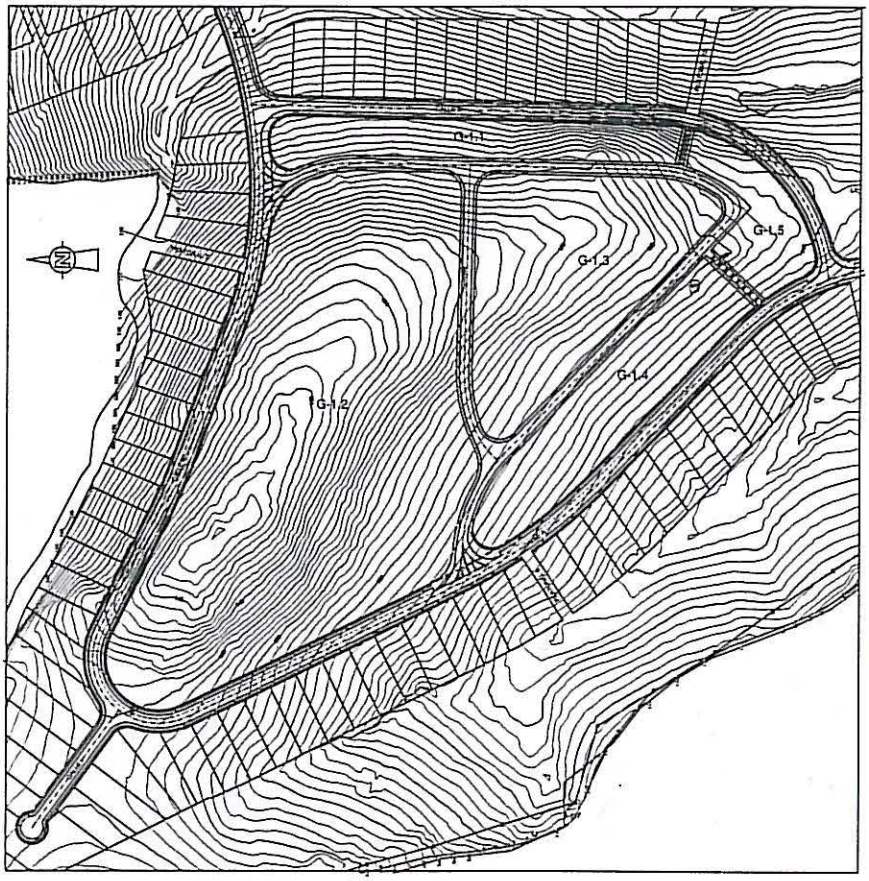
VI S EFECTOS
MENTARIOS
27 2 895702
COL
OFIC de cádiz

URBANIZADORA ANGLO IBÉRICA S.A.




# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA. LA LINEA (CADIZ)

Arquitecto
LUIS MODET VAUGHAN

Diciembre 2002

# ESTUDIO DE DETALLE DE A PARCELA G1 DEL SECTOR 14B-01-01 SANTA MARGARITA. LA LINEA DE LA CONCEPCION

PROMOTOR: URBANIZADORA ANGLO IBERICA S.A.

ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN.

EXPTE. Nº P0802

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia n.º 102 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCION
Gerencia de Urbanismo
07 MAR. 2003
11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES.

El municipio de la Línea de la Concepción dispone, para la ordenación de su territorio de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en el año 1.987.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General se redactó el Plan Parcial de Ordenación del Sector 14B-01-01 "Santa Margarita" que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el día 6 de septiembre de 1.990.

El referido Plan Parcial, establecía que la ejecución del mismo se realizaría por el sistema de compensación, definiendo dos polígonos de actuación coincidentes con los límites de las dos propiedades existentes dentro del ámbito de ordenación del Plan Parcial.

El proyecto de compensación se tramitó y fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de 5 de noviembre de 1.992.

Posteriormente se suscribió un convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento y la entidad mercantil propietaria de los terrenos Urbanizadora Anglo Ibérica S.A., entre cuyas determinaciones se planteaba la relocalización del 10% del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por los particulares. Para dar cumplimiento al mismo se tramitó una Modificación del Proyecto de Compensación que fue aprobada definitivamente el 4 de diciembre de 1.997.

Tanto en el Plan Parcial aprobado como en el Proyecto de Compensación se establecía para la parcela G1 los usos y parámetros de aprovechamiento globales, pero no la ordenación detallada de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencia nº 1/02 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03

## 2. OBJETO Y ENCARGO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Parcial y Proyecto de Compensación para la parcela G1 de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento que en su apartado b) establece como finalidad del instrumento de ordenación, el adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, y en el apartado c) ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial, completando, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos en aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

Es por ello, que la sociedad propietaria de los terrenos Urbanizadora Anglo ibérica S.A. con domicilio en C/Real 18 de La Línea de la Concepción, ha encargado la redacción del presente instrumento de planeamiento al arquitecto D. Luis Modet Vaughan, colegiado número 101 del Colegio oficial de Arquitectos de Cádiz y domicilio profesional en calle Los Reyes, 11 de San Roque.

## 3. PARCELA OBJETO DE ORDENACION.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excma. [illegible] en sesión plenaria celebrada el 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003

El ámbito territorial del Estudio de Detalle es la parcela G1 con una superficie de 100.613 m².

Los linderos o límites de actuación son los siguientes:

**Norte:** Con la calle B desde la intersección de ésta con la calle A y hasta la intersección con la calle D.
**Sur y Este:** Con la calle D desde la intersección de ésta con la calle B y hasta la intersección con la calle A.
**Oeste:** Con la calle A desde la intersección de ésta con la calle D y hasta la intersección con la calle B.

La forma del terreno es irregular asemejada a un triángulo curvilíneo.

La topografía es bastante accidentada presentando una diferencia de nivel máxima de 35 metros entre el punto más bajo (+114) en el extremo sur y el punto más alto al norte (+149).

La zona más alta se sitúa al norte de la parcela constituyendo la divisoria de cuenca entre las laderas norte, suroeste y sureste. Las laderas norte y este tienen pendientes medias del 22%, y la ladera suroeste pendientes del 15% en la zona más baja y del 25% en la más alta.

Por ello, en su conjunto la topografía introduce importantes condicionamientos en la ordenación de la parcela.

## 4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.

La parcela objeto de actuación está incluida dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector 14B-01-01 "Santa Margarita", sin que en el mismo se efectuará la ordenación detallada de la parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia nº 1/02 de fecha 20-12-02 La Línea de la Concepción a 30-01-03 EL SECRETARIO GENERAL P.D.

En el artículo 7 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial se establece: "no se considera preciso el desarrollo del Plan Parcial en Estudios de Detalle. Si bien pudieran estos formularse en el ámbito de las manzanas señaladas en planos de ordenación con los números G-1, G-2 y G-3 con la exclusiva finalidad de:

A. Adaptar o reajustar las alineaciones señaladas en el Plan.
B. Ordenar los volúmenes, de acuerdo con los máximos de altura y superficie edificable fijados en el Plan.
C. Establecer alineaciones interiores, mediante el diseño de vías u otros espacios peatonales en el interior de las manzanas.

Dadas las condiciones generales de ordenación establecidas para la parcela, la dimensión de la misma y lo establecido en el Plan Parcial en cuanto a desarrollo del mismo, es preciso completar la ordenación detallada de la misma, por lo que el presente Estudio de Detalle se formula de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento con la finalidad de:

a) Completar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar la red de comunicaciones definida en el mismo con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

## 5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.

Las condiciones de ordenación que establece el Plan Parcial para la parcela G1 son los siguientes:

**Uso:** Residencial y compatibles (equipamiento privado).

**Tipología:** Se autorizan todos los tipos: aisladas, pareadas, adosadas y agrupadas.

**Indice de edificabilidad:** 0,50 $m^2/m^2$

**Techo edificable:** 50.000 $m^2$

**Número de viviendas:** 500 unidades.

**Altura máxima:** 9,50 metros.

**Número de plantas:** baja + 2 plantas.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente docum... ha ... definitivamente por ... sesión plenaria ...
Gerencia de Urbanismo 07 MAR. 2003 La Línea ... 14 MAR. 2003 ... GENERAL P.D.
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

**Separación a linderos:**

Frente al viario definido en Plan Parcial: 6,00 metros
Frente al viario interior: según establezca el estudio de detalle u ordenación por manzana.

En la memoria de ordenación se indica que "se definen tres áreas de viviendas unifamiliares agrupadas, sin determinar tipología específica de forma que las condiciones de ordenación sean flexibles. No obstante, se entiende que las viviendas que en ella se emplacen, serán: pareadas, adosadas en hilera, agrupadas en pequeños conjuntos, etc. Para que constituyan un conjunto armónico y coherente las actuaciones que sobre ellas se pretendan deberán ir precedidas de una propuesta global del área. Dentro de ellas se indican las localizaciones preferentes para el emplazamiento de los equipamientos (zonas deportivas, clubs, etc.) al servicio de cada una de las áreas.

En el proyecto de compensación la parcela G1 tiene las condiciones siguientes:

**Superficie:** 100.613 m²

**Techo edificable:** residencial 50.000 m²

**Equipamiento privado:** 5.616 m²

**Número de viviendas:** 500

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia, de fecha 20-12-02
La Laguna-Gerencia de Urbanismo, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, 7-D

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docum
definitivamente por
7 MAR. 2003
11 MAR. 2003

## 6. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta para la parcela, reflejada en los planos de ordenación 01, 02, 03 y 04, plantea la introducción de un viario interior que se adapta, en lo posible, a la compleja topografía de la parcela haciendola más accesible y conectando con el viario perimetral en las zonas de las calles A y B donde la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural de la parcela es menor.

Debido a la diferencia de nivel entre las calles perimetrales B y D y el terreno natural el acceso a las viviendas habrá de resolverse desde el viario interior, el único vial que permite acceso directo a las parcelas es el A y parcialmente el D.

El viario interior proyectado tiene una sección transversal de 10 metros de los cuales 6 metros lo ocupa la calzada y los cuatro restantes dos aceras de dos metros cada una.

Con la estructura viaria indicada y las dos vías peatonales propuestas se delimitan cinco manzanas, G1-1, G1-2, G1-3, G1-4 y G1-5 que permiten la edificación directamente sobre ellas apoyadas bien en el viario definido por el Plan Parcial o en el nuevo viario interior.

Las magnitudes superficiales de la ordenación propuesta son las siguientes:

| PARCELA | SUPERF. M² | SUPERFICIE EDIFIC. M² | COEFICIENTE EDIFICABIL. M²/M² | Nº DE VVDS. | USO | M²/SUELO VIVIENDA | M²/TECHO VIVIENDA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G-1-1 | 7.016 | 5.250 | 0,748 | 42 | Residencial | 167 | 125 |
| G-1-2 | 52.560 | Resid. 23.350 | 0,442 | 264 | Residencial y Equip.Privado | 199 | 88 |
| | | Equip.Priv. 5.616 | 0,106 | | | | |
| G-1-3 | 17.784 | 9.400 | 0,527 | 94 | Residencial | 189 | 100 |
| G-1-4 | 10.118 | 8.400 | 0,830 | 70 | Residencial | 144 | 120 |
| G-1-5 | 4.414 | 3.600 | 0,815 | 30 | Residencial | 147 | 120 |
| Subtotal | 91.892 | Resid. 50.000 | 0,543 | 500 | Residencial y Equip.Privado | 184 | 100 |
| | | Equip.Priv. 5.616 | 0,061 | | | | |
| Viario Rodado | 8.143 | | | | | | |
| Viario Peatonal | 578 | | | | | | |
| TOTAL | 100.613 | | | | | | |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia nº 01/02 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

## 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Para establecer las condiciones de edificación de cada una de las parcelas definidas se parte de los parámetros básicos establecidos en el Plan Parcial y Proyecto de Compensación.

Las condiciones particulares para cada una de las parcelas definidas son las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**Parcela G-1-1.**

Uso: Residencial.

Superficie: 7.016 m²

Techo máximo edificable: 5.250 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,748 m²/m²

Altura máxima de edificación: Planta baja más dos plantas o 9,50 metros.

Alineaciones: Retranqueo de 6 metros a calle D y B y 3 metros a calle interior.

Ocupación máxima: 70%

Tipología: Unifamiliar pareada o adosada.

Nº estimado de viviendas: 42 unidades.

ENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencia n. 6H.V. 1197 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**Parcela G-1-2.**

Uso: Residencial y equipamiento privado.

Superficie: 52.560 m²

Techo máximo edificable: Residencial: 23.350 m²
Privado: 5.616 m²

Coeficiente de edificabilidad: Residencial: 0,444 m²/m²
Privado: 0,106 m²/m²

Altura máxima de edificación: Planta baja más dos plantas o 9,50 metros

Alineaciones: Retranqueo de 6 metros a calles A y B y 3 metros a calle interior.

Ocupación máxima: 70%

Tipología: Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.

Nº estimado de viviendas: 264 unidades.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente docum... ha sido aprobad definitivamente por ... Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria ... de brado el día 27 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**Parcela G-1-3.**

Uso: Residencial.

Superficie: 17.784 m²

Techo máximo edificable: 9.400 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,527 m²/m²

Altura máxima de edificación: Planta baja más dos plantas o 9,50 metros

Alineaciones: Retranqueo de 3 metros a su viario perimetral.

Ocupación máxima: 70%

Tipología: Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.

Nº estimado de viviendas: 94 unidades.

**Parcela G-1-4.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial nº 1702 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Uso: Residencial.

Superficie: 10.118 m²

Techo máximo edificable: 8.400 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,830 m²/m²

Altura máxima de edificación: Planta baja más dos plantas o 9,50 metros.

