

AI
AD

gmu **Gerencia de Urbanismo**
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución
de la Presidencia de la Gerencia n.º 949/06
de fecha 28 ABR. 2006
La Línea de la Concepción 02 MAYO 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA,



DOCUMENTACION REFORMADA
ESTUDIO DE DETALLE

EN PARCELA RE-1
DEL SECTOR 14D.02.02 "ALCAIDESA CORTIJO".
LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.
(CÁDIZ)

Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el
Registro Municipal de Instrumentos de
Planeamiento bajo el asiento nº 23.

La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006
El Secretario General



PROMOTOR:

ROS Y FALCÓN, S.A.

ARQUITECTOS:

F. JAVIER HIGUERA YELA
ALEJANDRO PÉREZ MARTÍNEZ.

Málaga, Marzo de 2006



Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado
definitivamente por este Excmo.
Ayuntamiento en sesión plenaria
celebrada el día 6 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006
El Secretario General



ÍNDICE:

0.- ANTECEDENTES.

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

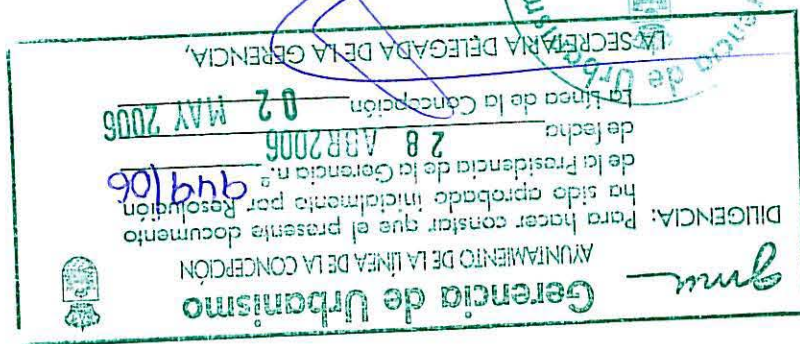
3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

5.- RELACION DE PLANOS

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006
El Secretario General



0. - ANTECEDENTES.

Con fecha de 3 de Marzo de 2006 se visa Estudio de Detalle sobre parcela RE-1 del sector 14D.02.02, "Alcaidesa Cortijo", redactado con el objeto de materializar la determinación del uso alternativo en conjunción con el predominante y compatible, fijando porcentajes de uso y definición de volúmenes del Proyecto a desarrollar en dicha parcela.

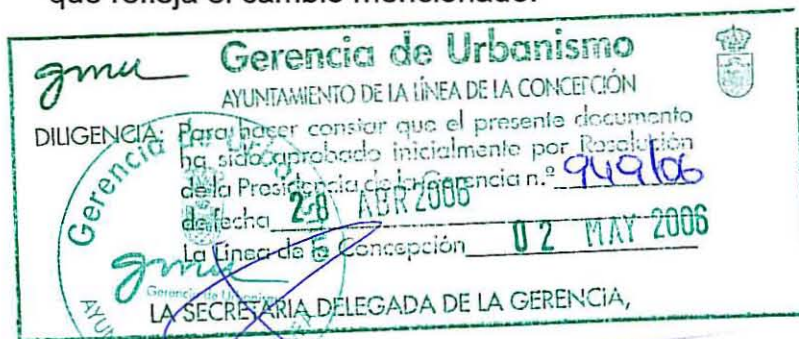
Tras consulta con la técnico municipal de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, establece que la referencia a la edificabilidad establecida en el Estudio Detalle debe establecerse en tres niveles en vez de los dos considerados, es decir, en el Estudio de Detalle visado se establecía lo siguiente:

- o TECHO EDIFICABLE TOTAL. 22.006 m²t/m²s.
- Edificabilidad residencial: 10.722'75 m²t/m²s. (0'316 m²t/m²s)
- Edificabilidad otros usos: 11.283'25 m²t/m²s. (0'333 m²t/m²s)

