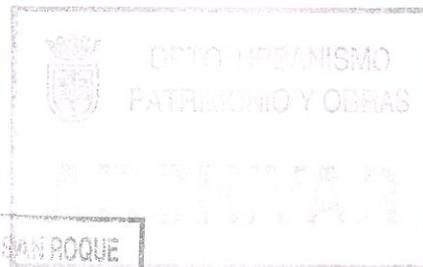


exp 01/009



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 9 - Julio - 2002
EL SECRETARIO GENERAL.



TEXTO REFUNDIDO DE REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PERTENECIENTE A LA PARCELA 10-CA (Antes MI-007) EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CÁDIZ)

PROPIETARIO: JOSE CARLOS GUERRERO HIDALGO

ARQUITECTO: JOSE MANUEL RODRÍGUEZ SILVA

TEXTO REFUNDIDO REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PERTENECIENTE A LA PARCELA 10-CA (Antes MI-007) EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CÁDIZ)

1.- OBJETO DEL PROYECTO.

Es objeto del presente Documento el desarrollo del Proyecto para la Reforma Puntual del Estudio de Detalle en la Parcela 10-CA (Antes MI-007) de Campamento, en San Roque (Cádiz), solicitado por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque para su Aprobación Definitiva.

Se redacta el presente Proyecto por encargo de JOSE CARLOS GUERRERO HIDALGO, con D.N.I. nº 32.036.463-Q, y domicilio en Edificio EL POLO, nº 2 de Campamento, T.M. de San Roque (Cádiz).

2.- DOCUMENTACIÓN.

Componen la documentación del presente Proyecto de Reforma de Estudio de Detalle, los siguientes documentos:

- Anexo a la Memoria: Con los antecedentes particulares, y la justificación de la modificación propuesta adaptándose a las condiciones generales de la zona contempladas en el Planeamiento.
- Esquema gráfico de la modificación:
 - a) Área afectada por la modificación puntual.
 - b) Identificación de las parcelas afectadas y superficies.
- Fichas técnicas de Condiciones Urbanísticas del Estudio de Detalle: Se adjuntan la Ficha Técnica de Condiciones Urbanísticas y Cuadro de Características Urbanísticas de Manzana contempladas en anterior Reforma del Estudio de Detalle.
- Planos:
 - 01-SITUACIÓN.
 - 02-PGOU (1:2.000).
 - 03-ESTUDIO DE DETALLE OBJETO DE MODIFICACIÓN (1:500)
 - 04-ÁMBITO DE APLICACIÓN DENTRO DEL AREA 10-CA (Antes MI-007).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 9- Julio - 2002

05-ALINEACIONES: Contiene las alineaciones modificadas de la parcela objeto de este Proyecto de Reforma, conteniendo las cotas de todas las alineaciones exteriores e interiores de la edificación que serán la envolvente máxima de las de la edificación.

- Anexo de Reparcelación: Contiene la conversión de las parcelas afectadas en una sola parcela.

Con esta documentación se consideran detallados los pormenores necesarios sobre la modificación del Estudio de Detalle, y aclarados los contenidos de las especificaciones particulares del Estudio de Detalle tal y como queda definitivamente configurado.

A. ANTECEDENTES.-

El Estudio de Detalle de la Parcela Total 10-CA (Antes MI-007) fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque en fecha: 25 de Enero de 1.991. Por causa de la mejor adecuación al aprovechamiento previsto en el Plan General en lo relativo a la densidad de viviendas por hectárea, se realizó un nuevo replanteamiento de la disposición de las viviendas.

Posteriormente, la Propiedad de la parcela total vendió una superficie de 398 m², correspondientes a dos de las subparcelas que forman todo el ámbito de actuación al actual propietario, Jose Carlos Guerrero Hidalgo. En el apartado de Planos se observa la situación y superficie de dicha superficie.

Sobre estas dos parcelas se contemplaban dos viviendas en la propuesta original, por lo que las condiciones del Plan General en cuanto a densidad de viviendas (25 en toda la zona) no será incumplida al preverse una sola vivienda en el interior de dichas parcelas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 9 - Julio - 2002
SECRETARIO GENERAL

B. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PROPUESTA.-

La operación de compraventa entre antiguo propietario y el Sr. D. Jose Carlos Guerrero Hidalgo motiva esta modificación en la que se realiza la Reparcelación de las parcelas adquiridas y se adapta la edificación a las condiciones deseadas por el propietario sin alterar significativamente las condiciones generales de la zona.

Por tanto, todas las previsiones incluidas en el apartado 2.2. del Estudio de Detalle permanecen inalteradas. Asimismo, la red viaria permanece inalterada conservando su traza inicial.

C. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA.-

La Reforma Puntual del Estudio de Detalle se someterá al Ayuntamiento para su tramitación de acuerdo con lo establecido en el artículo 117 y siguientes del R.D.L. 1/92 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.- ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO

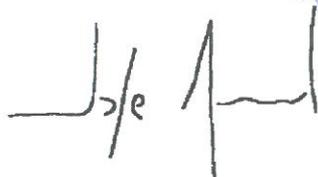
Lo realiza:

D. José Manuel Rodríguez Silva, Arquitecto colegiado en la Delegación Provincial de Cádiz del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con el nº 402, D.N.I. nº 32.042.444-V, con residencia profesional en Calle Los Navegantes, 1 - 1º B, en La Línea de la Concepción.

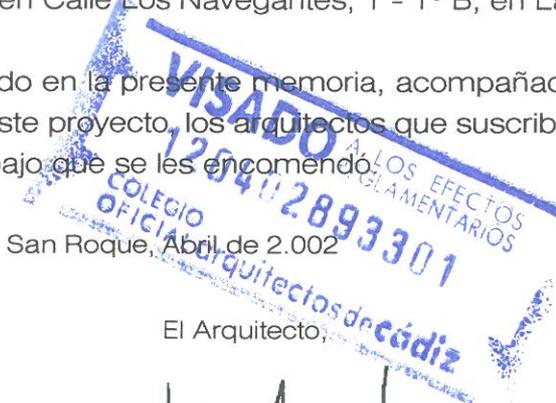
Con lo expresado en la presente memoria, acompañado de los demás documentos que forman parte de este proyecto, los arquitectos que suscriben, consideran haber definido suficientemente el trabajo que se les encomendó.

San Roque, Abril de 2.002

El Arquitecto,



Fdo: Jose Manuel Rodríguez Silva



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 7 de Mayo de 2002

EL SECRETARIO GENERAL,



FICHA TECNICA DE CONDICIONES URBANISTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Denominación de la parcela según el Plan General: M.I.007 (urbano).

Regulación: Desarrollo y crecimiento.

Regimen de planeamiento: Estudio de Detalle.

Usos permitidos: Residencial permanente y terciario.

Denominación según usos	Ocupación		Volumen (max)		Altura Reguladora		Densidad		Otras Denominaciones
	m ²	%	m ²	m ² /m ²	n° plts.	m	n°viv.	viv/Ha	
Residencial permanente	1567,00	25,6	3000	0,6	2-3*	6,5-9*	24	48	Viv.en hilera adosada (Parc min 100m ²)
Terciario	513,69	8,4	700	0,7	2-3*	6,5-10*			Edificios entre medianeras
Red-viviaria	1651,86	27,2							Anchura en viales de P.G.(8,00mts) accesos(7,00mts)
Equipamiento	1000,00	16,3	s/o	s/o	s/o	s/o			Edificio exentos singular
Libre privada	1376,16	22,5							En patios

s/o: según ordenanza

La planta 3ª ocupará como máximo el 30% de la 2ª planta, no superando, en ningún caso, el volumen máximo permitido para cada uso, en metros cuadrados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17/03/06 - 2006

EL SECRETARIO GENERAL,



(II) CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE MANZANA

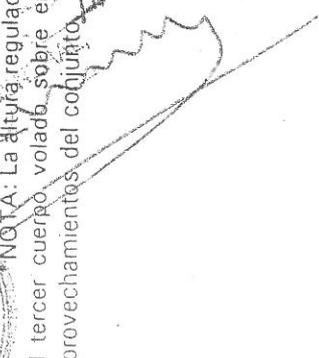
Manzana Edificable	n°	Suprficie Manzana m ²	Edificación Neta		Ocup. Maxima de Edificación		Altura Reguladora		N°Max Vivas	Usos Permitidos
			m ²	m ² /m ²	m ²	%	n° plts.	ml		
1		925,82	1125	1,22	597,15	64,51	2-3*	7,5-9*	9	Vivienda unifamiliar adosada
2		555,07	625	1,12	300,00	54,04	2-3*	7,5-9*	5	Vivienda unifamiliar adosada
4		1462,27	1250	0,86	670,47	45,85	2-3*	7,5-9*	10	Vivienda unifamiliar adosada
Cesión Ayuntamiento		513,69	700	1,36	513,69	100,00	2	7,5	--	Sector terciario
Según ordenanzas particulares										

NOTA: La altura reguladora sobre rasante de acera en el centro de la fachada de la manzana no sobrepasará la altura superficializada siendo de (9 mt) si se incluyera el tercer cuerpo volado sobre el 30 % de la segunda planta, todo ello sin sobrepasar el volumen máximo edificable previsto en el Plan General y el cuadro de aprovechamientos del conjunto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 9 Julio - 2002

SECRETARIO GENERAL




 11-3

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido apro-
bado definitivamente por resolución
de fecha 19 Julio 2004
EL SECREARIO GENERAL,



PLANOS

4.- ANEXO DE REPARCELACIÓN

- ANTECEDENTES:

Es objeto del presente Anexo, la REPARCELACION de dos parcelas colindantes situadas en el Area 10-CA (antes MI-007) de Campamento, perteneciente al Término Municipal de San Roque.

