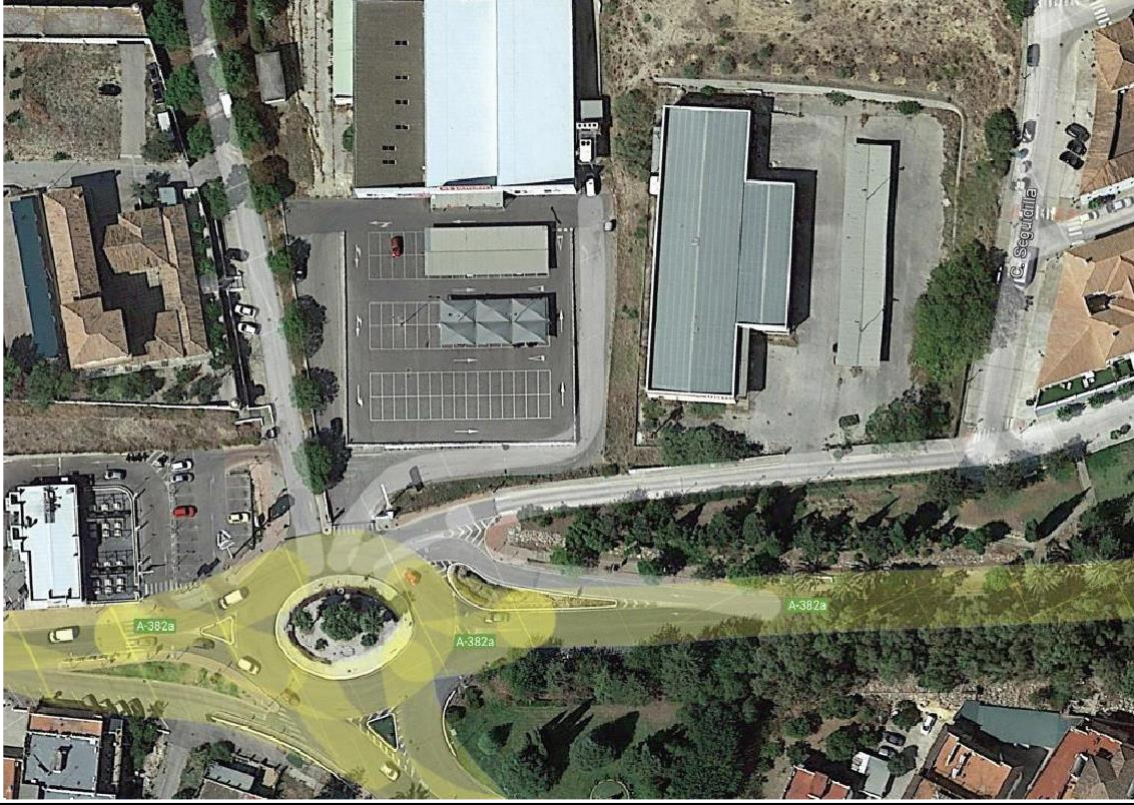




ESTUDIO DE DETALLE

**Ajuste de alineaciones y
vial de acceso parcela
8110701TF4781S0002OP
de uso terciario en "El Retiro"
Arcos de la Frontera (Cádiz)**

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.
- 3.- OBJETO DEL DOCUMENTO.
- 4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.
- 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 6.- DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA.
- 7.- DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA DE LA PARCELA.
- 8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.
- 9.- ORDENACION DE LA PARCELA.
- 10.- CONCLUSIÓN.

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01 – SITUACIÓN
- 02 – EMPLAZAMIENTO.
- 03 – PGOU ARCOS DE LA FRA.
- 04 – TOPOGRÁFICO PARCELA. ESTADO ACTUAL.

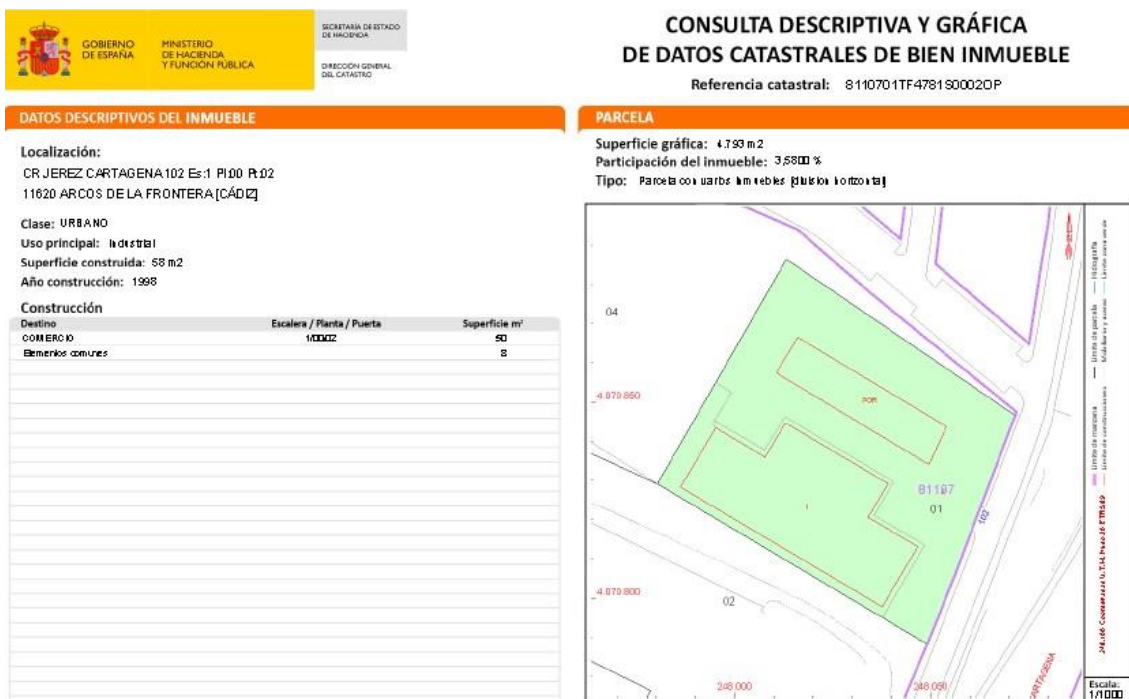
PLANOS DE ORDENACIÓN

- 05 – PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ALTURAS EDIFICACIÓN
- 06 – PLANO DE ORDENACIÓN ACOTADA Y ALINEACIONES.
- 07 – RASANTE VIAL AMPLIACION CALLE SOLEA, DESDE ROTONDA A CONEXIÓN CALLE SEGUIDILLA.
- 08 – SECCION AMPLIACION DE VIAL CALLE SOLEA.

Memoria

1.- ANTECEDENTES.

Se trata de una parcela de uso terciario en "El Retiro" de Arcos de la Frontera, Cádiz, con referencia catastral nº 8110701TF4781S0002OP, con una superficie de 5.253 m², de acuerdo con el levantamiento topográfico de la parcela realizado.



La parcela presenta problemas de acceso desde la rotonda de la antigua carretera nacional (A-382 a), hoy Avenida de la Cruz Roja, por la estrechez del mismo.

La parcela de referencia se encuentra en Suelo Urbano Consolidado con la calificación de TERCIARIO de acuerdo con el PGOU DE Arcos de la Frontera fue aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T.U. el 1/12/1994 y el Texto Refundido el 21/12/1995.

Conforme a lo anterior se redacta el presente Estudio de Detalle, que no supone disminución de las cesiones ni incremento de aprovechamiento.



2.- OBJETO DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

El objeto es el Estudio de Detalle para reajustar la alineación y mejorar la conexión de la parcela con referencia catastral nº 8110701TF4781S0002OP, inscripción 3ª, de fecha 4 de octubre de 1997, al folio 65, del libro 332 del TM de Arcos de la Frontera, Tomo 745; ha sido encargado por el propietario único de la parcela:

- ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L. B11299187

Se adjunta Nota Simple Registral.

El presente documento ha sido redactado por el **arquitecto** JOSÉ MANUEL ROMERO LORA, con número de colegiado 205 del Colegio de Arquitectos de Cádiz, con DNI 31.326.376-P.

Se adjunta certificado colegial.

Información Registral expedida por:

MARIA JESUS VOZMEDIANO TORRES

Registrador de la Propiedad de

C/ Pedro Almodovar, 4 y 6
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)
Teléfono: 956701356
Fax: 956702802
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ORTEGA MANZORRO SL

con DNI/CIF: B11299187

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M06ZQ96**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*


C.S.V.: 21100228517B9F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA

C/ Pedro Almodovar, 4 y 6. Arcos de la Frontera. C.P. 11630

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA FINCA DE ARCOS DE LA FRONTERA N°: 17278 de
ARCOS DE LA FRONTERA

Fecha: 11/11/2021 13:07:57 Solicitud M06ZQ96 Solicitante: ORTEGA MANZORRO SL

DESCRIPCION

CODIGO REGISTRAL UNICO: 11002000208987.

