo entorno la superficie de viario resultante en ambos casos, y puede observarse igualmente como dicha superficie es mayor en la propuesta, de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE VIARIO DEL ENTORNO	
PGOU	991,85 m ²
Propuesta	992,21 m ²

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

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

2.5. Justificación del cumplimiento de la normativa ambiental

De acuerdo con el artículo 36. *Ámbito de Aplicación* de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no es necesario someter el presente Estudio de Detalle al trámite de Evaluación Ambiental establecido en el artículo 40 de la citada Ley, al encontrarse fuera de su ámbito de aplicación, ya que no coincide con ninguno de los planes, programas e instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en los apartados a), b) y c) del punto 1 del citado artículo 36, tratándose en el presente caso de un Estudio de Detalle cuya única finalidad es el establecimiento de alineaciones y rasantes, sin afección en modo alguno a los usos del suelo, y con competencia y procedimiento de aprobación exclusivamente municipal.

2.6. Resumen ejecutivo

2.6.1. OBJETIVO Y FINALIDAD DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

El objeto del presente Estudio de Detalle es el ajuste de alineaciones y rasantes para la parcela ubicada en Calzada de la Constancia esquina a Calzada de la Pescadería, que viene definida en el apartado 1.2 de la presente memoria y en la planimetría correspondiente.

2.6.2. DETERMINACIONES DEL PLAN

Este documento se redacta de acuerdo con el punto 3 del Artículo 11.43 *Condiciones Particulares de Parcelación* (para la zona de ordenanzas Edificación Suburbana) del PGOU, que establece que *"cuando sobreviniese la ruina de varias unidades residenciales en una misma manzana, podrá plantearse una actuación unitaria sobre la manzana completa. En estos supuestos, si resultase necesario por las condiciones del entorno, se podrán ajustar las alineaciones establecidas por el PGOU, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana completa"*. En este caso, la parcela objeto de actuación coincide con una manzana completa en la que se constata la existencia de una edificación en estado ruinoso.

2.6.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito sobre el que se actúa viene definido en los planos de información del presente Estudio de Detalle, y más concretamente en los numerados del 01 al 03, y que a continuación se relacionan:

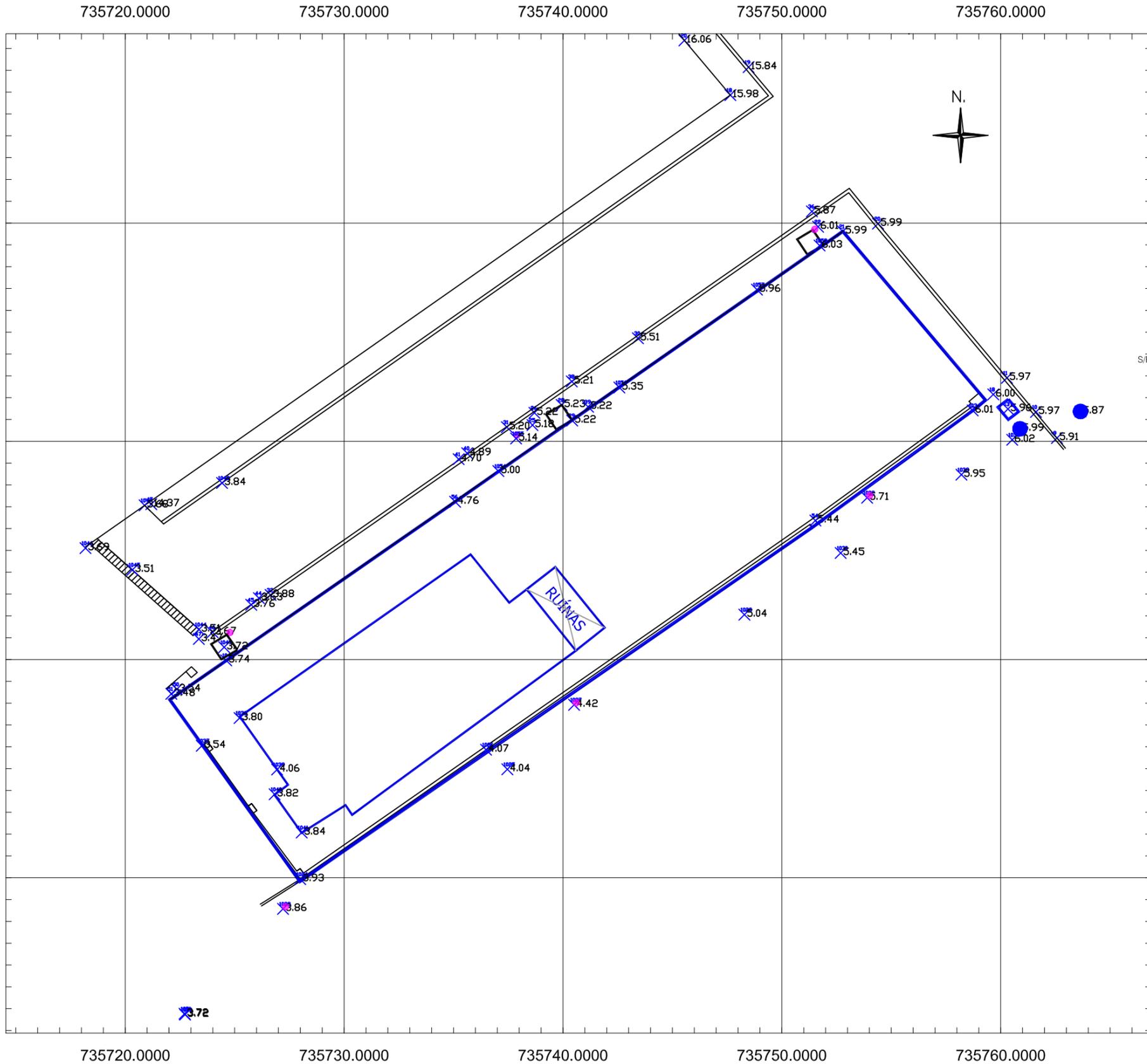
01. Situación (según PGOU, plano 10-7)
02. Levantamiento topográfico
03. Estado de la propiedad