En la parcelación original de la urbanización se reúnen las condiciones necesarias para la construcción de 2 viviendas, según las condiciones contempladas en la normativa de aplicación, estando totalmente equipadas en servicios y viales.

Las parcelas objeto de reparcelación disponen de acceso desde la Calle del Romero.

- DESCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN:

Se propone la conversión de las dos parcelas anteriormente citadas en una sola parcela, sobre la que se edificará una vivienda unifamiliar. Dicha parcela tendrá como superficie, según lo establecido en contrato de compra-venta, 398 m².

Sus límites serán la Calle del Romero en línea recta quebrada; y parcelas privadas pertenecientes a diferentes propietarios. En plano adjunto se representa la parcela resultante así como sus dimensiones según Estudio de Detalle original.

- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

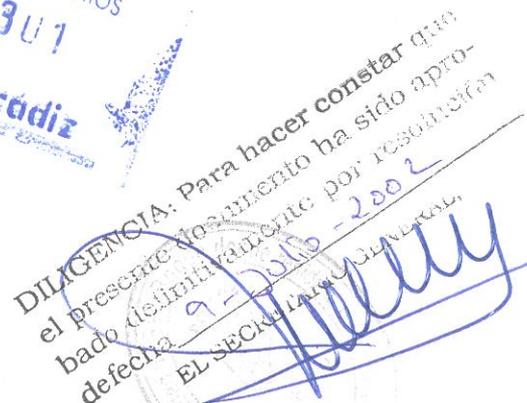
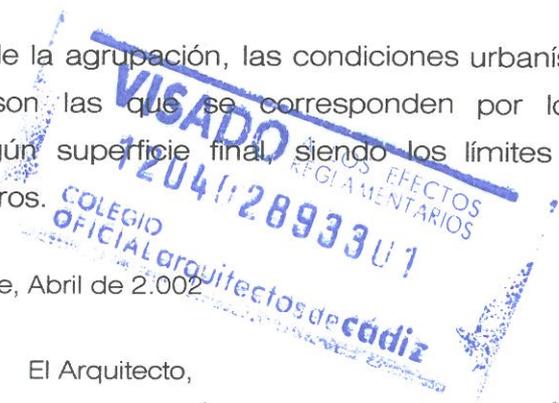
Como resultado de la agrupación, las condiciones urbanísticas de aplicación sobre la parcela resultante son las que se corresponden por los coeficientes de edificabilidad y ocupación según superficie final, siendo los límites de edificación las separaciones a los nuevos linderos.