RUSTICA: NUMERO UNO. NAVE señalada con el número UNO, sita en esta Cuidad, Carretera Nacional 342 en la Hacienda denominada El Retiro.- Está construida sobre una parcela de cinco mil ocho metros cuadrados. La nave propiamente dicha es de forma rectangular, de 60 x 18 metros cuadrados. Se sitúa con su lado correspondiente a la mayor dimensión, paralelo al lindero Oeste, a una distancia de tres metros de éste.- En la zona trasera de ésta nave se está construyendo un muelle de descarga de mercancía, a una cuota de 1'00 metros por debajo de la del suelo de la nave. La superficie construida de la nave es de mil ochenta metros cuadrados; y la del muelle de descarga de diecisiete metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie no ocupada por la edificación está destinada a zona de aparcamiento y de paso.- Linda la finca en su totalidad: al Norte con finca propiedad de Birasur, S.L.; al Sur con carretera Jerez-Cartagena; al Oeste con finca propiedad de "Muñoz Vera e Hijos, S.L.; y al Este con Jose María Sánchez Tarín. En el interior de esta finca y más concretamente en el lindero Este de la nave, se encuentran adosadas las demás fincas de esta propiedad horizontal.- CUOTA: 78'52%.-

Obra nueva declarada en construcción.

Cuota:

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO COORDINACIÓN: No consta.

FECHA FIRMA BASE GRAFICA:

FOTO CATASTRO:

TITULARES ACTUALES

Nombre del titular: ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L., con N.I.F. número B1.129.918 por Título de Compra Carácter: , titular/es del 100,000000% del pleno dominio
Autoridad: No Consta **Inscripción:** 3ª, de fecha 04/10/1997.

Datos de la ultima inscripción: Tomo: 745 Libro: 332 Folio: 65 Inscripción: 3
Fecha: 04/10/1997

Cargas

DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas



C.S.V.: 21100228517B9F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

PROPIAS DE ESTA FINCA:

- CENSO.

GRAVADA EN RAZON A SU PROCEDENCIA CON VARIOS CENSO/S.-

Formalizada en escritura autorizada NO CONSTA,

Inscripción: 1ª Tomo: 745 Libro: 332 Folio: 65 Fecha: 04/10/1997

- SERVIDUMBRE.

GRAVADA CON UNA SERVIDUMBRE DE PASO INSCRITA POR LA SEGUNDA DE LA FINCA DE ESTE NUMERO, INSCRITA A FAVOR DE LAS FINCAS REGISTRALES NUMEROS 17.279, 17.280, 17.281, 17.282, 17.283 Y 17.284.-

Formalizada en escritura autorizada NO CONSTA,

Inscripción: 3ª Tomo: 745 Libro: 332 Folio: 65 Fecha: 04/10/1997

AFECCION: esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **LIBERACION:** De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de QUINCE MIL TREINTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y UN CENTIMOS satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Arcos De La Frontera a 18 de Septiembre de 2.006. Nota número al margen del asiento 5, del tomo 745, libro 332, folio 68 con fecha dieciocho de Septiembre del año dos mil seis.

AFECCION: (Inscripción 6ª) queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir del catorce de junio de dos mil diez, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega **exención**. Arcos de la Frontera a catorce de junio de dos mil diez.-

Inscripción 6ª, del tomo 745, libro 332, folio 68 con fecha catorce de Junio del año dos mil diez.

DOCUMENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Art. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, expedido el día de la fecha, y **cuyos datos** en cuanto a documentos pendientes de despacho, **corresponden a la situación existente** al momento del cierre del Libro Diario a las 17:00 horas del día de ayer o, en su defecto, del último día hábil.

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art 225 de la Ley Hipotecaria)

2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o base de datos informáticas para la consulta



C.S.V.: 21100228517B9F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

3. Esta información no surte los efectos regulados en el Art. 354-a del Reglamento Hipotecaria.

4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



C.S.V.: 21100228517B9F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº.2-2º, Inciso 2ºD ad. 3º Ley 8/89. Honorarios (I.V.A. incluido): 3,64 euros .
Número de Arancel: 4.f

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA a día once de noviembre del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 21100228517B9F59

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 21100228517B9F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

arquitectosdecádiz

SR. D. ANTONIO GONZALEZ BALLESTER, ARQUITECTO, COMO SECRETARIO DEL COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

según los datos obrantes en la Secretaría , CERTIFICA:

Que D. JOSE MANUEL ROMERO LORA, en posesión del título de Arquitecto Superior y
colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz desde el 21/06/1988, con número
205, mantiene en la actualidad dicha condición de colegiado en este Colegio Profesional.

Que este Colegio no tiene conocimiento de circunstancia alguna que sea obstáculo o
impedimento para que dicho colegiado mantenga su situación de alta por tiempo indefinido,
salvo su expresa voluntad manifestada en tal sentido cuando lo estime conveniente.

Y para que así conste, a petición del interesado, se expide el presente en Cádiz, a doce de noviembre de
dos mil veintiuno.



Validez: 30 días desde la fecha de expedición del presente certificado.
Esta información puede ser verificada con la referencia: 125318121366
en <http://www.arquitectosdecadiz.com/referencia>
O bien consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Plaza de Mina, 16 11004 CÁDIZ
Tel. 956.807052* Fax. 956.223902
junta@arquitectosdecadiz.com

3.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de dicho Estudio de Detalle es su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, para conseguir un reajuste de alineación de la parcela, y la mejora del acceso desde la rotonda existente ampliando el vial existente.

El presente Estudio de Detalle desarrolla de las condiciones contempladas en el PGOU según establece el Art. 15 de la LOUA 7/2002, siendo su finalidad la de:

- a) Ajuste de alineaciones
- b) Mejora de conexión vial

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento que permite definir y redefinir las alineaciones, rasantes y volúmenes.

La parcela en la actualidad tiene definidas unas alineaciones, se pretende ordenar la parcela de forma que sea posible edificar un proyecto comercial en un futuro adaptándose a las alineaciones y a la normativa del PGOU de Arcos de la Frontera.

4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela objeto de esta actuación, con referencia catastral 8110701TF4781S0002OP, se encuentran situada en el término municipal de Arcos de a Frontera (Cádiz), en suelo urbano consolidado.

En la parcela existe una nave construida de 1.080 m² (60x18) y un muelle de carga de 17,64 m², siendo el resto aparcamientos en superficie.

La estructura de la propiedad es la siguiente:

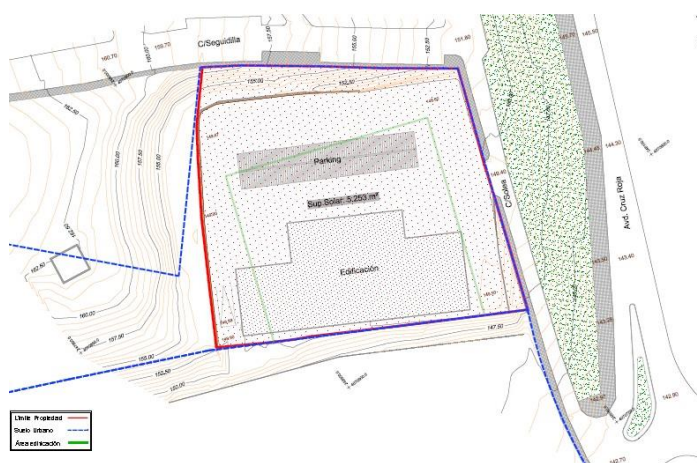
PROPIETARIO	DNI	SUPERFICIE	%
ORDÓÑEZ Y ORTEGA S.L.	B11299187	5.253 m ²	100%

LINDEROS:

- NORTE:
- SUR: Antigua Carretera Jerez-Cartagena (N-340).
- ESTE:
- OESTE:

Existen discordancias en la superficie de la parcela:

- La superficie catastral de la parcela es de 4.793 metros cuadrados. (Se adjunta ficha catastral).
- La superficie registral de la parcela es de 5.008 metros cuadrados. (Se adjunta nota simple registral).
- La superficie de la parcela según levantamiento topográfico adjunto y georreferenciado, la superficie real es de 5.253 metros cuadrados.(Se adjunta levantamiento de la parcela).



5.- PLANAMIENTO VIGENTE.