Considerando la imposibilidad de computar conjuntamente la edificabilidad residencial con la edificabilidad de otros usos en un mismo paquete, sino que hay que distinguir la edificabilidad residencial sobrante como residencial uso alternativo, dejando la edificabilidad para otros usos en otro paquete distinto, indicando que el cómputo debería ser como sigue:

- Edificabilidad residencial para vivienda en tipología plurifamiliar: 10.722'75 m²t/m²s. (0'316 m²t/m²s).
- Edificabilidad residencial uso compatible para hotelero: 6.205'25 m²t/m²s (0'183 m²t/m²s).
- Edificabilidad otros usos, optándose por el uso hotelero: 5.078 m²t/m²s. (0'15 m²t/m²s)

Esto conlleva la **modificación** de la documentación, quedando la memoria modificada por la que se presenta en esta Documentación Reformada, al igual que se cambia el plano ED-4 de Ordenación de Volúmenes que refleja el cambio mencionado.



Málaga, Marzo de 2006.

ARQUITECTOS

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

Se realiza el presente Estudio de Detalle por encargo de la propiedad ROS Y FALCÓN, S.A., con domicilio social en C/ Siete Picos, nº 19, Las Rozas, Madrid.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción y más concretamente a lo establecido en el artículo 21.2, párrafo 6, del Plan Parcial del sector 14D.02.02, que establece "El Estudio de Detalle será el instrumento de planeamiento que materializará la determinación del uso alternativo en conjunción con el predominante y compatible, fijando porcentajes de uso y definición de volúmenes", por lo que se redacta la presente documentación.

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

El proyecto se ha desarrollado en la parcela RE-1 del sector 14D.02.02, denominado "Alcaidesa Cortijo", en el municipio de La Línea de la Concepción de Cádiz, estando delimitada por:

- Al Norte por vial denominado Vial 1, que la separa de parcelas de equipamiento comercial y social.
- Al Sur por vial denominado Vial 2, lindando con parcela residencial RE-2 .
- Al Oeste por vial denominado Vial 1, separando la parcela de parcela de equipamiento docente.
- Al Este por vial denominado Vial 2, que vuelve a separar de dicha parcela la parcela residencial RE-2 y parcela de equipamiento deportivo.