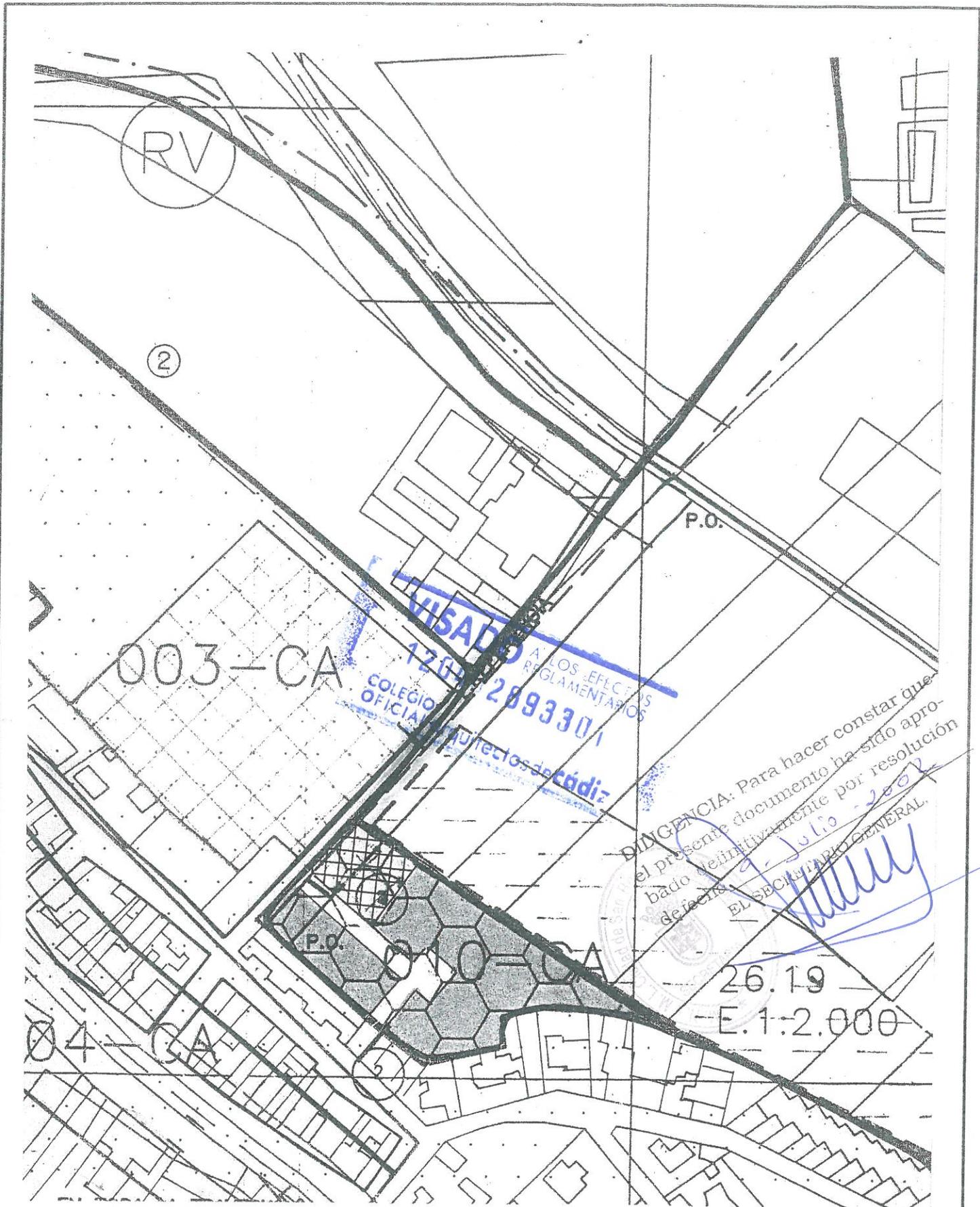
San Roque, Abril de 2.002

El Arquitecto,



Fdo: Jose Manuel Rodríguez Silva





TEXTO REFUNDIDO DE REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PERTENECIENTE AL AREA 10-CA (Antes MI-007) EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CADIZ)