La parcela de referencia con referencia catastral 8110701TF4781S0002OP se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de TERCIARIO, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T.U. el 1/12/1994, y el Texto Refundido el 21/12/1995, publicado en BOP de fecha 16/02/1996 e inscrito en el RIU con el nº 1310.

El documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 28 de junio de 2010 e inscrito en el RIU con el nº 1310.

El 23 de marzo de 2007 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.
SECCIÓN 5. TERCIARIO.

Art. XII.2.5.1. Delimitación.

La delimitación será la recogida en los planos correspondientes de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000, del presente PGOU.

Art. XII.2.5.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGÍA: Será la de manzana cerrada, sujeta a las alineaciones marcadas en los planos de "Estructura. Usos y Sistemas".
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 2, excepto para aquellas zonas establecidas en los planos correspondientes o en las condiciones particulares de cada unidad de Ejecución.
OCUPACION MAXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en planos.
FONDO MAXIMO EDIFICABLE: 20 metros, salvo limitación de alineación establecida en planos.
PARCELA MINIMA: 60 m², con una longitud mínima de fachada de 4,5 m. y en el que se pueda inscribir un rectángulo de 4m. x 9 m., uno de cuyos lados coincida con la fachada.
(Las normas sobre altura mínima de pisos, alturas máximas por plantas y otras condiciones de volumen se especifican en el Título IV "Condiciones Generales de la Edificación").

Art. XII.2.5.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en la zona, armonizando con la composición de las fachadas que es propia de la ciudad de Arcos, por lo que no se permiten pequeños alardes decorativos con tejas, huecos con preparaciones distintas a las tradicionales y otros elementos ajenos a la forma de hacer tradicional. Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco, salvo los zócalos, prohibiéndose las fábricas de ladrillo visto, piezas de cerámica vitrificada en paños de fachada, así como piezas de ficrocemento y losas de terrazo. No se autorizan fachadas a la tirollesa, salvo en zócalos.
- Los zócalos se autorizan pintados sobre el paramento, también revocados de cemento liso o rugoso, chapados de piedra natural o artificial en colores blanco o gris en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo, o en piezas pequeñas de forma no aparejada. No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznable o frágiles.
- Se admiten balcones y cierres en plantas primera y segunda con suelo máximo incluido cerrajería de 60 cm. siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 2,50 m. La longitud máxima del suelo será de 1,75 m. y estarán separados de la medianería una distancia igual o superior al vuelo del mismo
- No se autorizan los cuerpos cerrados volados.
- Cornisas y aleros: podrán tener la media de vuelo de las existentes en el entorno. No se permiten las marquesinas ni las cornisas de entreplantas.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes en la zona. No se permiten cubiertas inclinadas que den a fachada que no tengan un fondo mínimo de 2,50 m.
- Para edificaciones incluidas en unidades de ejecución o sectores del planeamiento municipal en los que el uso global sea el terciario, se autorizará el empleo de otros materiales y composiciones de fachadas distintos a los recogidos en el presente artículo siempre y cuando se justifique por necesidades de imagen corporativa o en razón a la calidad de proyecto arquitectónico, debiendo resistir en debidas condiciones de estabilidad y durabilidad el paso del tiempo.
- Las instalaciones que deban ubicarse en cubierta tales como maquinaria de aire acondicionado, placas solares y demás, deberán integrarse en la composición de la cubierta y no ser visibles desde la vía pública., sin perjuicio de las restantes normativas aplicables.

Art. XII.2.5.4. Condiciones de Uso.

Usos permitidos:

- Comercio Servicios administrativos y oficinas: todas las categorías.
- Garajes y servicios de transporte: categorías 1,2,3,4,5, y 6.
- Industria: categorías 1,2 y 5.
- Educativo y cultural: categorías 1,4 y 5.
- Religioso: todas las categorías.
- Hotelero: categorías 1,2,3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reuniones: categorías 3,4 y 5.
- Deportivo: categorías 3 y 4.
- Zonas verdes.

Será obligatorio la ejecución de aparcamientos interiores a la parcela a razón de 1 por cada 100 m² construidos.

7.- DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA DE LA PARCELA.



Fotografía 1 – Panorámica Rotonda Carretera 382



Fotografía 2 – Rotonda Carretera



Fotografía 3 – Acceso desde la rotonda



Fotografía 4 – Calle Solea vial de acceso a parcela y barriada El Retiro



Fotografía 5 – Fachada Sur de la parcela



Fotografía 6 – Fachada Este de la parcela a Calle Solea



Fotografía 7 – Acceso parcela Calle Solea



Fotografía 8 – Edificación Existente



Fotografía 9 – Fachada Norte Calle Seguidilla



Fotografía 10 – Pavimento acerado existente

8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta respeta las determinaciones del PGOU, así como el Art. 15 de la LOUA tanto en las determinaciones que se pueden modificar con un Estudio de Detalle como en las que es necesario respetar.

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo residencial público.
 - b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Con el presente Estudio de Detalle se cumplen las determinaciones legales expresadas en este artículo de la LOUA, ya que:

- a) No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- b) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c) No se suprime ni reduce suelo dotacional público.
- d) No altera las condiciones de la ordenación de la construcción colindante.

La nueva propuesta de alineaciones que recoge el presente Estudio de Detalle propone una alineación interior con una zona edificable de la parcela manteniendo la misma superficie edificable prevista en las alineaciones previstas en el PGOU.

Con esta nueva redefinición de alineaciones, se mantiene el área edificable y se mantiene la volumetría y la edificabilidad, conservándose también el número de plantas.

La nueva área edificable queda dentro de los límites de suelo urbano para uso terciario que recoge el PGOU de Arcos de la Frontera.

El objetivo que se alcanza con la solución adoptada es el mejor aprovechamiento de la parcela resultante.

El promotor de este Estudio de Detalle y propietario de la parcela objeto del mismo se compromete a la ejecución y el coste aparejado al desarrollo de la ampliación de la Calle Solea para su puesta en marcha y uso, con la mejora del vial de acceso a El Retiro ampliando su anchura a 6 metros.

9.- ORDENACION DE PARCELA

Parcela	Superficie	Superficie Parcela	Edificabilidad
8110701TF4781S0002OP	Parcela m ²	Edificable m ²	m ² t
PGOU	5.253 m ²	2.725 M ²	5.450 m ²
ESTUDIO DE DETALLE	5.234 m ²	2.725 M ²	5.450 m ²

Superficie total de la parcela: 5.253 m²

Superficie parcela neta edificable: 2.725 m²

Calificación urbanística de la parcela: Terciario.

Usos permitidos: los establecidos en el artículo XII.2.5.4 del PGOU.

Alineaciones y fondo máximo edificable: Los contemplados en el ED.

Altura máxima permitida: 2 plantas (B+1).

Edificabilidad máxima permitida: 5.450 m²

Ocupación máxima: 100% de la parcela neta edificable.

AMPLIACION VIAL DE ACCESO CALLE SOLEA

Se urbanizará un vial de acceso desde la rotonda con una anchura total de 7,80 metros, como continuación del Estudio de Detalle de la parcela colindante propiedad de BOGARIS RETAIL5 S.L., que cede 63,02 m², ampliando la calzada existente hasta 6

metros y un acerado en lado izquierdo de subida, colindante con la zona terciaria, de 1,80 metros, con la modificación de las infraestructuras urbanas que sean necesarias.

En todo el desarrollo se deberá cumplir con lo dispuesto en las ordenanzas de Terciario y urbanización del PGOU de Arcos de la Frontera.

10.- CONCLUSIONES.

Una vez desarrollado y justificado el Estudio de Detalle que se pretende realizar en la Parcela de uso Terciario 8110701TF4781S0002OP en "El Retiro" de Arcos de la Frontera, lo sometemos a la consideración de la administración competente para su aprobación.

Arcos de la Frontera, diciembre de 2021

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

José Manuel Romero Lora

Resumen Ejecutivo

ESTUDIO DE DETALLE: Ajuste de alineaciones y ampliación vial de acceso parcela 8110701TF4781S0002OP de uso terciario en "El Retiro" Arcos de la Frontera (Cádiz).

OBJETO: Reajuste de alineación de la parcela, y la mejora del acceso desde la rotonda existente ampliando el vial existente.

AJUSTE ALINEACIONES PARCELA 8110701TF4781S0002OP:

Superficie total de la parcela: 5.253 m²

Superficie parcela neta edificable: 2.725 m²

Calificación urbanística de la parcela: Terciario.

