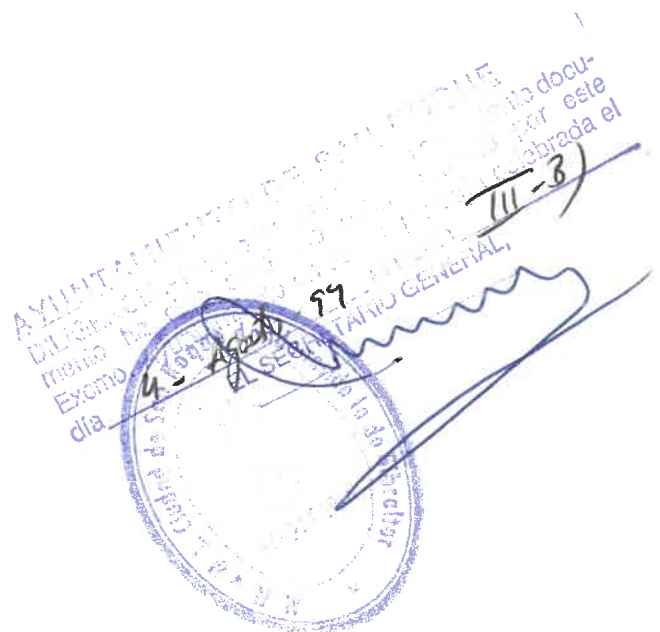


ANEXO A LA MEMORIA
REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE
EN LA PARCELA CA-005 DE CAMPAMENTO S.ROQUE CADIZ



ANEXO A LA MEMORIA

**REFORMA PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE
EN LA PARCELA CA-005 DE CAMPAMENTO S.ROQUE CADIZ**

0) Documentación del Proyecto de Reforma.-

Componen la documentación del presente proyecto de reforma del Estudio de Detalle, los siguientes documentos:

1) Anexo de la Memoria: Con la justificación de la adaptación de los aprovechamientos óptimos que se contienen en el planeamiento previsto y las premisas del presente Estudio de Detalle.

2) Plano de alineaciones: A 1:200, Contiene las alineaciones definitivas de cada sector en que se subdivide el suelo ordenado conteniendo las cotas de todas y cada una de las alineaciones exteriores que conforman las diferentes manzanas a edificar; además se sitúan las alineaciones interiores de la edificación que de forma genérica serán la envolvente de las de la edificación que en su día se realice.

3) Esquemas gráficos de la modificación: Se recogen en tres documentos complementarios con las definiciones de los siguientes parámetros:

3.1) Ambito sectorial afectado por la modificación puntual a 1:500. En él se aprecia el deslinde de la zona afectada por la reforma, permaneciendo el resto inalterado.

3.2) Identificación de todas las manzanas de forma numérica que componen el suelo privado dejando libre el que corresponde a la cesión que se prevé. A escala 1:500.

3.3) Desglose gráfico de superficies de cada zona a escala 1:1.000.

Con estos esquemas se aclaran gráficamente y de forma visible los contenidos de las especificaciones particulares del estudio de detalle tal y como queda definitivamente configurado.

A estos esquemas se unen las fichas de características urbanísticas de cada manzana y la general con sus concretas especificaciones de aprovechamiento urbanístico siguiendo el criterio de la ordenación prevista.



1) Antecedentes.-

A propuesta de la Propiedad se redactó el Estudio de Detalle de la parcela de referencia sita en el Termino Municipal de S. Roque con la denominación: CA-005.

Dicho Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de S.Roque en fecha: 25 de Enero de 1991, que por causa de la mejor adecuación al aprovechamiento previsto en el Plan General en lo relativo a la densidad de viviendas por hectárea, se ha realizado un nuevo replanteamiento de la disposición posible de las viviendas que den un acercamiento al número óptimo previsto por dicho Plan General.

Como consecuencia del replanteamiento, se ha modificado la disposición parcial de una alineación que afecta a dos viviendas del Estudio de Detalle aprobado, dando cabida a un incremento de otras dos, con lo cual el aprovechamiento se completa hasta veinticuatro viviendas que mejoran la densidad prevista de hasta un total de veinticinco según el Plan General.

2) Justificación de la reforma propuesta.-

Según lo especificado en el apartado anterior la razón primera que motiva este reformado es la del acercamiento de las especificaciones real de las previsiones del Estudio de Detalle al Plan General. Pero además con la reforma puntual propuesta se consigue mejorar notablemente el diseño urbano al conseguir sobre la alineación, cuya traza no se altera, crear un frente de fachada que potencia el caracter urbano en ambas aceras con un mejor aprovechamiento del suelo a edificar y ello girando solamente la orientación de las parcelas que ahora s preveen en sentido ortogonal al inicialmente propuesto.

Esto se consigue sin aumento alguno de volumen, toda vez que la disposición definitiva de las viviendas, absorverán el necesario correspondiente al cuerpo de sobreelevación permitido sobre la segunda planta en su treinta por ciento, según la ficha de características y aprovechamientos urbanísticos que acompañan a este reformado.



Por tanto todas las previsiones incluidas en el apartado 2.2 del Estudio de Detalle permanecen inalteradas.

La red viaria -(3)- conserva su traza inicial dando acceso a las viviendas sitas en cada una de las manzanas proyectadas. La plaza central se incorpora a la fachada principal de las viviendas a las que da frente simplificando el tráfico rodado y evitando posibles puntos de cruce en una zona de carácter eminentemente residencial con la afección de la colindante zona escolar. La distribución parcial de las distintas áreas de aprovechamiento se recoge en la nueva ficha técnica de condiciones urbanísticas que incluye esta reforma puntual.

La ordenación de volúmenes -(4)- Mantiene el criterio prefijado en el Estudio de Detalle aprobado conservando las anchuras de vías y accesos, y permaneciendo el objetivo de mejorar el tratamiento de las medianerías existentes, todo ello sin perder el carácter de plaza central que ahora se vincula más directamente al uso residencial peatonal desbloqueando su situación de isleta independiente, como tenía inicialmente.

Con relación a la dotación de plazas de garajes, se permite, de acuerdo con las previsiones del Plan General, la vinculación sobre cada parcela de vivienda, o bien, sobre la edificación que en el sector terciario se proyecte al efecto; de tal manera que cada vivienda cuente con la dotación preceptiva de su plaza de garajes.

Por ello y aún permitiéndose, de acuerdo con la documentación gráfica de secciones volumetricas de este Estudio de Detalle la ejecución de los semisotanos de garajes vinculados, se incluye, mediante este apartado, la posibilidad de que esta dotación quede vinculada sobre la edificación del uso terciario.

3) 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 el Régimen del suelo y ordenación urbana.

*Cádiz, 28 de octubre de 1992
Los Arquitectos*

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.

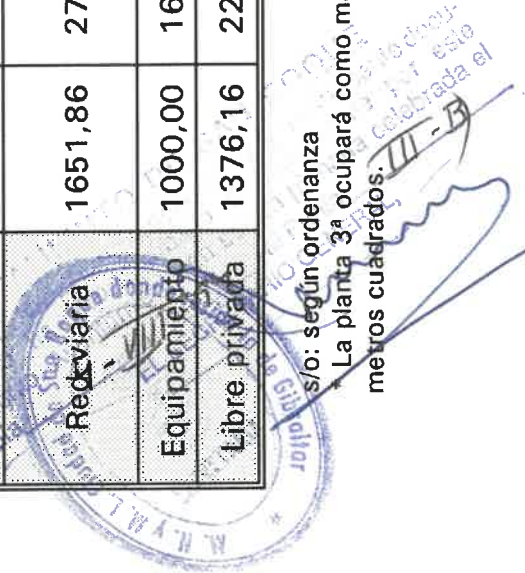
Regimen de planeamiento: Estudio de Detalle.

Usos permitidos: Residencial permanente y terciario.

Denominación	Ocupación		Volumen (max)		Altura Reguladora		Densidad		Otras Denominaciones
	m²	%	m²	m²/m²	nº plts.	m	nºviv.	viv/Ha	
según usos									
Residencial permanente	1567,00	25,6	3000	0,6	2-3*	6,5-9*	24	48	Viv.en hilera adosada (Parc min 100m²)
Terciario	513,69	8,4	700	0,7	2-3*	6,5-10*			Edificios entre medianeras
Reduviar	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.

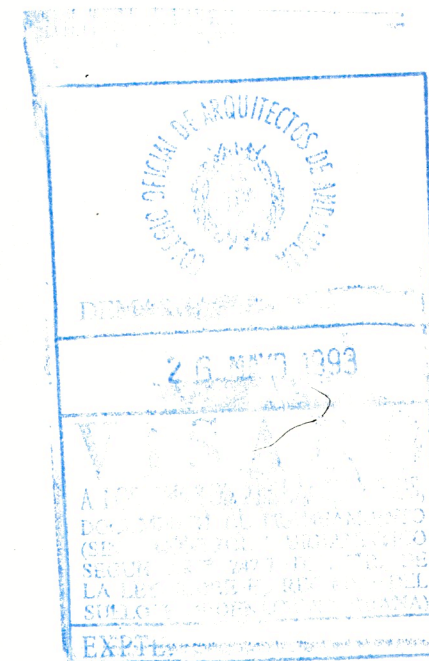
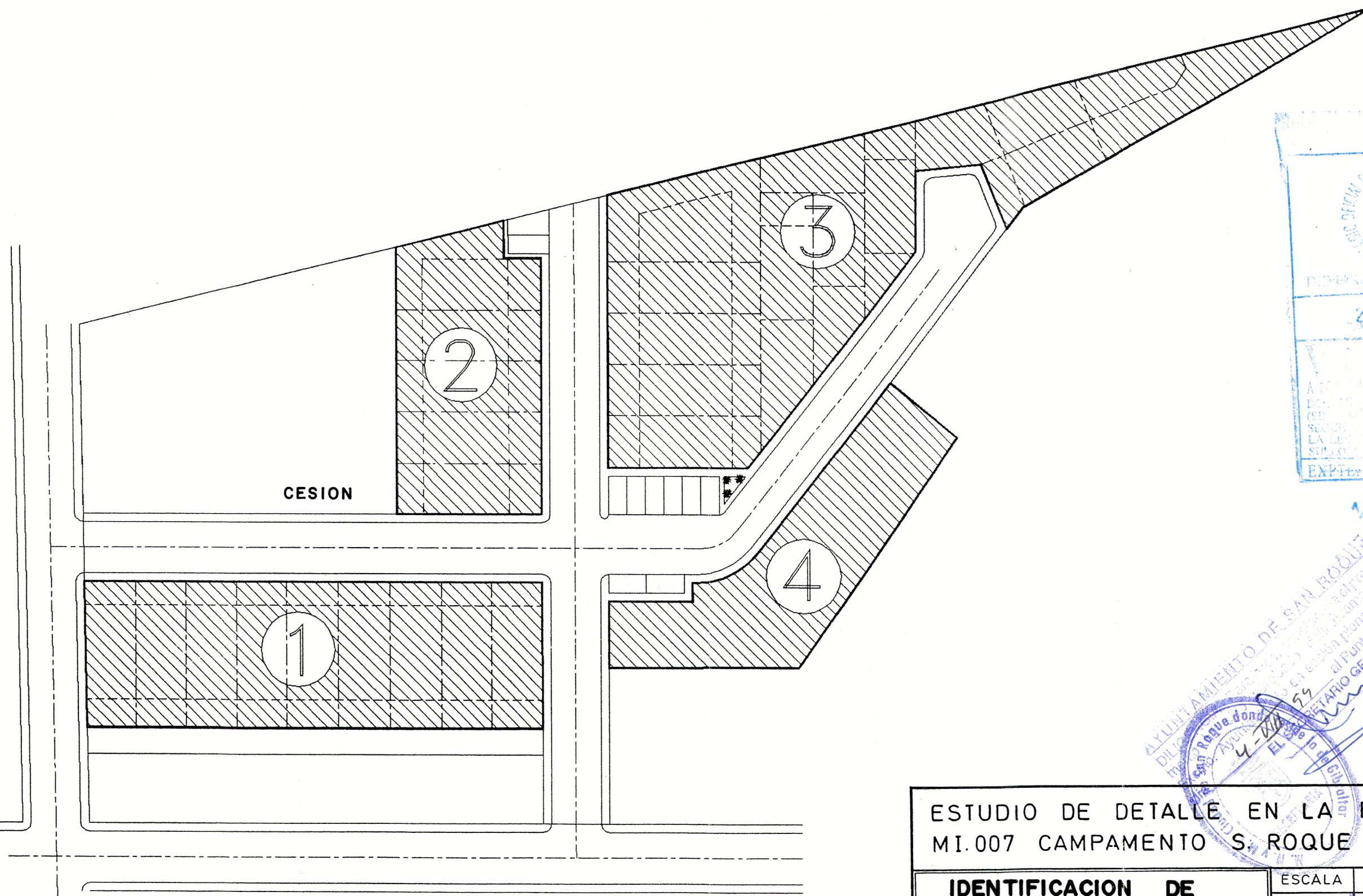


(II) CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE MANZANA

Manzana Edificable	Suprfcie Manzana	Edificación Neta		Ocup. Maxima de Edificación		Altura Reguladora		NºMax Vivdas	Usos Permitidos	
		m²	m²/m²	m²	%	nº plts.	ml			
nº	m²							nº	de manzana	
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	
3	1462,27	1250	0,86	670,47	45,85	2-3*	7,5-9*	10	Vivienda unifamiliar adosada	
4	513,69	700	1,36	513,69	100,00	2	7,5	--	Sector terciario	
Cesión Ayto	1600,00	Según ordenanzas particulares								Dotación al público

*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 colindante.