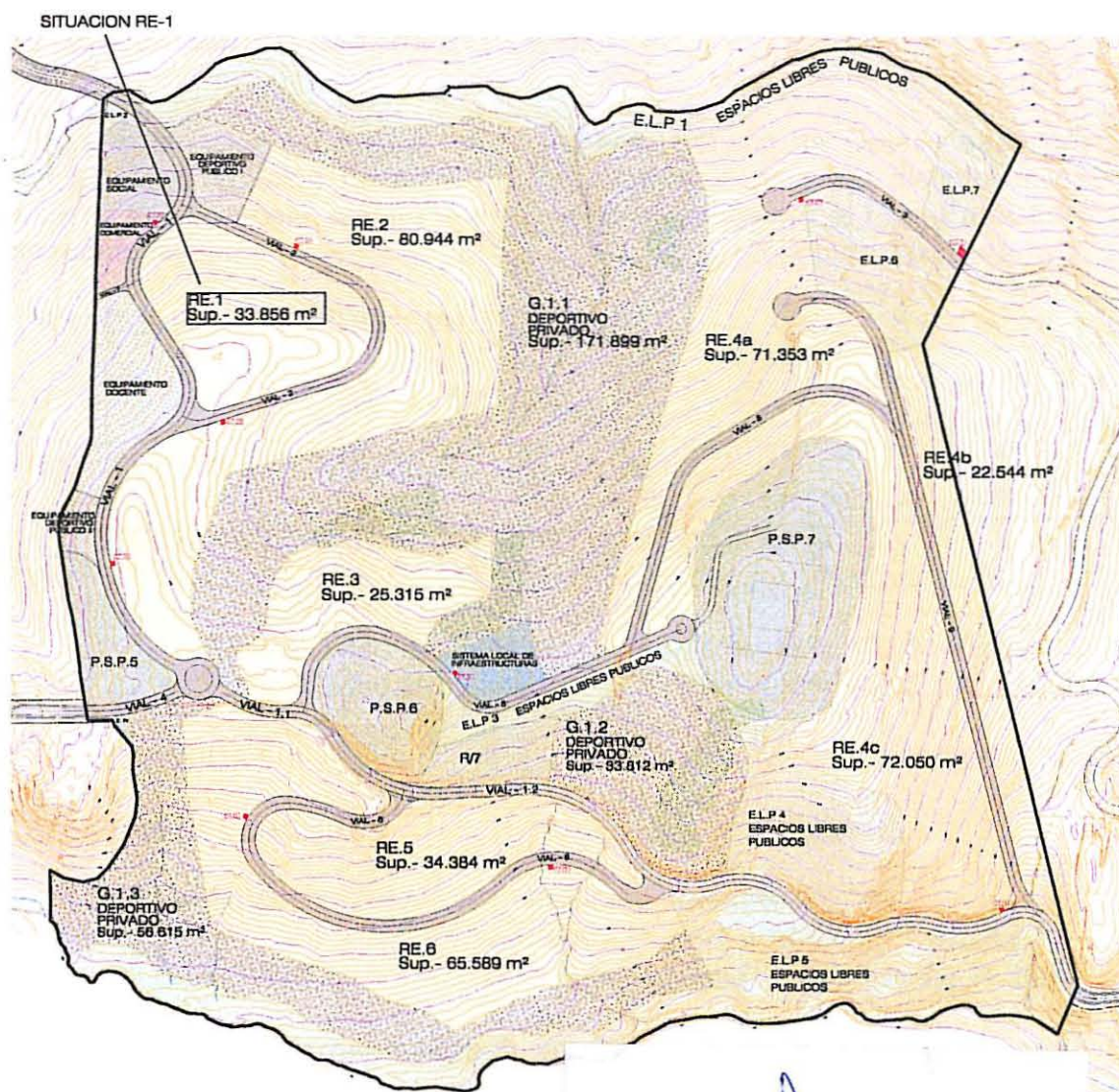


Fig. 1. Situación en el Plan Parcial

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006
El Secretario General

En cuanto a su morfología, presenta una forma irregular, con un pendiente acentuada con inclinación Norte – Sur, presentando su cotas más elevadas en la zona Sur con una cota de 135 metros, mientras que en su zona Norte presenta la cota más baja de 115 metros. Por lo que la parcela presenta una ladera con orientación Noroeste, que salva esta diferencia de cotas, mientras que los bordes quedan definidos por los taludes creados por la ejecución de los viales.

La parcela se encuentra libre de edificación y su superficie es de 33.856 m².

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Presidencia de la Gerencia n.º 249/06 de fecha 28 ABR 2006

La Línea de la Concepción, 02 MAY 2006

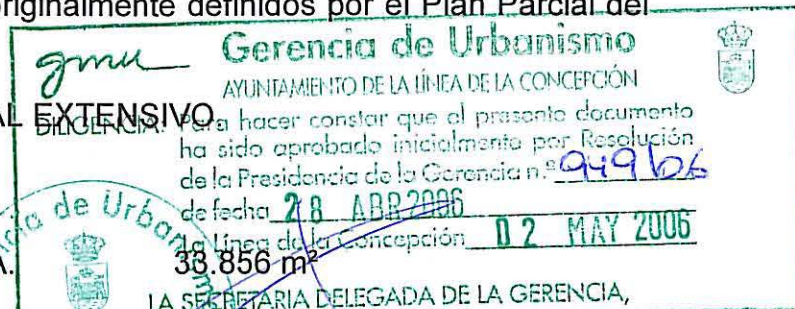
LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA,

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle pasa por redistribuir la proporción de edificabilidad disponible para los distintos usos permitidos en la parcela, siendo originalmente definidos por el Plan Parcial del sector como sigue:

