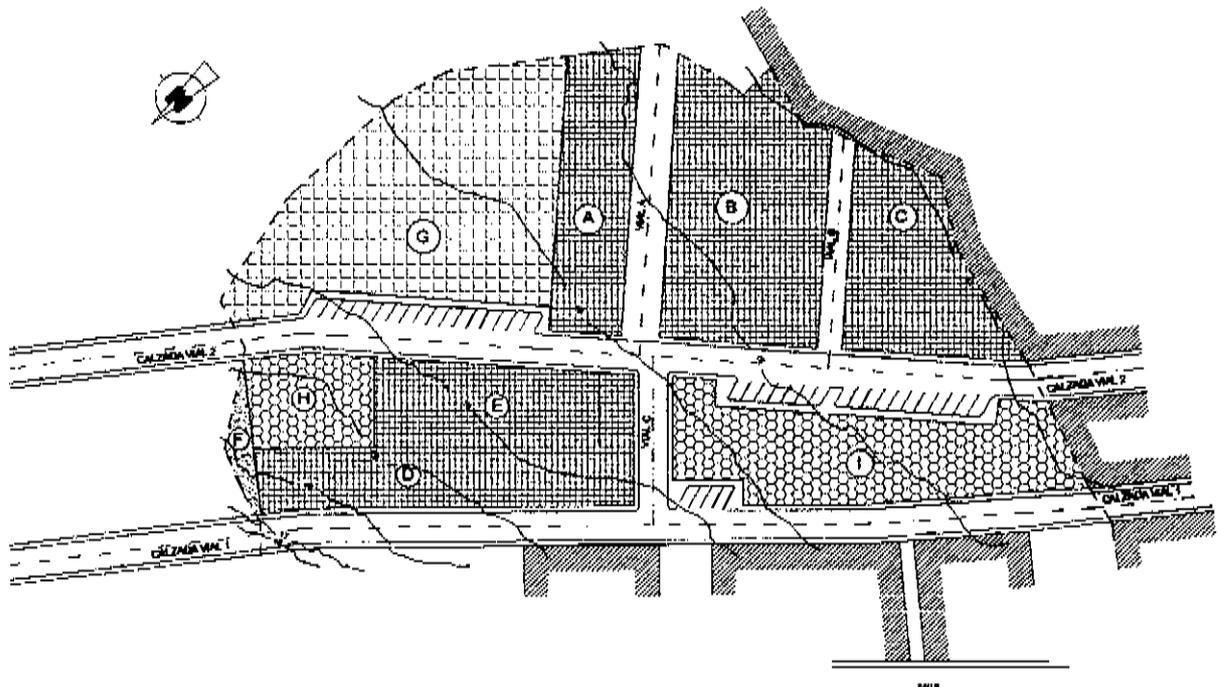


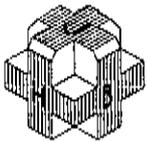
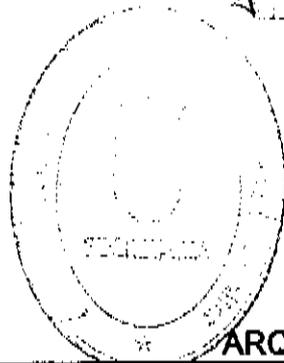
**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS

090499290689

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL, DEMARCACIÓN DE CÁDIZ

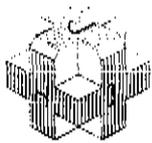


DECLARACIÓN: Para hacer constar que el  
proyecto de este plano ha sido aprobado  
*definitivamente* por resolución de  
Fecha: 3 - Junio - 99  
EL SECRETARIO GENERAL,



ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL.

MARZO 1.999



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

DECLARACION: Para hacer constar que el  
Estudio de Detalle de la Sida aprobado  
*definitivamente* por resolución de  
fecha 3-VI-99  
EL SECRETARIO GENERAL.

## ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR ES-5 DE LA ESTACION FERREA DE SAN ROQUE (CADIZ)

### 1.- OBJETO DEL ENCARGO. SITUACION Y PROPIETARIOS.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Carlos Corbacho Román, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil "La Zahonera, S.A.", con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Área del Área ES-5 previsto en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. (aprobado por acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87 y publicado en el P.O.P. de 19-12-87 Núm. 292).

Las fincas objeto de este Estudio de Detalle se sitúan en la Barriada de la Estación Férrea de San Roque, colindante con la Finca La Zahonera y otra actuación urbanística realizada con anterioridad por D. Arturo Martínez Holgado.