El alcance de la alteración de alineaciones que supone este Estudio de Detalle se define en los planos *06. Alineación propuesta*, y especialmente en el *07. Superposición alineación PGOU y propuesta*, donde se puede apreciar con más claridad el ajuste de alineaciones que se propone con respecto a las del PGOU. En el plano *08. Rasantes* se definen las rasantes con respecto a la realidad física existente obtenida del levantamiento topográfico realizado.

Sanlúcar de Barrameda, 17 de marzo de 2020

PLANOS

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN, ASÍ COMO SU AUTORA LA INGENIERA DE OBRAS PÚBLICAS Y DE CALZADAS, ASÍ COMO SU AUTORA LA INGENIERA DE OBRAS PÚBLICAS Y DE CALZADAS, QUEDANDO EN SU ENTREGA A TERCEROS, REQUIEREN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR DEL MISMO.



SITUACIÓN



LEYENDA:

- VALLA
- LÍMITE PARCELA
- FAROLA
- POZO
- ARQ. TELEFÓNICA
- ARQ. ENDESA

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA = 388.54 M2.
 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN = 89.85 M2.

ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTOS

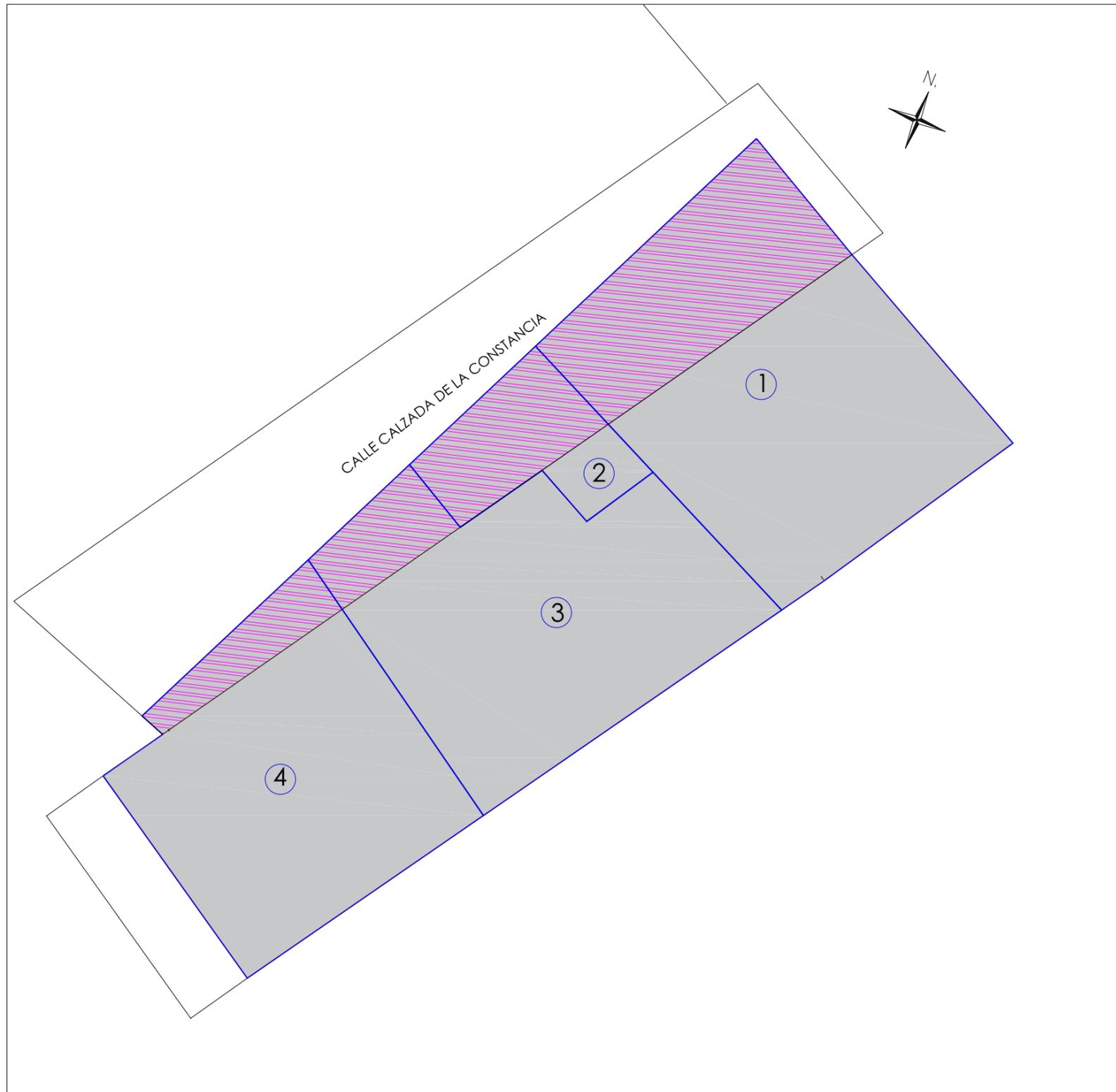
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ESCALA 1:200