PARCELA RE-1. RESIDENCIAL EXTENSIVO

- SUPERFICIE PARCELA. 33.856 m²
- TECHO EDIFICABLE TOTAL. 22.006 m²/m²s.
 - Edificabilidad residencial: 16.928 m²/m²s. (0'50 m²/m²s)
 - Edificabilidad otros usos: 5.078 m²/m²s. (0'15 m²/m²s)
- DENSIDAD. 113 viviendas.
- PARCELA MÍNIMA. 400 m.
- OCUPACIÓN. Planta baja = 60% sup. Parcela.
Planta primera = 60% sup. Parcela.
Planta segunda = 50% sup. De P. Baja.
- ALTURA (Tolerancia altimétrica). PB + 1 o 7'5 m. + Segunda planta de 3 m.
- LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA. En plurifamiliar 40 m.
- SEPARACIÓN A LINDEROS. Privados: 3 m. o 0'7 h
Públicos: 6 m.
- USOS. Según Artículo 21 del Plan Parcial.



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción, 7 de julio de 2006
El Secretario General

Se pretende por tanto, modificar los parámetros referentes a la edificabilidad asignada a los usos determinados en la presente parcela, sin alterar ningún otro parámetro urbanístico establecido por las Normas ya citadas, de acuerdo con el párrafo 6 del artículo 21 ya mencionado que establece el Estudio Detalle como herramienta para determinar el uso alternativo en conjunción con el predominante y compatible, fijando los nuevos porcentajes y definiendo los volúmenes a realizar.

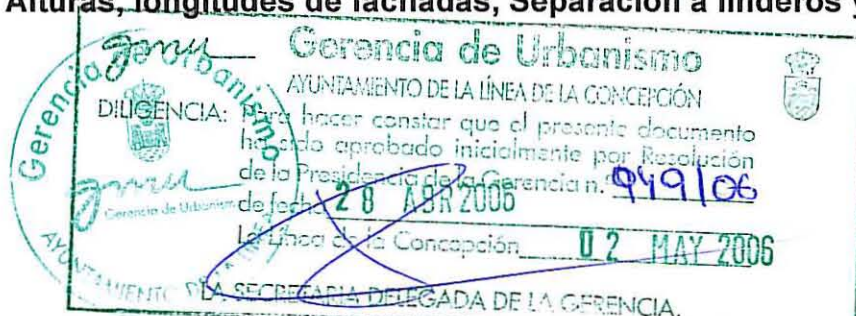
Así pues, la nueva situación para la parcela RE-1 propuesta se indica a continuación:

PARCELA RE-1. RESIDENCIAL EXTENSIVO.

- SUPERFICIE PARCELA. 33.856 m²
- TECHO EDIFICABLE TOTAL. 22.006 m²/m²s.
- **Edificabilidad residencial para vivienda en tipología plurifamiliar: 10.722'75 m²/m²s. (0'316 m²/m²s).**
- **Edificabilidad residencial uso compatible para hotelero: 6.205'25 m²/m²s (0'183 m²/m²s).**
- **Edificabilidad otros usos, optándose por el uso hotelero: 5.078 m²/m²s. (0'15 m²/m²s)**
- DENSIDAD. 113 viviendas.
- PARCELA MÍNIMA. 400 m.
- OCUPACIÓN. Planta baja = 60% sup. Parcela.
Planta primera = 60% sup. Parcela.
Planta segunda = 50% sup. De P. Baja.
- ALTURA (Tolerancia altimétrica). PB + 1 o 7'5 m. + Segunda planta de 3 m.
- LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA. En plurifamiliar 40 m.
- SEPARACIÓN A LINDEROS. Privados: 3 m. o 0'7 h
Públicos: 6 m.
- USOS. Según Artículo 21 del Plan Parcial.

