

AD



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA D5 DEL P.P. 14B 1.1
POLÍGONO II DE SANTA MARGARITA
DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.**

**ARQUITECTOS: JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA Y
LUIS MIGUEL GARCÍA RODRÍGUEZ**

ESTUDIO DE DETALLE QUE AFECTA A LA MANZANA D5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO II DE SANTA MARGARITA EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (D5 SANTA MARGARITA EDCV)



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA D5 DEL P.P. 14B 1.1 POLÍGONO II DE SANTA MARGARITA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

ARQUITECTOS: JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA Y LUIS MIGUEL GARCÍA RODRÍGUEZ



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA D5 DEL POLÍGONO II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE SANTA MARGARITA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

A.1.- OBJETO DEL TRABAJO.

Redacción de un instrumento de planeamiento que permita la modificación de las alineaciones de las parcelas resultantes de la ordenación fijada y definida en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono II de Santa Margarita en La Línea de la Concepción, así como la definición de los viales privados interiores y la distribución de volúmenes de la manzana D5

A.1.a.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es la **Manzana D5** del Plan Parcial de Ordenación del Polígono II de Santa Margarita, situado entre las calles M, L y las Zonas Verdes próximas a los arroyos Charcones y Negro

A.1.b.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- El Objeto prioritario del Estudio de Detalle es la modificación de las alineaciones de la Manzana D5. Con fijación de una nueva alineación.
- Ubicación de los viarios privados interiores que permitan el acceso a las viviendas previstas en la manzana D5 (113 unidades).

- Definición de las alineaciones interiores.
- Distribución de volúmenes de edificación dentro de la parcela.
- Disponer de todas las plazas de aparcamiento en viario libre de la calle denominada "M", lo que impide acceso de vehículos desde dicha calle a las parcelas, toda vez que la misma da también acceso a las manzanas comerciales.
- Definir una estética uniforme y una mayor permeabilidad a la manzana D5 .

A.1.c.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se promueve a instancias de PROMAGA, S.A.U., empresa propietaria de la finca, cuyo fin es la urbanización general y la construcción de viviendas en la parcela de su propiedad.



A.2.- LA MANZANA D5 SEGÚN EL P.P. DEL POLÍGONO II DE SANTA MARGARITA DE LA LÍNEA.

A.2.1 Intensidades Medias

$$\text{Intensidad media (m}^2/\text{m}^2) = 0.684 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

A.2.2 Usos

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

A.2.3 Número de plantas

DOS PLANTAS.

A.3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La Propiedad de los terrenos afectados corresponde a la Empresa **PROMAGA, S.A.U.**, sociedad domiciliada en La Línea de la Concepción, calle Real, 17 y NIF A-11053063

[Firma]
AUTORIDAD COMPETENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento por Resolución de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo de fecha 13 MAYO 2004 905/04
La Línea de la Concepción, 24 MAYO 2004

LA SECRETARÍA DE FERIA DE LA GERENCIA

[Firma]
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento por Resolución de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo de fecha 29 JUN. 2004
La Línea de la Concepción, 30 JUN. 2004

LA SECRETARÍA DE FERIA DE LA GERENCIA

Promotor: Promaga, S.A.
Arquitecto: Juan Luis Callejo de la Vega y Luis Miguel García Rodríguez

[Firma]
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

B. - JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La normativa de alineaciones que actualmente afecta a la Manzana D5 del Polígono II, con retranqueos de 5,00 metros en todo el perímetro de la manzana, impide un desarrollo coherente de las edificaciones en el interior de la misma. La modificación de dicha alineación, objeto principal de este Estudio de Detalle junto con la creación de viales interiores, va a permitir una mayor permeabilidad a la manzana; consiguiendo que las parcelas tengan un uso más privado en aquellos espacios exclusivos que son inherentes a cada una de las viviendas.

La solución obedece a dar respuesta a la necesidad de los residentes de disponer de una vivienda que cumpla con los parámetros que marcan actualmente sus necesidades: privacidad, accesibilidad directa, por medio de los viales marcados en el interior de la manzana, a cada una de las parcelas. Mejor ubicación de su vivienda dentro de la parcela disponible y un mejor aprovechamiento de los espacios libres privados. Con ello conseguimos que MEJORE LA FUNCIONALIDAD Y ACCESIBILIDAD de los espacios privativos, sin desvirtuar el tipo de ordenación fijados en las ordenanzas que le son de aplicación.