MARZO 2020

N

 20-013

PLANO 02



NOTA
 Todos los puntos del perímetro de las fincas han sido señalados por el propietario de la misma.

 SUPERFICIE CEDIDA A LA CALLE

SITUACIÓN:



Fuente : OrtofotodelPNOA+Cartografía Catastral

CUADRO DE SUPERFICIES					
SEGÚN PLANO	REGISTRO DE LA PROPIEDAD		LEVANTAMIENTO		
	Nº FINCA	SUPERFICIE REGISTRADA EN REGISTRO	SUPERFICIE ACTUAL	DE LA QUE;	
				SUPERFICIE SOLAR	SUPERFICIE CEDIDA PARA CALLE
1	FR 23930	145,36	188,19	123,13	65,06
2	FR 25908	26,1	37,05	9,16	27,89
3	FR 23929	107,59	153,19	136,41	16,78
4	FR 11728	152	138,35	121,89	16,46
TOTALES		285,69	516,78	390,59	126,19

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE RÁBIDA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA. (CÁDIZ).

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTOS

ESTADO DE LA PROPIEDAD ESCALA 1:250

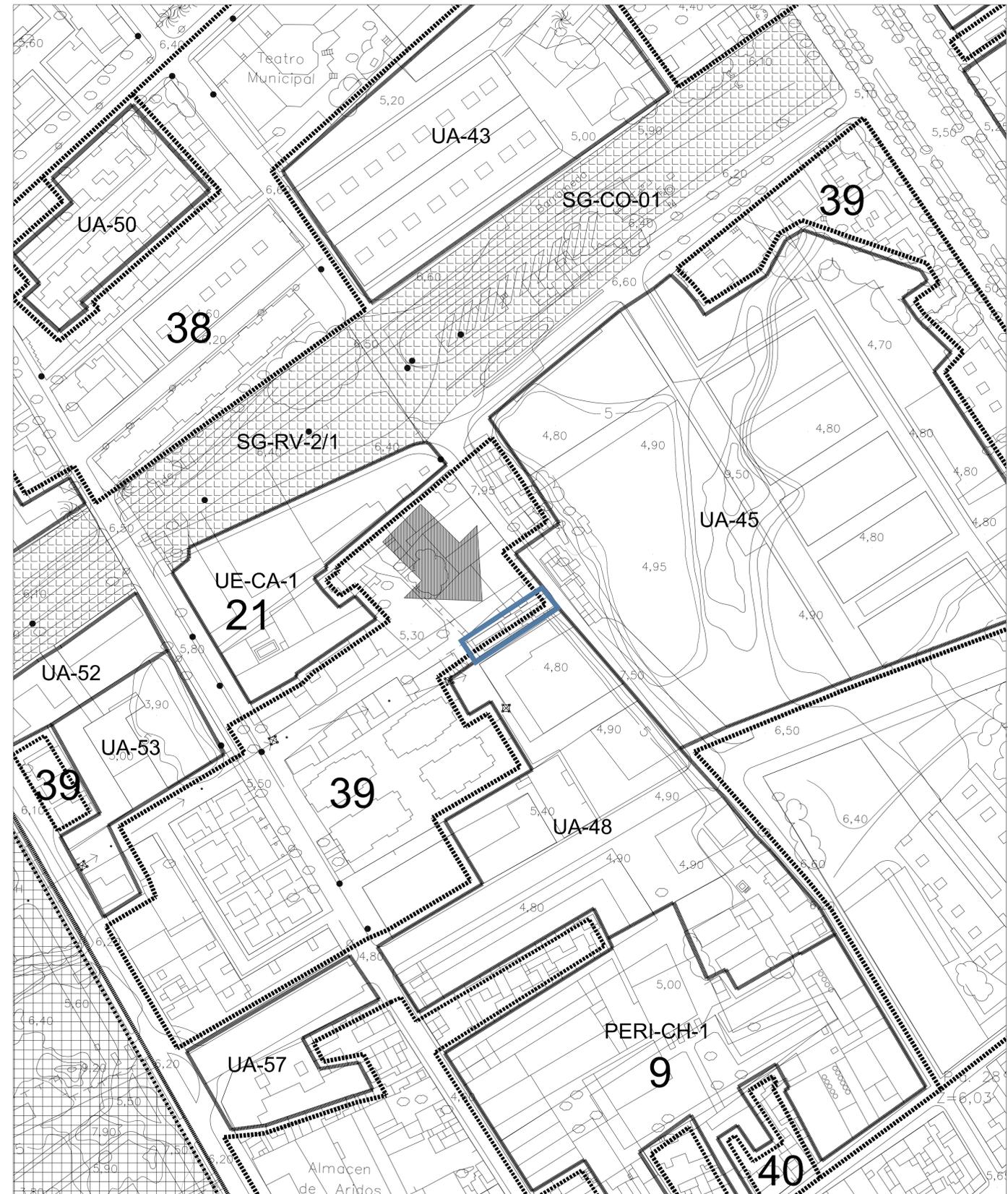
MARZO 2020

20-013

PLANO **03**



ALINEACIONES Y RASANTES



GESTIÓN DEL SUELO

CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS		EDIFICIOS Y JARDINES PROTEGIDOS EXTERIORES A LA ZONA CENTRO HISTORICO		DELIMITACIONES A EFECTO DE LO PREVISTO EN LA LEY DE COSTAS	
	CENTRO HISTORICO		PROTECCION INTEGRAL		DESLINDE D.P.M.T. (1)
	MANZANA		PROTECCION GLOBAL		SERVIDUMBRE DE TRANSITO (2)
	EDIFICACION ABIERTA		PROTECCION PARCIAL		ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (3)
	EDIFICACION SUBURBANA		ALINEACION		
	EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA		DELIMITACION SUELO URBANO		
	EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA		UNIDADES DE GESTION EN SUELO URBANO		
	EDIFICACION BALNEARIO		UNIDADES DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO		
	EDIFICACION COLONIA		UNIDADES DE GESTION EN SUELO URBANIZABLE		
	CIUDAD JARDIN				
	EDIFICACION UNIFAMILIAR EN PARCELACIONES				
	EDIFICACION UNIFAMILIAR EN PARCELACIONES				
	INDUSTRIA				
	TERCIARIO				
	DOTACIONAL				
	SISTEMAS				
	ESPACIOS LIBRES				
	ZONAS VERDES O JARDINES				
	PARQUE CENTRAL				
	PARQUE SUBURBANO				
	AREA DE OCIO				