Esta modificación supone el destinar un porcentaje del 48'73 % de la edificabilidad disponible (22.006 m²/m²s) para uso residencial en tipología plurifamiliar, un 28'20 % a residencial uso compatible para hotelero y del 23'07 % para otros usos que se opta por el uso hotelero, definido en el art. 21 antes mencionado como los usos terciarios complementarios y compatibles con en el residencial turístico, definidos en el artículo 22 de las mismas normas.

No se modifica ningún otro parámetro urbanístico, siendo idénticos el resto de parámetros definidos, como densidad de viviendas, Ocupación, Alturas, longitudes de fachadas, Separación a linderos y Usos.



4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

PARCELA RE-1. RESIDENCIAL EXTENSIVO.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006
El Secretario General

- SUPERFICIE PARCELA. 33.856 m²
- TECHO EDIFICABLE TOTAL. 22.006 m²t/m²s.
- Edificabilidad residencial: 10.722'75 m²t/m²s. (0'316 m²t/m²s).
- Edificabilidad residencial uso alternativo: 6.205'25 m²t/m²s (0'183 m²t/m²s).

- Edificabilidad otros usos: 5.078 m²t/m²s (0'15 m²t/m²s).
- DENSIDAD. 113 viviendas.

- PARCELA MÍNIMA. 400 m.

- OCUPACIÓN. Planta baja = 60% sup. Parcela.
Planta primera = 60% sup. Parcela.
Planta segunda = 50% sup. De P. Baja.

- ALTURA (Tolerancia altimétrica). PB + 1 o 7'5 m. + Segunda planta de 3 m.

- LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA. En plurifamiliar 40 m.

- SEPARACIÓN A LINDEROS. Privados: 3 m. o 0'7 h
Públicos: 6 m.

- USOS. Según Artículo 21 del Plan Parcial.



Málaga, Marzo de 2006.

ARQUITECTOS

6. – RELACIÓN DE PLANOS.