Con este desarrollo mantenemos la edificabilidad máxima contemplada en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación, fijada en 14.080 m² de superficie máxima edificada.

Mantenemos igualmente el número máximo de viviendas, fijada en 113 Unidades.

La Manzana D5 con una superficie de 20.678 metros cuadrados queda así:

Viario 2.841 m²

Parcelas

D5.1	6.496 M ²
D5.2	7.843 M ²
D5.3	3.498 M ²

C.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Será de aplicación todas las especificaciones señaladas en la Ordenanza 26 en el Plan Parcial 14b 1.1, Polígono II de Santa Margarita. de La Línea de la Concepción.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Edificación cerrada o abierta formando los volúmenes típicos de las viviendas unifamiliares de dos plantas.

FORMA DE ACTUACIÓN.

Directamente sobre las parcelas, según alineaciones, intensidades y alturas señalados. La unidad máxima de actuación es el ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE USO.

Uso fundamental: Residencial en edificaciones adosadas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

La ocupación máxima de las parcelas es del 70%

Altura máxima de edificación: 2 Plantas o 7.00 metros.

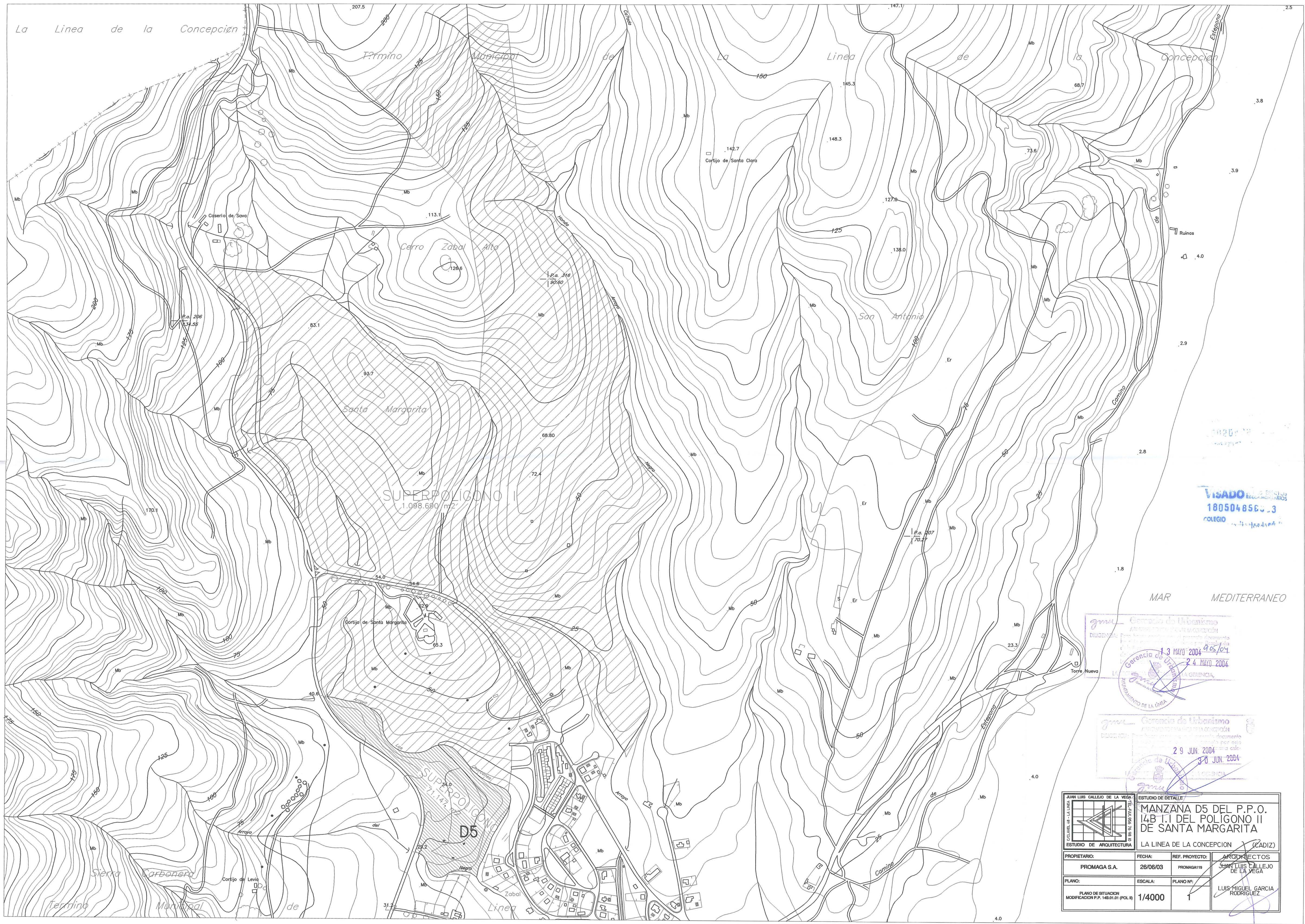
Alineaciones: Se fija retranqueos mínimos respecto a linderos públicos de 2.00 metros.