GP 23

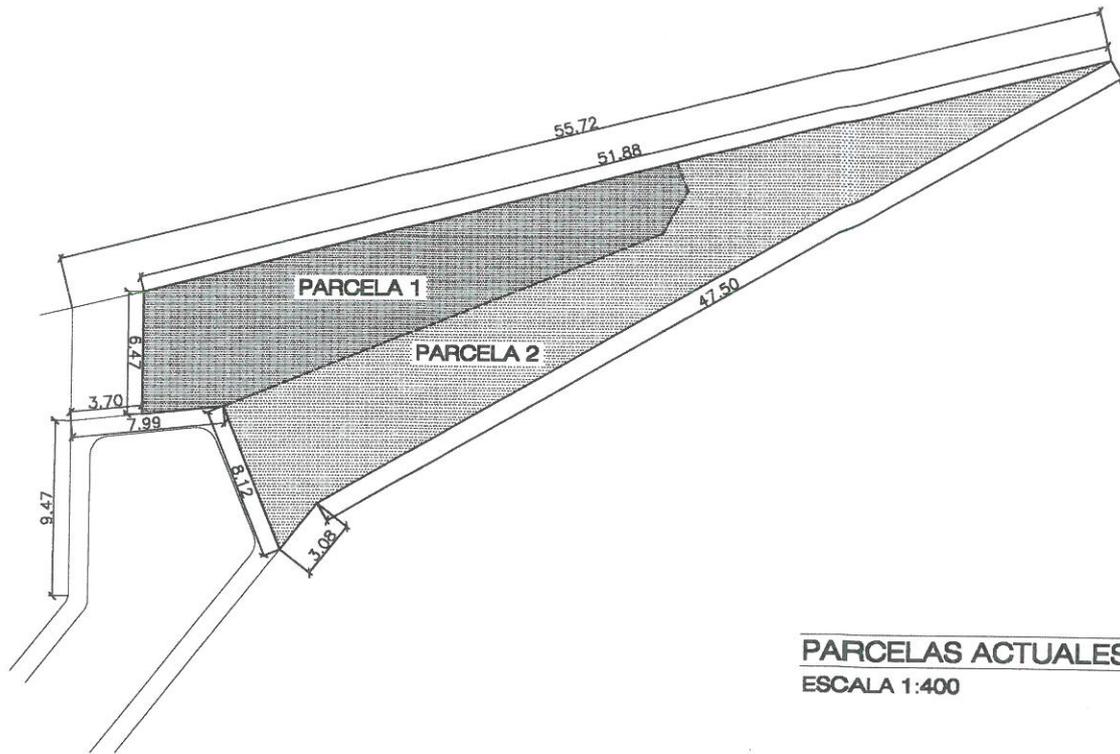
02

PGOU

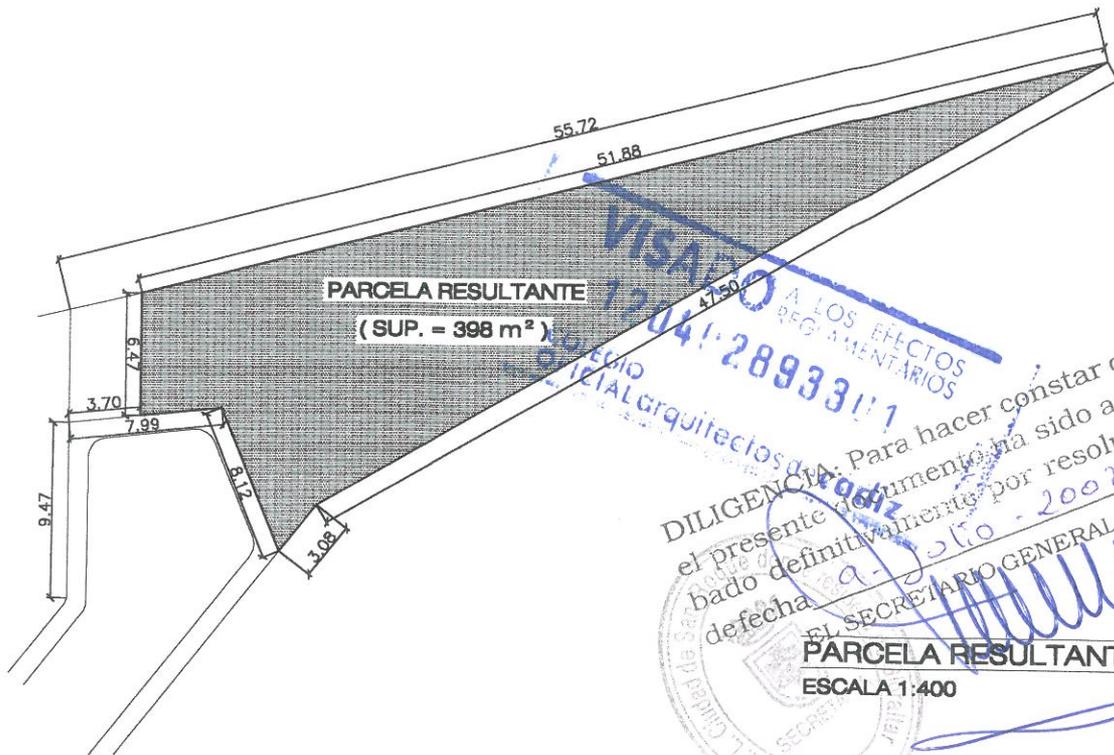
ARQUITECTO:
JOSE MANUEL RODRIGUEZ SILVA *JRS*

PROPIETARIOS:
JOSE CARLOS GUERRERO HIDALGO

ESCALA:
1:2.000



PARCELAS ACTUALES
 ESCALA 1:400



PARCELA RESULTANTE
 (SUP. = 398 m²)

VISADO
 A LOS EFECTOS
 REGULATORIOS
 2041-2893311
 DILIGENCIA: Para hacer constar que
 el presente documento ha sido apro-
 bado definitivamente por resolución
 de fecha 09-2-2002-2002
 EL SECRETARIO GENERAL.
PARCELA RESULTANTE
 ESCALA 1:400

**REPARCELACION DE 2 PARCELAS PERTENECIENTES
 AL AREA 10-CA (ANTES MI-007) EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CADIZ)**