ED.-1 SITUACION EN EL PLAN GENERAL

ED.-2 SITUACION EN EL PLAN PARCIAL

ED.-3 TOPOGRÁFICO ACTUAL

ED.-4 PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

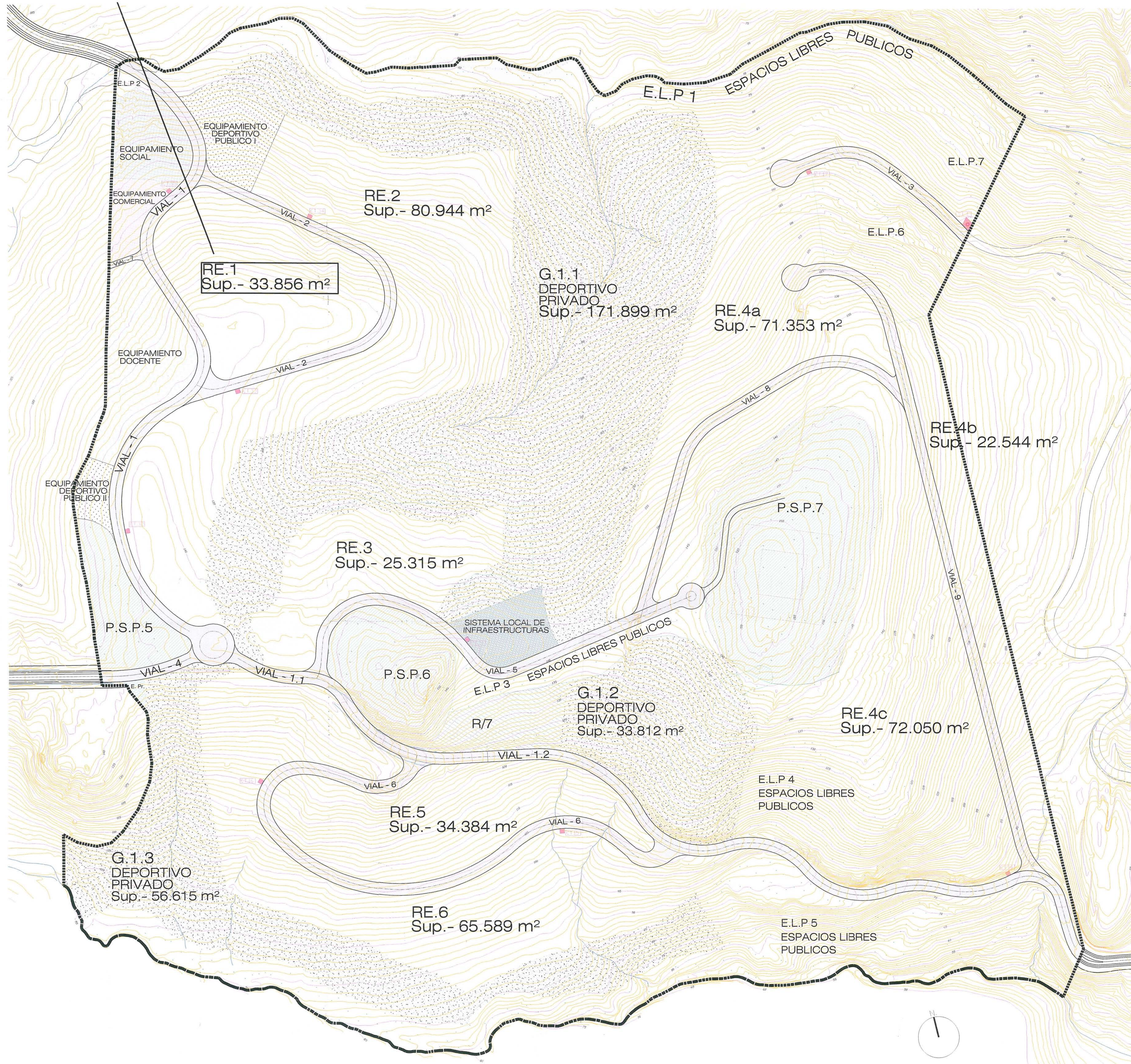


Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006
El Secretario General



SITUACION RE-1



		USO RESIDENCIAL				OTROS USOS				TOTAL
		Superficie m ² s ^u o	Edificabilidad m ² / m ²	Techo m ² / m ²	Número de viviendas	Densidad Viv. / Ha.	Edificabilidad m ² / m ²	Techo m ² / m ²	Techo m ²	
RESIDENCIAL	RE.1	33.856	0.50	16.928	113	33	0.15	5.078	22.006	
	RE.2	80.944	0.55	44.201	284	35	0.10	8.094	82.295	
	RE.3	25.315	0.50	12.658	84	33	0.15	3.797	16.455	
	RE.4a	71.353	0.27	19.254	150	21	0.00	0.267	8.265	
	RE.4b	22.544	0.24	5.411	22	10	0.00	0	0.541	
	RE.4c	72.050	0.37	26.658	205	28	0.00	0	0.266	
	RE.5	34.384	0.50	17.192	115	33	0.10	3.438	20.530	
RE.6	65.589	0.50	32.795	227	35	0.10	8.559	39.353		
TOTAL RESIDENCIAL		406.035		175.385	1.200			33.252	208.638	
DEPORTIVO PRIVADO	G.1.1+G.1.1b	171.899							700	
	G.1.2	33.812							200	
	G.1.3	56.615							200	
	TOTAL Golf	262.326							1.100	
	TOTAL DEPORTIVO PRIVADO	262.326							1.100	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E. Privado	520					0.10	55	52	
	TOTAL E. PRIVADO	520							52	