Alineaciones: Retranqueo de 6 metros a calle A y 3 metros a calle interior.

Ocupación máxima: 70%

Tipología: Unifamiliar pareada o adosada.

Nº estimado de viviendas: 70 unidades.

**Parcela G-1-5.**

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por ... Excma. Gerencia Urbanismo ... en sesión ordinaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción, 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Uso: Residencial.

Superficie: 4.414 m²

Techo máximo edificable: 3.600 m²

Coeficiente de edificabilidad: 0,815 m²/m²

Altura máxima de edificación: Planta baja más dos plantas o 9,50 metros.

Alineaciones: Retranqueo de 6 metros a calle D y 3 metros a viario interior y peatonal

Tipología: Unifamiliar pareada o adosada.

Nº estimado de viviendas: 30 unidades.

Las condiciones y parámetros urbanísticos a aplicar a la edificación no detalladas por el presente Estudio de Detalle serán las derivadas de la aplicación del Plan Parcial del Sector 14B-01-01 "Santa Margarita".

## 8. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.

Dado que en la ordenación se prevé la ejecución de nuevos viales interiores, el proyecto de edificación para el desarrollo de la actuación deberá contemplar las obras de urbanización correspondiente a los viales propuestos .

Tanto estos viales como cualquier otro que pudiera desarrollarse en el interior de la parcela G1 tendrán el carácter de viales privados y por tanto no serán de cesión al Ayuntamiento correspondiendo su mantenimiento a las comunidades de propietarios.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Gestión no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada la urbanización que afecte a los edificios que da servicio y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Del mismo modo y de acuerdo con el artículo 42, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 y con los efectos expresados en el mismo.

San Roque Diciembre de 2.002

EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.

CONFORME

LA PROPIEDAD

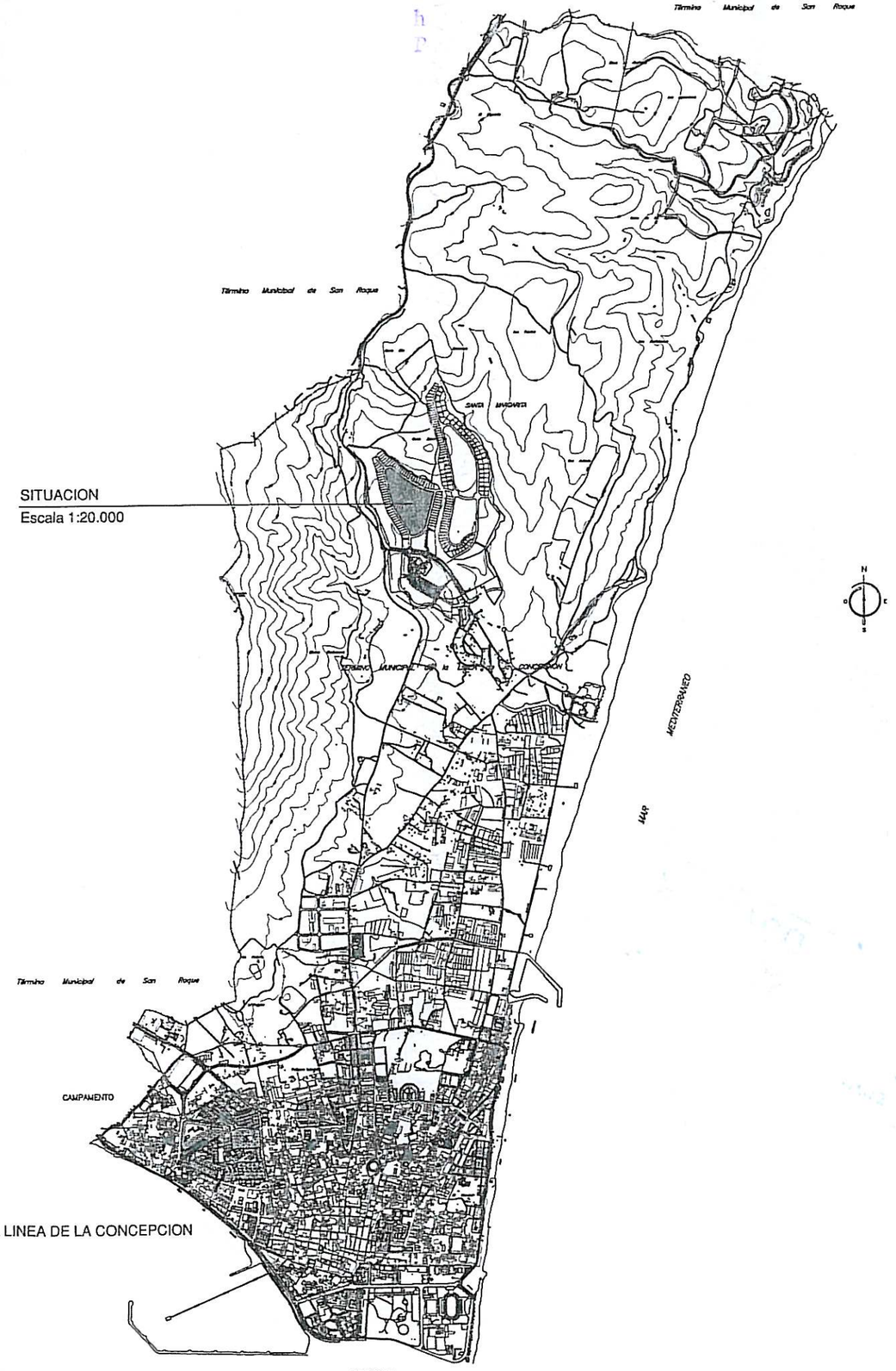
VISADO
2712[illegible]895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cadiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia n. 2.MV.1/02 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

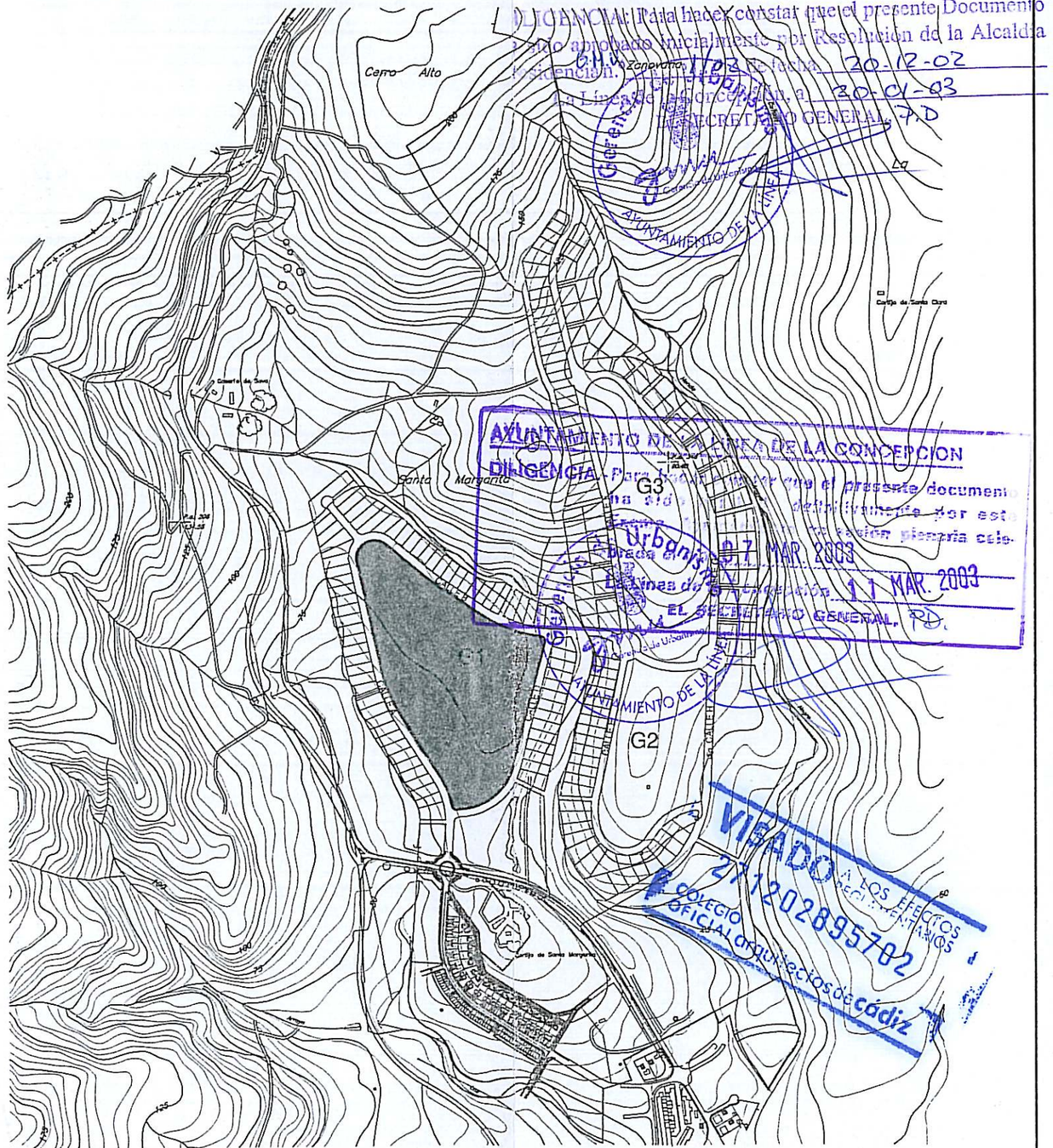
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. [illegible] en sesión plenaria celebrada el 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA




SITUACION
Escala 1:20.000




EMPLAZAMIENTO
Escala 1:10.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia, de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 30-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Corporación en sesión plenaria celebrada en fecha 27 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
27/12/02895/02
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE CADIZ

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE INFORMACIÓN | PLANO Nº I.1 |
| SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO | ESCALA 1: 10.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

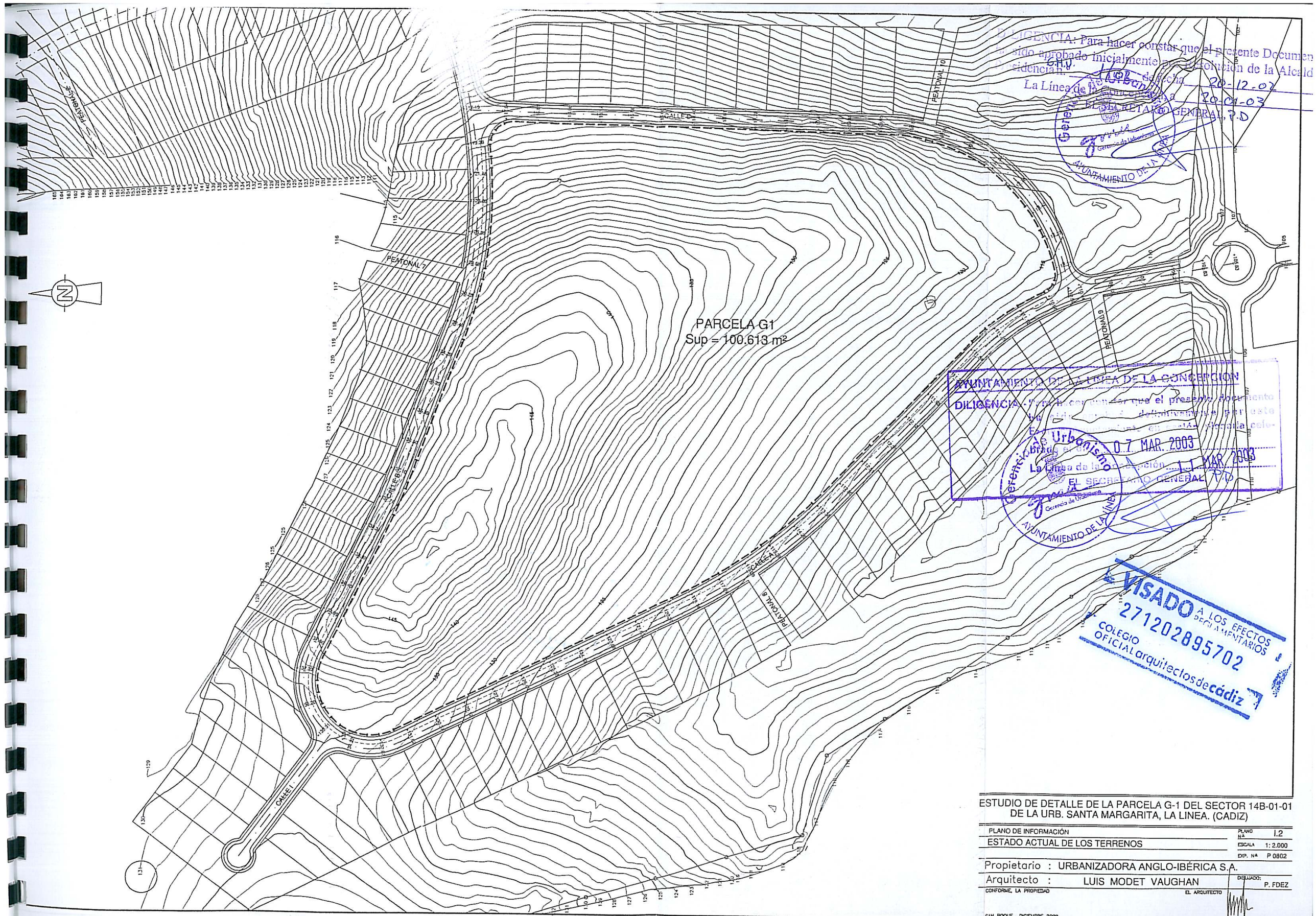
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002




DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documen
ha sido aprobado inicialmente en resolución de la Alcald
Presidencia nº. 1408 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento
[illegible] definitivamente por esta
[illegible] vigencia cele-
brada el [illegible]
La Línea de la Concepción 07 MAR. 2003 17 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
27102895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01
DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE INFORMACIÓN | PLANO Nº I.2 |
| ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS | ESCALA 1: 2.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBÉRICA S.A.