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

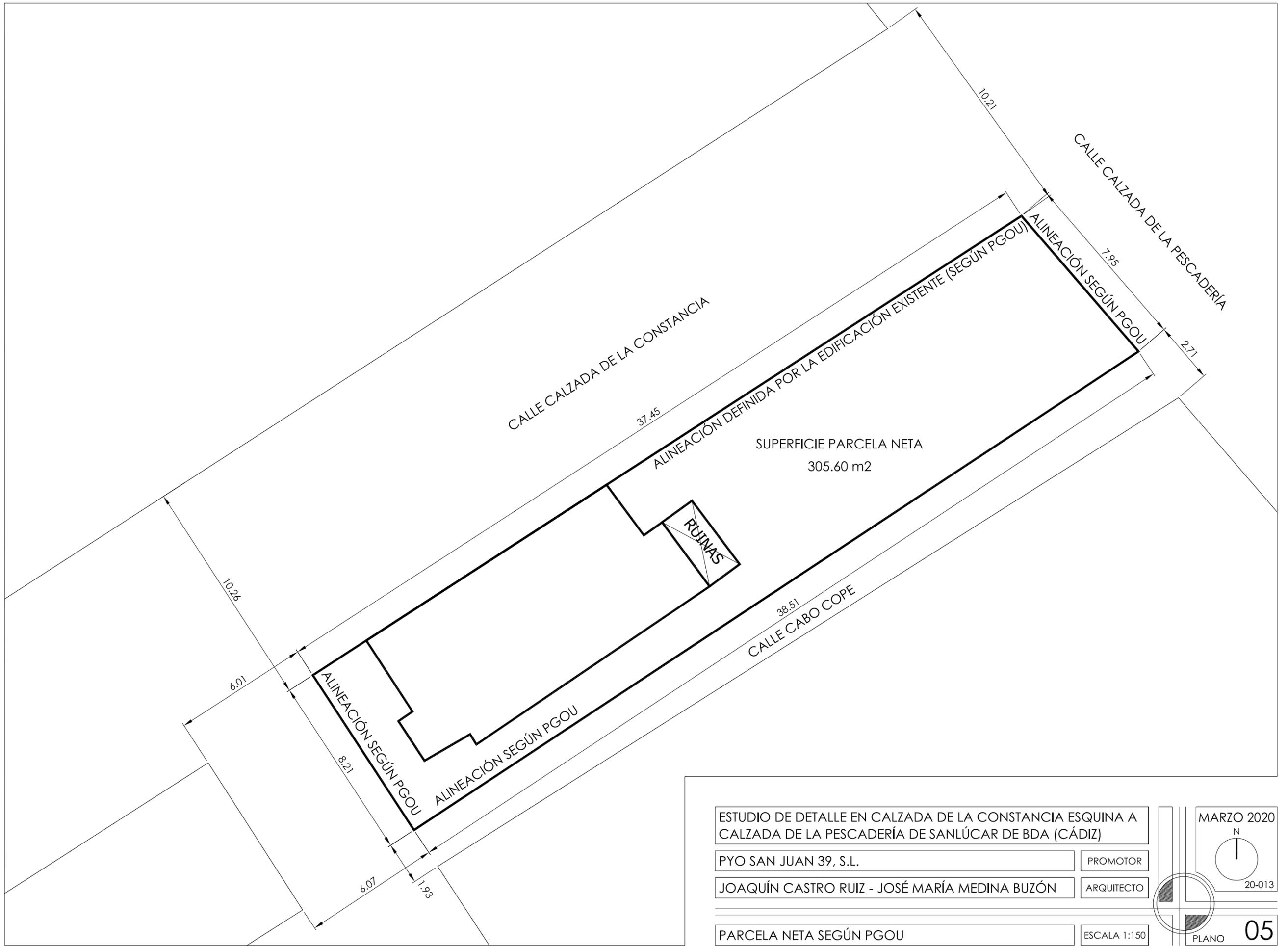
ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA [CÁDIZ]