SUELOS PUBLICOS		Superficie	Edificabilidad	Techo	Número de
EQUIPAMIENTO PUBLICO		m ² s ^u o	m ² / m ²	m ²	viviendas
Docente	14.410	No se fija	No se fija		
Comercial	3.650	1.0	3.650		
Social	7.229	1.0	7.229		
Deportivo Público I	7.457	No se fija	No se fija		
Deportivo Público II	2.545	No se fija	No se fija		
TOTAL EQUIPAMIENTO PUBLICO	35.291				
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS					
ELP.1	33.455				
ELP.2	750				
ELP.3	0.045				
ELP.4	28.485				
ELP.5	65.039				
ELP.6	18.374				
ELP.7	7.953				
TOTAL E.L. PUBLICOS	162.831				
VARIO					
V.1	12.052				
V.1.1 (SGV-10)	4.126				
V.1.2 (SGV-10)	9.210				
V.2	6.658				
V.3	3.809				
V.4 (SGV-10)	1.347				
V.5	7.552				
V.6	10.266				
V.7	246				
V.8	6.693				
V.9	11.293				
TOTAL VARIO	72.732				
SERVICIOS					
Depósito	6.140				
Equipo de Bombeo	100				
Cartera de Transformación	225				
TOTAL S.I. INFRAESTRUCTURAS	6.465				
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	946.200				
		0.2217	209.790	1.200	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					
P.S.P.-5	10.023				
P.S.P.-6	16.200				
P.S.P.-7 (*)	45.803				
R/7	8.000				
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	80.026				
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.029.206				

(*) P.S.P.-7
ZONA INSTALACIONES MILITARES 2.500

Zona libre de edificación. En el Campo de Golf no existirán calles sobre la misma.



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el número nº 23.
La Línea de la Concepción, 7 de julio de 2006
El Secretario General



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 2006.
La Línea de la Concepción, 7 de julio de 2006
El Secretario General



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Presidencia de la Gerencia n.º 594/06
Fecha: 20 JUN 2006
La Línea de la Concepción, 02 MAY 2006
LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RE-1
DEL SECTOR 14.D.02.02
"LA ALCAIDESA CORTIJO"

SITUACION EN EL PLAN PARCIAL

H.C.P.
&
Arquitectos
Asociados

Arquitectos
F. JAVIER MOLERA YELA
ALEJANDRO PEREZ MARTINEZ

Propiedad
ROS Y FALCÓN, S.A.

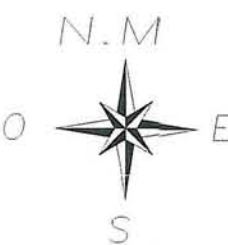
Localidad
LA LINEA DE LA CONCEPCION
(CÁDIZ)

Expediente
H-896-05

Escala
1/2000

Fecha
FEBRERO
2006

Plano nº
ED-2



La Línea de la Concepción 7 de julio de 2006



La Línea de la Concepción 7 de julio de 2000



estudio de
arquitectura
y
urbanismo

Expediente
H-896-05

Fecha
FEBRERO
2006

H.C.P.
&
Arquitectos
Asociados

Propiedad

ROS Y FALCÓN, S.A.



REFERENCIAS

- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION USO RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD = 10.72275 m²/m²
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION USO COMPATIBLE
EDIFICABILIDAD = 6.20525 m²/m²
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION OTROS USOS
EDIFICABILIDAD = 5.078 m²/m²
- SOLO PLANTA SOTANO
- GALERIA ABIERTA
- SEPARACION A LINDEROS
- SEPARACION RESIDENCIAL - OTROS USOS
- PLATAFORMA DESTINADA A PISCINAS
- PARCELA ESPACIOS LIBRES

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento n° 23.

La Línea de la Concepción, 7 de julio de 2006



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 de julio de 2006.

La Línea de la Concepción, 7 de julio de 2006



MODIFICADO MARZO 2006

ESTUDIO DE DETALLE

	PARCELA RE-1 DEL SECTOR 14.D.02.02 "LA ALCAIDESA CORTIJO"	Localidad LA LINEA DE LA CONCEPCION (CÁDIZ)
		Expediente H-896-05
	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	Escala 1/500
	Arquitectos F. JAVIER HIEJERA YELA ALEJANDRO PEREZ MARTINEZ	Propiedad ROS Y FALCÓN, S.A.
H.C.P. & Arquitectos Asociados		Plano n° ED-4