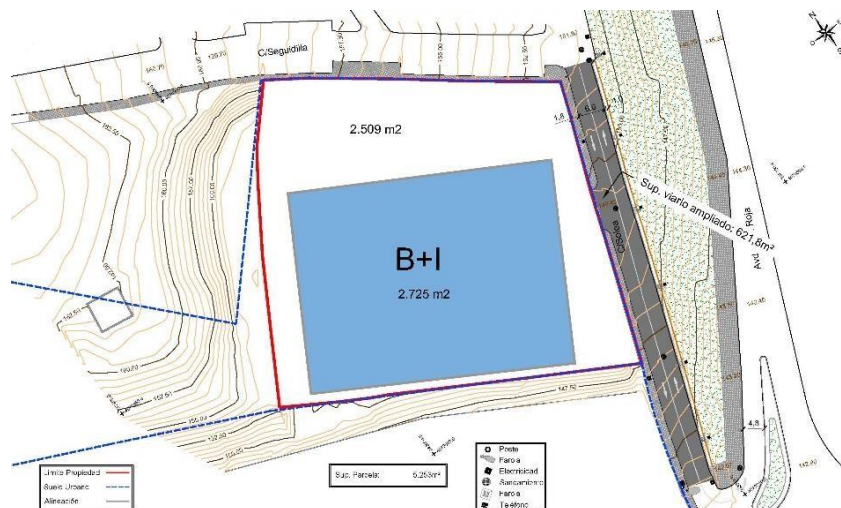
Usos permitidos: los establecidos en el artículo XII.2.5.4 del PGOU.

Alineaciones y fondo máximo edificable: Los contemplados en el ED.

Altura máxima permitida: 2 plantas (B+1).

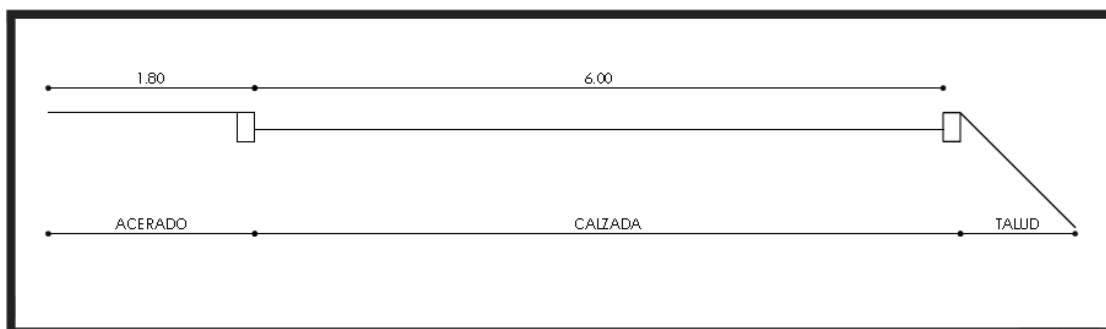
Edificabilidad máxima permitida: 5.450 m²

Ocupación máxima: 100% de la parcela neta edificable.



AMPLIACIÓN VIAL DE ACCESO CALLE SOLEA

Se urbanizará un vial de acceso desde la rotonda con una anchura total de 7,80 metros, como continuación del Estudio de Detalle de la parcela colindante propiedad de BOGARIS RETAIL5 S.L., que cede 63,02 m², ampliando la calzada existente hasta 6 metros y un acerado en lado izquierdo de subida, colindante con la zona terciaria, de 1,80 metros, con la modificación de las infraestructuras urbanas que sean necesarias.



Planos

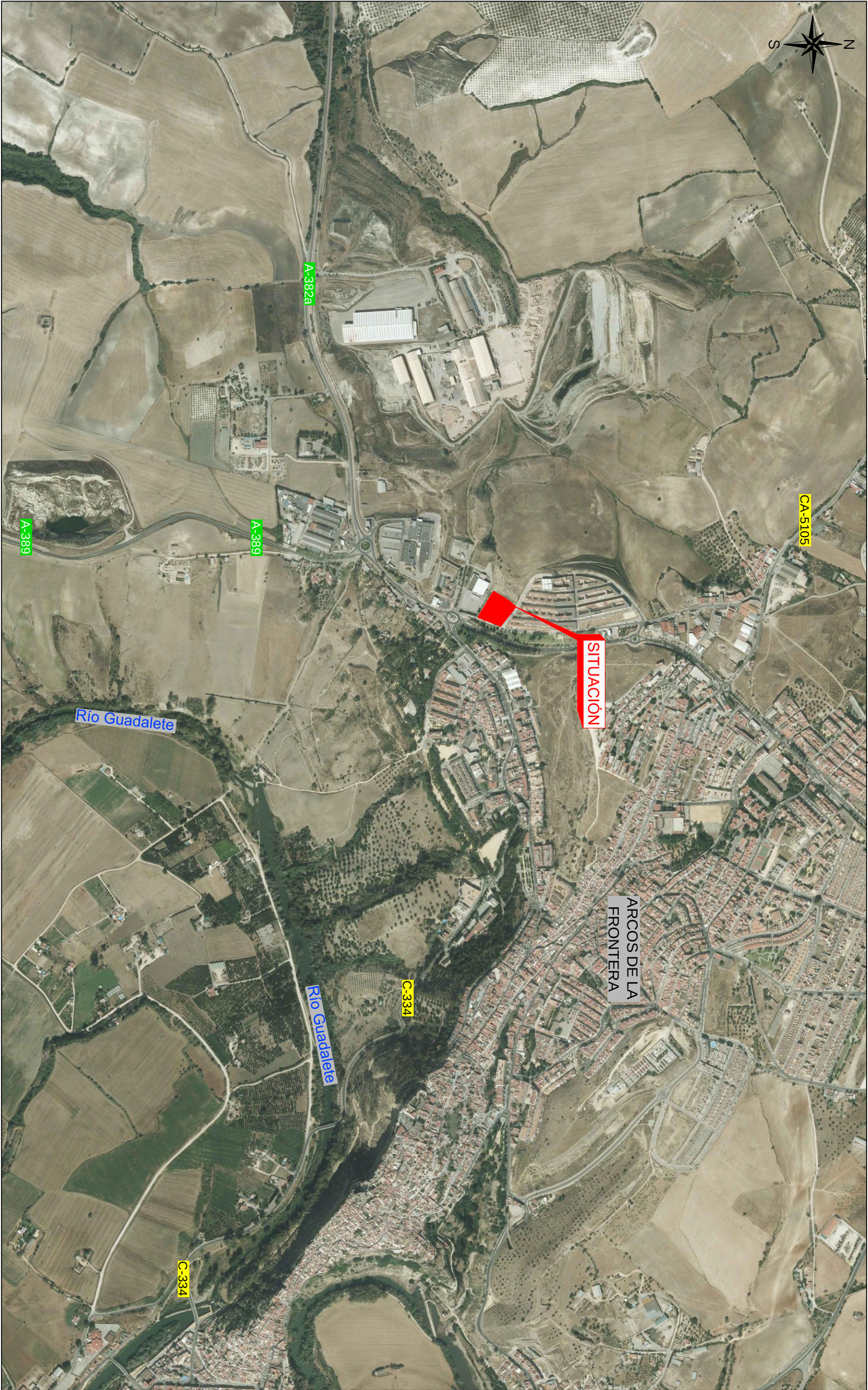
Planos

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01 – SITUACIÓN
- 02 – EMPLAZAMIENTO.
- 03 – PGOU ARCOS DE LA FRA.
- 04 – TOPOGRÁFICO PARCELA. ESTADO ACTUAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 05 – PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ALTURAS EDIFICACIÓN
- 06 – PLANO DE ORDENACIÓN ACOTADA Y ALINEACIONES
- 07 – RASANTE VIAL AMPLIACION CALLE SOLEA, DESDE ROTONDA A CONEXIÓN CALLE SEGUIDILLA.
- 08 – SECCION AMPLIACION DE VIAL CALLE SOLEA.