Los propietarios del área de planeamiento, son los que se relacionan:

- Ilustre Ayuntamiento de San Roque. Dispone parcela de superficie de 3.174 m<sup>2</sup>, que si bien está integrada en esta finca, no tiene una delimitación física definida.
- La Zahonera, S.A., con una superficie de 11.226 m<sup>2</sup>.
- La superficie total es de 14.400 m<sup>2</sup>.

### 2.- DESCRIPCION DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO. SITUACION ACTUAL.-

La parcela objeto de Planeamiento, está determinada por los siguientes linderos, y la expresión de sus longitudes queda determinada en el Plano Núm. 2, Plano del Solar.

Noroeste.- La parte trasera de viviendas con fachada a C/Barrio Alto.

Nordeste y sureste.- Lindante con la Finca La Zahonera.

Sur.- Con edificaciones existentes del núcleo de la Estación Férrea de San Roque

En dicha finca se encuentra ubicada una pista polideportiva que será demolida para la ejecución y desarrollo del área.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

DECLARACIÓN: Para poder constatar que el  
presente estudio ha sido aprobado  
*definitivamente*  
el día 3-VI-99  
EL SECRETARIO GENERAL,

### 3.- DETERMINACIONES P.G.O.U. Y OBJETIVOS PARA EL AREA.

El P.G.O.U. de San Roque determina para el desarrollo del Area ES-5 la redacción de Estudio de Detalle con las siguientes características urbanísticas:

- Regulación: Desarrollo y crecimiento.
- Clasificación: Suelo Urbano.
- Remitidos a Planeamiento: Estudio de Detalle.
- Sistema actuación: Compensación.
- Clasificación: Residencial y terciario con posibilidad de 10% Industrial
- Sistema General Asociado: Deportivo.
- Edificabilidad Residencial: 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Terciario: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: 2 plantas más un 30% para una tercera.
- Número de viviendas: 50 viv. Ha/Superficie residencial.

Los objetivos determinados en el Plan son los de conexión entre el casco de la barriada y la actuación reciente en la Finca de la Zahonera, así como el trazado de vías transversales que rompan la estructura lineal del tejido urbano.

### 4.- OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En correspondencia con la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana 8/75, y en su artículo Núm. 14 del Reglamento de Planeamiento Artículos 65 y 66, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

a).- Determinación y reajuste de alineaciones y rasantes en concordancia con el planeamiento ulterior (Revisión y Adaptación del P.G.O.U.).

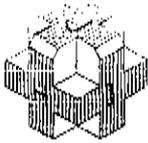
b).- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

### 5.- DETERMINACION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

#### 5.1.- ALINEACIONES.

El sistema viario que define el Estudio de Detalle, corresponde a la realización de los objetivos del P.G.O.U.

- 1.- Se determinan las vías de tráfico rodado de conexión entre el casco de barriada y la actuación existente de "La Zahonera".
- 2.- Vías transversales de tráfico peatonal, con posibilidad de acceso rodado a cada parcela y que conectarán con posibles futuras actuaciones que integrarán el desarrollo urbanístico de la Barriada de la estación Férrea de San Roque.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

Este diseño viario genera las nuevas alineaciones que determinan el Estudio de Detalle. Plano Núm. 3.

### 5.2.- RASANTES.

Para el viario rodado existen los puntos terminales fijos, por tanto, en un suelo con una topografía sensiblemente plana, consiste básicamente en unir los puntos externos del viario existente.

### 6.- ORDENACION DE VOLUMENES.

En la Ordenación de volúmenes hay que distinguir dos usos prioritarios, el asignado a uso residencial y al terciario (con posibilidad del 10% Industrial).

Dentro del uso Residencial se establece en la ficha de características del Plan general la posibilidad de dos tipologías Re2 (Viviendas unifamiliares adosadas) y Re5 (Viviendas en bloque), por ello se deja abierta la posibilidad de adoptar una u otra tipología. Ejecutando una sub-parcelación virtual para diseñar la tipología de adosadas.

Superficie planeamiento: 14.400 m <sup>2</sup> .	
Porcentaje aplicable a Residencial.....	72.53 %
Porcentaje aplicable a Terciario.....	24.47 %
TOTAL.....	100.00 %

*27.5*

### Determinación Superficies.

Residencial.

$14.400 \text{ m}^2 \times 72,53\% = 10.444 \text{ m}^2$  *definitivamente 3-VI-99*

Terciario.