Alcaldía de San Ramón
Municipalidad de San Ramón
Excmo. Rector
Dpto. de Urbanismo
El 28 de Mayo de 2014
Firma: [Firma manuscrita]
Sello: [Sello circular de la Municipalidad de San Ramón]

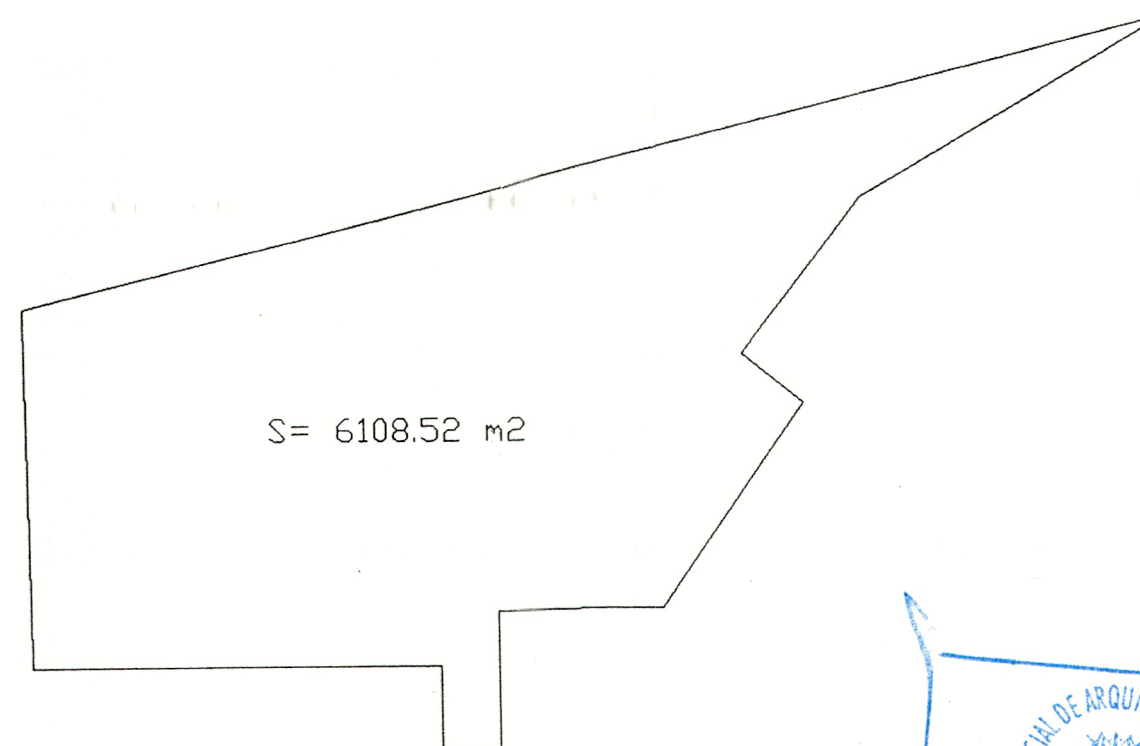
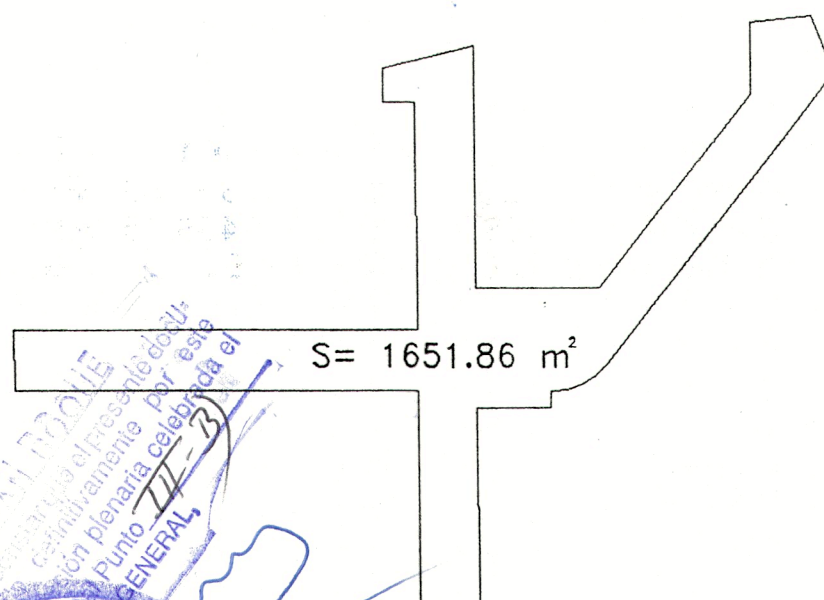
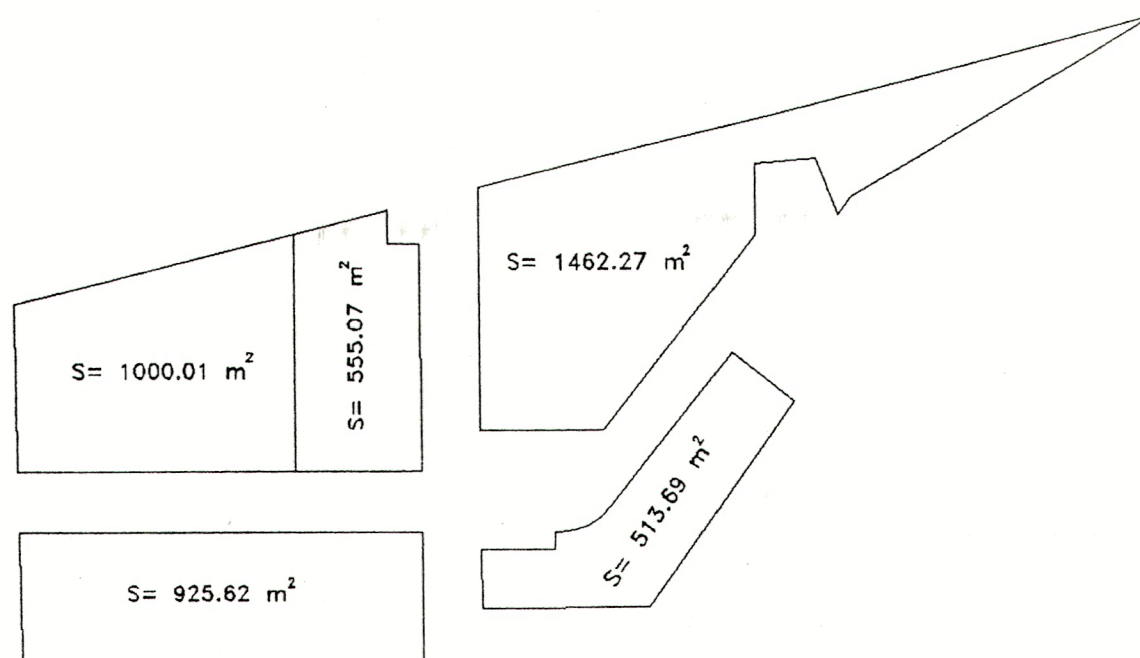


ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA
MI.007 CAMPAMENTO S. ROQUE (CADIZ).

IDENTIFICACION DE MANZANAS	ESCALA	FECHA	Nº
	1 : 500	MARZO 1993	3.2

PROPIEDAD: **URBICAM S.L.**

ARQUITECTO:
RAFAEL GIL MARTINEZ Y EDUARDO MOREU JALON



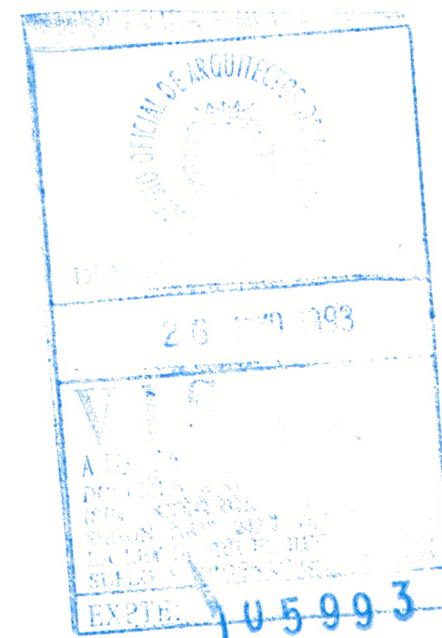
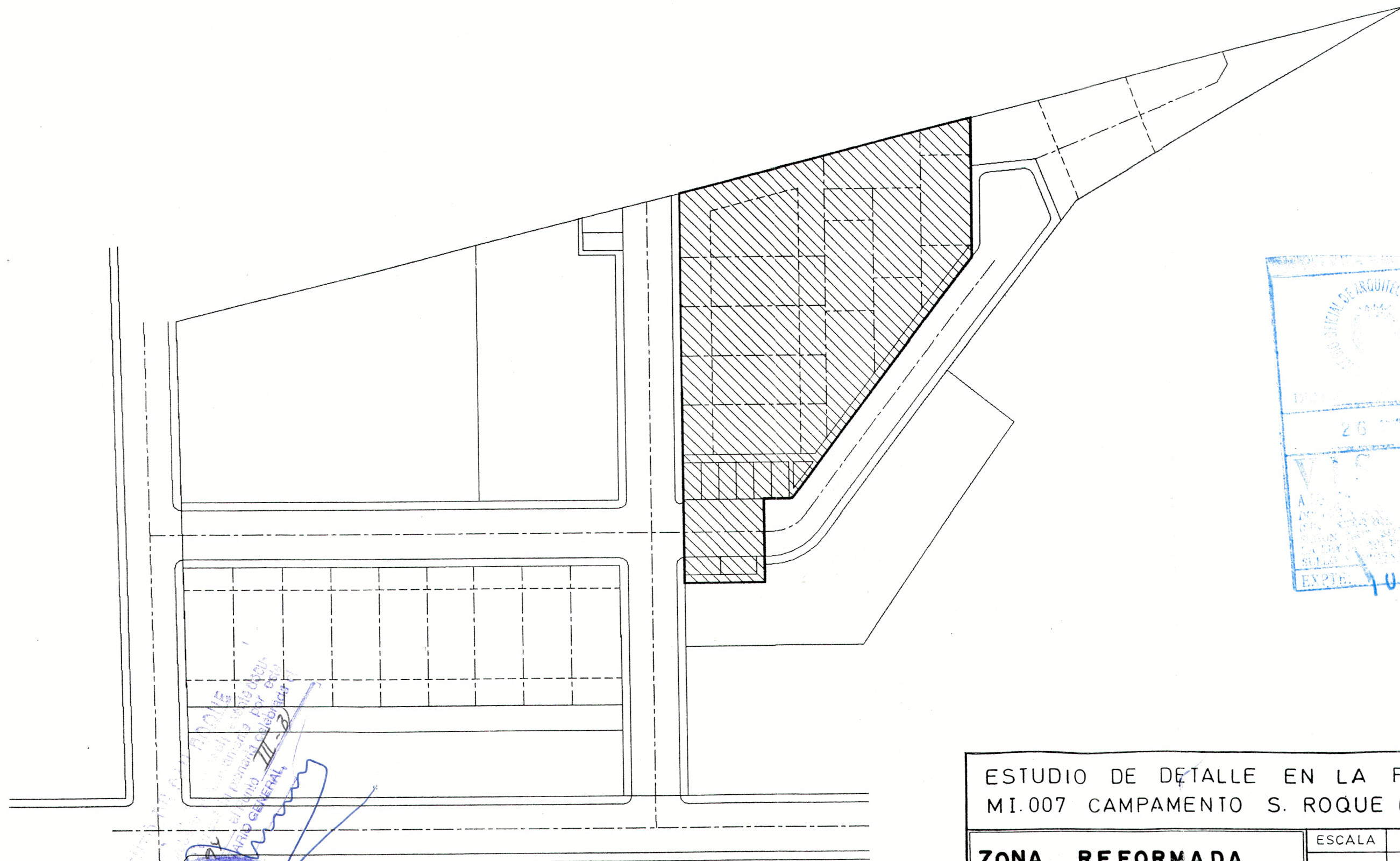
SUPERFICIE CESION MUNICIPAL.....	1000.01	m ²
" VIARIO Y ZONA PUBLICA.....	1651.86	m ²
" PARCELAS EDIFICABLES.....	3456.65	m ²
" TOTAL AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.....	6108.52	m ²