Aprovechamientos:

	SUPERFICIES	APROVECHAM.	INTENSIDADES	Nº VIVIENDAS
D5.1	6.496 M ²	4.528 M ²	0.70 M ² /M ²	35
D5.2	7.843 M ²	5.468 M ²	0.70 M ² /M ²	43
D5.3	3.498 M ²	4.084 M ²	1.17 M ² /M ²	35
	17.837 M²	14.080 M²	0.79 M²/M²	113



Fdo: Juan Luis Callejo de la Vega y Luis Miguel García Rodríguez



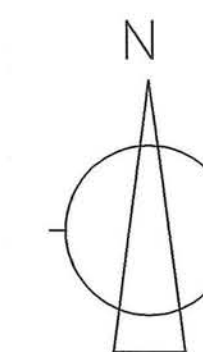
VISADO
1805048560.3
COLEGIO

MAR MEDITERRANEO

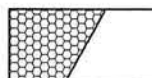
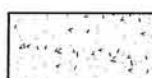
Gerencia de Urbanismo
AUTONOMIA DE LA COMUNIDAD
DIRECCION: Promoción y desarrollo del territorio
13 MAYO 2004
Gerencia de Urbanismo
24 MAYO 2004

Gerencia de Urbanismo
AUTONOMIA DE LA COMUNIDAD
DIRECCION: Promoción y desarrollo del territorio
29 JUN 2004
Gerencia de Urbanismo
30 JUN 2004

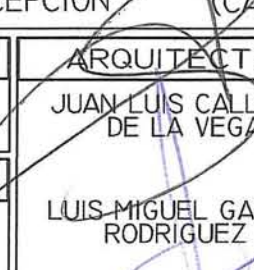
JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA TEL. 954.555.75.98		ESTUDIO DE DETALLE	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA		MANZANA D5 DEL P.P.O. I4B-1.1 DEL POLIGONO II DE SANTA MARGARITA	
PROPIETARIO:		LA LINEA DE LA CONCEPCION (CÁDIZ)	
PROMAGA S.A.		ARQUITECTOS	
FECHA:		JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA	
26/06/03		LUIS MIGUEL GARCIA RODRIGUEZ	
REF. PROYECTO:		PROMAGA116	
PLANO:		ESCALA:	
PLANO DE SITUACION MODIFICACION P.P. 14B.01.01 (POL. II)		1/4000	
		PLANO Nº:	
		1	