$14.400 \text{ m}^2 \times 27,47\% = 3.956 \text{ m}^2$

TOTAL.....14.400 m<sup>2</sup>

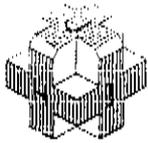
Edificabilidad.

Residencial.

$10.444 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.266,40 \text{ m}^2$

...  
 ...  
 ...  
 ...





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

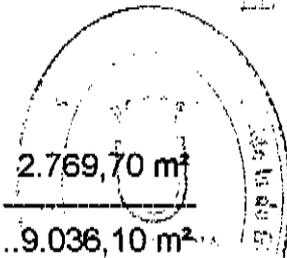
DESARROLLADO PARA PODER CONSTAR QUE EL  
PROYECTO DE PLAN DE ORDENAMIENTO HA SIDO APROBADO  
*Definitivamente* por resolución de  
fecha 3 - II - 99

EL SECRETARIO GENERAL,

Terciario.

$$3.956 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.769,70 \text{ m}^2$$

TOTAL EDIFICABILIDAD... 9.036,10 m<sup>2</sup>



Deportivo. Determinación porcentaje.

$$\begin{aligned} \text{Asignado en Plan} &= 2.407,00 \text{ m}^2 \\ 2.407 \text{ m}^2 / 13.788 \text{ m}^2 &= 17,46\% \\ 14.400 \text{ m}^2 \times 17,46\% &= 2.514,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Viario.

$$\begin{aligned} \text{Establecido por el Plan} &= 25\%. \\ 25\% \text{ s/ } 14.400 \text{ m}^2 &= 3.600,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Estudio de Detalle.

$$\begin{aligned} \text{Superficie } 4.295,38 \text{ m}^2 / 14.400 \text{ m}^2 &= 29,83\%. \\ 29,83\% > 25\% \end{aligned}$$

Número de viviendas.

$$10.444 \text{ m}^2 \times 50 \text{ Viv./Ha} = 52 \text{ unidades.}$$

Determinación plazas aparcamientos.

Plazas de aparcamientos mínimo en viario = 50% Total

Residencial..... 52 Uds.  
Terciario 2.769,50 / 100 ≈ 28 Uds.

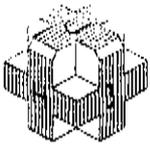
$$\text{-----}$$

$$80 \text{ Uds.} / 2 = 40 \text{ Plazas}$$

Zona Verde.

Para completar la parcela de zona verde del Sector La Zahonera, se incluye una cesión de 107,11 m<sup>2</sup>.

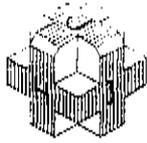
La distribución de volúmenes por parcela, queda reseñada en el cuadro que sigue:



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

... para poder constar que el  
proyecto ha sido aprobado  
*definitivamente* por resolución de  
... 3-VI-99  
... GENERAL,

Parcela	PROPIEDAD	Nº Viv.	SUPERFICIE M <sup>2</sup> Residencial	SUPERFICIE M <sup>2</sup> Terciano	SUPERFICIE M <sup>2</sup> Deportivo	SUPERFICIE M <sup>2</sup> Zona verde	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	INDICE EDIF. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
A	Zahonera, S.A.	9	877,44	-	-	-	1.071,07	1,2206
B	Zahonera, S.A.	16	1.738,15	-	-	-	1.904,02	1,0954
C	Zahonera, S.A.	9	1.035,54	-	-	-	1070,78	1,0340
D	Ayuntamiento	12	1.071,59	-	-	-	1.387,59	1,2948
E	Zahonera, S.A.	6	791,20	-	-	-	832,94	1,0527
F	Cesión al Ayuntamiento	-	-	-	-	107,11	-	-
G	Cesión al Ayuntamiento	-	-	-	2.514,00	-	-	-
H	Ayuntamiento	-	-	500,00	-	-	610,38	1,2207
I	Zahonera, S.A.	-	-	1.469,59	-	-	2.159,32	1,4693
	TOTAL	52	5.513,92	1.969,59	2.514,00	107,11	9.036,10	



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

... para hacer constar que el  
... ha sido aprobado  
definitivamente por resolución de  
3-VI-99  
EL SECRETARIO GENERAL,

## ESTUDIO COMPARATIVO DE LA PARCELA MUNICIPAL Y DE LA ZAHONERA.

Porcentaje a asignar:

Superficie Ayuntamiento.....3.174 m<sup>2</sup>  
Superficie La Zahonera.....11.226 m<sup>2</sup>

TOTAL.....14.400 m<sup>2</sup>

- Ayuntamiento 3.174 m<sup>2</sup> / 14.400 m<sup>2</sup> = 22,04%
- La Zahonera 11.226 m<sup>2</sup> / 14.400 m<sup>2</sup> = 77,96%

Edificabilidad Residencial:

6.226,40 m<sup>2</sup> x 22,04% = 1.387,59 m<sup>2</sup> (Ver cuadro).