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTOS

PGOU. ALINEACIONES Y RASANTES. GESTIÓN DEL SUELO ESCALA 1:1.000

MARZO 2011
11-002
PLANO 04



ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTO

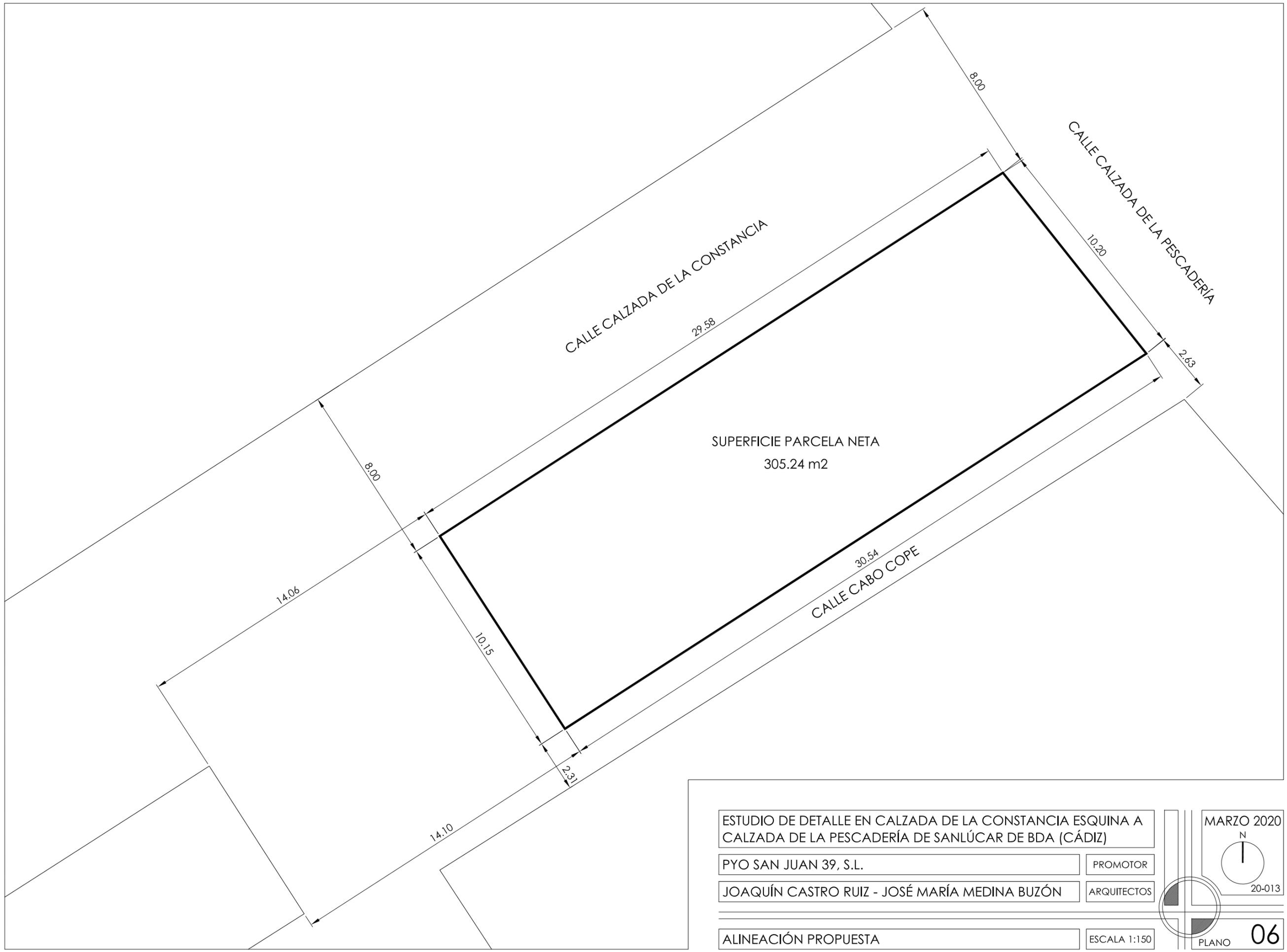
PARCELA NETA SEGÚN PGOU ESCALA 1:150

MARZO 2020

N

20-013

PLANO 05



SUPERFICIE PARCELA NETA
305.24 m2

ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A
CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTOS

ALINEACIÓN PROPUESTA ESCALA 1:150

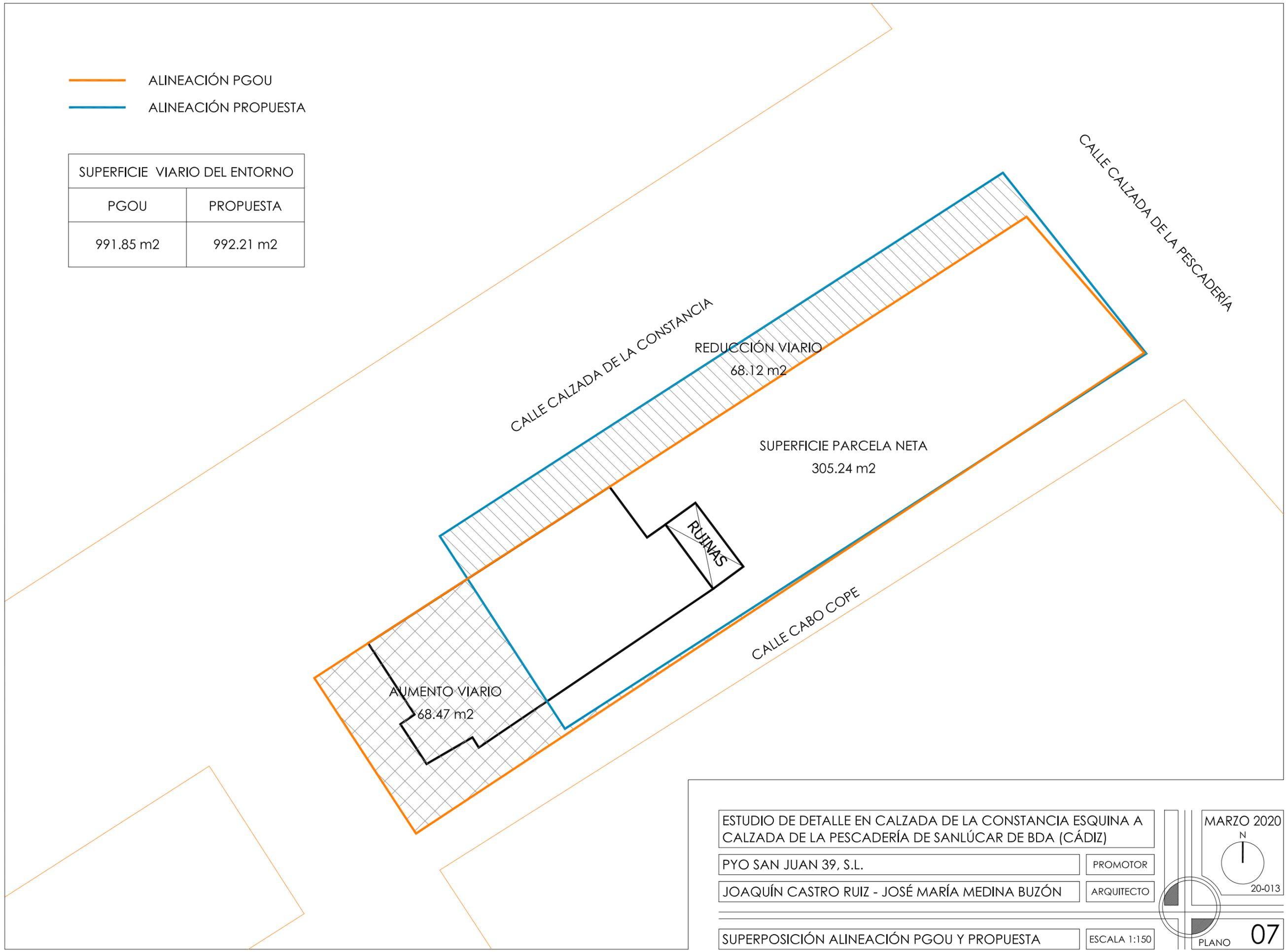
MARZO 2020
N
20-013



PLANO 06

— ALINEACIÓN PGOU
 — ALINEACIÓN PROPUESTA

SUPERFICIE VIARIO DEL ENTORNO	
PGOU	PROPUESTA