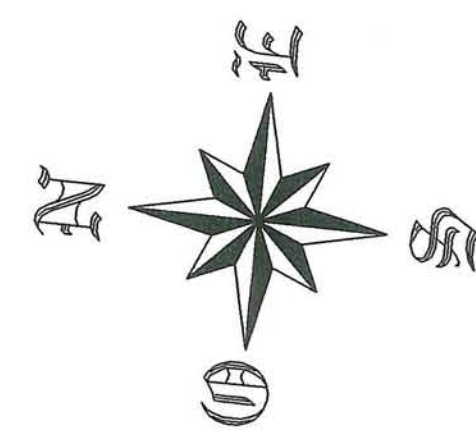


PARC. N°	SUP. m2	USO	APROVECH. m2	N° VIV.
D5	20.678	RESIDENCIAL	14.080	113
C2	7.504	COMERCIAL-TERCIARIO	1.726	-
Vario	4.332	VIARIO PÚBLICO	-	-
Jardines	15.173	ESPACIO LIBRE	-	-
S.G.E.L.	23.412	DOMINIO PUBLICO (Sistema General de Espacios Libres SGP-SP3)	-	-
A/JUEGOS	48	AREA DE JUEGOS	-	-
TOTAL	71.147		15.806	113

-  RESIDENCIAL
-  INDUSTRIAL-TERCIARIO/aparcamiento
-  ESPACIO LIBRE
-  VIARIO
-  PARQUE SUBURBANO SGP-SP3
-  LIMITE DEL POLIGONO II



		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA D5 DEL P.P.O. I4B I.1 DEL POLIGONO II DE SANTA MARGARITA LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	
PROPIETARIO:	FECHA:	REF. PROYECTO:	ARQUITECTOS:
PROMAGA S.A.	10/05/04	PROMAGA119	JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA
PLANO:	ESCALA:	PLANO N°:	
USOS Y APROVECHAMIENTOS MODIFICACION P.P. 148.01.01 (POL. II)	1/1500	2	



D5
SUPERFICIE: 20.678 M2

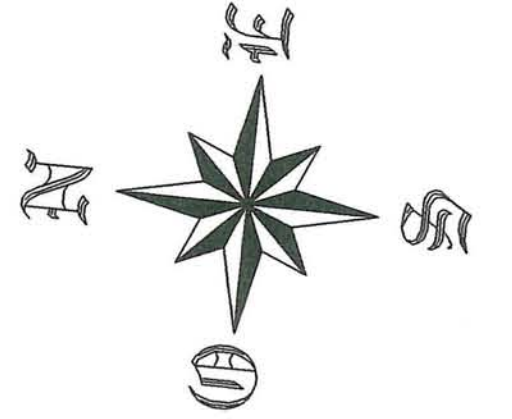
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Concepción
de la fecha de 13 MAYO 2004
La línea de la Concepción
LA SECRETARÍA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

LIBADO
REGISTRARIO
1805048568 13
COLEGIO

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Concepción
de la fecha de 29 JUN 2004
La línea de la Concepción
LA SECRETARÍA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA TEL: 956 76 88 83		ESTUDIO DE DETALLE	
		MANZANA D5 DEL P.P.O. I4B I.I DEL POLIGONO II DE SANTA MARGARITA	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA		LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CADIZ)	
PROPIETARIO:	FECHA:	REF. PROYECTO:	ARQUITECTOS:
PROMAGA S.A.	10/05/04	PROMAGA119	JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA
PLANO:	ESCALA:	PLANO Nº:	LUIS MIGUEL GARCIA RODRIGUEZ
VIALES INTERIORES EN TERRENO ACTUAL	1/500	3	