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002

PEATONAL 10

CALLE 6

PEATONAL 7

PEATONAL 9

C1

CALLE 8

CALLE A

PEATONAL 8

CALLE 1

UNIFAMILIAR AGRUPADA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE INFORMACIÓN | PLANO Nº I.3 |
| ZONIFICACIÓN SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN MODIFICADO | ESCALA 1: 2.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD — EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002

EL PRESENTE Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial nº 6HU de fecha 20-12-02

La Línea de la Concepción, 20-01-03

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada con fecha 07 MAR. 2003

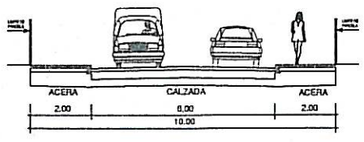
La Línea de la Concepción, 11 MAR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

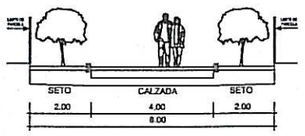
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

27120895702

COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz




SECCION TIPO VIARIO INTERIOR




SECCION TIPO VIARIO PEATONAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia de fecha 20-2-02
En la Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
27120289570 2
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

ZONA RESIDENCIAL

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

PLANO DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PROPUESTA y SECCIÓN DE VIARIO TIPO

PLANO Nº O.1
ESCALA 1: 2.000
EXP. Nº P 0802

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002

G-1.1

G-1.2

G-1.3

G-1.4

G-1.5

CALLE A

CALLE B

CALLE C

PEATONAL 7

PEATONAL 8

PEATONAL 10

PEATONAL 11

LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIÓN MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía
La Línea de la Concepción, a 07 MAR 2003
EL SECRETARIO GENERAL

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

VISADO
27120280702
COLEGIO OFICIAL Arquitectos de cádiz

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE ORDENACIÓN | PLANO Nº O.2 |
| ALINEACIONES y RASANTES | ESCALA 1: 2.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

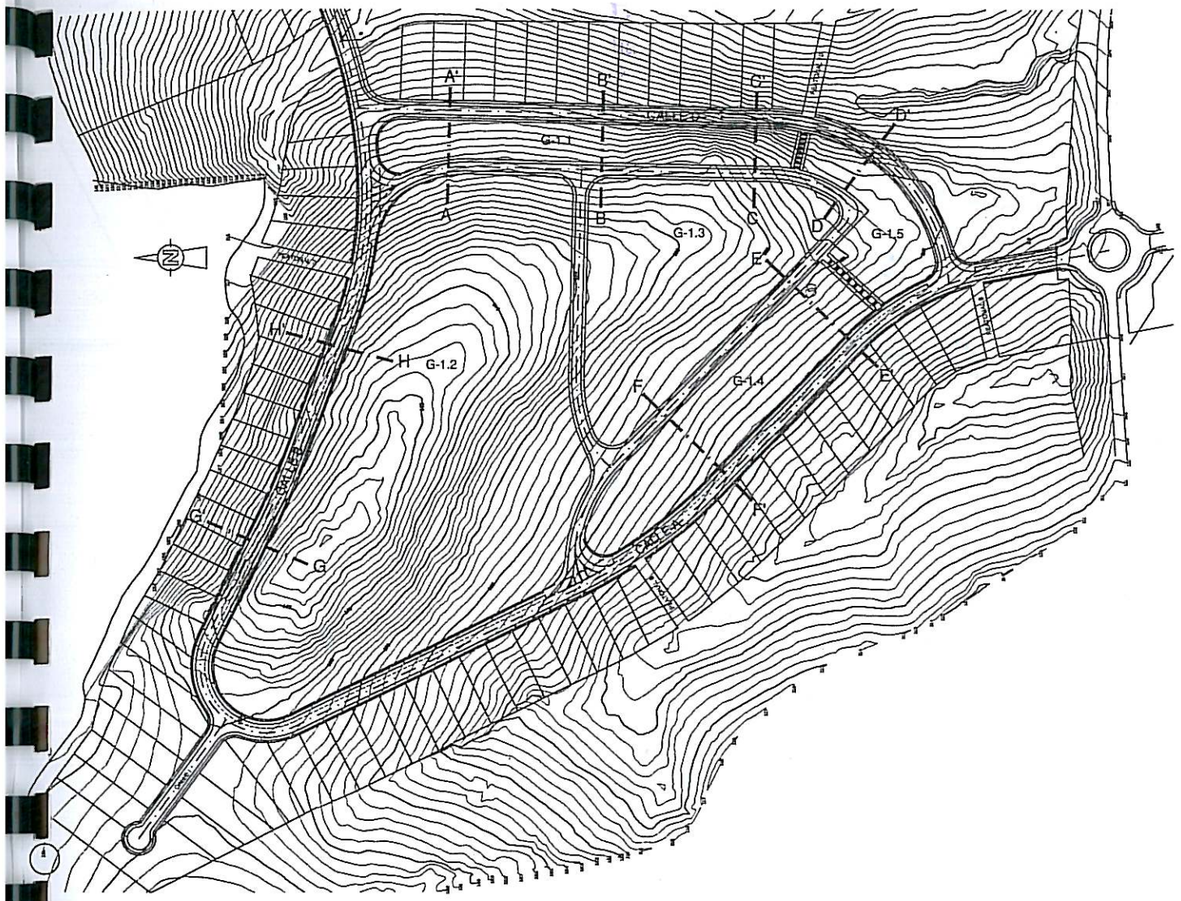
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

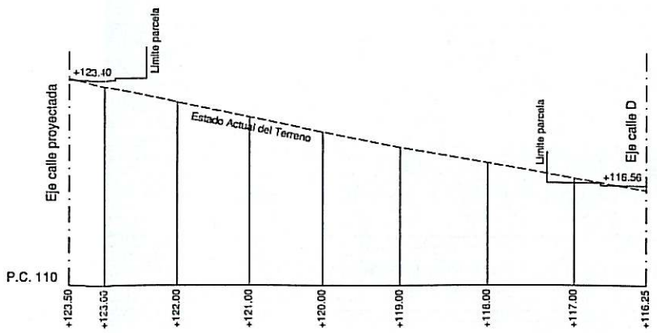
CONFORME, LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002



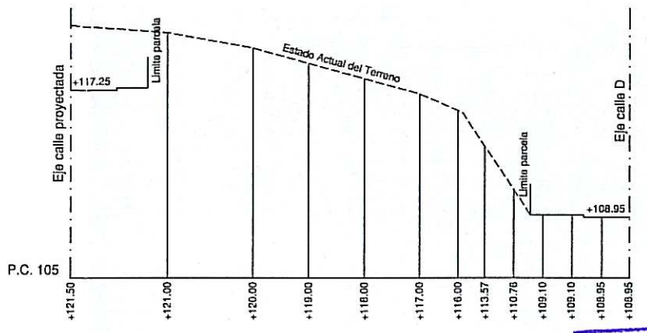

LOCALIZACIÓN DE PERFILES
Esc. 1:4.000



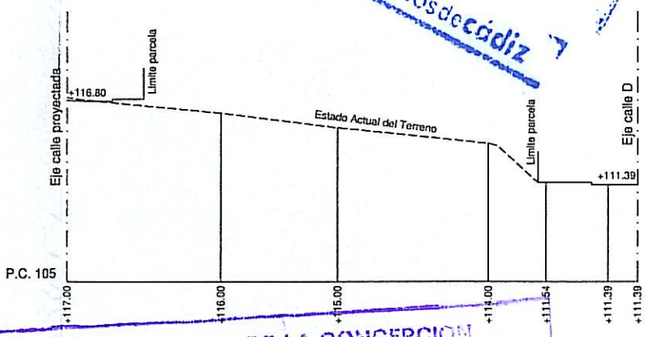

PERFIL A-A'
Esc. 1:400



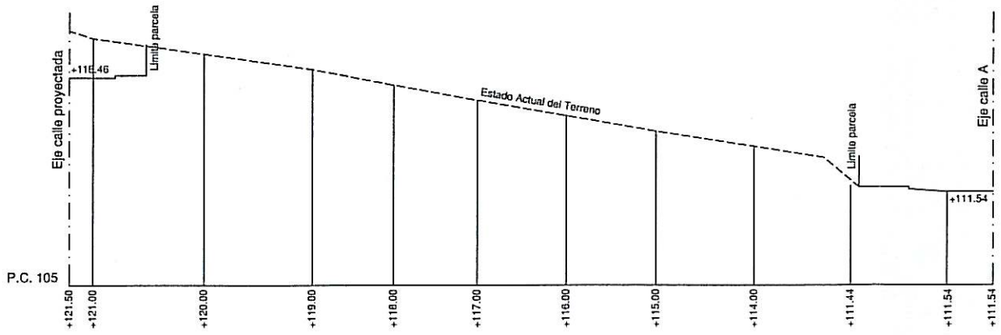

PERFIL B-B'
Esc. 1:400



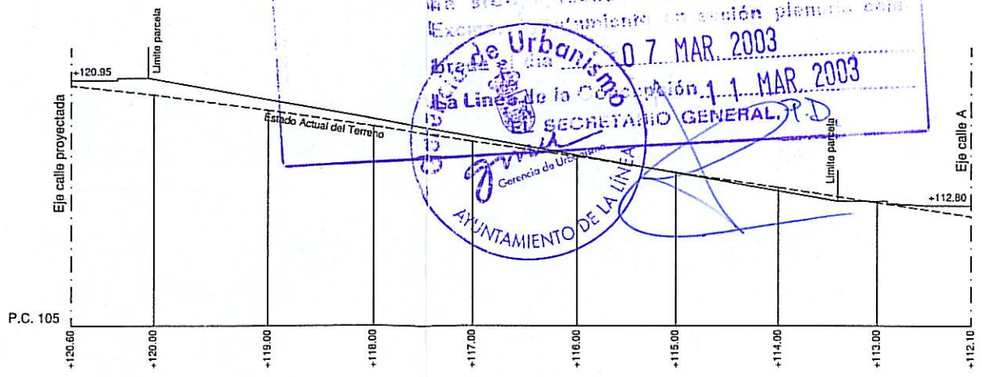

PERFIL C-C'
Esc. 1:400



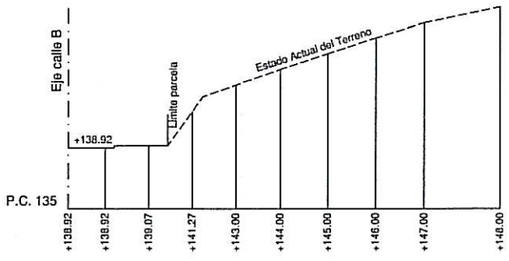

PERFIL D-D'
Esc. 1:400



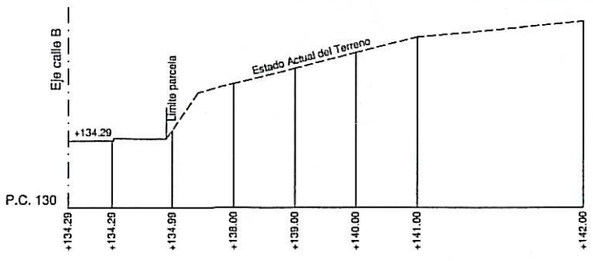

PERFIL E-E'
Esc. 1:400




PERFIL F-F'
Esc. 1:400




PERFIL G-G'
Esc. 1:400




PERFIL H-H'
Esc. 1:400

LICENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia nº. GU. 1/02 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
27102895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excma. Corporación plenaria en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción, 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