RL

ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM ROMERO LORA

COAC nº: 205

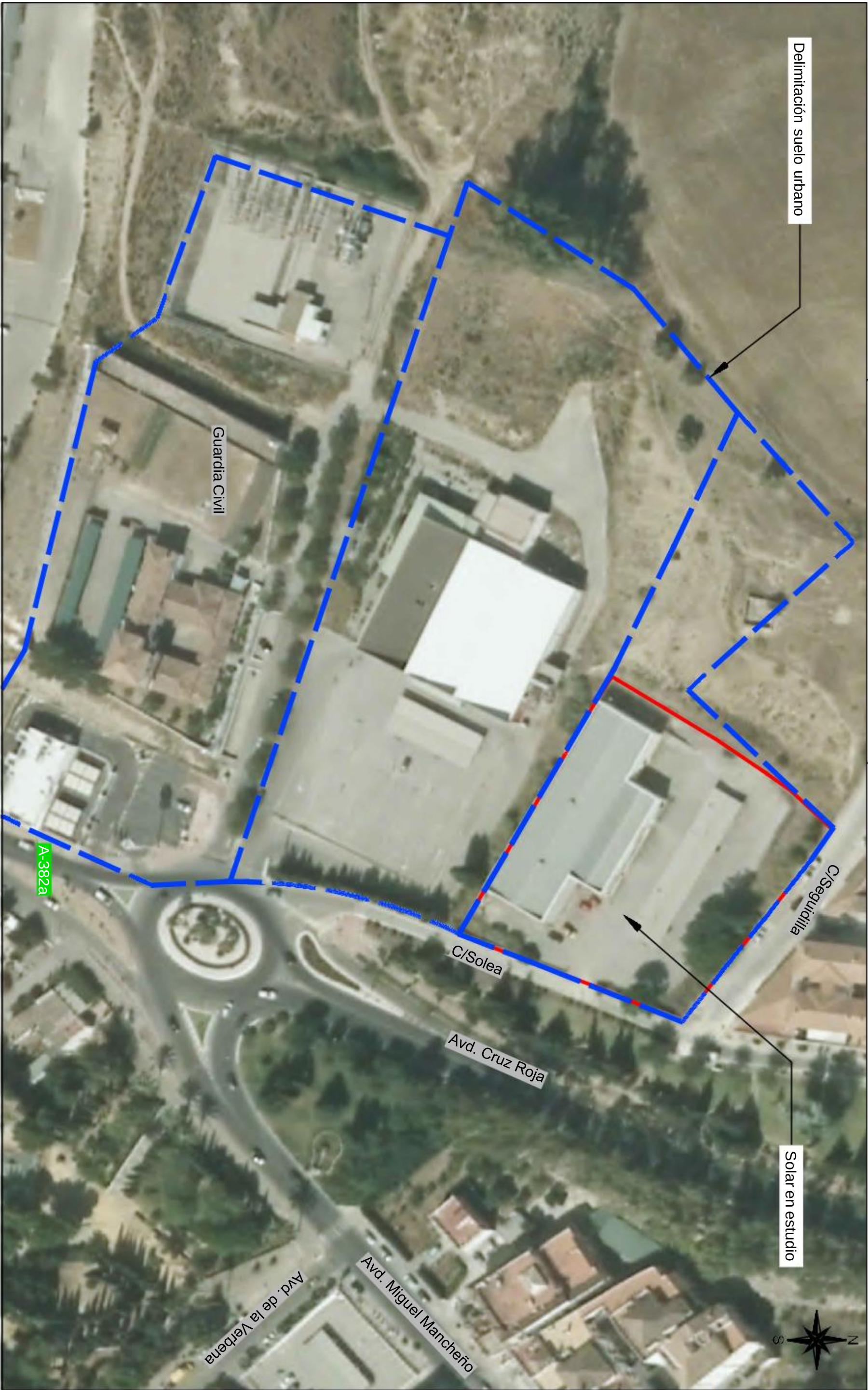
josemanuelromerolora@gmail.com

Cerro de la Reina, 49

11.630 Arcos de la Fra.

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S00020P DE USO TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Plano	Situación	Nº plano	01
Promotor	ORDÓÑEZ Y ORTEGA S.L.	Fecha	Diciembre 2021
		Escala	



RL

ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM ROMERO LORA

COAC nº: 205

josemanuelromerolora@gmail.com

Cerro de la Reina, 49

11 630 Arcos de la Fra.

Plano

Emplazamiento

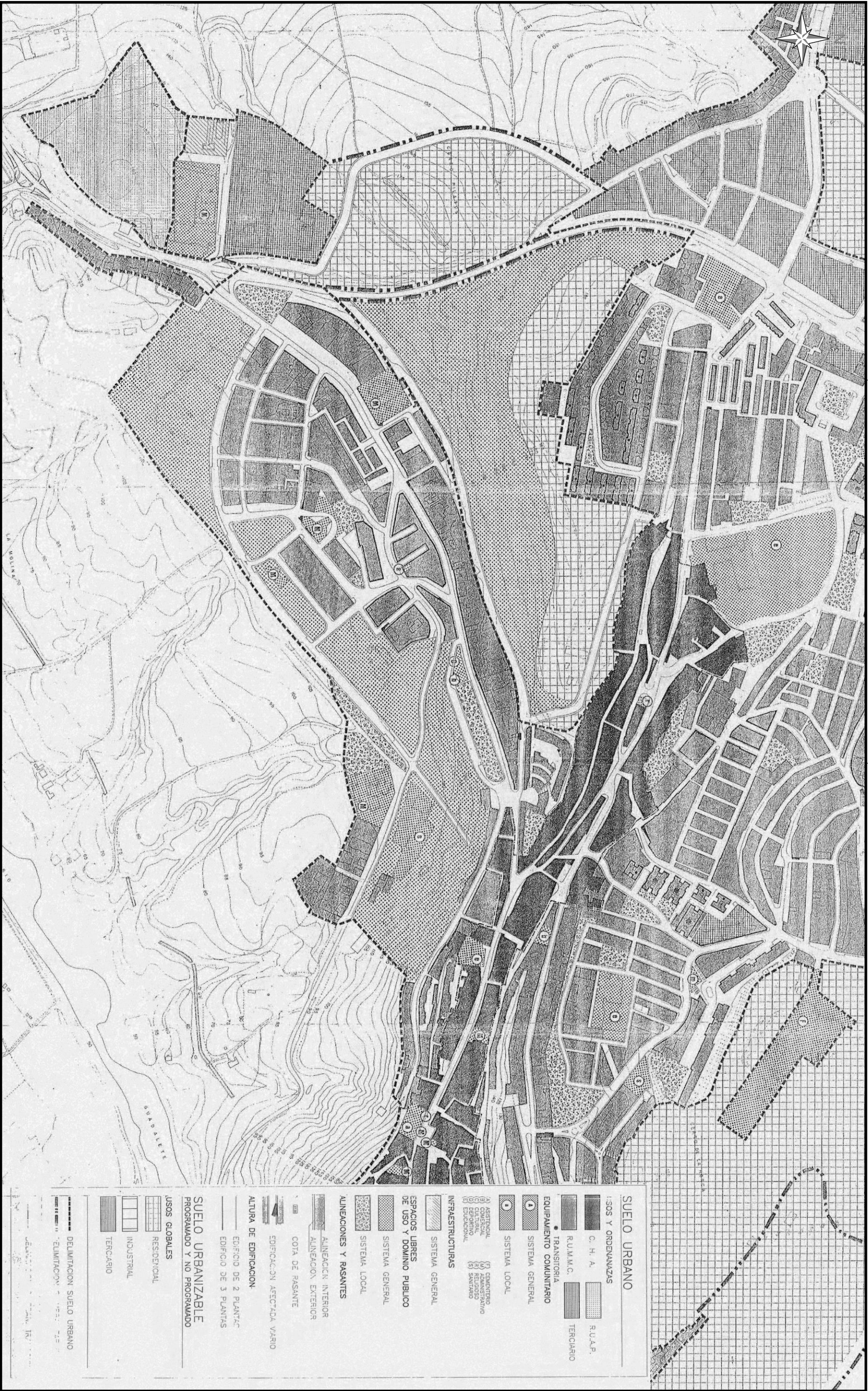
Nº plano

02

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S00020P DE USO TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Ordonñez y Ortega S.L.

1/1.000



ARQUITECTURA Y URBANISMO

RL

JM ROMERO LORA

COAC nº: 205

josemanuelromerolora@gmail.com

Cerro de la Reina, 49

11.630 Arcos de la Fra.

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO PARCELA 8110701TF4781S00020P DE USO TERCARIO EN “ EL RETIRO” ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PLANO ORDENACIÓN - MP Nº57 PGOU - USOS Y SISTEMAS.

ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L.