SUPERFICIE TOTAL RESIDENCIAL: 17.837 M2



D5.1= 6.496 M2

D5.2= 7.843 M2

D5.3= 3.498 M2

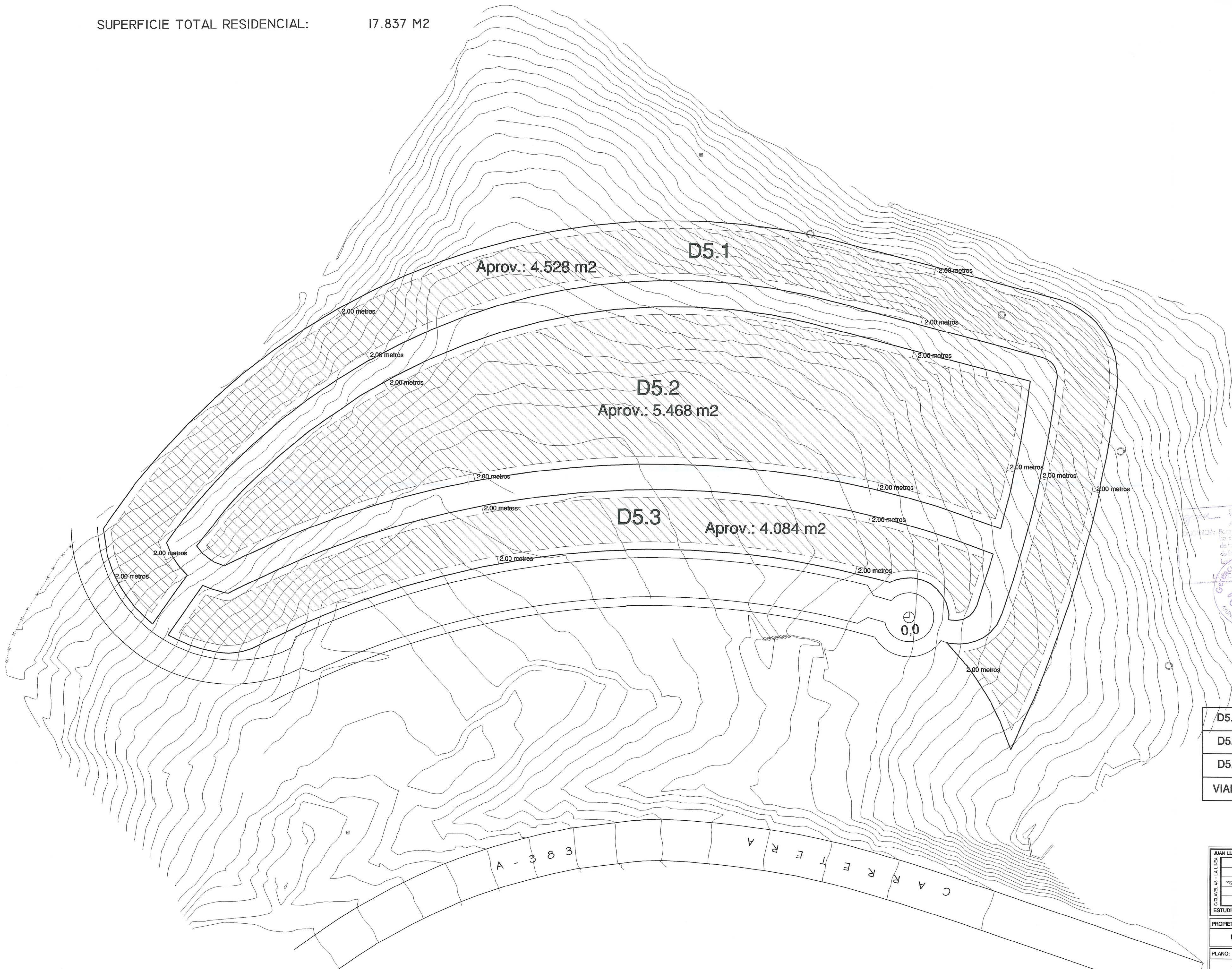
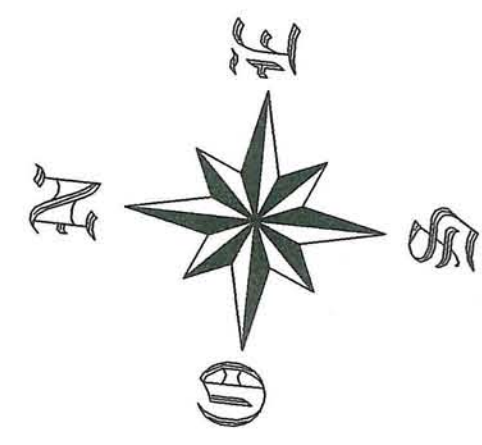
0,0