105993

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA MI.007 CAMPAMENTO S. ROQUE (CADIZ).			
SUPERFICIES	ESCALA	FECHA	Nº
	1 : 1000	MARZO 1993	33
PROPIEDAD:		URBICAM S.L.	
ARQUITECTO:		URBICAM S.L.	
RAFAEL GIL MARTINEZ Y EDUARDO MOREU JALON			





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

ZONA REFORMADA

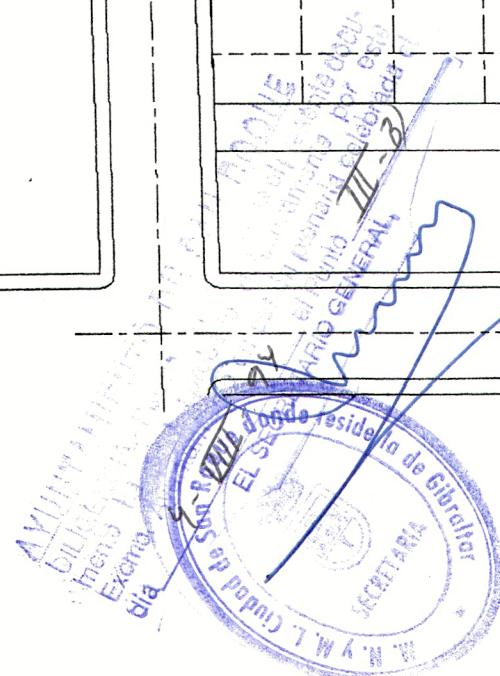
ESCALA	FECHA	Nº
1 : 500	MARZO 1993	3.1

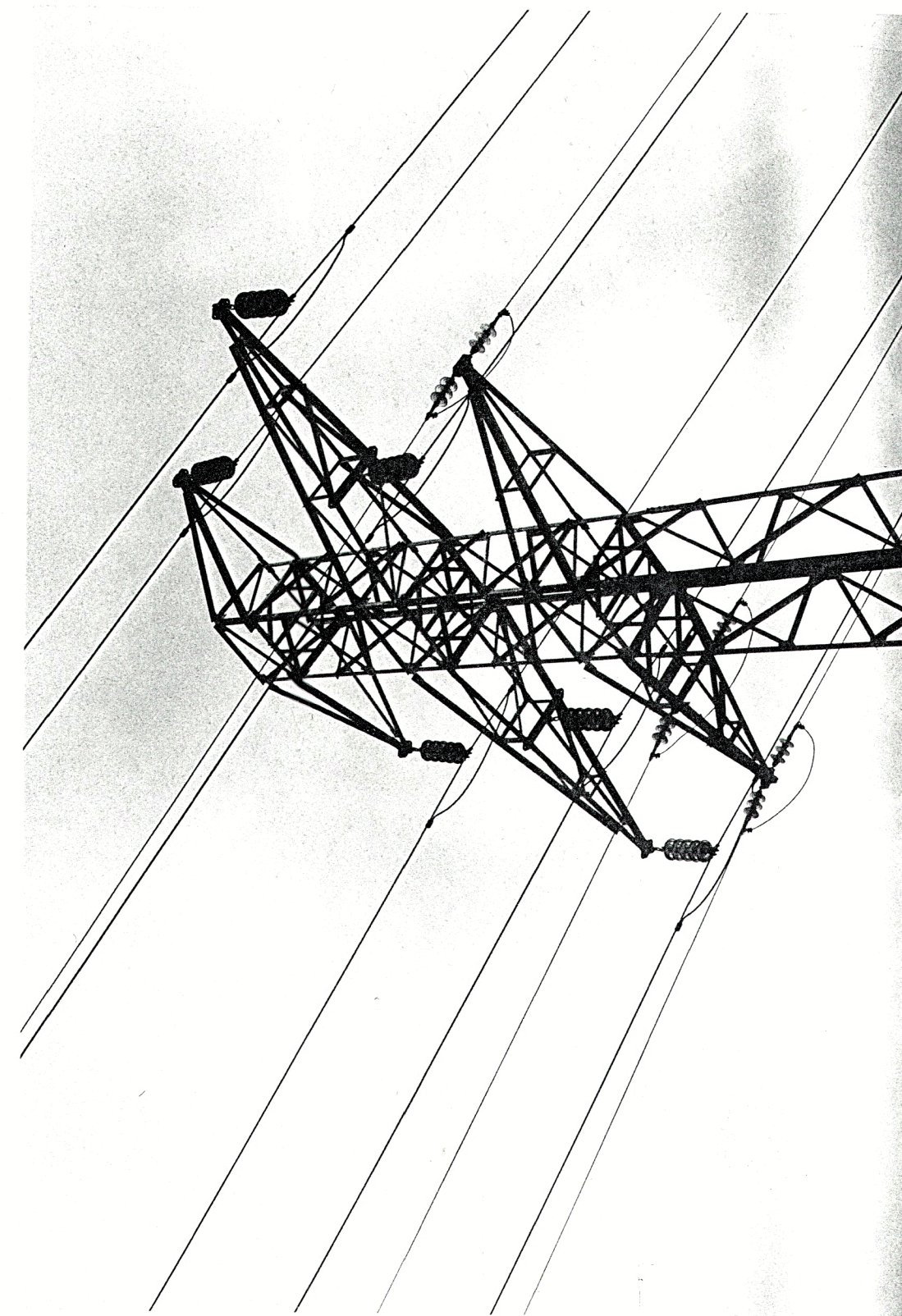
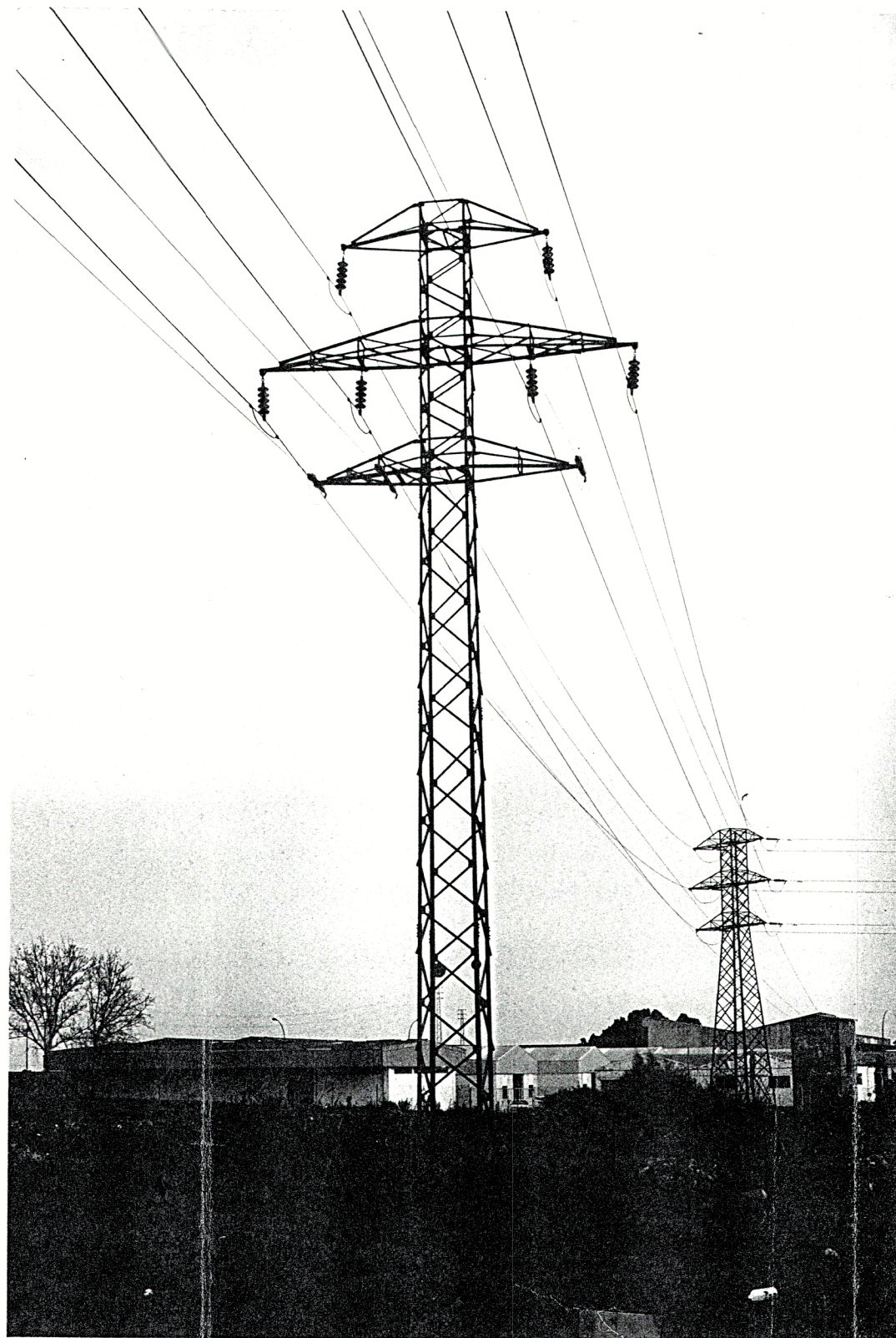
PROPIEDAD:

URBICAM SL

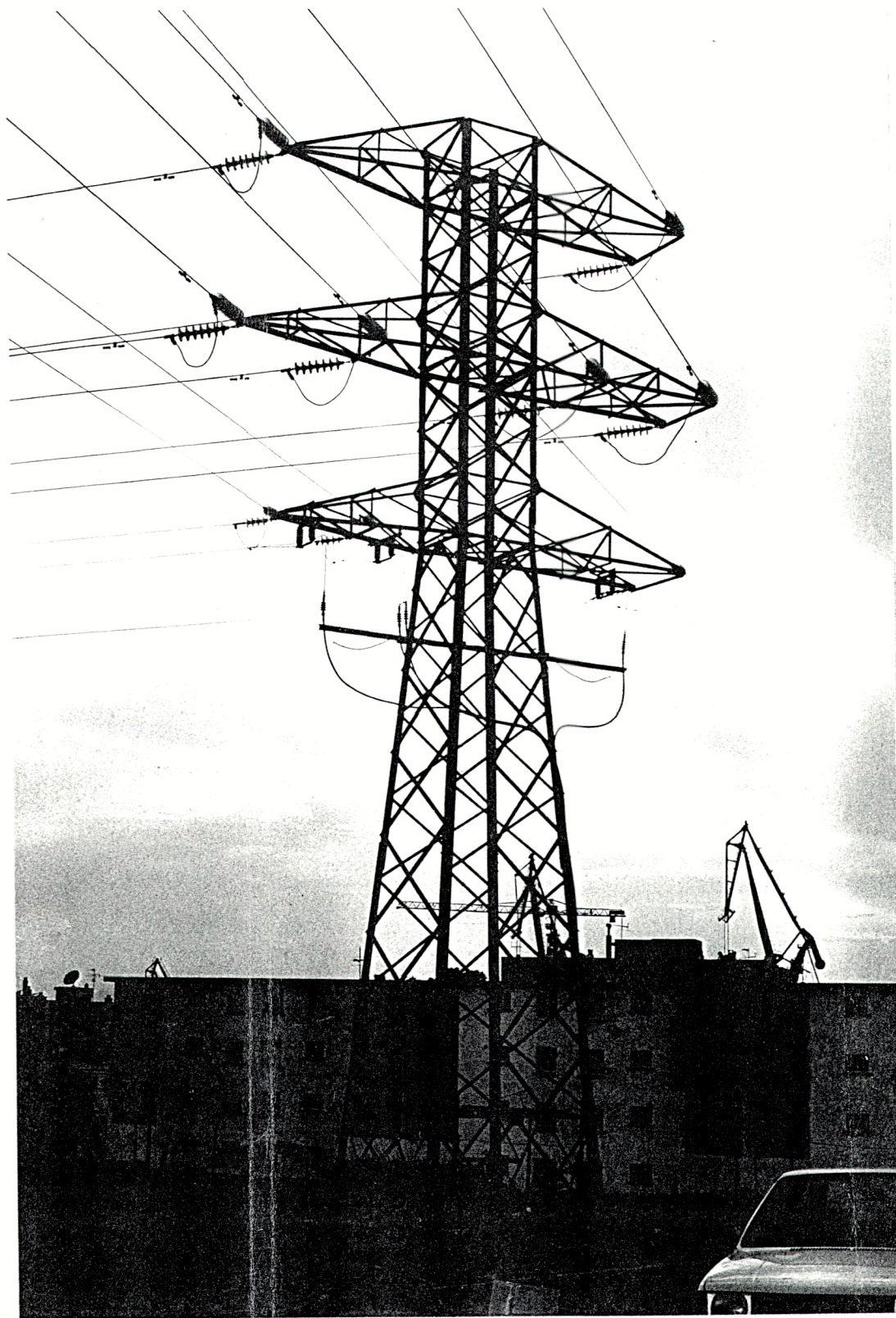
ARQUITECTO:

RAFAEL GIL MARTINEZ Y EDUARDO MOREU JALON

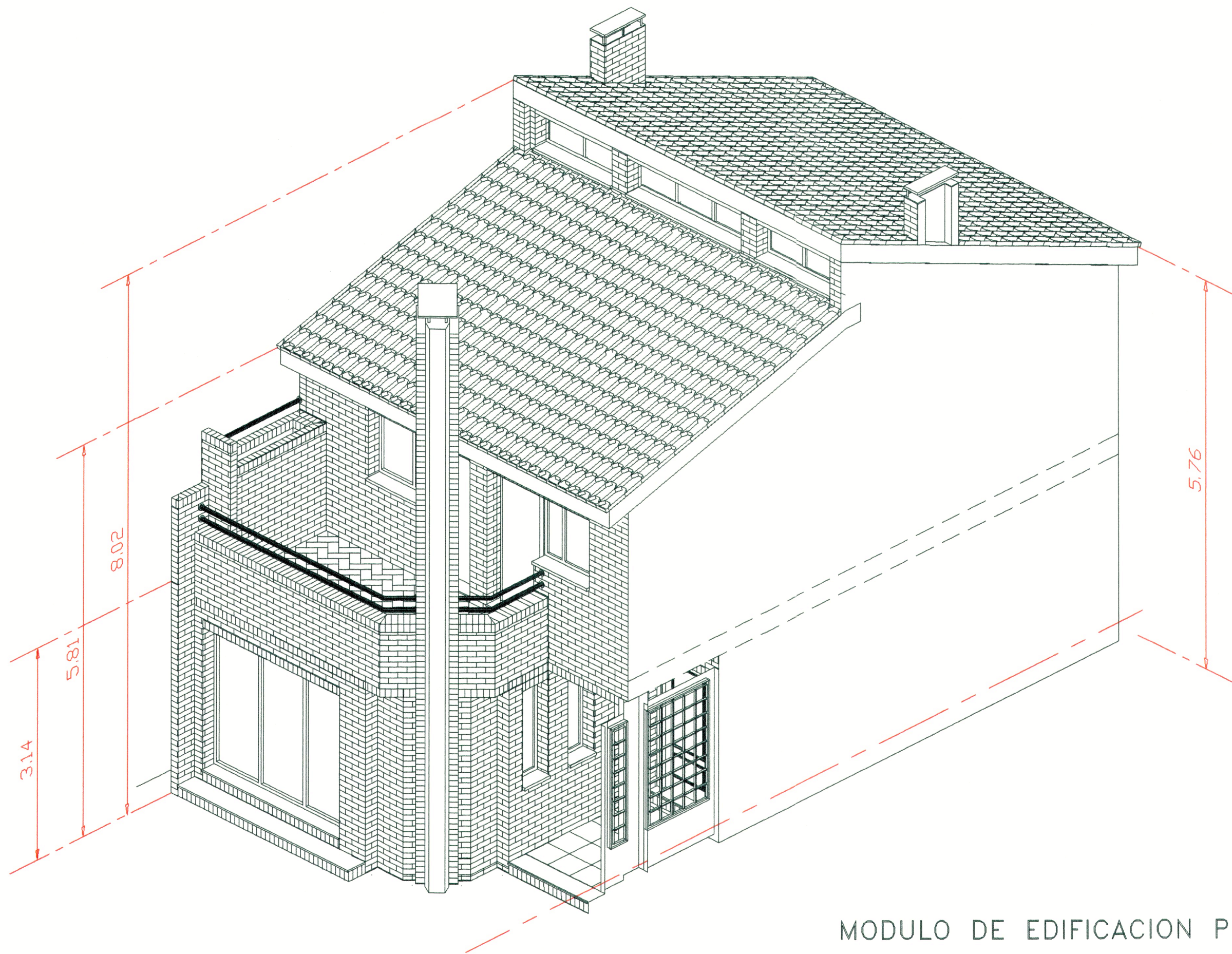




POSTE N°9



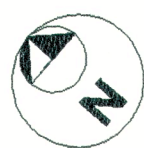
POSTE N° 8



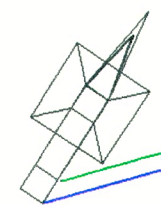
COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Lineas

Fdo.: Luis Gallardo Iglesias

MODULO DE EDIFICACION PROYECTADO
VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DE DOS PLANTAS



POSTE N 8



Fdo.: Luis Gallardo Iglesias

0.00 COTAS ALTURA

LINEAS ELECTRICAS	CONDUCTOR MAS BAJO
	CONDUCTOR MAS EXTERIOR

LIMITE PROPIEDAD

URBANIZACION Y EDIFICACION PROYECTADAS

ESCALA: 1/400

HOJA N° 6

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DE- TALLE M1007 EN CAMPAMENTO, SAN ROQUE.....(CADIZ)

ESTUDIO DE LA INFLUENCIA DE LA DOBLE LINEA
DE 66 Kv. PINAR-CRINAVIS Y C.T.B.A.-CRINAVIS
SOBRE LA EDIFICACION UNIFAMILIAR PROYECTADA

COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD

DIRECCION DE TRANSPORTE

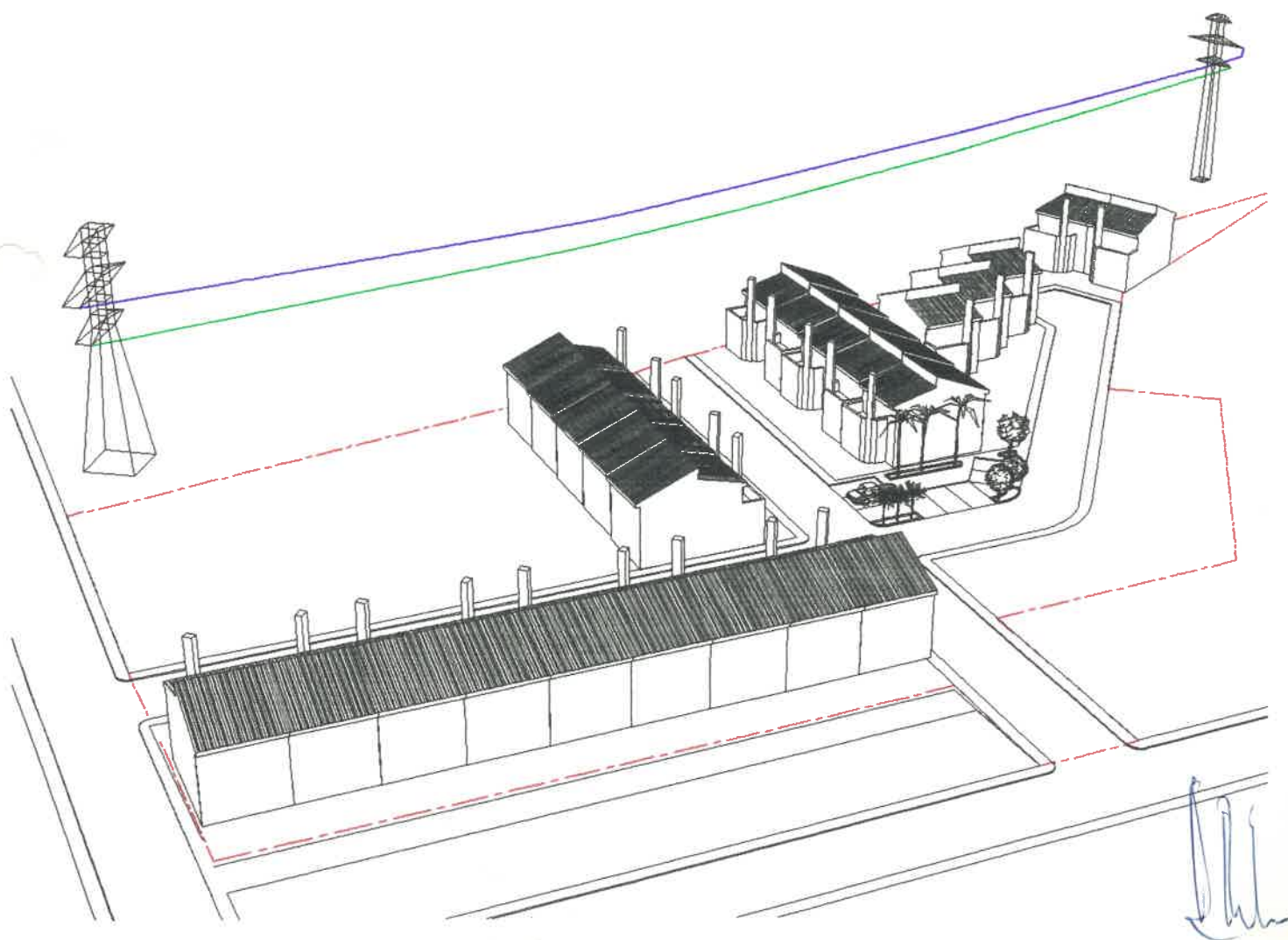
El Ingeniero Jefe Unidad de Líneas



Fdo.: Luis Gallardo Iglesias

PROMOTORA: NEVALO S.L.

ARQUITECTOS: EDUARDO MOREU JALON Y RAFAEL GIL MARTINEZ





TRUIGESTION, S.L.
Plaza Cruz Herrera, 5
La Línea de la Concepción (CADIZ)
Att. D. Antonio Marmolejo.