Plano

Nº plano

03

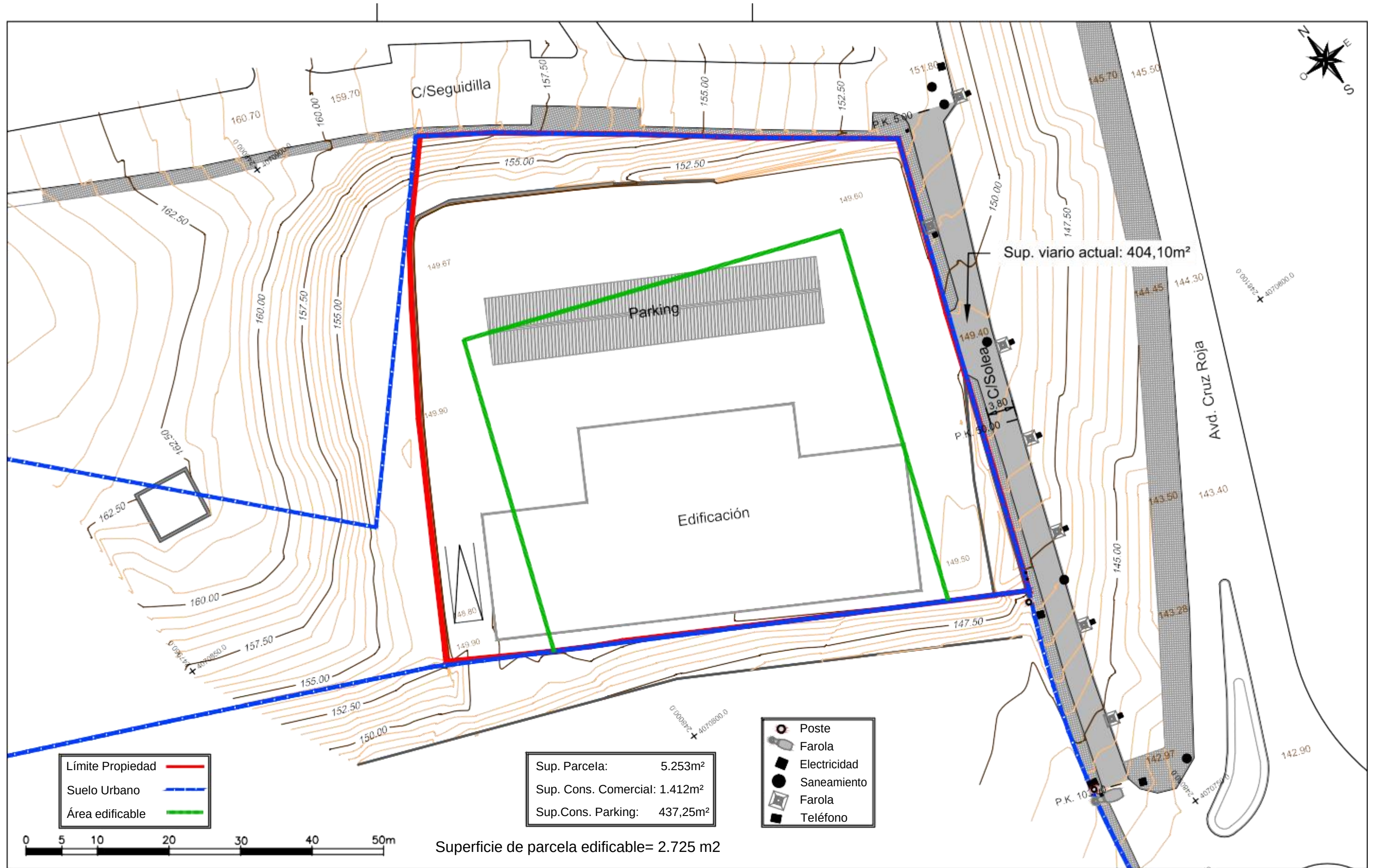
Promotor

Fecha

Escala

Diciembre 2021

1:5.000



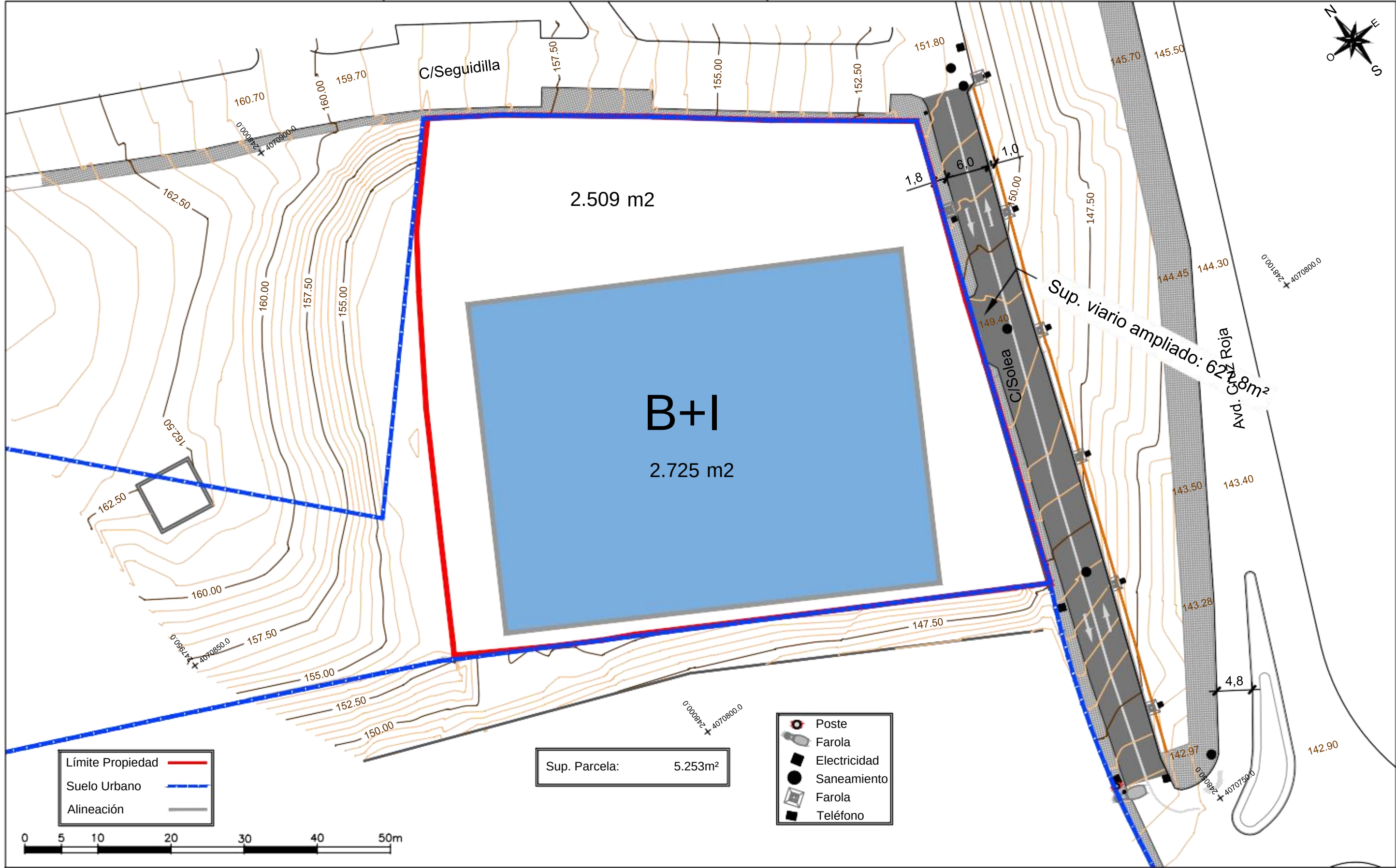
Se ha empleado sistema de referencia ETRS89 con proyección UTM y HUSO 30
identificado con el código inequívoco EPSG 25830.

RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO
JM
JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE
ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S0002OP DE USO
TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).**

ESTADO ACTUAL PARCELA GEORREFERENCIADA		04
Plano		Nº plano
ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L.		1/500
Promotor		Escala
Fecha		Noviembre 2021