A - 3 8 3 A R E T E R A C A R

JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA TEL: 2424 956 76 89 0 ESTUDIO DE ARQUITECTURA		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA D5 DEL P.P.O. 14B 1.1 DEL POLIGONO II DE SANTA MARGARITA	
PROPIETARIO:	FECHA:	REF. PROYECTO:	ARQUITECTOS
PROMAGA S.A.	10/05/04	PROMAGA119	JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA
PLANO:	ESCALA:	PLANO Nº:	LUIS MIGUEL GARCIA RODRIGUEZ
DEFINICIÓN DE MANZANAS RESIDENCIALES	1/500	4	

SUPERFICIE TOTAL RESIDENCIAL: 17.837 M2

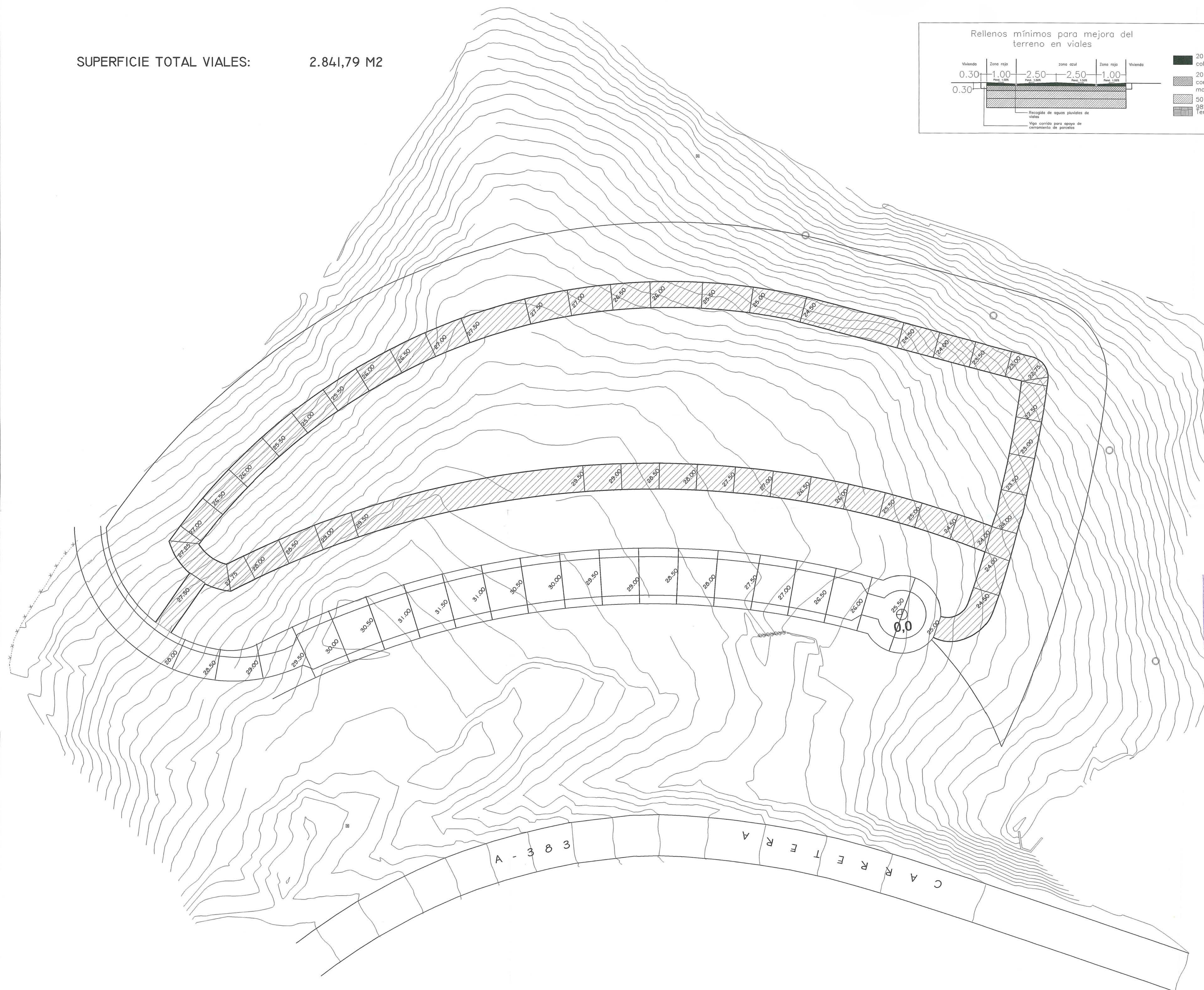
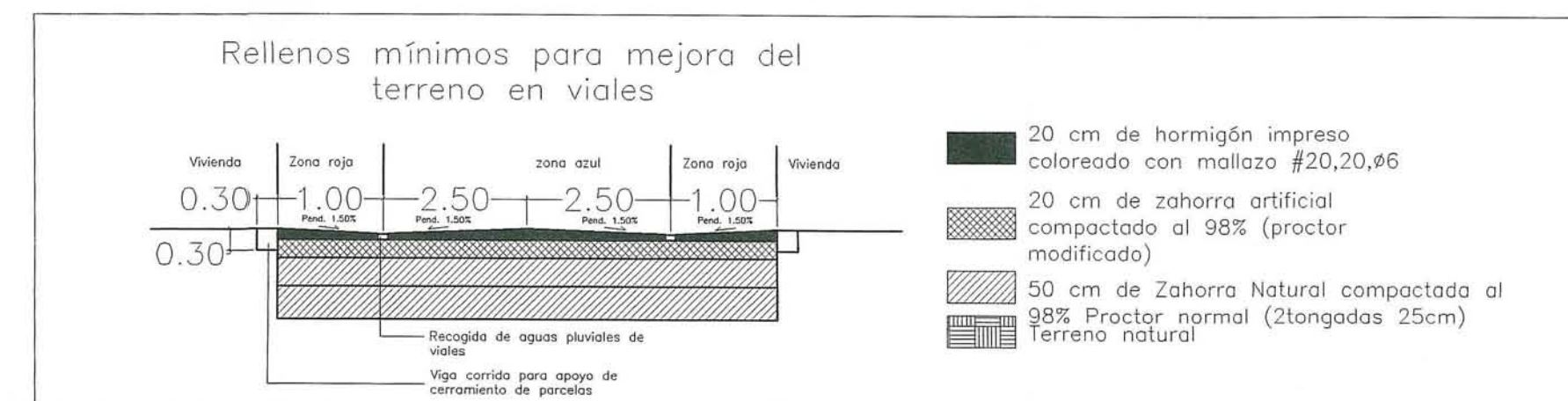