GP 23

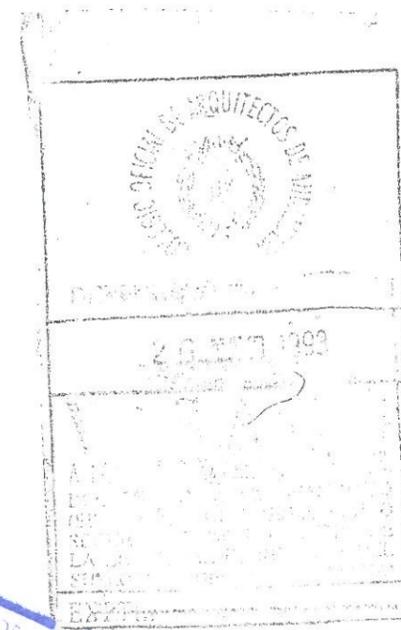
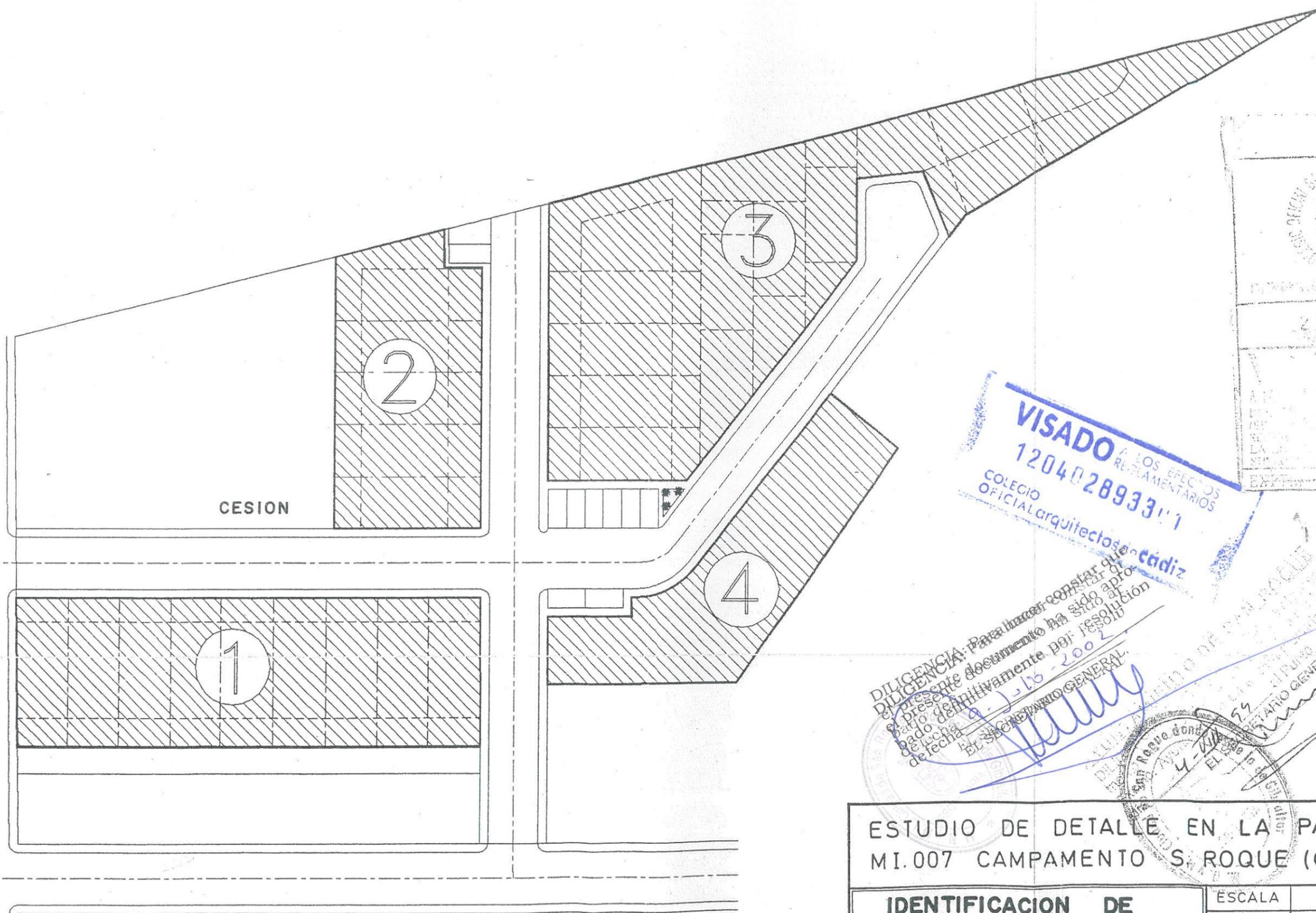
RE

REPARCELACIÓN: PARCELAS ACTUALES - PARCELA RESULTANTE

ARQUITECTO:
 JOSE MANUEL RODRIGUEZ SILVA

PROPIETARIOS:
 JOSE CARLOS GUERRERO HIDALGO

ESCALA:
 1:400



VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS
1204028933/1
COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de Cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 9-3-1993-2002.
El SECRETARIO GENERAL.