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



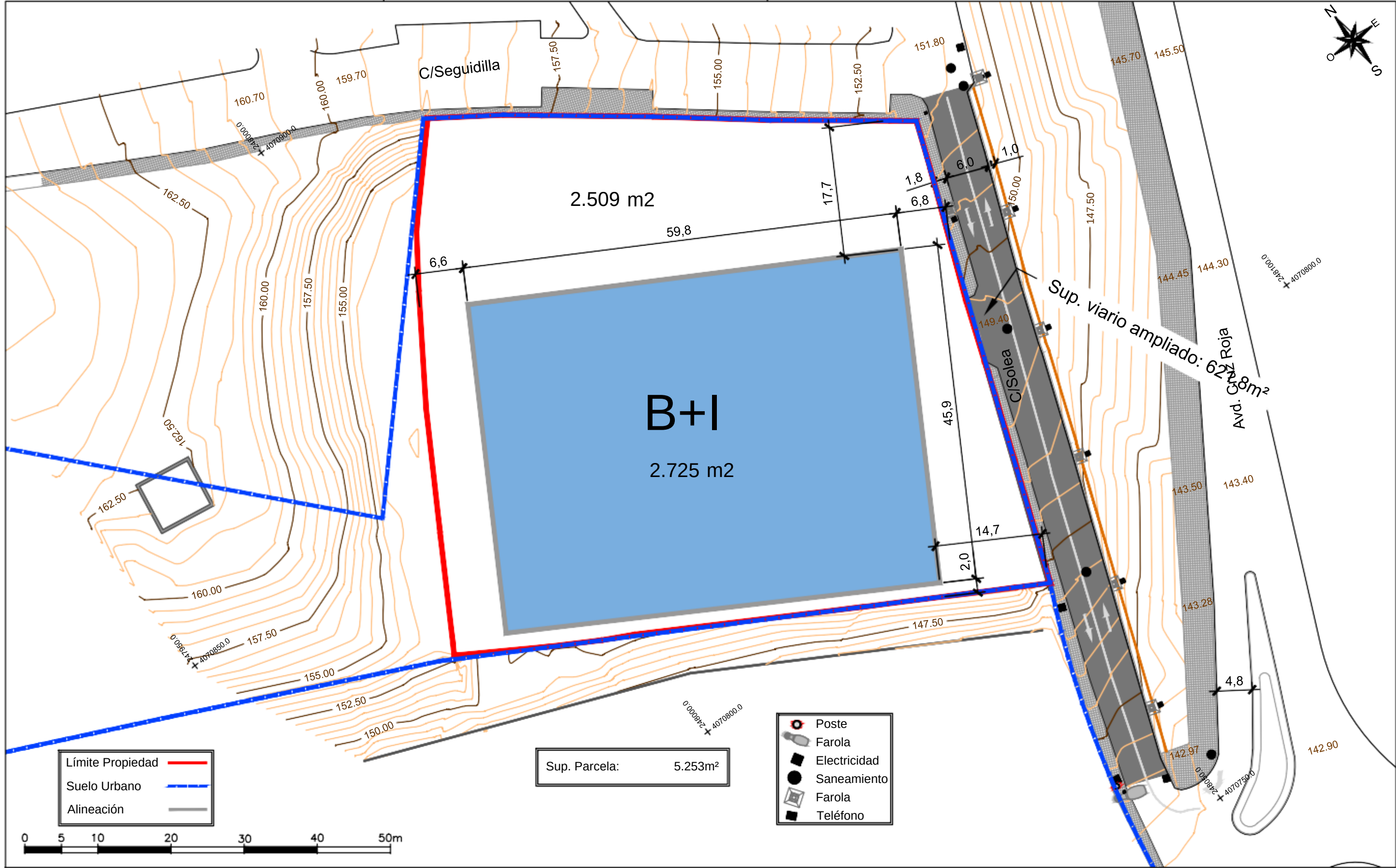
RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11 630 Arcos de la Fra.

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S0002OP DE USO TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Ordenación y alturas de la edificación	05
Plano	Nº plano
ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L.	Diciembre 2021
Promotor	Fecha
	Escala

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."

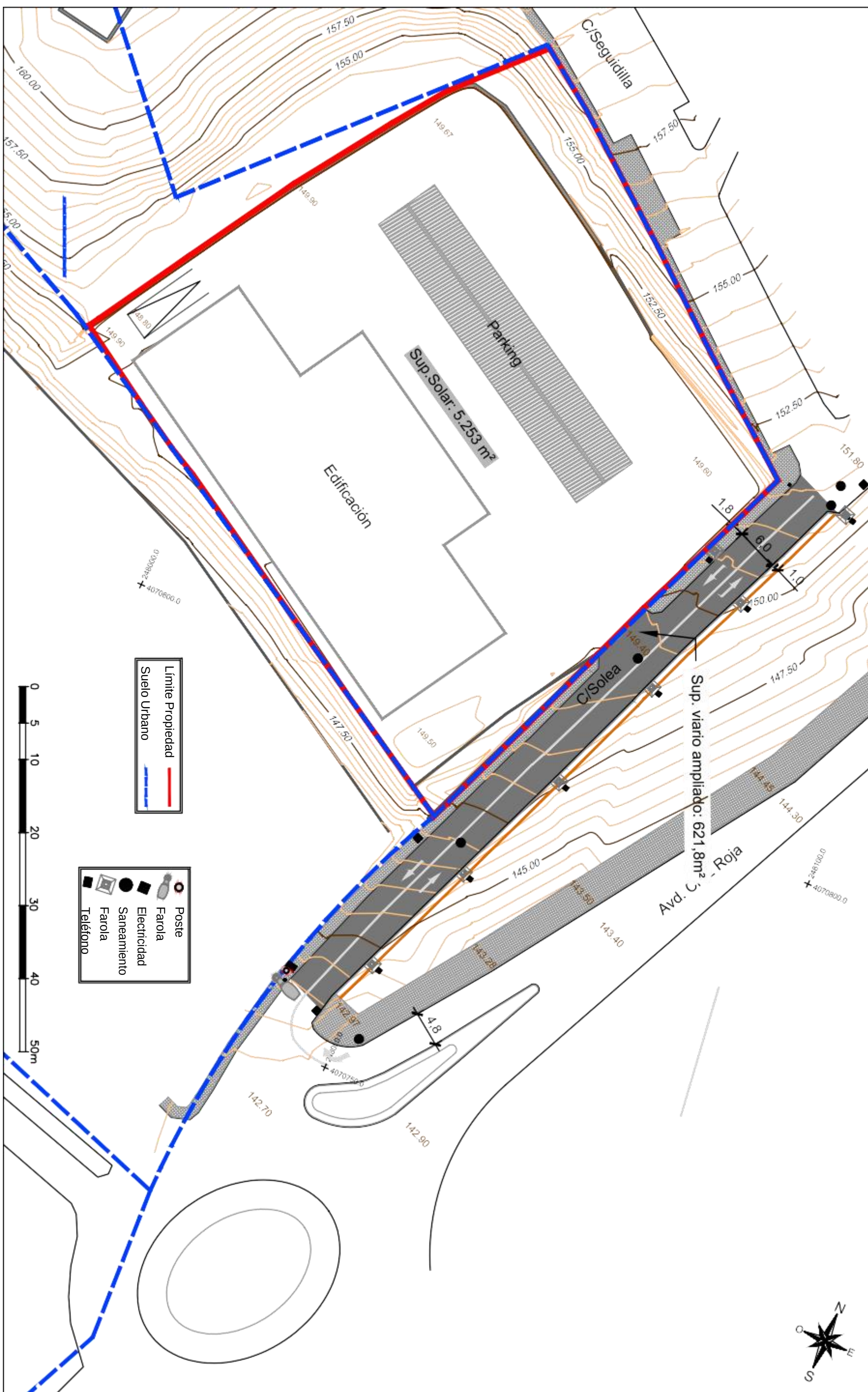


RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11 630 Arcos de la Fra.

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S0002OP DE USO TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Ordenación acotada y alineaciones	06
Plano	Nº plano
ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L.	Diciembre 2021
Promotor	Fecha
	Escala



RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

PL

JM ROMERO LORA

COAC n°: 205

josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

11.630 Arcos de la Fr

11.630 Arcos de la Fr

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S0002OP DE USO TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Rasante vial ampliación C/ Solea

Plano

07	Nº plano
----	----------

Nº plano	
----------	--

ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L.