Gerencia de Urbanismo
AUTOMUNICIPALIDAD DE SANTA MARGARITA
CALLE DE LA CONCEPCION
13 MAYO 2004
24 MAYO 2004
VISADO
1805048568 J3
COLEGIO

	SUPERF.	APROV.	INTENS.	NºMAX. VIV.
D5.1	6.496M2.	4.528M2	0.70M2/M2	35
D5.2	7.843M2.	5.468M2	0.70M2/M2	43
D5.3	3.498M2.	4.084M2	1.17M2/M2	35
VIARIO	2.842M2.			
	20.678M2.	14.080M2	0.79M2/M2	113

JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA CALLE DE LA CONCEPCION ESTUDIO DE ARQUITECTURA		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA D5 DEL P.P.O. I4B I.1 DEL POLIGONO II DE SANTA MARGARITA LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	
PROPIETARIO: PROMAGA S.A.	FECHA: 26/05/03	REF. PROYECTO: PROMAGA119	ARQUITECTOS JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA LUIS MIGUEL GARCIA RODRIGUEZ
PLANO: DISTRIBUCION DE VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS	ESCALA: 1/500	PLANO Nº: 5	

SUPERFICIE TOTAL VIALES: 2.841,79 M2



JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA		ESTUDIO DE DETALLE	
MANZANA D5 DEL P.P.O. I4B I.1 DEL POLIGONO II DE SANTA MARGARITA		LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CADIZ)	
PROPIETARIO:	FECHA:	REF. PROYECTO:	ARQUITECTOS
PROMAGA S.A.	10/05/04	PROMAGA119	JUAN LUIS CALLEJO DE LA VEGA
PLANO:	ESCALA:	PLANO Nº:	LUIS MIGUEL GARCIA RODRIGUEZ
FUJACIÓN DE RASANTES	1/500	6	