991.85 m ²	992.21 m ²



ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

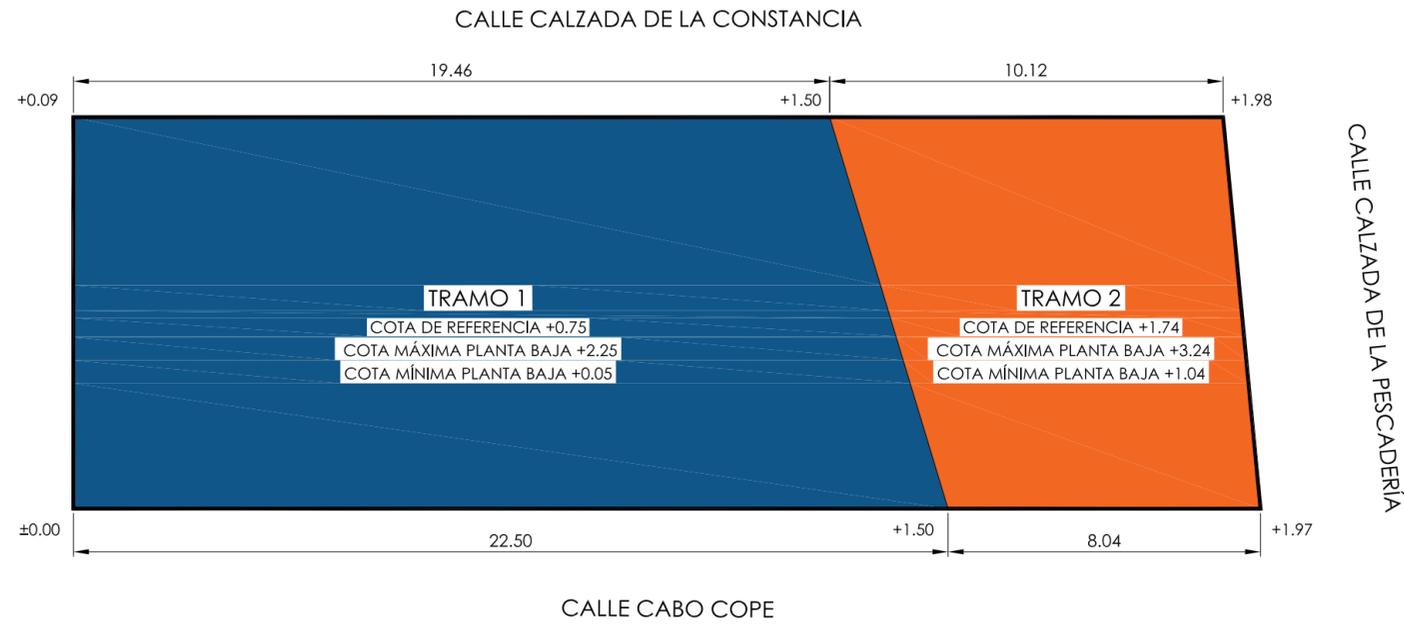
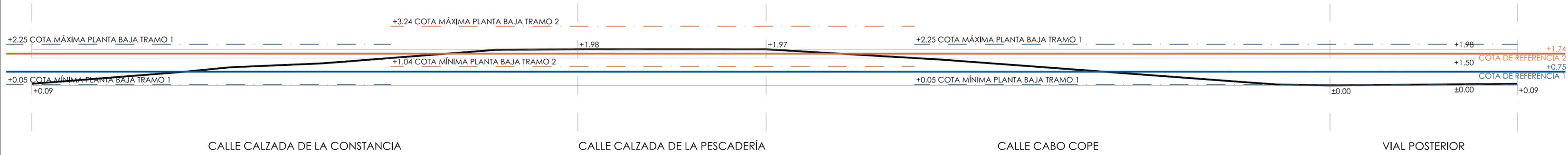
PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTO