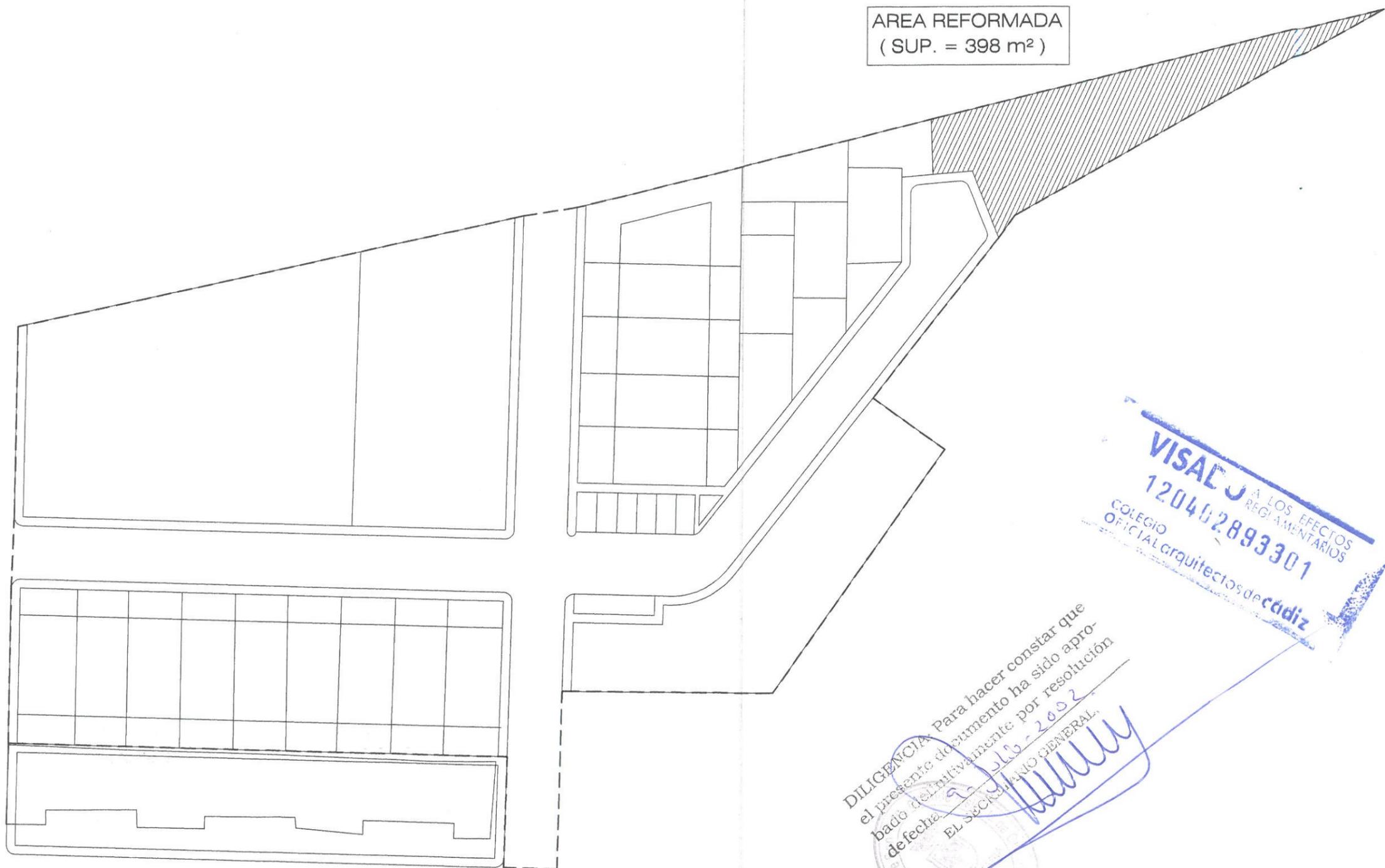
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
SECRETARIO GENERAL
4-11-1993

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA MI.007 CAMPAMENTO S. ROQUE (CADIZ).

IDENTIFICACION DE MANZANAS	ESCALA	FECHA	Nº
	1 : 500	MARZO 1993	32

PROPIEDAD: **URBICAM S.L.**

ARQUITECTO: **RAFAEL GIL MARTINEZ Y EDUARDO MOREU JALON**



AREA REFORMADA
(SUP. = 398 m²)

VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
120402893301
COLEGIO
OFICIAL de arquitectos de Cádiz