Cia. Sevillana de Electricidad. S.A.
Avda. de la Borbolla, 5
(SEVILLA)

FECHA: 03/02/93 REF: GF/AB

Muy Sres Nuestros:

Contestamos su escrito de fecha 29/01/93, por el que nos solicitan condicionado, para la construcción de viviendas en las proximidades de nuestra línea a 66 KV., doble circuito Pinar-Crinavis- C.T. Bahía de Algeciras y de acuerdo con su solicitud les informamos lo siguiente:

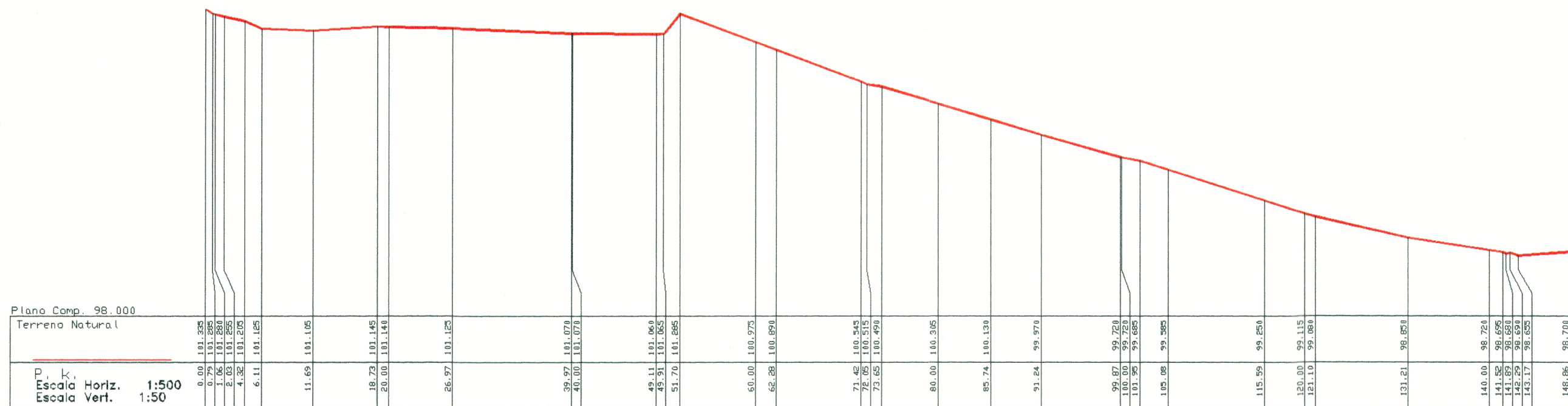
Las construcciones se efectuarán en las proximidades del vano comprendido entre los apoyos números 8ªm y 9ªL, los cuales al igual que los conductores y herrajes, cumplen holgadamente lo indicado en el R.L.A.T. en su art.-32 sobre seguridad reforzada. Así mismo se cumple lo indicado en el art.35 ap.2, en cuanto a distancias de seguridad, al ser inferior la mínima a los 5m, considerando el conductor desviado con un viento de 120 Km/h. No obstante hay que dotar al apoyo nº9, Al de protección antideslizante, mediante el montaje de 6 grapas G.S.A.

El importe de los materiales, mano de obra y transporte es de 154.100 ptas, de los cuales 20.100 ptas. corresponden a I.V.A., que deberan ingresar en la caja del departamento y enviarnos copia de ingreso.

Una vez efectuado lo indicado anteriormente, esta Cia., no tiene inconveniente, en que se edifique, según lo reflejado en el Estudio de influencia de la línea que nos adjuntan y del que devolvemos un ejemplar sellado y firmado.

Atentamente
COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Líneas

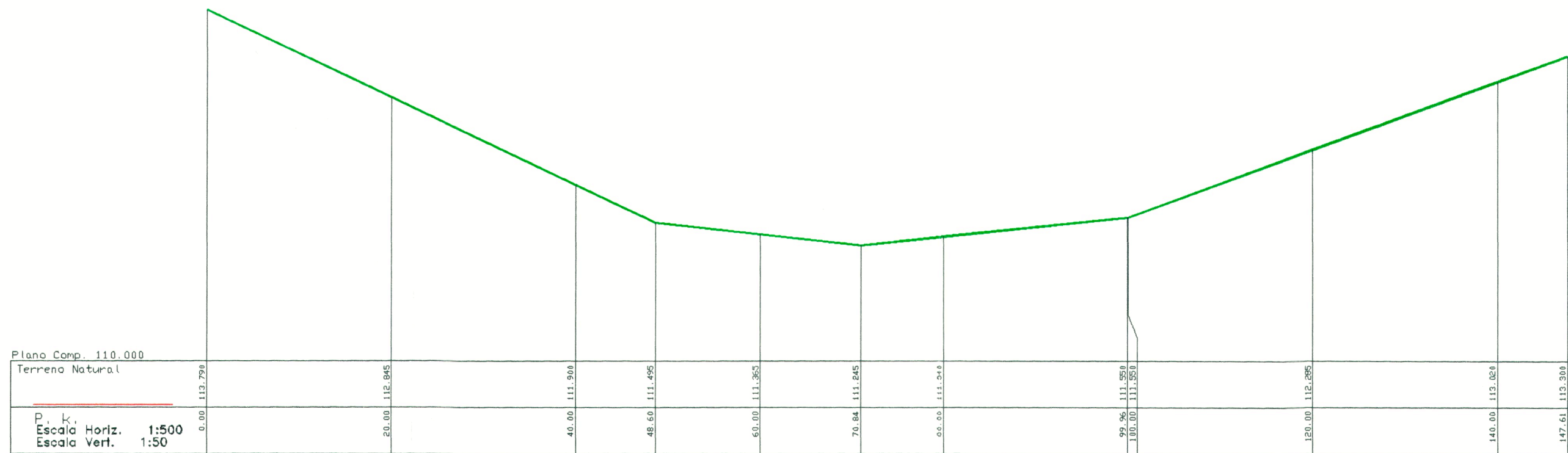
Fdo.: Luis Gallardo Iglecias



PERFIL LONGITUDINAL TERRENO NATURAL
Entre P.K. 0.00 y 148.86

COMPANÍA S. A. DE ELECTRICIDAD
DIRECCIÓN DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Líneas

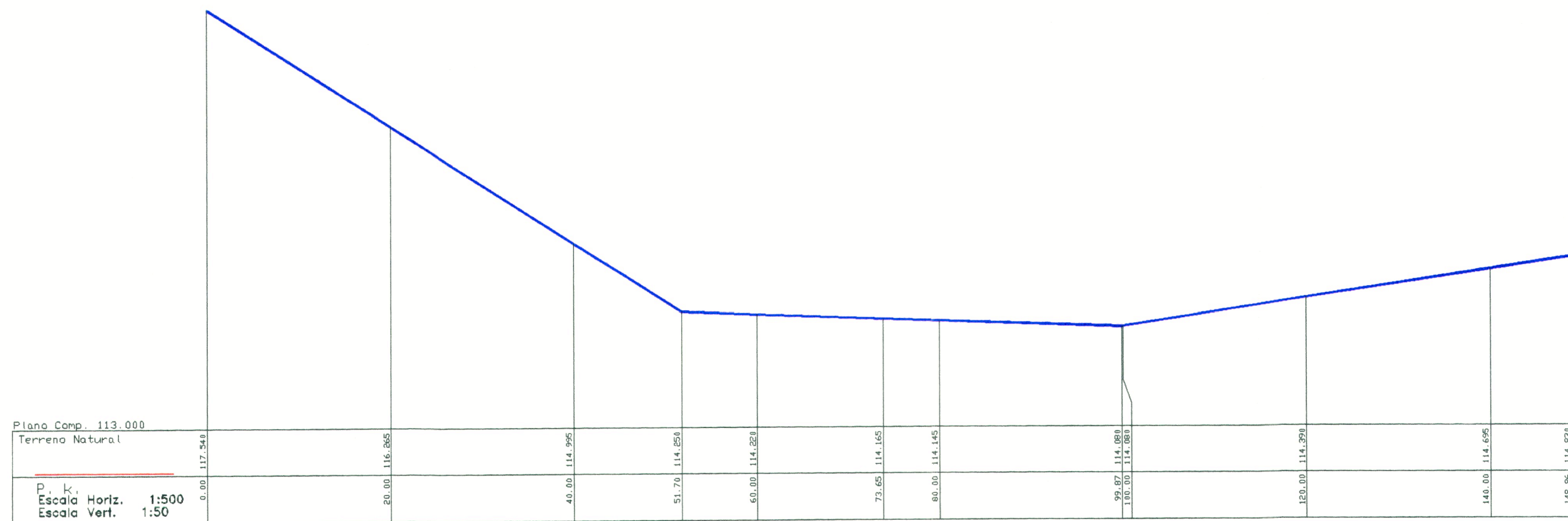
Fdo.: Luis Gallardo Iglesias



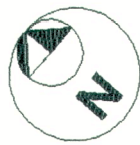
PERFIL LONGITUDINAL CONDUCTOR INFERIOR

COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Líneas

Fdo. Luis Gallardo Iglesias



PERFIL LONGITUDINAL CODUCTOR EXTERIOR



S= 6060.00 m2

POSTE N 9

POSTE N 8

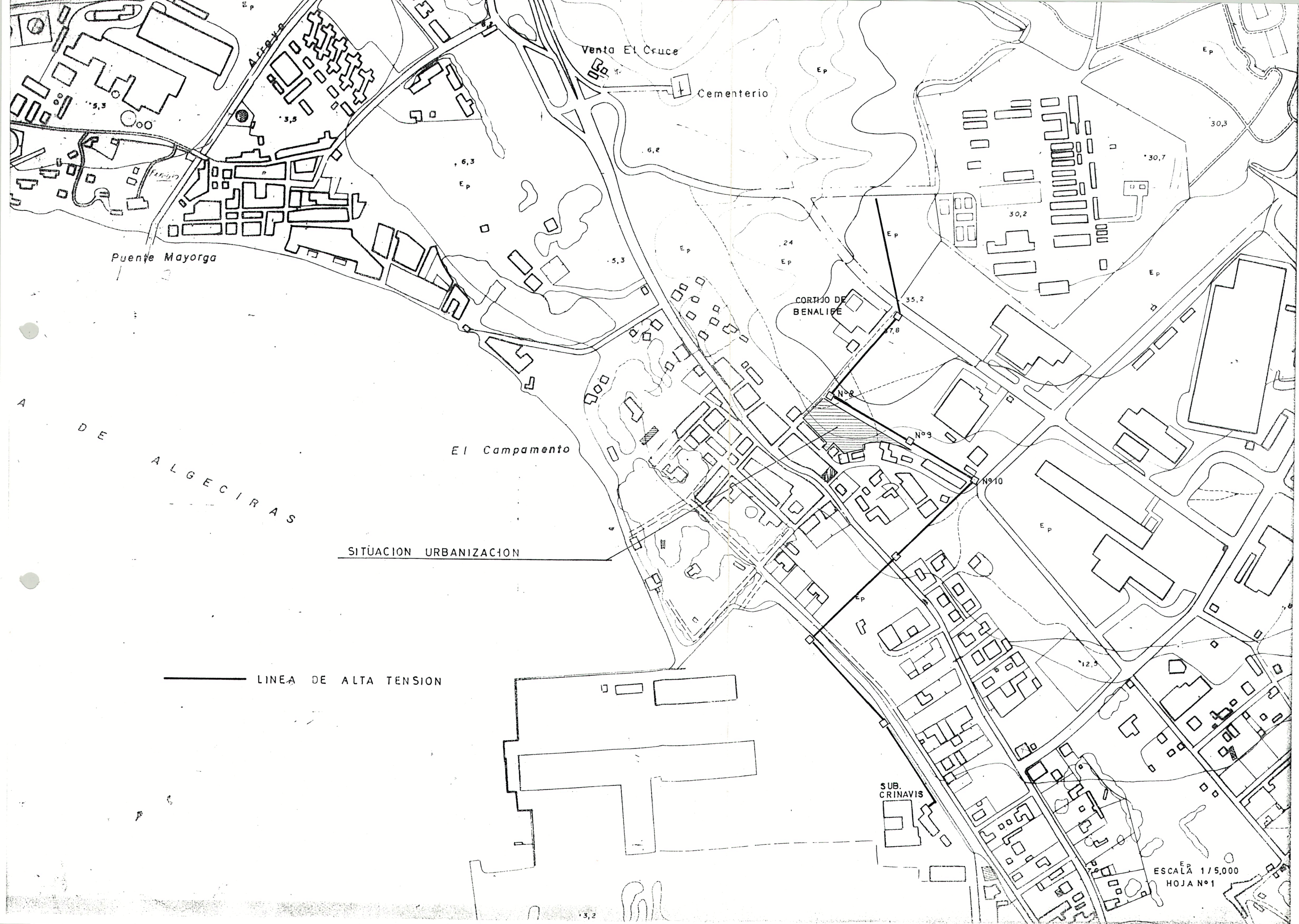
COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Lineas