SUPERPOSICIÓN ALINEACIÓN PGOU Y PROPUESTA ESCALA 1:150

MARZO 2020
 N
 20-013
 PLANO 07

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTOS

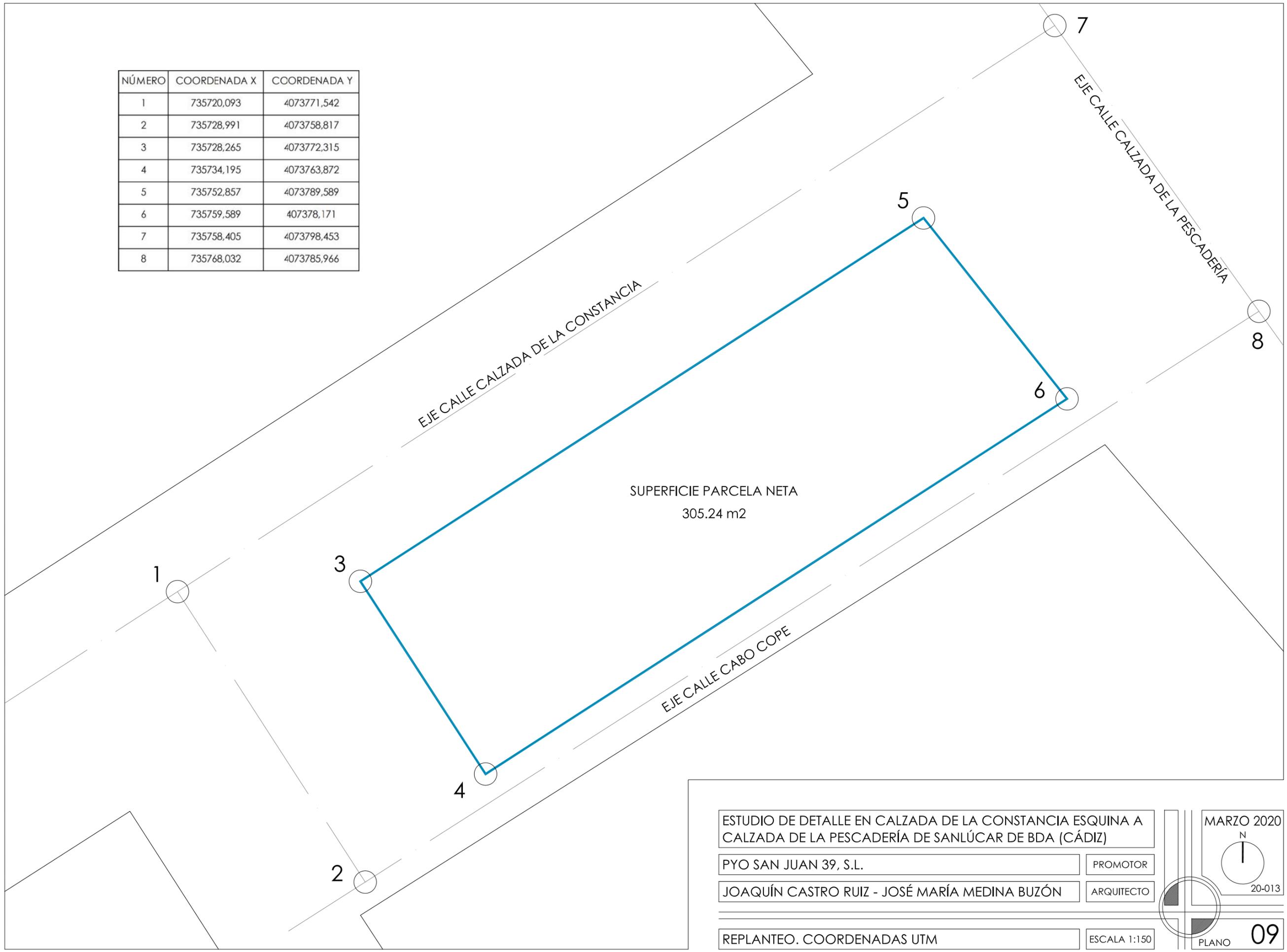
RASANTES ESCALA 1:150

MARZO 2020

20-013

PLANO 08

NÚMERO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	735720,093	4073771,542
2	735728,991	4073758,817
3	735728,265	4073772,315
4	735734,195	4073763,872
5	735752,857	4073789,589
6	735759,589	407378,171
7	735758,405	4073798,453
8	735768,032	4073785,966



ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTO

REPLANTEO. COORDENADAS UTM ESCALA 1:150

MARZO 2020

N

20-013

PLANO 09

— LÍMITE PROPIEDAD
— PARCELA NETA



ESTUDIO DE DETALLE EN CALZADA DE LA CONSTANCIA ESQUINA A CALZADA DE LA PESCADERÍA DE SANLÚCAR DE BDA (CÁDIZ)

PYO SAN JUAN 39, S.L. PROMOTOR

JOAQUÍN CASTRO RUIZ - JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN ARQUITECTO

PLANO DE CESIONES ESCALA 1:150

MARZO 2020
N
20-013
PLANO 10