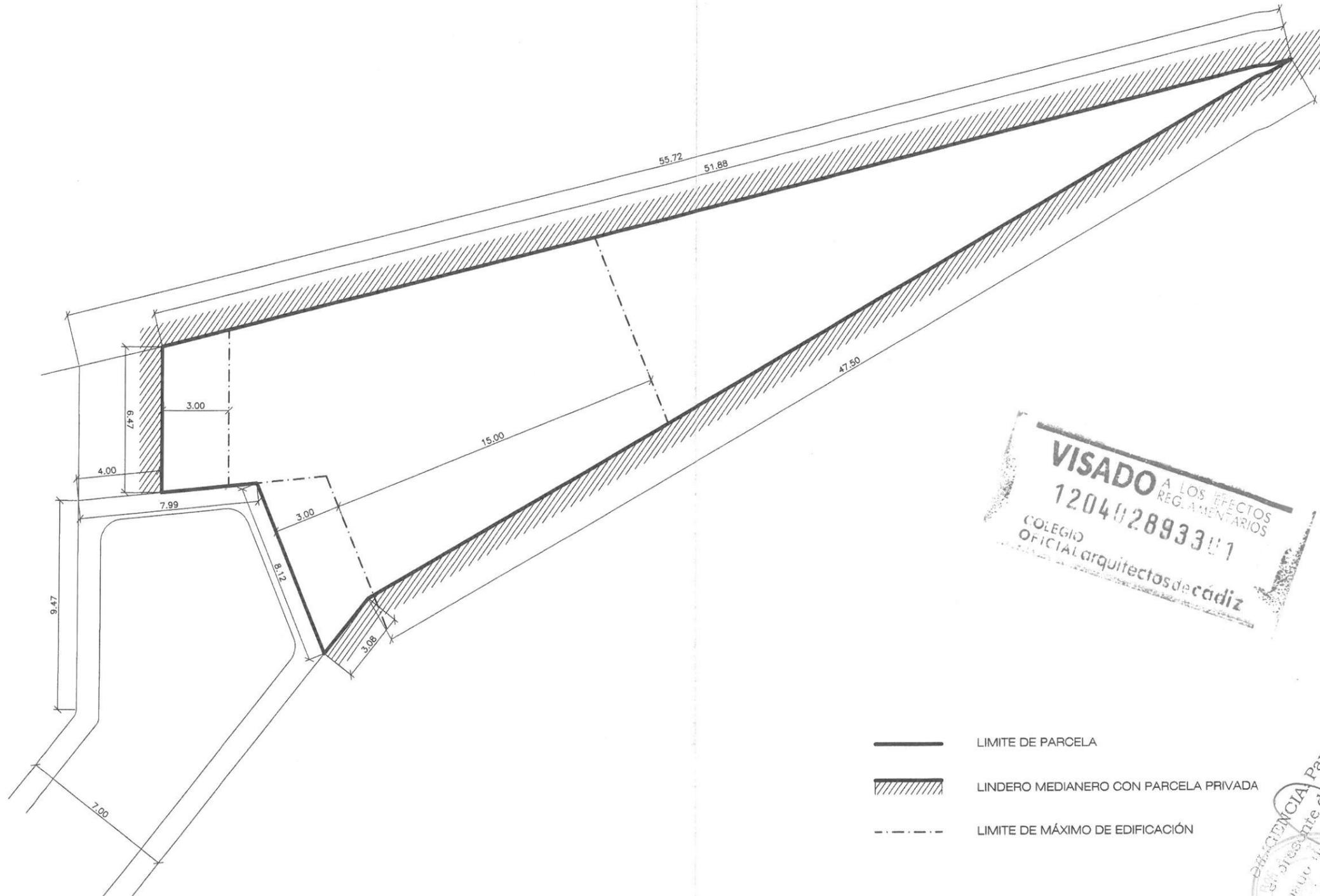
DILIGENCIA Para hacer constar que
el presente documento ha sido apro-
bado definitivamente por resolución
de fecha 23/05/2022
EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]

TEXTO REFUNDIDO DE REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA PERTENECIENTE AL AREA 10-CA (Antes MI-007) EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CADIZ)

04 AMBITO DE APLICACION DENTRO DEL AREA MI-007

ARQUITECTO: JOSE MANUEL RODRIGUEZ SILVA *[Signature]* PROPIETARIOS: JOSE CARLOS GUERRERO HIDALGO ESCALA: 1:500

GP 23



VISADO A LOS EFECTOS
REG. AMENTARIOS
120402893301
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de cadiz

- LIMITE DE PARCELA
- ▨ LINDERO MEDIANERO CON PARCELA PRIVADA
- - - LIMITE DE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN

EFICIENCIA Para hacer constar que
el presente documento ha sido apro-
bado definitivamente por resolución
del SECRETARIO GENERAL.

TEXTO REFUNDIDO DE REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA
PERTENECIENTE AL AREA 10-CA (Antes MI-007) EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CADIZ)

05 ALINEACIONES

ARQUITECTO: JOSE MANUEL RODRIGUEZ SILVA	PROPIETARIOS: JOSE CARLOS GUERRERO HIDALGO	ESCALA: 1:200
--	---	------------------

GP 23