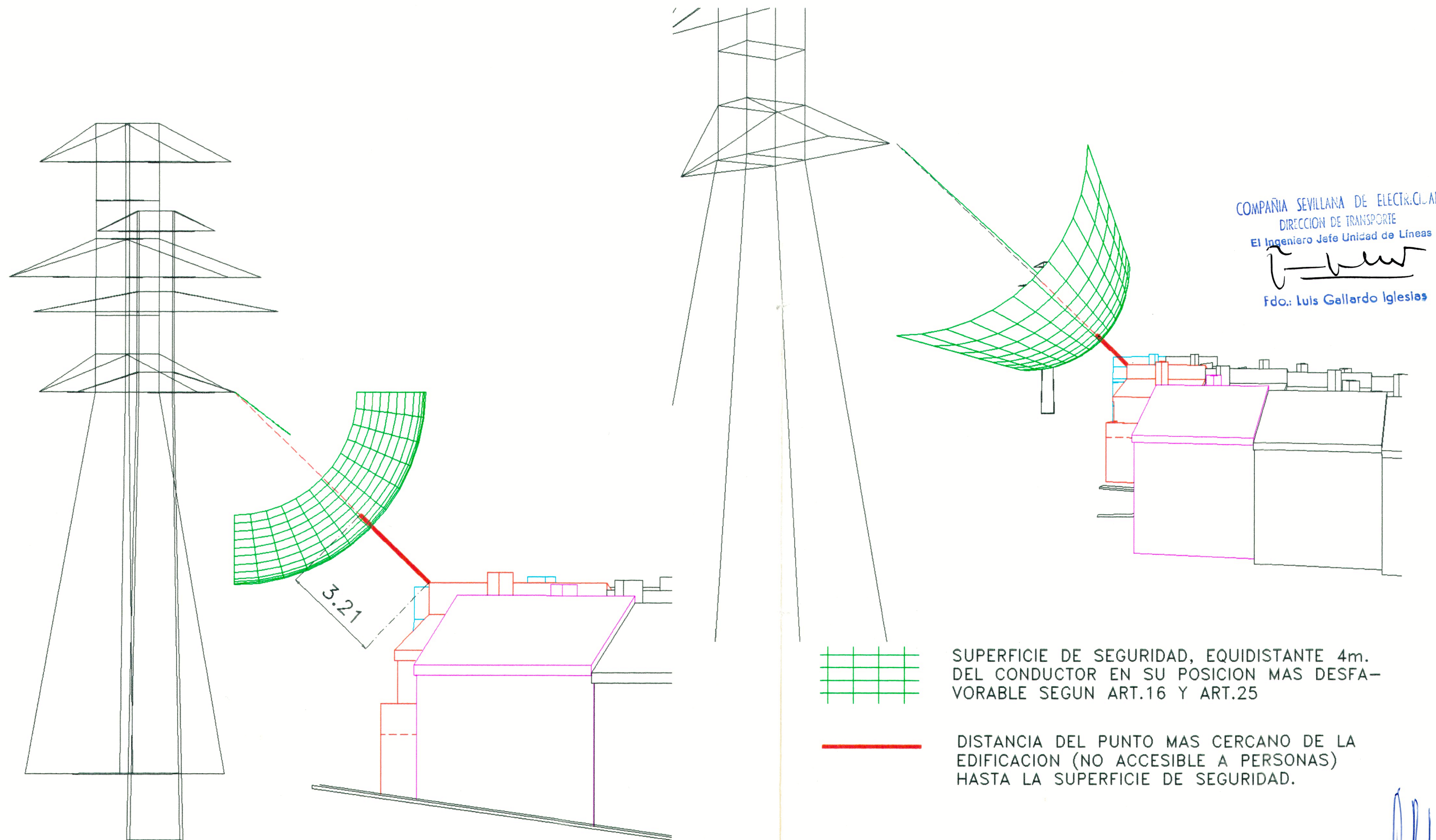
[Signature]
Fdo.: Luis Gallardo Iglesias

LINEAS ELECTRICAS { CONDUCTOR MAS BAJO
CONDUCTOR MAS EXTERIOR

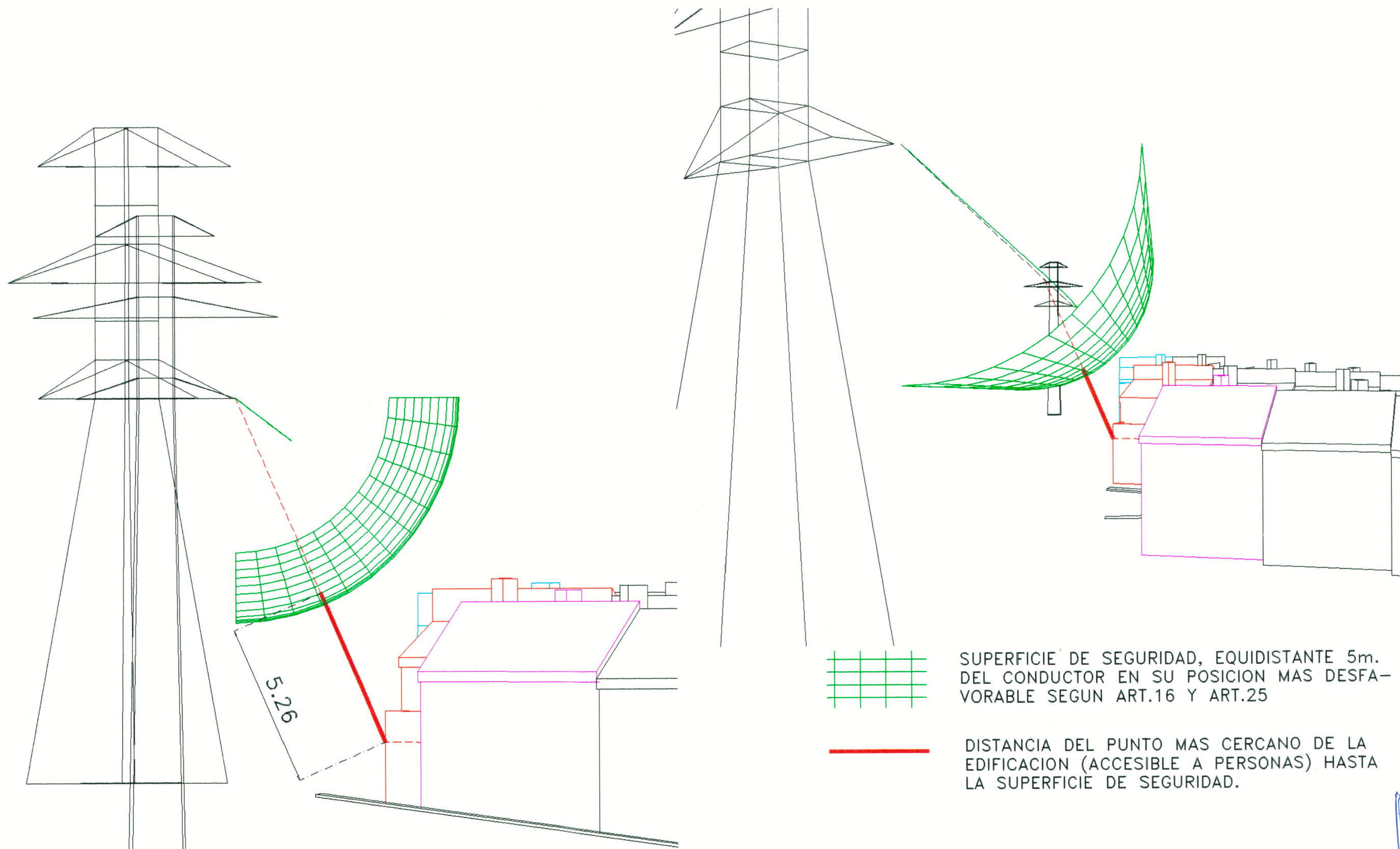
LMITE PROPIEDAD

ESCALA: 1/400

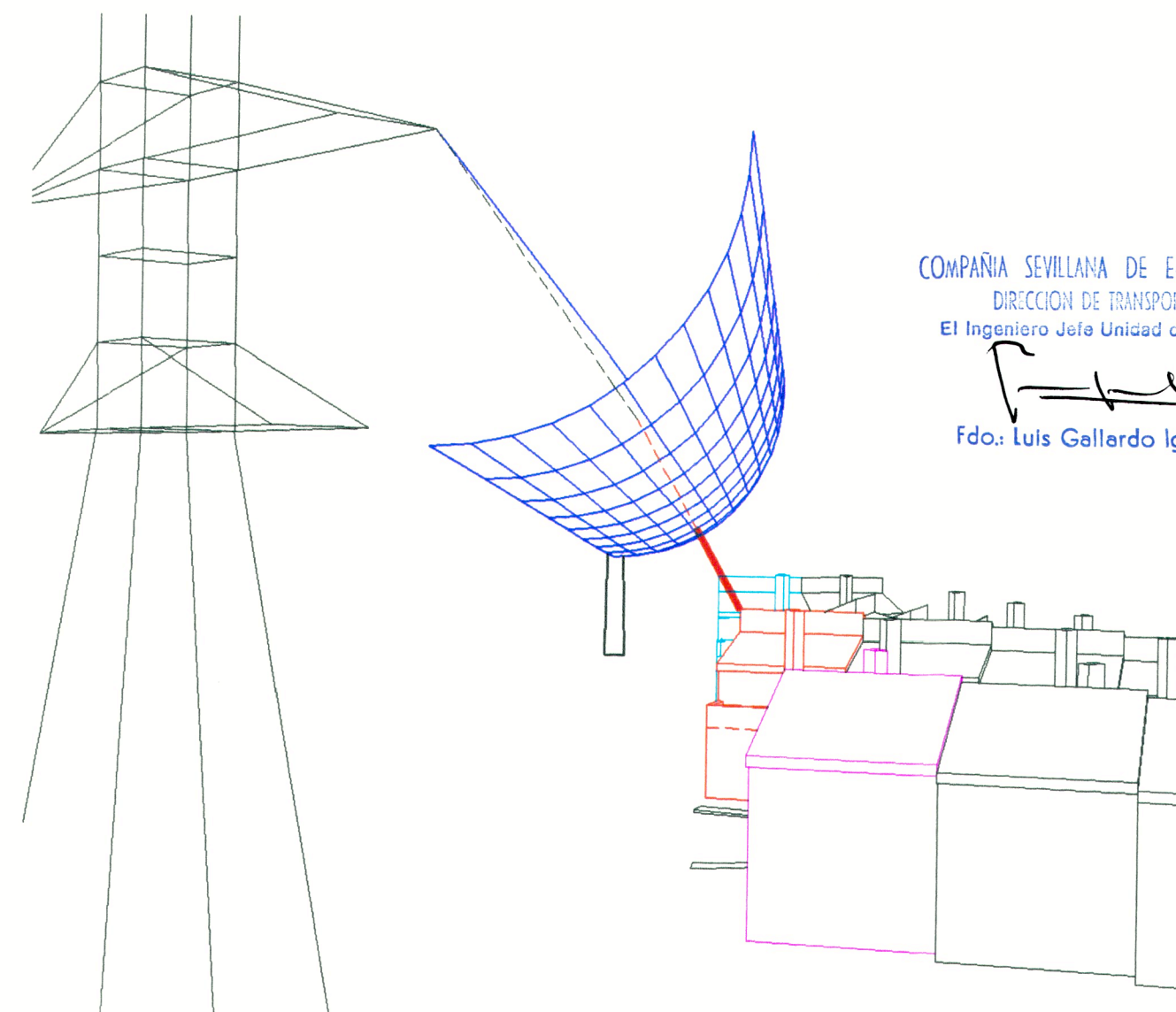
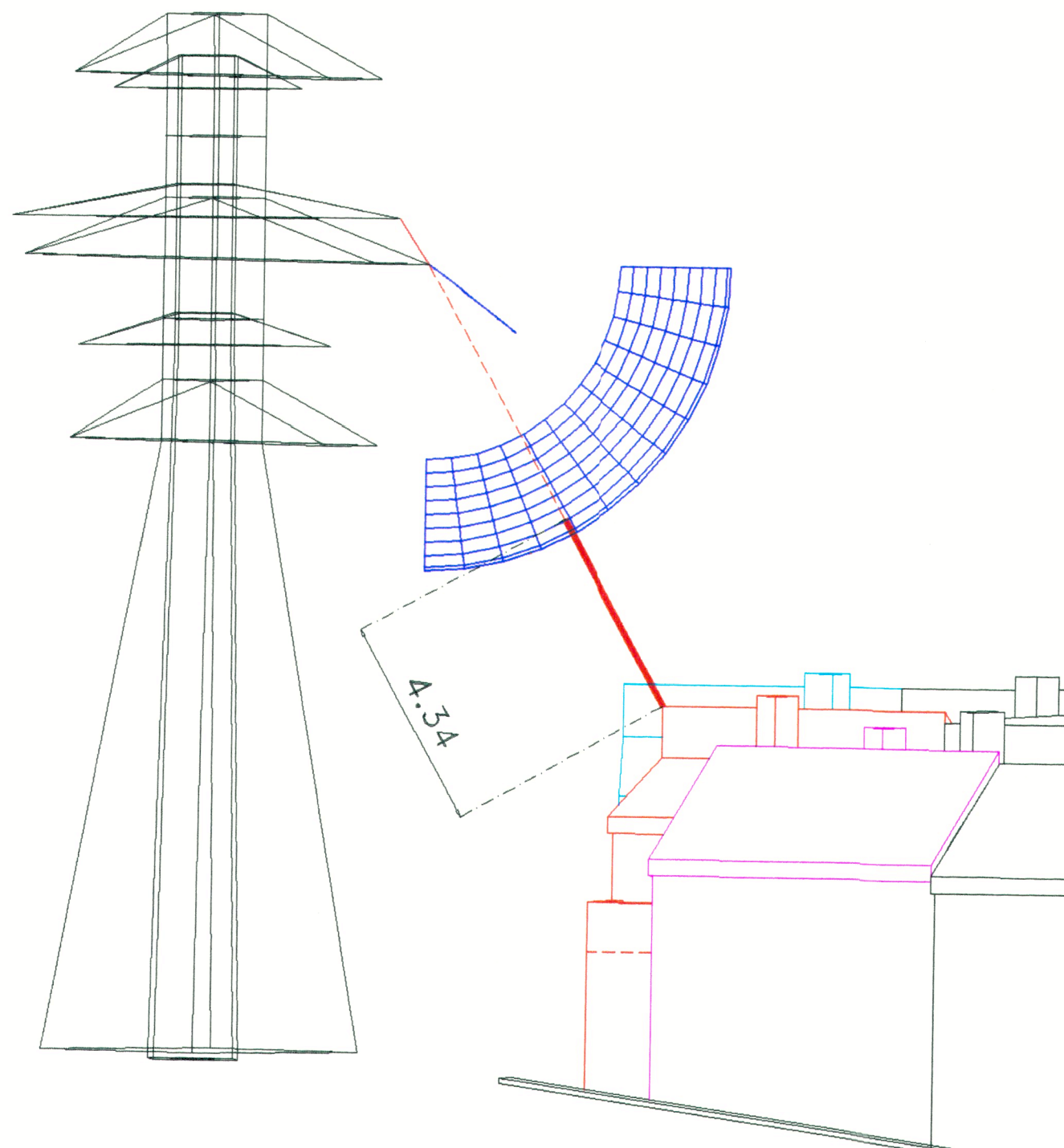