Edificabilidad Terciario:

2.769,70 m<sup>2</sup> x 22,04% = 610,44 m<sup>2</sup> (Ver cuadro).

## DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR.

Las obras de infraestructura a realizar en el Sector, serán objeto de redacción de Proyecto de Urbanización. En él se determinan materiales, calidades y condiciones técnicas necesarias.

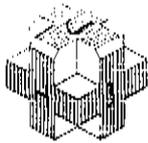
Por otro lado, también se indica la ejecución de la Zona Verde.

El porcentaje de participación en los costos de urbanización queda determinado por el aprovechamiento de cada propietario.

Ilustre Ayuntamiento .....22,04%  
La Zahonera, S.A. ....77,96%

TOTAL .....100,00%

El sistema de actuación previsto para el área ES-005 es el de Compensación.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3-01-88

## 7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Las condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas establecidas en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. para las distintas tipologías establecidas.

Vivienda Unifamiliar Adosada y Pareada.

Altura media 2 plantas o 6,50 m. de altura reguladora. Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda planta con altura 9,50 m.

Ocupación media 50% pareadas.  
70% adosadas

Las edificaciones en la tipología Re2, podrán retranquearse desde la alineación hasta 5 m. cuando el proyecto de viviendas sea único para toda la manzana.

Cuando se trate de actuaciones aisladas en el parcelario, deberá cumplirse un retranqueo de 3 m.

Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

- Con huecos de habitaciones vivideras  $(L1 + L2) / 3$ .
- Sin huecos de habitaciones vivideras  $(L1 + L2) / 4$ .

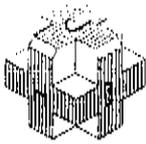
Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

En las parcelas A-B-C-D se contará con patio trasero de un mínimo de 3 m., para que el cerramiento de las viviendas sea tratado como fachada, salvo que la parte trasera coincida con vía pública; y en la parcela C, que se deben evitar medianeras vistas existentes.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m., no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

Cualquiera de las manzanas A-B-C-D podrán disponer de tres plantas en su totalidad siempre que no sobrepasen el 30% de la ocupación total en segunda planta y se ejecute en proyecto unitario.

Si se realiza proyecto unitario de las parcelas separadas A-B-C-D, cada una contendrá el 30% asignado.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

...haber constar que el  
...mento ha sido aprobado  
*definitivamente* por resolución de  
Fecha 3-UL-99

Edificación en núcleos para uso terciario.

EL SECRETARIO GENERAL,

A) En edificio independiente:

Parcela media 100 m<sup>2</sup>.

Altura media 2 plantas o 7,50 m. de altura reguladora. Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda.

Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

- Con huecos de habitaciones vivideras (L1 + L2) / 3.
- Sin huecos de habitaciones vivideras (L1 + L2) / 4.

Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

Ocupación media 75%.

El cerramiento de las edificaciones será tratado como fachadas evitándose las medianeras vistas.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

Las edificaciones situadas en las medianeras determinadas en el Estudio de Detalle, se retranquearán con respecto a las mismas un mínimo de 3 m.

Edificación aislada para uso terciario.

Parcela media 200 m<sup>2</sup>.

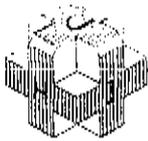
Altura media 2 plantas o 7,50 m. de altura reguladora.

Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

- Con huecos de habitaciones vivideras (L1 + L2) / 3.
- Sin huecos de habitaciones vivideras (L1 + L2) / 4.

Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

... para constar que el  
... documento ha sido aprobado  
*definitivamente* por resolución de  
fecha 3-VI-99

EL SECRETARIO GENERAL,

Las edificaciones situadas en las medianeras determinadas en el Estudio de Detalle, se retranquearán con respecto a las mismas un mínimo de 3 m.

Edificación en núcleos para uso industrial.

Remite a las mismas condiciones paramétricas del uso terciario, salvo las específicas del uso industrial, como la de la altura que no tiene límite, sin embargo debe justificarse.

Su ubicación se definirá en la parcelación definitiva.

La Línea, marzo de 1999.

El Arquitecto: José Herrera Bernal.

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLAMENTARIOS  
090499290689  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEMARCACIÓN DE CÁDIZ