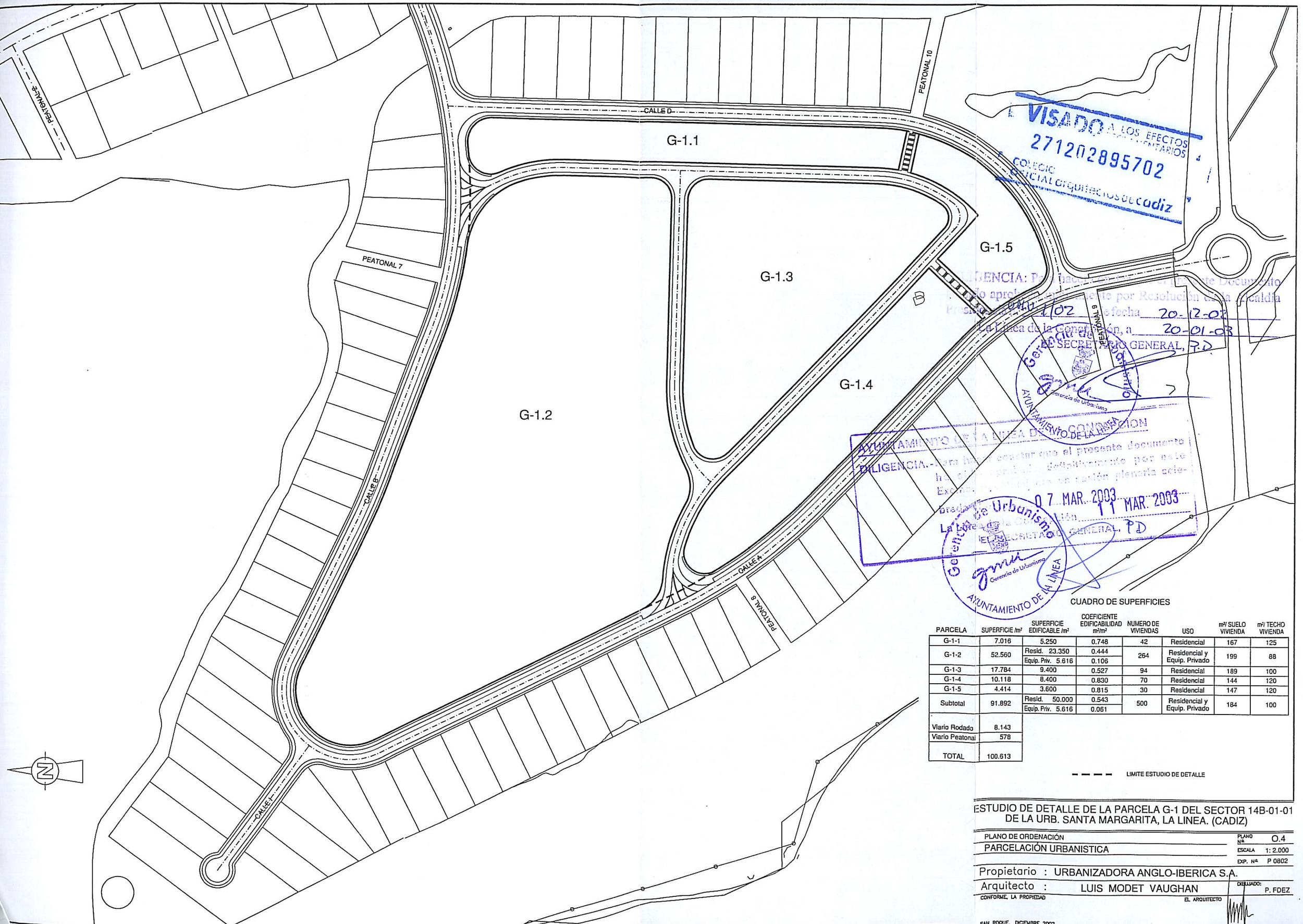
PLANO DE ORDENACIÓN
SECCIONES TRANSVERSALES

PLANO Nº O.3
ESCALA E/P
EXP. Nº P 0802

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN
DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD
EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002




VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
271202895702
COLEGIO OFICIAL Arquitectos de Cadiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía Presidencia de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada en fecha 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción, a 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

CUADRO DE SUPERFICIES

| PARCELA | SUPERFICIE /m² | SUPERFICIE EDIFICABLE /m² | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m²/m² | NUMERO DE VIVIENDAS | USO | m²/ SUELO VIVIENDA | m²/ TECHO VIVIENDA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G-1-1 | 7.016 | 5.250 | 0.748 | 42 | Residencial | 167 | 125 |
| G-1-2 | 52.560 | Resid. 23.350 | 0.444 | 264 | Residencial y Equip. Privado | 199 | 88 |
| | | Equip. Priv. 5.616 | 0.106 | | | | |
| G-1-3 | 17.784 | 9.400 | 0.527 | 94 | Residencial | 189 | 100 |
| G-1-4 | 10.118 | 8.400 | 0.830 | 70 | Residencial | 144 | 120 |
| G-1-5 | 4.414 | 3.600 | 0.815 | 30 | Residencial | 147 | 120 |
| Subtotal | 91.892 | Resid. 50.000 | 0.543 | 500 | Residencial y Equip. Privado | 184 | 100 |
| | | Equip. Priv. 5.616 | 0.061 | | | | |
| Viario Rodado | 8.143 | | | | | | |
| Viario Peatonal | 578 | | | | | | |
| TOTAL | 100.613 | | | | | | |

LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

PLANO DE ORDENACIÓN
PARCELACIÓN URBANISTICA

PLANO Nº O.4
ESCALA 1: 2.000
EXP. Nº P 0802

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD
EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002

# INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. EN LAS CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

Abril 2015

# Í N D I C E


**A) MEMORIA**

**1. Iniciativa**
**2. Antecedentes**
**3. Procedencia y objeto de la modificación**
**4. Justificación de la modificación**
**5. Cumplimiento del art. 36 de la LOUA**
**6. Medidas y actuaciones para el fomento de la participación ciudadana**
**7. Conclusión**

**B) RESUMEN EJECUTIVO**

**C) PLANOS**

**01. Plano de situación**
**02. Plano de emplazamiento**
**03. Plano de ordenación vigente y modificada**

# M E M O R I A

# INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL PGOU EN LAS CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

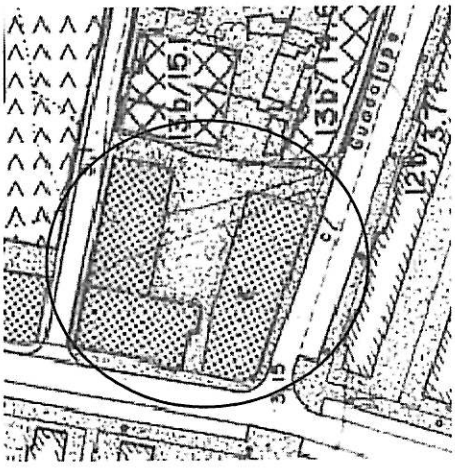
## M E M O R I A

## 1) INICIATIVA

El presente documento se redacta por iniciativa conjunta del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y se fundamenta en el contenido de los arts. 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

## 2) ANTECEDENTES

En la actualidad, el planeamiento general vigente en el término de La Línea de la Concepción está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Resolución de Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 27 de julio de 1993 (en lo sucesivo PGOU); Documento de Cumplimiento de la resolución antes citada, aprobado mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 29 de octubre de 2002, y Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuyo Texto Refundido fue aprobado por el pleno municipal en sesión celebrada el día 2 de abril de 2009.



La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es propietaria de una finca, con referencia catastral **8248102TF8084N0001GL**, sita en calle San Antón, Sevilla y Del Sol en el Polígono La Colonia, ubicada dentro de la Unidad Urbanística nº 03, clasificada como suelo urbano en el vigente PGOU, cuya calificación urbanística corresponde con lo establecido en la Ordenanza Municipal 11ª (según la Modificación Puntual de Elementos del referido PGOU, aprobada el 26 de abril de 1.995), entre cuyas determinaciones prevé la apertura de un pasaje o espacio libre público que afectaría a la finca no edificada con referencia catastral **8248102TF8084N0001GL** y a una parte de la edificación construida sobre la finca con referencia catastral **8248115TF8084N0001DL**, y que comunicaría la calle Sevilla con otro espacio libre público previsto por el PGOU que se ubicaría sobre un área interior de la primera de las mencionadas fincas, quedando sendas zonas edificables con fachadas principales a las calles Sol y San Antón y fachadas posteriores al mencionado espacio libre.

Sobre la finca catastral **8248102TF8084N0001GL**, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) instó las correspondientes licencias de parcelación y obras para la construcción de 22 viviendas protegidas en régimen de alquiler. Concedidas ambas, tras los oportunos informes técnicos y jurídicos favorables, por la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 29 de noviembre de 2.007, conforme a Proyecto visado, en el que constaba plano de replanteo de la ocupación de la edificación sobre la parcela y un ancho de vial de la c/ Sol de 17 metros.

Asimismo, con fecha 10 de octubre de 2013 se solicita por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (antes E.P.S.A.), licencia de primera ocupación para la citada promoción de 22 viviendas.

Aún habiéndose ejecutado las obras conforme al plano de replanteo que contempla el Proyecto de Obras, los Servicios Técnicos Municipales, comprueban:

1) Que en el mencionado proyecto y de acuerdo con el planeamiento vigente el ancho de la calle Sol ha de tener una anchura total de 17,00 m. (medida entre fachadas de edificaciones opuestas, tal como se define en el PGOU), mientras que la obra ejecutada presenta un ancho del vial de 19,50 m., es decir, una anchura superior a la prevista en 2.50 m, sin que se vea afectada la calzada del vial.

2) Que el aumento del ancho del vial provoca el desplazamiento de la edificación hacia el interior de la manzana en igual medida y causa de la supresión del antedicho pasaje previsto a la altura del nº 4 de la calle Sevilla, así como de la consiguiente reducción del espacio libre público interior previsto, en una superficie equivalente a la longitud de su fachada por la dimensión de 2.50 m. en que se cuantifica el desplazamiento, y consecuentemente del aumento de la superficie del sistema viario en idéntica medida, por lo que no ha habido aumento de la ocupación total de suelo permitida por el PGOU ni merma alguna de las superficies de cesión previstas para uso público como consecuencia de la construcción edificada, aunque con disposiciones ligeramente distintas a las previstas en el planeamiento.

## 3) PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La falta de necesidad del pasaje previsto en el planeamiento, su escasa entidad dadas sus dimensiones y su limitada funcionalidad, junto a las dificultades de su obtención, dado que para ello habría que demoler parte de la edificación antigua existente en la mencionada parcela catastral **8248115TF8084N0001DL,** así como la afección a una zona de la edificación recientemente promovida, cuya demolición supondría de hecho la de la totalidad de las viviendas de esa zona, por la propia configuración estructural y funcional del proyecto, y tras ponderar los

intereses públicos en juego, considerando que las viviendas construidas están calificadas como sociales y han sido promovidas por ente público y sin ánimo de lucro, aconsejan proceder a la Modificación Puntual del PGOU vigente, cuyo objetivo será:

a) Desafectar como sistema local de espacio libre público (pasaje) la porción de suelo en calle Sevilla que, afectando a las parcelas catastrales **8248102TF8084N0001GL** y **8248115TF8084N0001DL**, insistimos edificada desde muy antiguo, estaba destinada a pasaje en el PGOU para asignarle la calificación residencial (ordenanza 11), ajustando las alineaciones de forma que sean coincidentes con las de las edificaciones realmente existentes y compatibles con sus edificabilidades.

b) Desafectar la porción de suelo calificado como sistema local de espacio libre público, situado en el interior de la parcela catastral **8248102TF8084N0001GL**, asignándole una nueva calificación residencial (ordenanza 11), coincidente con la prevista en el planeamiento vigente y totalmente compatible con la edificación realmente ejecutada.

c) Incrementar la latitud de la acera del vial de la calle Sol, hacia el interior de la manzana en 2.50 m. en el tramo al que da frente la edificación ejecutada en la parcela catastral **8248102TF8084N0001GL**, por lo que el vial tendrá una latitud de 19,50 m. permaneciendo constante la calzada.

## 4) JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Por todo lo anteriormente señalado, la presente modificación queda plenamente justificada conforme a los siguientes argumentos:

a) El pasaje previsto y calificado como sistema local de espacio libre, se considera innecesario por los motivos siguientes:

- Sus características, dimensiones y ubicación próxima a la calle Sol, junto a las prestaciones del mismo para la colectividad lo configuran, por sí mismo, como falto de entidad, de necesidad y de prestación de servicio.

- La escasa latitud y dimensión del pasaje no vertebra la trama urbana ni es necesario para el flujo peatonal al no conectar puntos de relieve o de relación social, no pertenecer a ninguno de los niveles del Sistema General Viario y no tener importancia o entidad como viario local.

- Aunque previsto en el planeamiento vigente, la virtualidad de su obtención, en cualquier caso, hubiera resultado prácticamente ineficaz, pues su afección a la parcela catastral **8248115TF8084N0001DL** en una zona ocupada por la edificación construida, desde muy antiguo, resulta desproporcionado el proceder a su demolición, y por las características de la edificación se mantendría fuera de ordenación sine die o hasta que la

revisión del planeamiento optara por la eliminación del pasaje, lo que sería lógico.

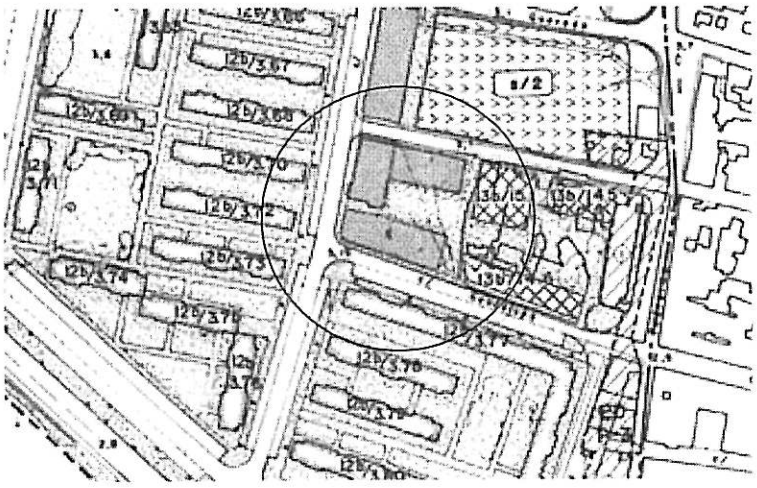
- El acceso al espacio libre interior público entre las edificaciones, único objeto del exiguo pasaje, está sobradamente garantizado por los generosos accesos implementados desde la calle Sol y la calle San Antón.