INFLUENCIA EN TRES DIMENSIONES
DEL CONDUCTOR MAS BAJO (2)

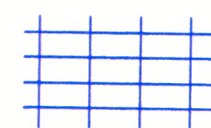


INFLUENCIA EN TRES DIMENSIONES
DEL CONDUCTOR MAS BAJO (1)



COMPAÑIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Líneas

Fdo.: Luis Gallardo Iglesias

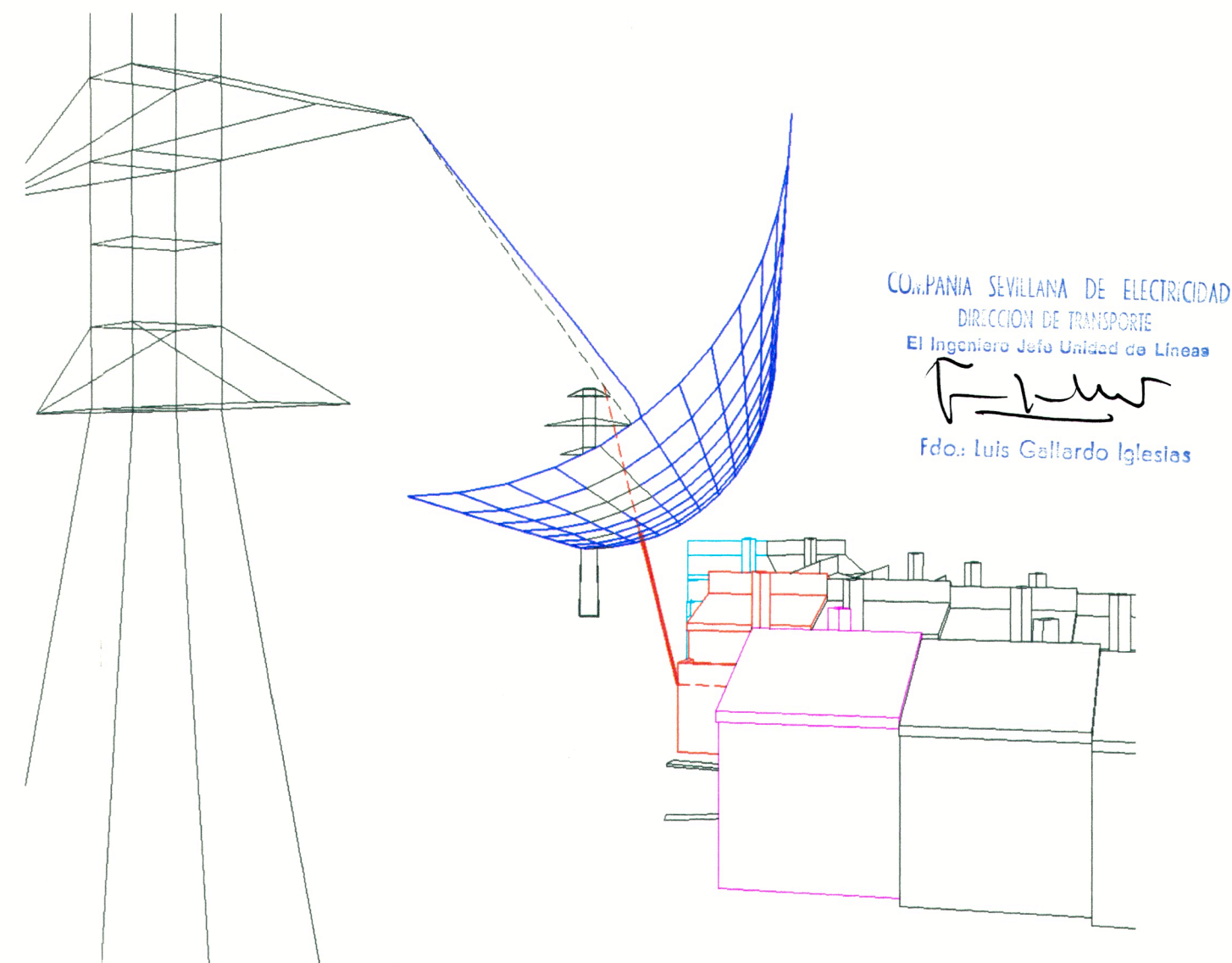
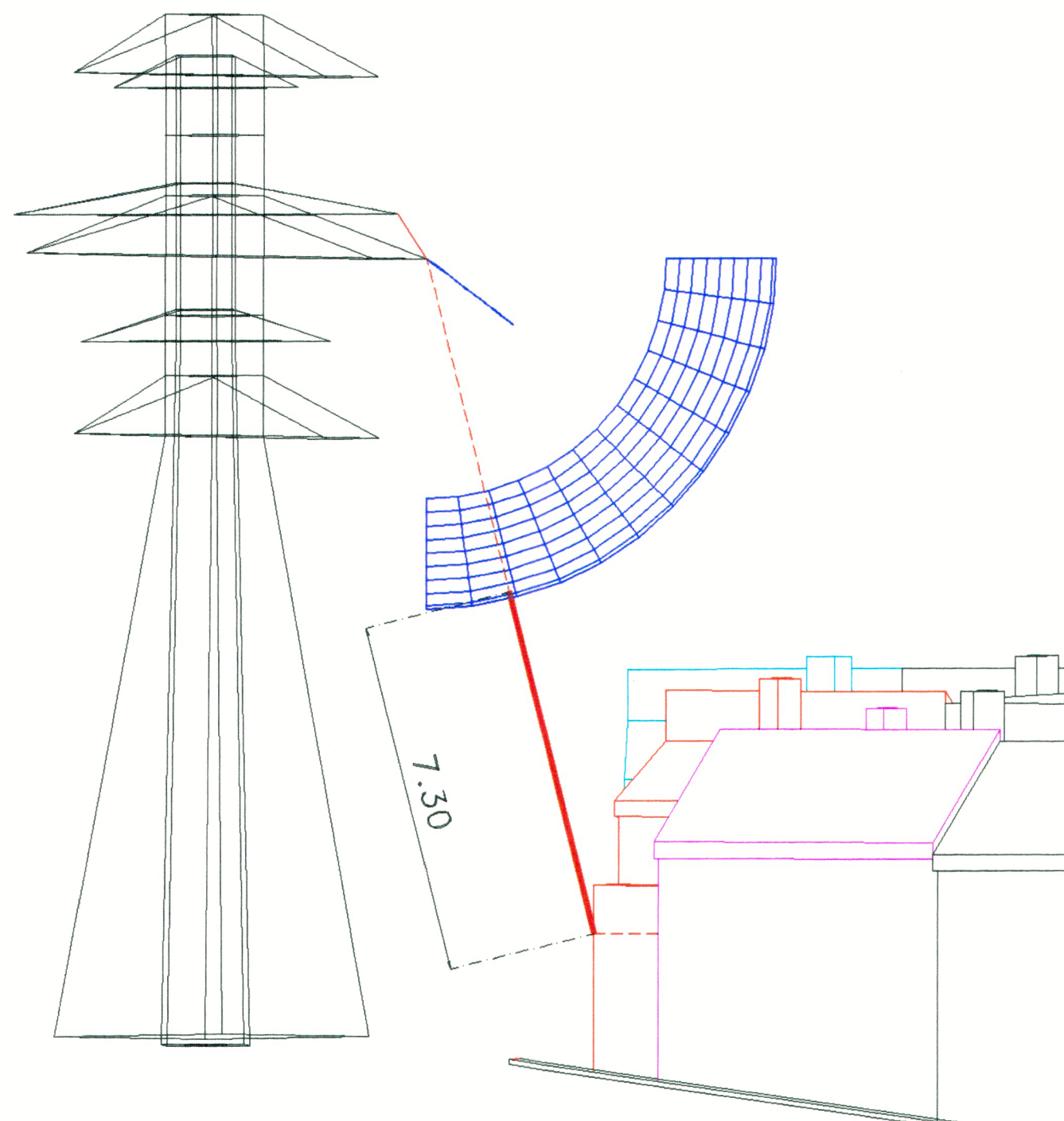


SUPERFICIE DE SEGURIDAD, EQUIDISTANTE 4m.
DEL CONDUCTOR EN SU POSICION MAS DESFA-
VORABLE SEGUN ART.16 Y ART.25



DISTANCIA DEL PUNTO MAS CERCAÑO DE LA
EDIFICACION (NO ACCESIBLE A PERSONAS)
HASTA LA SUPERFICIE DE SEGURIDAD.