Promotor

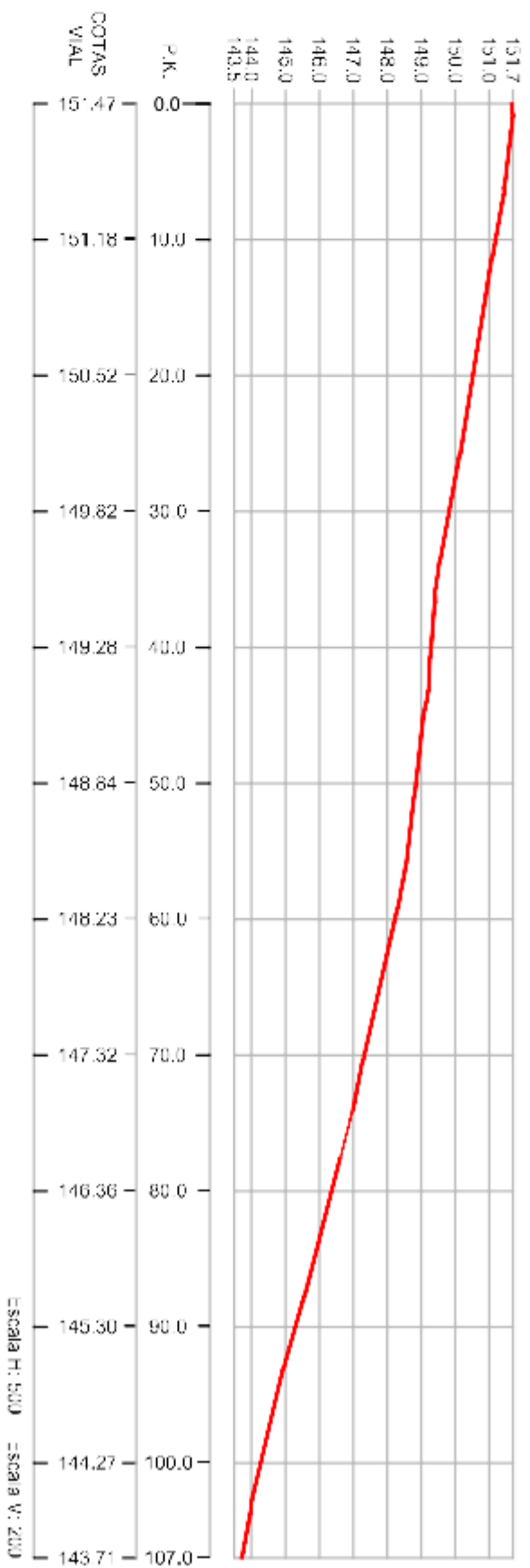
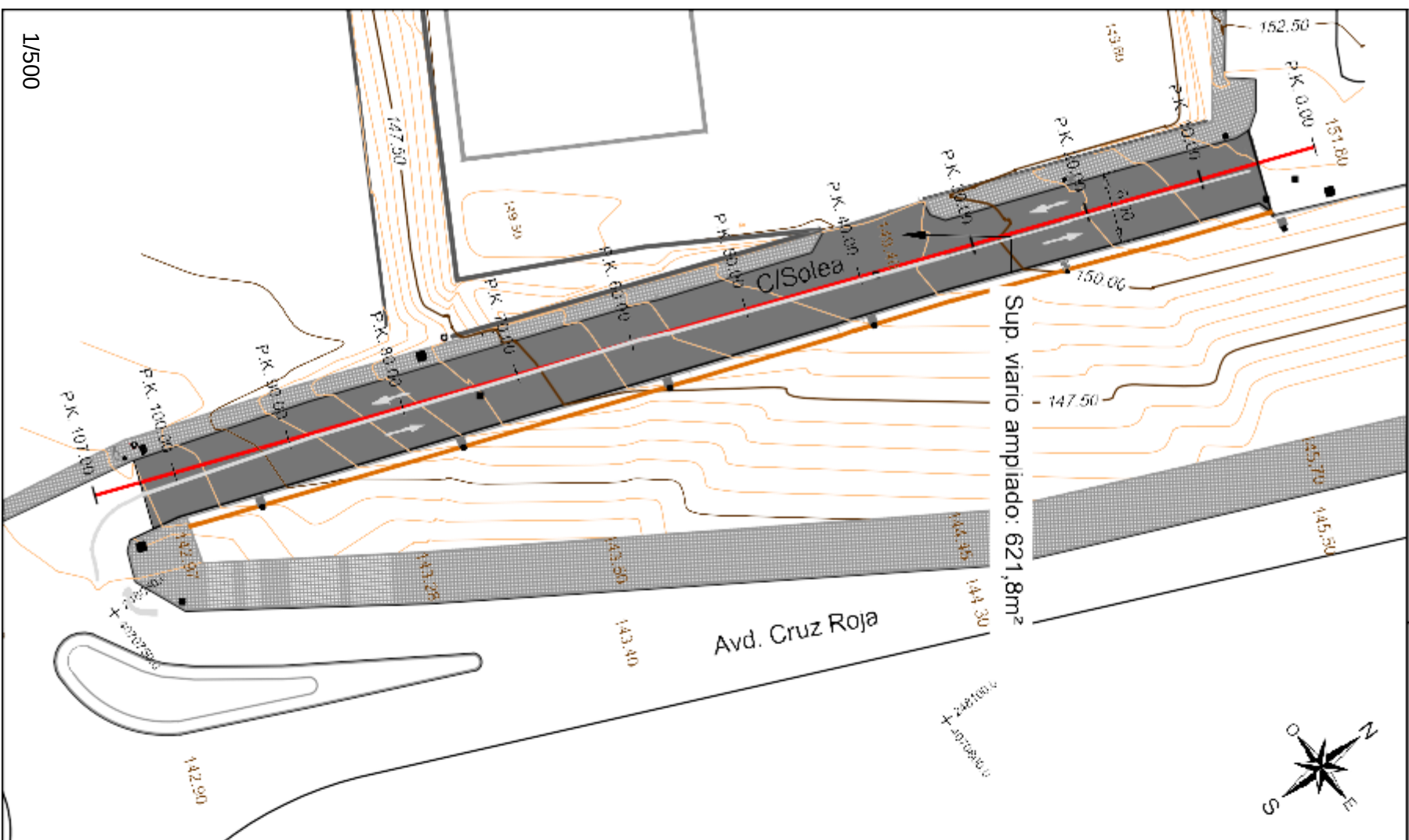
Diciembre 2021
Fecha

Fecha

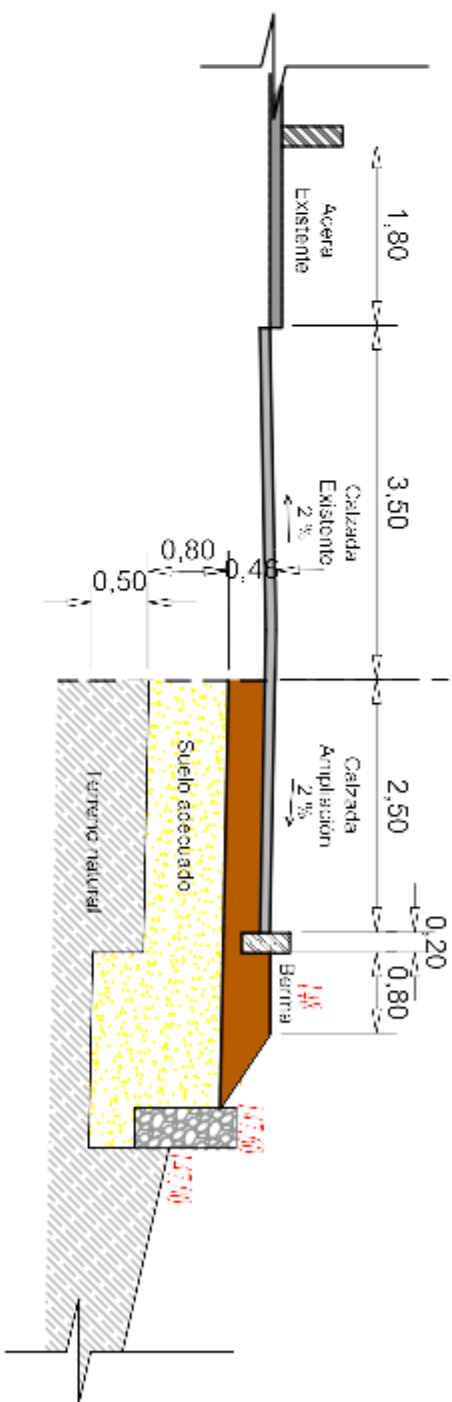
1/500

Escala

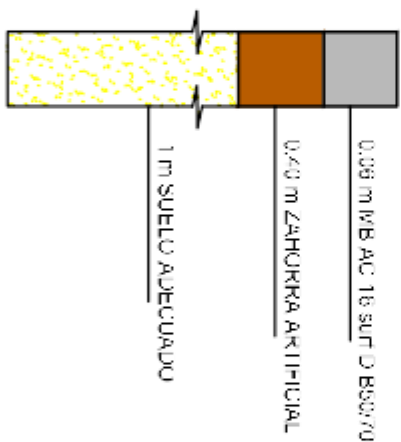
Escala



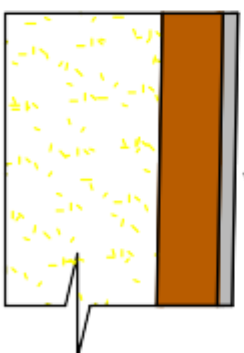
SECCION TIPO PK 50.00



DETAILED PAQUETE FIRM



DETALLE CALZADA



RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

PL

JM ROMERO LORA

COAC n°: 205

josemanuelromerolara@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

ESTUDIO DE DETALLE. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VIAL DE ACCESO DE LA PARCELA 8110701TF4781S00020P DE USO TERCIARIO EN "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Sección ampliación C/Solea

Plano

8

ORDOÑEZ Y ORTEGA S.L.

Diciembre 2021

Fecha

Indicadas
Escala

Escala