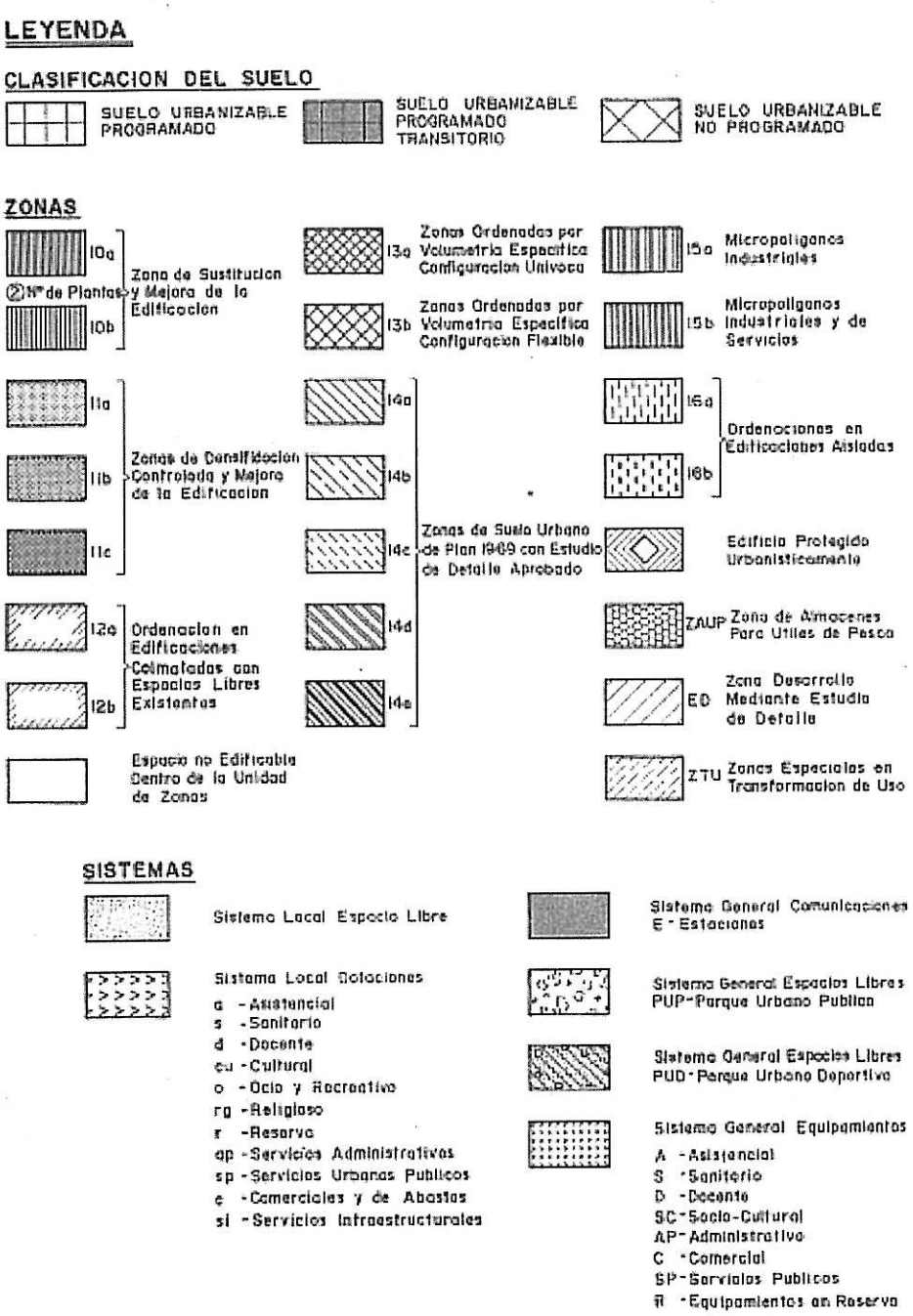
b) Asimismo, y en lo que se refiere a la ampliación de la anchura de la calle Sol y la reducción del espacio libre público interior, no se han mermado las superficies de cesión previstas ni el espacio libre interior de manzana se constituye como no adecuado ni sufre disfunción ni disminución sustancial de sus características, no impidiéndose su normal uso por la ciudadanía.

Ha de tenerse en cuenta que este error, aunque desafortunado ha sido manifiestamente involuntario y no tiene mayor transcendencia, toda vez que no supone ningún aumento de edificabilidad ni de ocupación como tampoco supone un mayor aprovechamiento aunque en puridad constituya una infracción del planeamiento previsto, cuya ordenación es lícito poner en cuestión al día de hoy, dadas las características dimensionales y funcionales del pasaje.

Como aclaración y complemento del contenido documental de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, relativa a las parcelas sitas en calle Sevilla y Sol de esta ciudad, hay que señalar que en el referido documento se han empleado denominaciones más pormenorizadas en función del uso específico al que se destinan en el documento, (acera, pasaje o simplemente espacio libre), que las denominación genérica de "espacios libres" con la que el vigente PGOU las califica, sin que ello suponga, no obstante, alteración del contenido literal y gráfico del planeamiento general.

Ello se observa en la documentación gráfica adjunta del Texto Refundido del PGOU vigente, en el que todas las superficies referidas se representan bajo un mismo grafismo que corresponde a una única calificación, la de "Sistema Local de Espacios Libres" con la que se denomina la totalidad de los suelos no edificables a excepción de las superficies que corresponderían a la calzada del sistema viario o los aparcamientos, por lo que la franja de suelo libre de edificación procedente de la traslación de la pastilla edificada mantiene en el vigente PGOU la misma calificación que la franja ocupada por ella.






Por tanto, dado que en la edificación ejecutada no se ha construido ni ocupado mayor superficie lucrativa que la autorizada por la licencia sino que meramente se ha producido una traslación de la zona edificable, es fácil concluir que la superficie de espacio libre calificado como tal en el PGOU que resulta ocupada por la ejecución de la edificación trasladada, es cuantitativamente idéntica y con la misma calificación que la desocupada por la mencionada traslación, por lo que en la obra ejecutada y consiguientemente en la Modificación que se pretende, no se han producido cambios de superficie ni de calificación de los suelos respecto de las contenidas en el PGOU, no existiendo por tanto merma alguna en el Sistema de Espacios Libres computados por el planeamiento.

Como evidencia de lo hasta aquí expuesto, en la página anterior se adjunta la carátula del vigente PGOU que explicita la calificación de los suelos objeto de la presente Modificación.

## 5) CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA

En relación al cumplimiento del art. 36.2.a).2º) y 5º) de la LOUA, señalar que:

- Sobre la necesidad de establecer medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, no procede tal compensación considerando que no hay aumento de población, ya que la modificación se sustenta en un traspaso de superficie calificada como sistema local de espacio libre público a sistema local viario, no generando aumento de edificabilidad ni de ocupación.

- En tanto en cuanto no supone aumento de población ni exige la demanda de nuevos servicios, aunque la innovación tiene por objeto el cambio de uso de una porción de suelo a su destino residencial, no procede contemplar la implementación de los sistemas generales.

## 6) MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente documento deberá contar con el preceptivo período de información pública, en el cual serán recogidas, analizadas y contestadas cuantas alegaciones se presenten.

Asimismo, el Ayuntamiento propiciará el conocimiento de la propuesta a la ciudadanía por los medios de comunicación propios como por cuantos considere oportunos para su mejor conocimiento

## 7) CONCLUSIÓN

La modificación que nos ocupa no afecta a determinaciones propias de la ordenación estructural, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, conforme a lo expuesto en el artículo10.2.a) de la LOUA, por lo que la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en este Excmo. Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Igualmente, y a la vista del alcance y naturaleza de las determinaciones introducidas por la presente modificación, no procede desarrollar un estudio económico-financiero en los términos del art. 19.1.a) 3ª de la LOUA, teniendo en

# RESUMEN EJECUTIVO

## RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo dispuesto en el art. 19.3 de la LOUA, se incluye el presente resumen ejecutivo con la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente y el alcance de dicha alteración, y en el que se expresa el objeto de la modificación que se propone.

- PARCELAS AFECTADAS:
  Parcelas Catastrales 8248102TF8084N0001GL y 8248115TF8084N0001DL

- EMPLAZAMIENTO:
  C/ Sol y C/ Sevilla.

- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU ACTUAL:
  Suelo Urbano Consolidado. Sistema Local de Espacios Libres.

- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

  1) Desafectar como sistema local de espacio libre público (pasaje) una porción de suelo en calle Sevilla, mediante la asignación de una nueva calificación residencial, y concretamente la ordenanza 11.

  2) Desafectar una porción de suelo calificado como sistema local de espacio libre público, situado en el interior de la parcela catastral 8248102TF8084N0001GL, asignándole una nueva calificación residencial (ordenanza 11).

  3) Incrementar la latitud del vial de la calle Sol, en el tramo al que da frente de fachada la edificación ejecutada en la parcela catastral 8248102TF8084N0001GL, en 2,50 metros, pasando de 17 a 19,50 metros, sin afectar a su calzada, lo que supone un mayor acerado.

No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU, manteniéndose de aplicación los relativos a la Ordenanza 11.

- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PGOU:

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACIÓN:
- Residencial con idénticos parámetros a los actualmente vigentes, es decir, ordenanza 11.
- Sistema Viario (c/ Sol), según se expresa en documentación gráfica.

La Línea de la Concepción, Abril de 2015.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO,
El Secretario General,

César Escobar Pizarro

La Asesora Jurídica,

Concepción Álvarez del Vayo Villalta

El Arquitecto Municipal,

Fco. Javier Román Gil

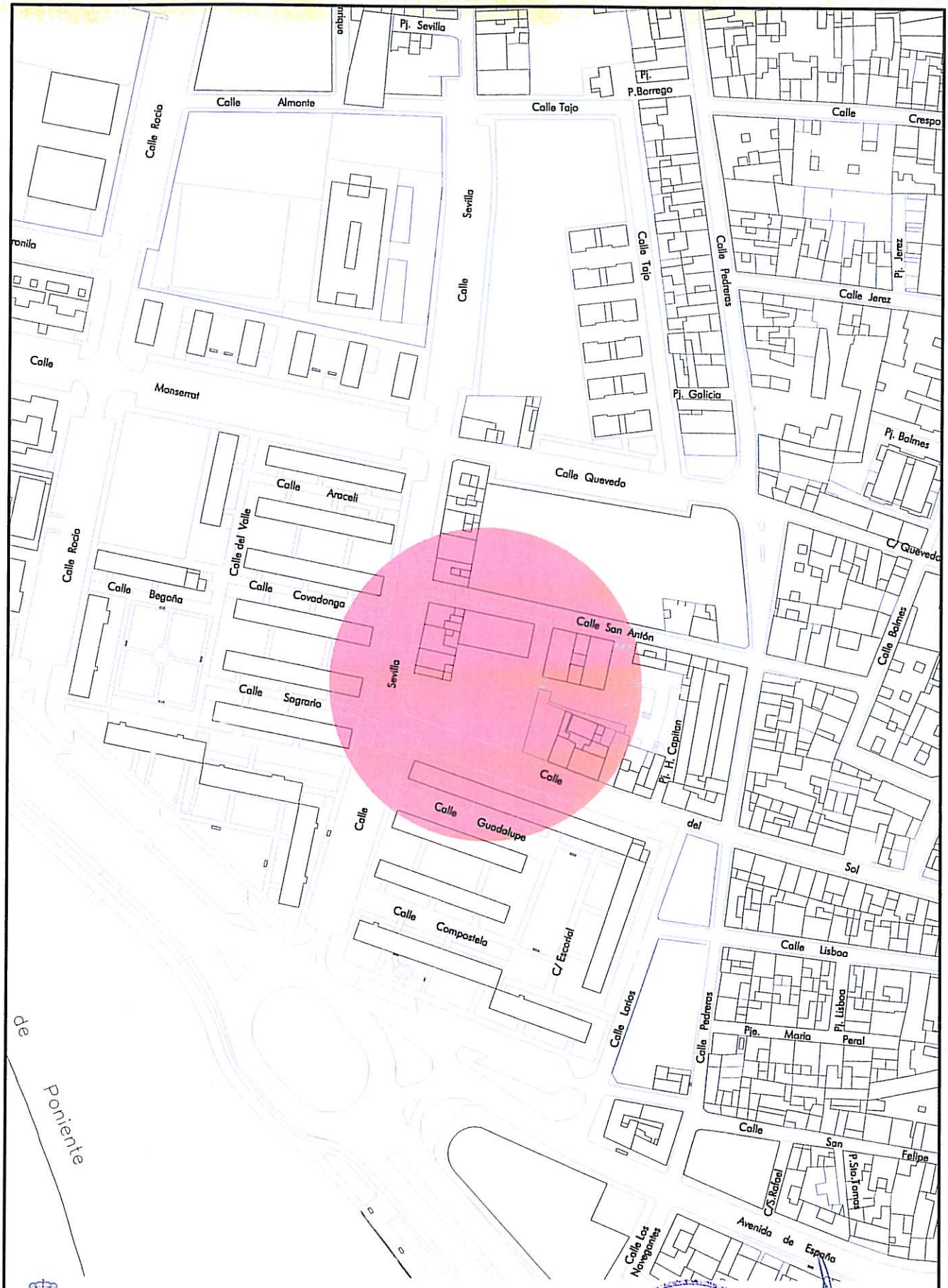
POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA,
Los Servicios Jurídicos,

Carolina Gómez Millán

Los Servicios Técnicos,

José Luis López Lizaur

# PLANOS




# AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO - OFICINA TECNICA MUNICIPAL

## INNOVACION MEDIANTE MODIFICACION DE P.G.O.U. EN CALLES SEVILLA Y SOL.

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

SERVICIOS JURIDICOS.

SERVICIOS TECNICOS.

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

CESAR ESCOBAR PIZARRO.
SECRETARIO GENERAL.

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA.
ASESORA JURIDICA.