INFLUENCIA EN TRES DIMENSIONES
DEL CONDUCTOR MAS EXTERIOR (2)

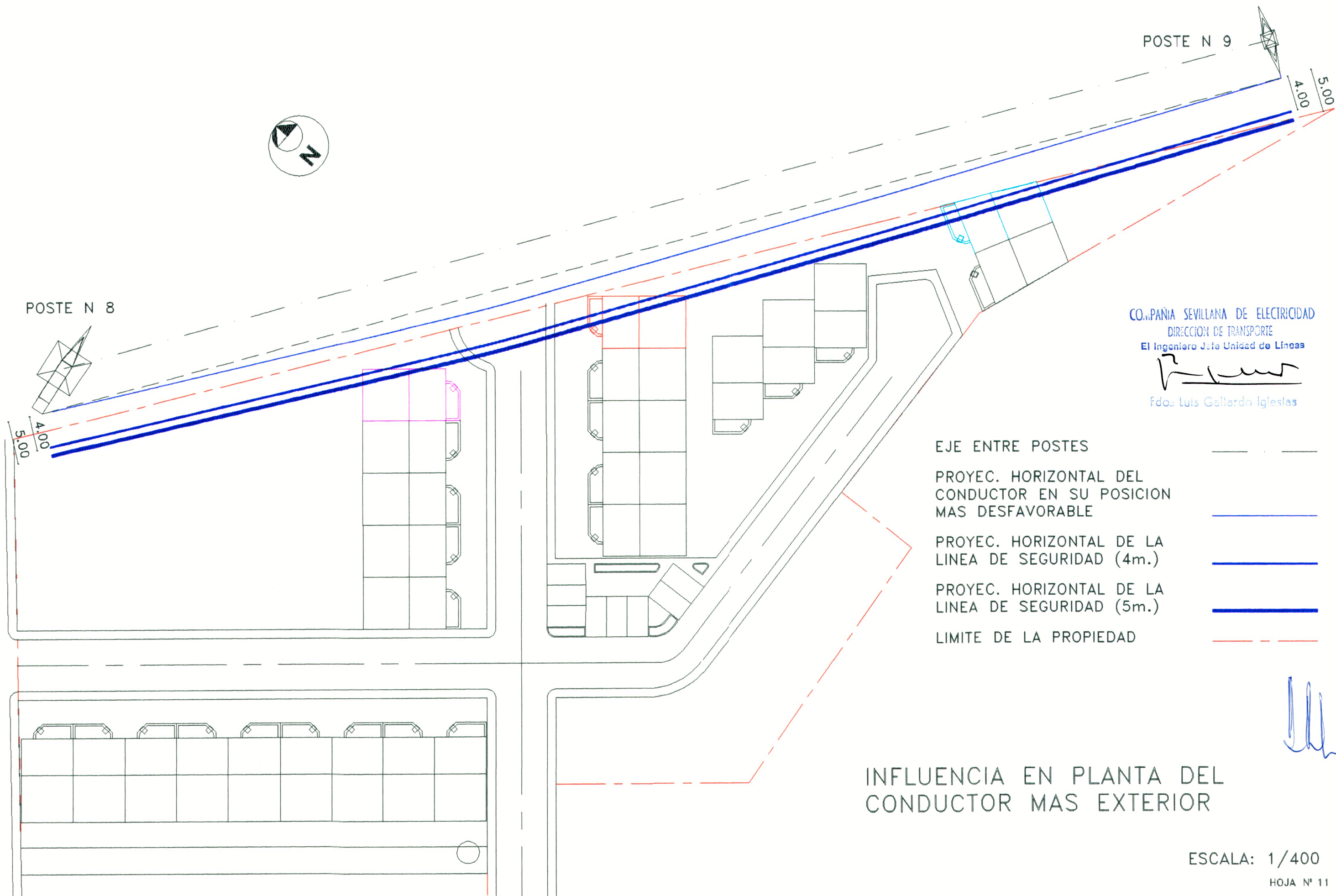


SUPERFICIE DE SEGURIDAD, EQUIDISTANTE 5m.
DEL CONDUCTOR EN SU POSICION MAS DESFA-
VORABLE SEGUN ART.16 Y ART.25



DISTANCIA DEL PUNTO MAS CERCANO DE LA
EDIFICACION (ACCESIBLE A PERSONAS) HASTA
LA SUPERFICIE DE SEGURIDAD.

INFLUENCIA EN TRES DIMENSIONES
DEL CONDUCTOR MAS EXTERIOR (1)



POSTE N 8

POSTE N 9

COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Lineas
[Signature]
Fdo: Luis Gallardo Iglesias

EJE ENTRE POSTES

PROYEC. HORIZONTAL DEL
CONDUCTOR EN SU POSICION
MAS DESFAVORABLE

PROYEC. HORIZONTAL DE LA
LINEA DE SEGURIDAD (4m.)

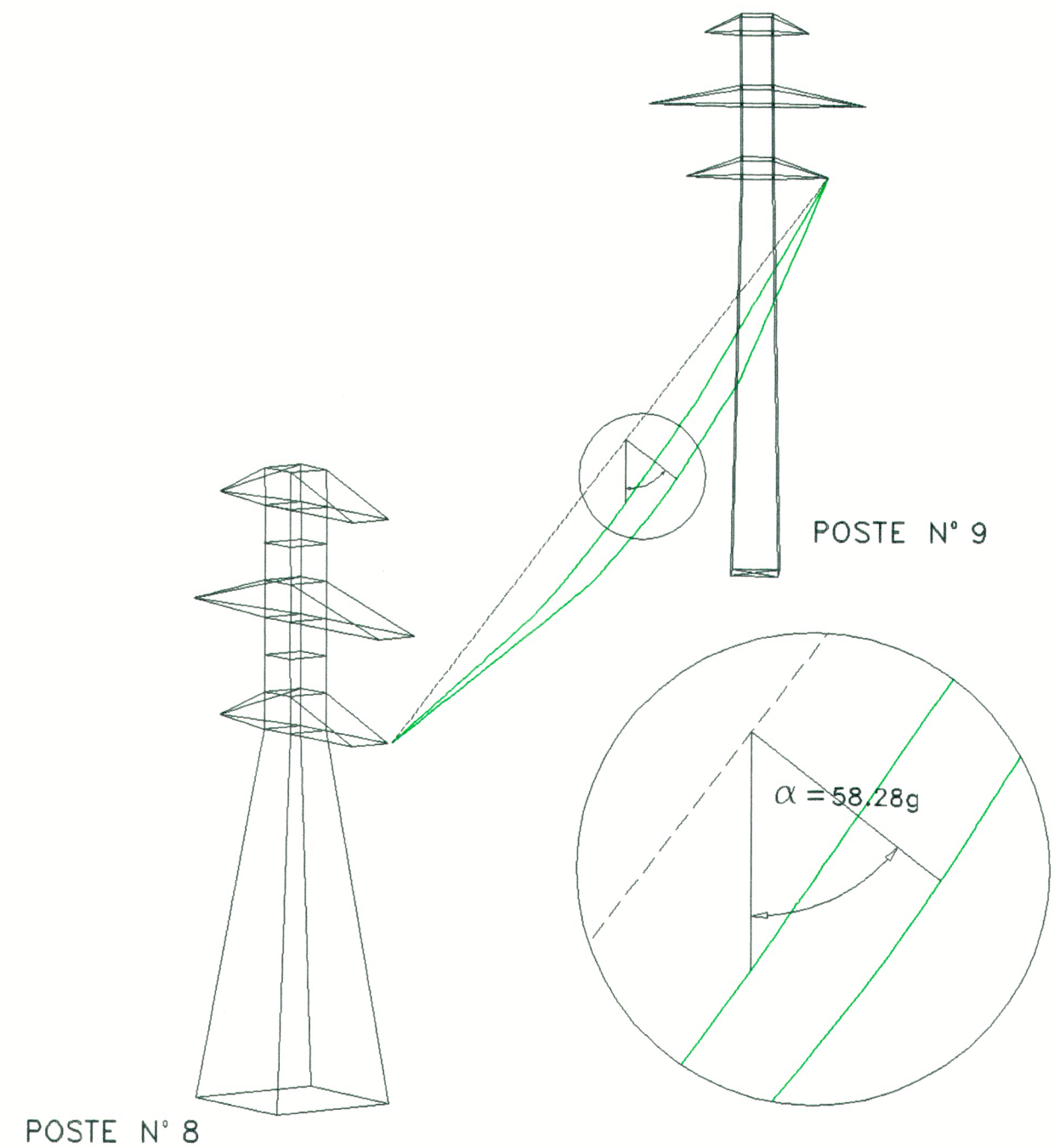
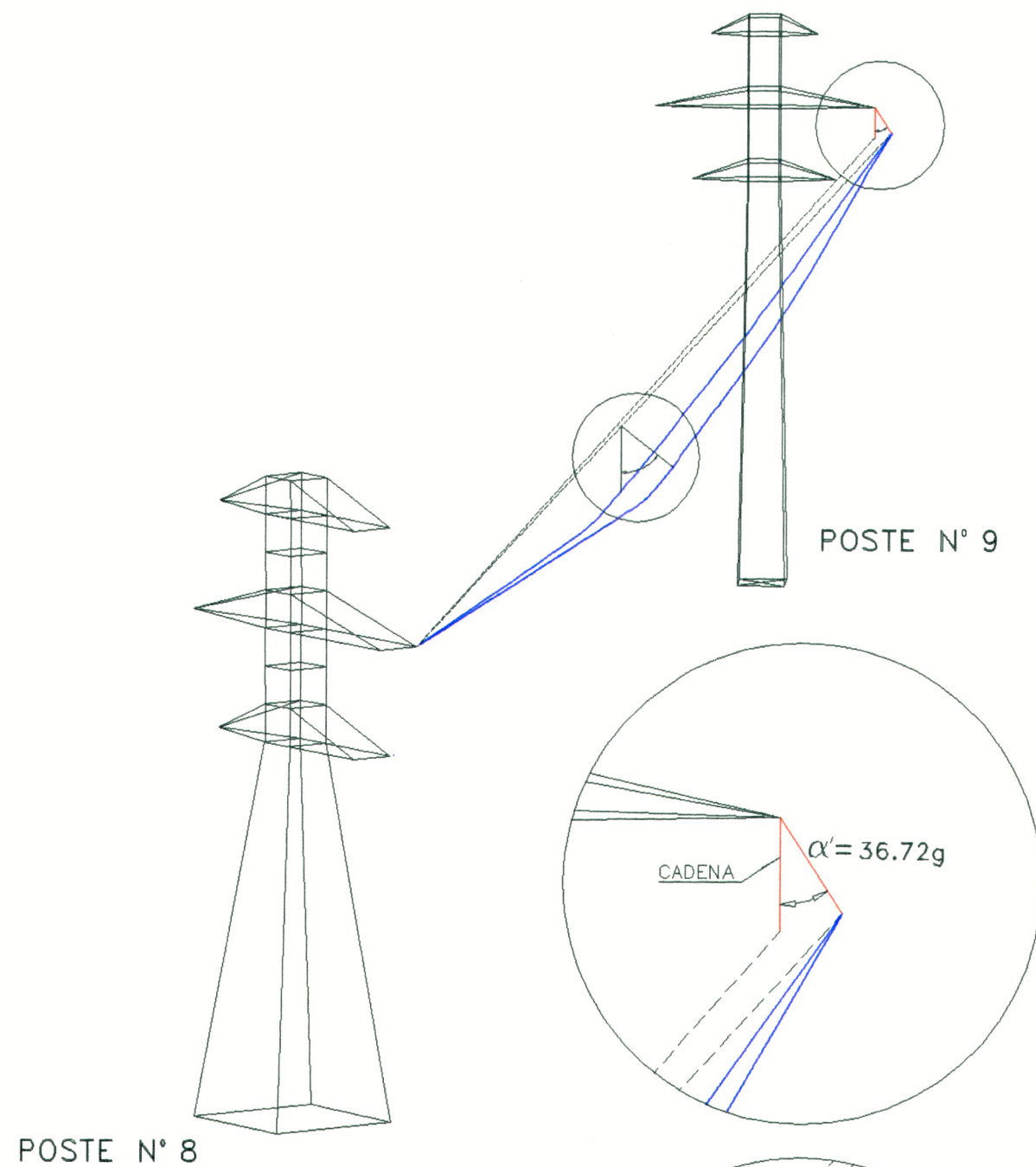
PROYEC. HORIZONTAL DE LA
LINEA DE SEGURIDAD (5m.)

LIMITE DE LA PROPIEDAD

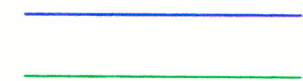
INFLUENCIA EN PLANTA DEL
CONDUCTOR MAS EXTERIOR

ESCALA: 1/400

HOJA Nº 11



CONDUCTOR MAS EXTERIOR
CONDUCTOR MAS BAJO



α ACCION DEL VIENTO SOBRE EL CONDUCTOR (ART.16)

α' INCLINACION DE CADENA (ART.25)

COMPANIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
DIRECCION DE TRANSPORTE
El Ingeniero Jefe Unidad de Líneas

[Signature]

Fdo.: Luis Gallardo Iglecias Nº 10