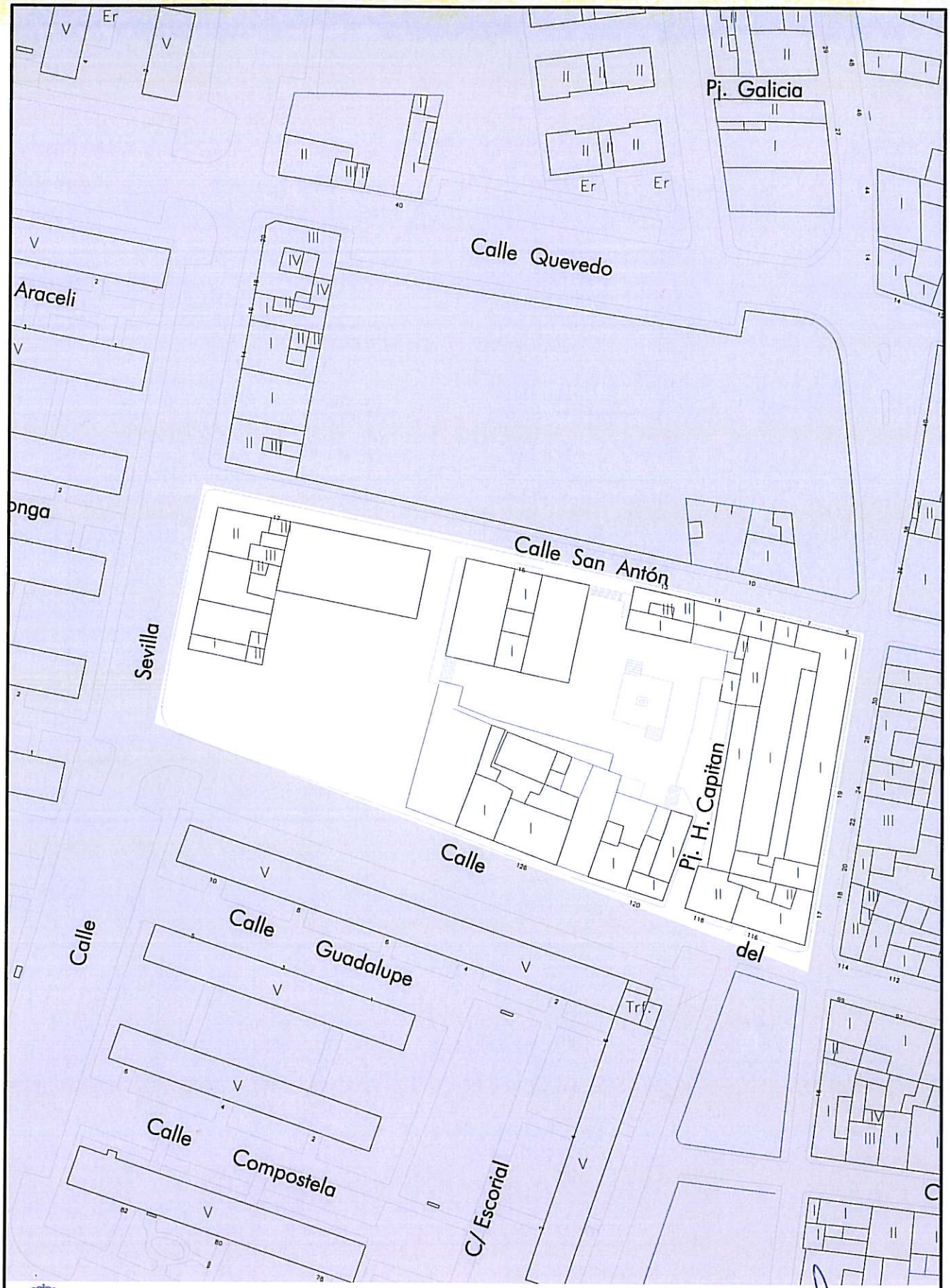
F. JAVIER ROMAN GIL.
ARQUITECTO MUNICIPAL

PLANO DE SITUACION

ABRIL - 2015

ESCALA 1:2000

01




# AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO OFICINA TECNICA MUNICIPAL

## INNOVACION MEDIANTE MODIFICACION DE P.G.O.U. EN CALLES SEVILLA Y SOL.

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

SERVICIOS JURIDICOS.

SERVICIOS TECNICOS.

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

CESAR ESCOBAR PIZARRO.
SECRETARIO GENERAL.

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA.
ASESORA JURIDICA.

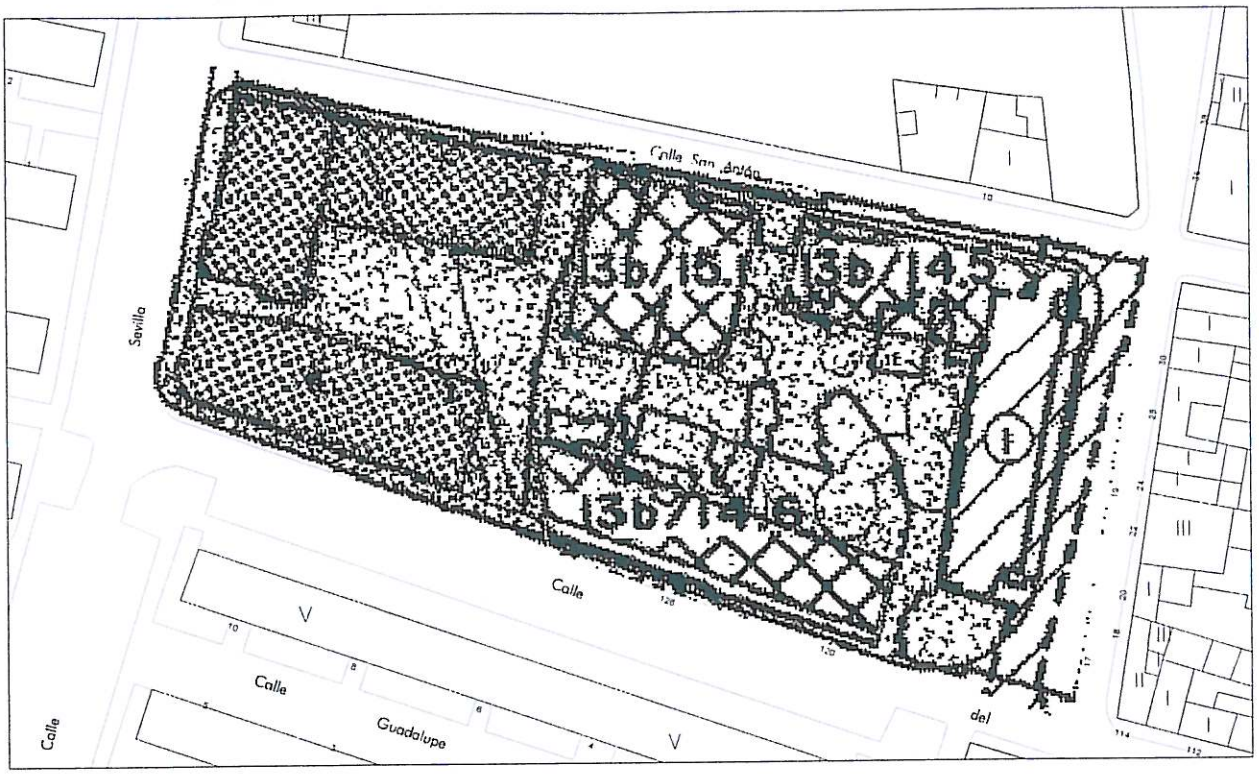
F. JAVIER ROMAN GIL.
ARQUITECTO MUNICIPAL.

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

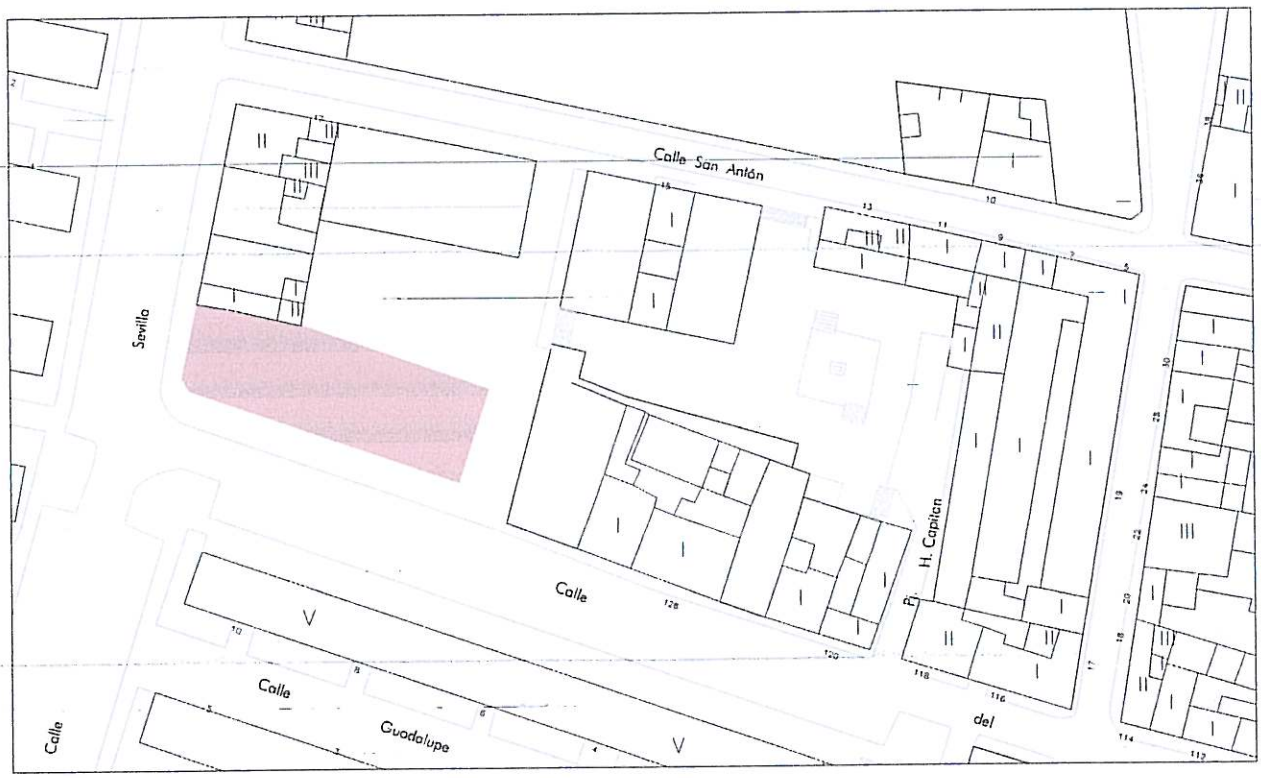
ABRIL - 2015

ESCALA 1:1000

02




**PGOU VIGENTE.**




**PGOU MODIFICADO.**

ORDENANZA 11

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO - OFICINA TECNICA MUNICIPAL

# INNOVACION MEDIANTE MODIFICACION DE P.G.O.U. EN CALLES SEVILLA Y SOL.

TECNICOS DE DRA.V.P.L.A.:

SERVICIOS JURIDICOS:

SERVICIOS TECNICOS:

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

CESAR ESCOLAR PIZARRO.
SECRETARIO GENERAL

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA.
ASESORA JURIDICA

J. JAVIER ROMAN GIL.
ARQUITECTO MUNICIPAL

ABRIL - 2015

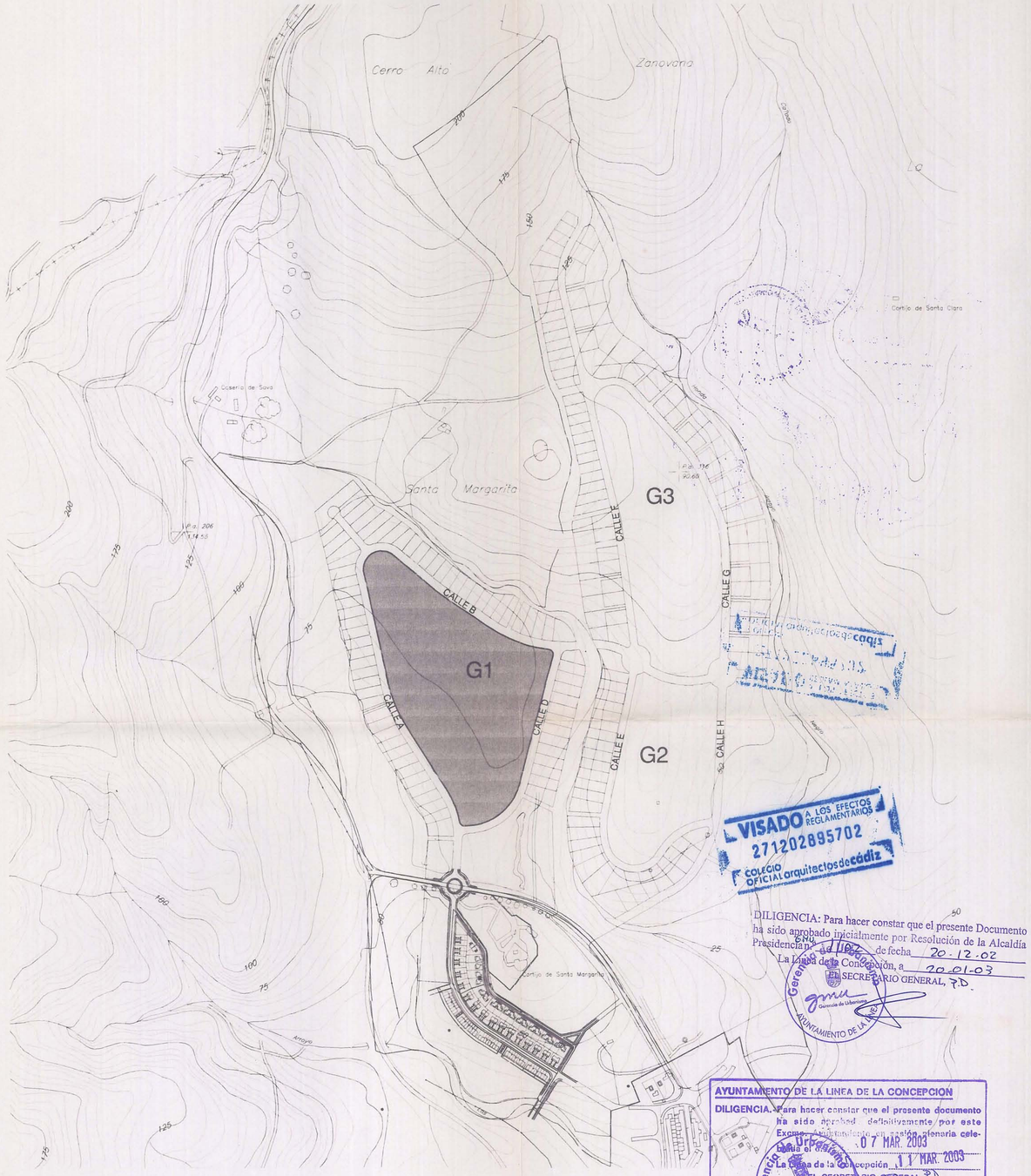
PLANO ORDENACION VIGENTE Y MODIFICADA

ESCALA 1:1000

03




SITUACION
Escala 1:20.000




EMPLAZAMIENTO
Escala 1:5.000

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE INFORMACIÓN | PLANO Nº I.1 |
| SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO | ESCALA 1: 1.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

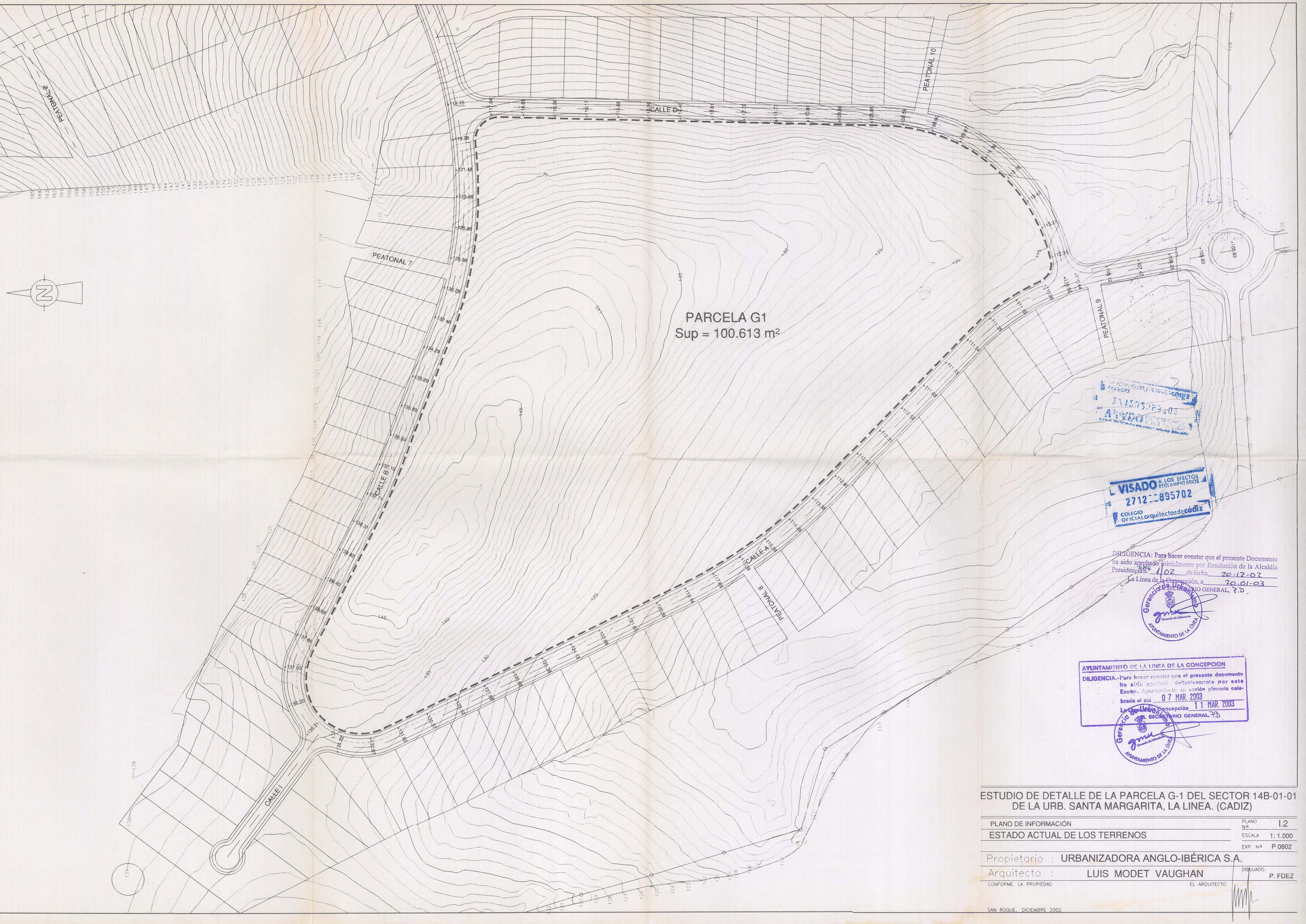
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002




L VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2712[illegible]895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial nº 1/02 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

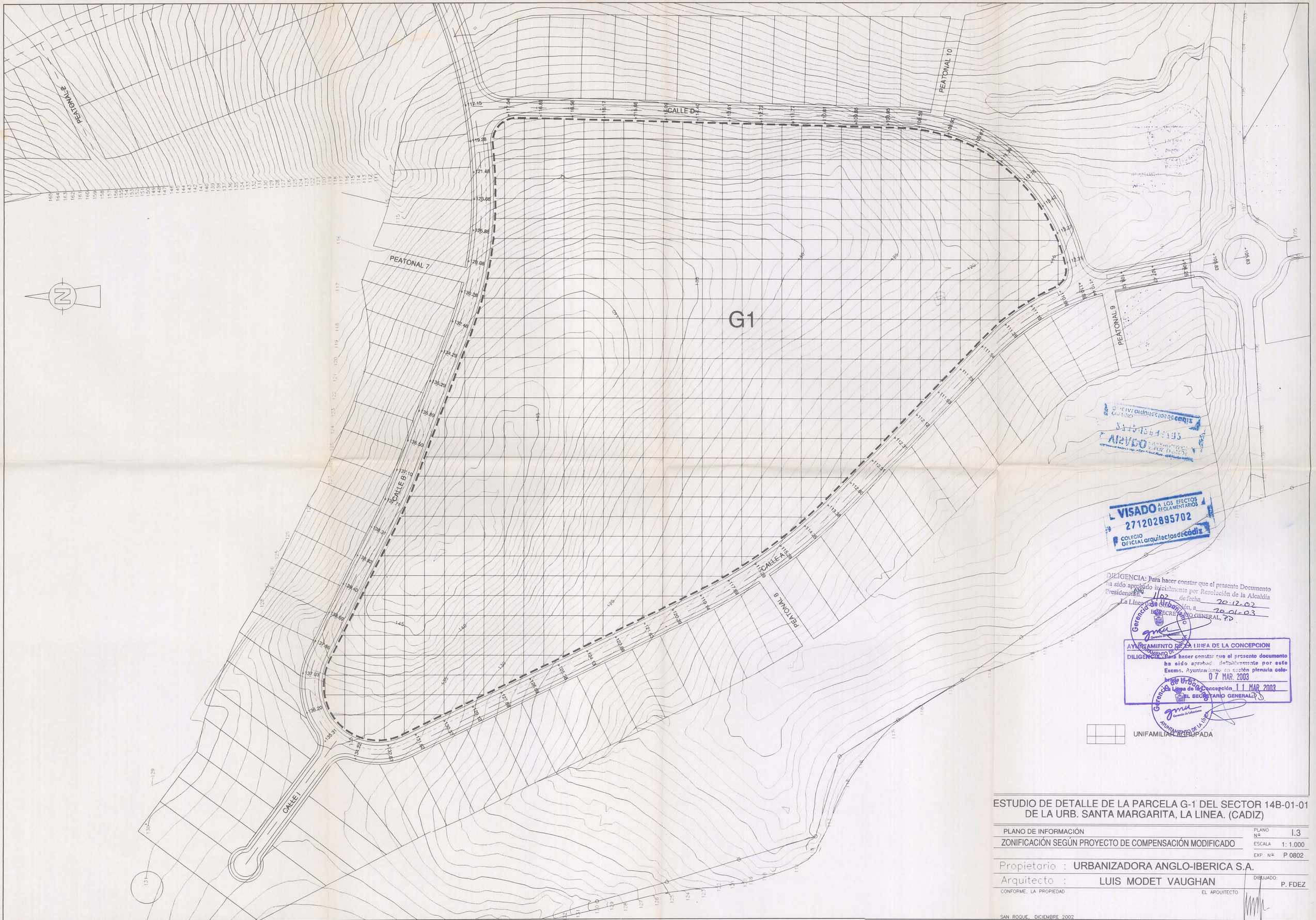
| | |
|---|---|
| PLANO DE INFORMACIÓN | PLANO Nº I.2 |
| ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS | ESCALA 1: 1.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBÉRICA S.A.

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN — DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD — EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002




Servicio de Administración Electrónica
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz
ARCHIVO
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
271202895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial nº 1102 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo Ayuntamiento de la Línea

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción, 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Gerencia de Urbanismo Ayuntamiento de la Línea

UNIFAMILIAR AGRUPADA

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE INFORMACIÓN | PLANO Nº I.3 |
| ZONIFICACIÓN SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN MODIFICADO | ESCALA 1: 1.000 |
| | EXP. Nº P.0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

CONFORME, LA PROPIEDAD

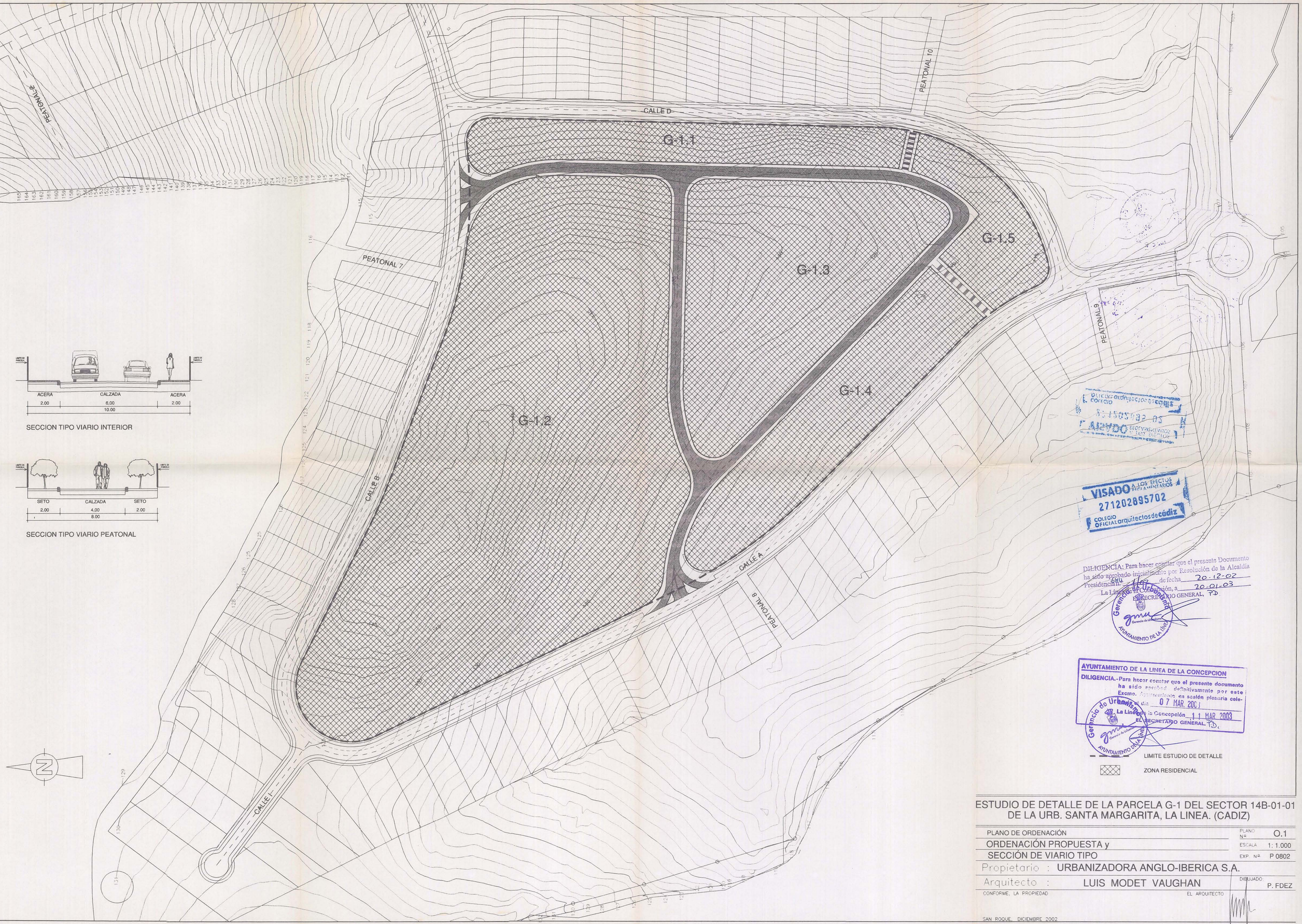
EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002

SECCION TIPO VIARIO INTERIOR




SECCION TIPO VIARIO PEATONAL




Dirección Arquitectos Colegio
VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
271202895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia, de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR 2003
La Línea de la Concepción, 11 MAR 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

ZONA RESIDENCIAL

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE ORDENACIÓN | PLANO Nº O.1 |
| ORDENACIÓN PROPUESTA y | ESCALA 1: 1.000 |
| SECCIÓN DE VIARIO TIPO | EXP. Nº P 0802 |
| Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A. | |
| Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN | DIBUJADO: P. FDEZ |

CONFORME, LA PROPIEDAD — EL ARQUITECTO

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002

PEATONAL 2

PEATONAL 7

PEATONAL 10

PEATONAL 9

PEATONAL 9

CALLE D

CALLE B

CALLE A

CALLE I

G-1.1

G-1.2

G-1.3

G-1.4

G-1.5

LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIÓN MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN

N

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
271202895702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial nº 1/02 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción, 11 MAR 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

| | |
|---|---|
| PLANO DE ORDENACIÓN | PLANO Nº O.2 |
| ALINEACIONES y RASANTES | ESCALA 1: 1.000 |
| | EXP. Nº P 0802 |

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

DIBUJADO: P. FDEZ

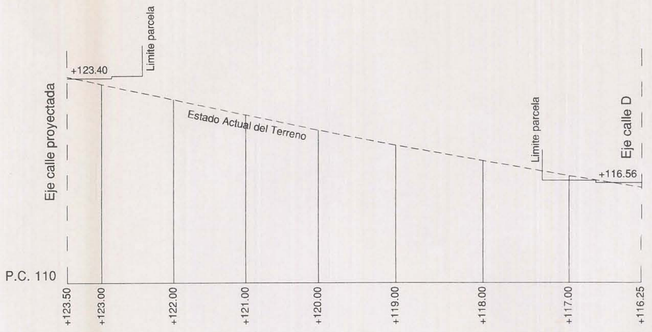
CONFORME. LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

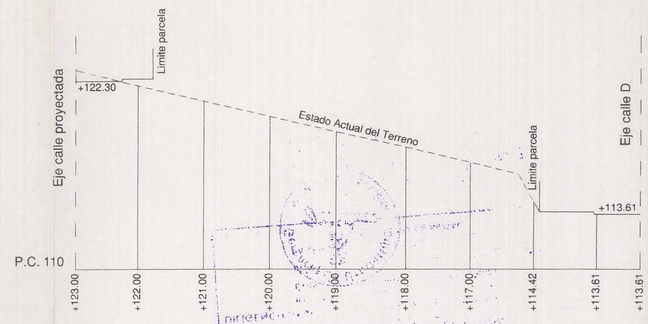
SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002



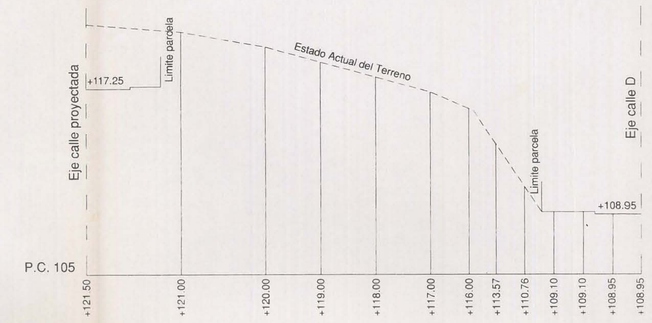

LOCALIZACIÓN DE PERFILES
Esc. 1:2000



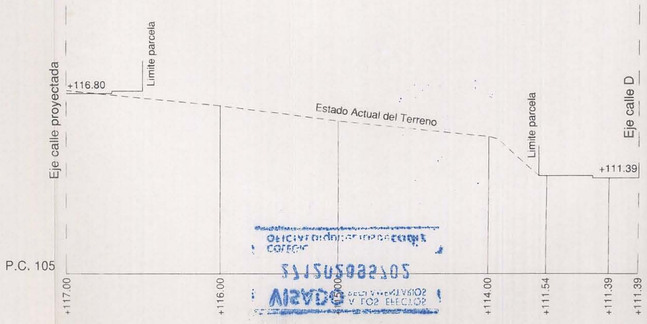

PERFIL A-A'
Esc. 1:200



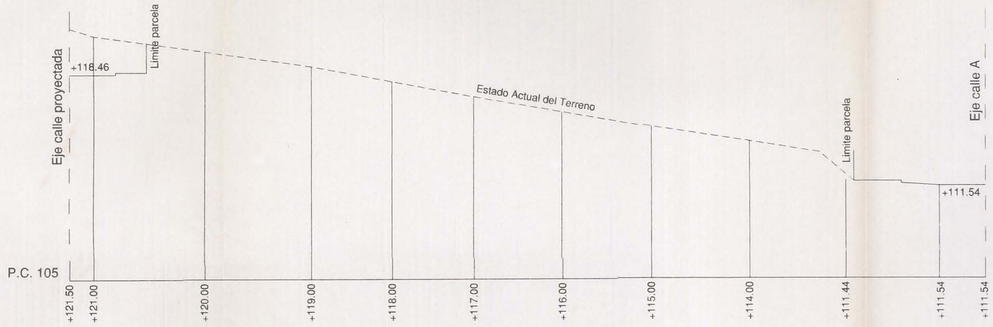

PERFIL B-B'
Esc. 1:200



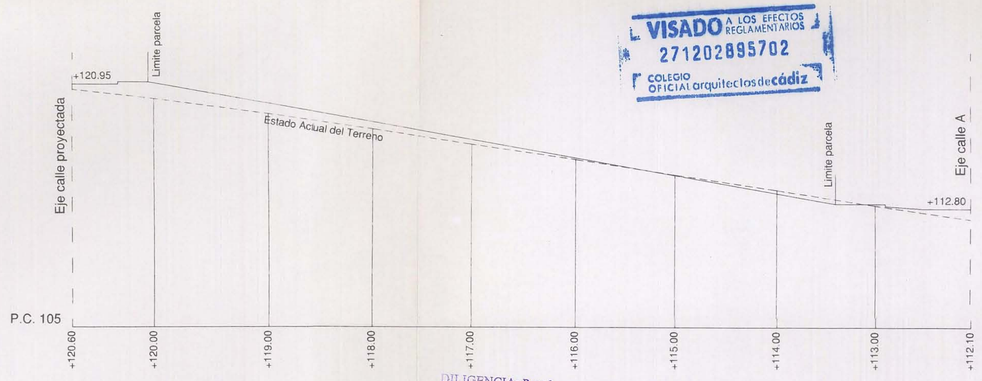

PERFIL C-C'
Esc. 1:200



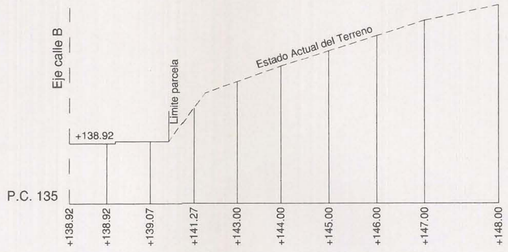

PERFIL D-D'
Esc. 1:200



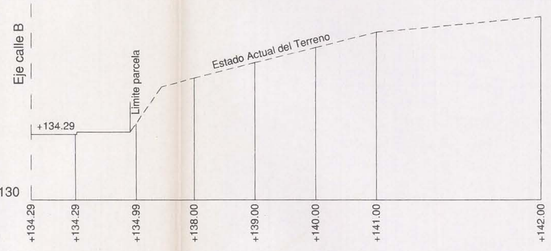

PERFIL E-E'
Esc. 1:200




PERFIL F-F'
Esc. 1:200




PERFIL G-G'
Esc. 1:200




PERFIL H-H'
Esc. 1:200

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
27120289S702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia nº 1102 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción, a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción, 11 MAR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

PLANO DE ORDENACIÓN
SECCIONES TRANSVERSALES

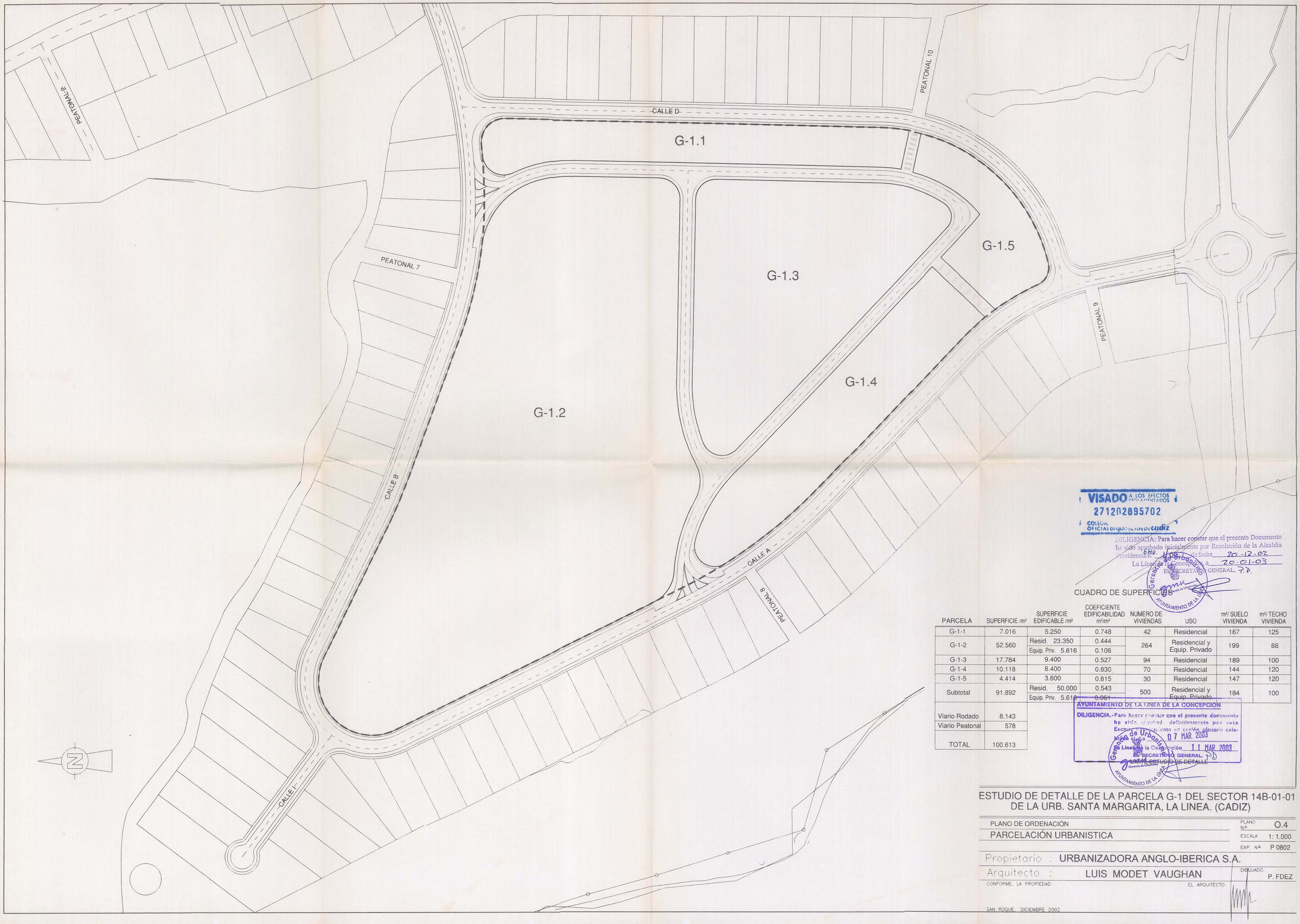
PLANO Nº O.3
ESCALA E/P
EXP. Nº P 0802

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

CONFORME, LA PROPIEDAD
EL ARQUITECTO

DIBUJADO: P. FDEZ

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002




VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
271202895702
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS de cadiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencia nº. 1106 de fecha 20-12-02
La Línea de la Concepción a 20-01-03
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo Comisión de Ordenación del Territorio AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

CUADRO DE SUPERFICIES

| PARCELA | SUPERFICIE /m² | SUPERFICIE EDIFICABLE /m² | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m²/m² | NUMERO DE VIVIENDAS | USO | m²/ SUELO VIVIENDA | m²/ TECHO VIVIENDA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G-1-1 | 7.016 | 5.250 | 0.748 | 42 | Residencial | 167 | 125 |
| G-1-2 | 52.560 | Resid. 23.350 | 0.444 | 264 | Residencial y Equip. Privado | 199 | 88 |
| | | Equip. Priv. 5.616 | 0.106 | | | | |
| G-1-3 | 17.784 | 9.400 | 0.527 | 94 | Residencial | 189 | 100 |
| G-1-4 | 10.118 | 8.400 | 0.830 | 70 | Residencial | 144 | 120 |
| G-1-5 | 4.414 | 3.600 | 0.815 | 30 | Residencial | 147 | 120 |
| Subtotal | 91.892 | Resid. 50.000 | 0.543 | 500 | Residencial y Equip. Privado | 184 | 100 |
| | | Equip. Priv. 5.616 | 0.061 | | | | |
| Viario Rodado | 8.143 | | | | | | |
| Viario Peatonal | 578 | | | | | | |
| TOTAL | 100.613 | | | | | | |

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 MAR. 2003
La Línea de la Concepción 11 MAR 2003
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo Comisión de Ordenación del Territorio AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-1 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

PLANO DE ORDENACIÓN
PARCELACIÓN URBANISTICA

PLANO Nº O.4
ESCALA 1: 1.000
EXP. Nº P 0802

Propietario : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.
Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

CONFORME, LA PROPIEDAD
EL ARQUITECTO

DIBUJADO P. FDEZ

SAN ROQUE, DICIEMBRE 2002