

Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Línea de la Convención de fecha 18 MAYO 2004 937/04

La Línea de la Convención 24 MAYO 2004

LA SECRETARÍA DELEGADA DE GERENCIA,

210404801904

COLEGIO



Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Línea de la Convención de fecha 29 JUN. 2004 30 JUN. 2004

URBANIZADORA ANGLO IBERICA S.A.



Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Línea de la Convención de fecha 29 JUN. 2004 9



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01  
DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

MEMORIA

Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN

SAN ROQUE, ABRIL 2004

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G3 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 P0902



### INDICE DE PLANOS

| Nº                           | TITULO                                                 | ESCALA              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b> |                                                        |                     |
| I.1.                         | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO                              | 1:20.000<br>1:5.000 |
| I.2.                         | ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS                          | 1:1.000             |
| I.3.                         | ZONIFICACION SEGÚN PROYECTO DE COMPENSACIÓN MODIFICADO | 1:1.000             |
| <b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>  |                                                        |                     |
| 0.1.                         | ZONIFICACION                                           | 1:1.000             |
| 0.2.                         | RED VIARIA                                             | 1:1.000             |
| 0.3.                         | VIARIO RODADO Y PEATONAL. PERFILES LONGITUDINALES.     | 1:1.000             |
| 0.4                          | ALINEACIONES Y RASANTES                                | 1:1.000             |
| 0.5.                         | PARCELARIO URBANISTICO                                 | 1:1.000             |





## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G3 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 P0902



### INDICE DE MEMORIA

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO Y ENCARGO.
3. PARCELA OBJETO DE ORDENACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
8. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G3 DEL SECTOR 14B-01-01 SANTA MARGARITA. LA LINEA DE LA CONCEPCION de Urbanismo

PROMOTOR: URBANIZADORA ANGLO IBERICA S.A.

ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN.

EXPTE. N° P0902

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado definitivamente por Resolución  
de la Presidencia de la Corporación Municipal n.º 937/04  
de fecha 18 MAYO 2004  
La Línea de la Concepción 24 MAYO 2004

### 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 fué 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 G3 los usos y parámetros de aprovechamiento globales pero no la ordenación detallada de la misma.



Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Concepción  
de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo  
de fecha 18 MAYO 2004  
Línea de la Concepción 24 MAYO 2004

## 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 G3 de acuerdo con el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el cual establece que: los Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

### 2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Es por ello, que la sociedad propietaria de los terrenos Urbanizadora Anglo Ibérica S.A. con domicilio en calle Real nº9 de La Línea de la Concepción y C.I.F. A-11086428, 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 (Cádiz).

## 3. PARCELA OBJETO DE ORDENACION.

El ámbito territorial del Estudio de Detalle es la parcela G3 con una superficie de 81.942 m<sup>2</sup>.

Los linderos o límites de actuación son los siguientes:

- Norte y este por la calle G.  
Sur, por la calle C (con glorietas en sus extremos).  
Oeste, por la calle F hasta su intersección con la calle C.

La forma del terreno en planta es irregular conformada por los viarios que la rodean.





La topografía es bastante accidentada presentando una diferencia de nivel máxima de 41 metros en el punto más bajo (+117) en el extremo sureste y el punto más alto (+158) en el extremo noroeste.

La parcela presenta básicamente dos laderas: la más amplia, orientada al mediodía, comprende aproximadamente la mitad inferior de la parcela; y la otra, orientada a levante, incluye las zonas más altas de la parcela.

Por ello, en su conjunto la topografía introduce importantes condicionantes 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 efectuara la ordenación detallada de la parcela.

En el artículo 7 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial se establece: "no se considera preciso el desarrollo del Plan Parcial en Estudio 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 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la finalidad de:

- a) Completar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- c) 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 G3 son los siguientes:

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



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

**Superficie:** 80.640 m<sup>2</sup>

**Indice de edificabilidad:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Techo edificable:** 40.320 m<sup>2</sup>

**Número de viviendas:** 406 unidades.

**Altura máxima:** 9,50 metros.

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

**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 G3 tiene las condiciones siguientes:

**Superficie:** 81.942 m<sup>2</sup>

**Techo edificable:** residencial 40.320 m<sup>2</sup>

**Equipamiento privado:** 6.048 m<sup>2</sup>

**Número de viviendas:** 406

## 6. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación propuesta para la parcela, reflejada en los planos de ordenación números 01, 02, 03, 04 y 05, plantea introducir una red viaria interior rodada y peatonal con la finalidad tanto de facilitar el acceso a las futuras edificaciones como de conseguir mejorar la permeabilidad de la parcela en sentido este-oeste. Para ello, se traza un vial rodado que conecta las calles F y G definidas en el Plan Parcial adoptándose a las curvas de nivel del terreno, insertado en la ladera que la parcela presenta orientada al mediodía.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido acordado y aprobado por Resolución  
de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo  
de fecha 18 MAYO 2004 931/04

La Línea de la Concepción 24 MAYO 2004

El esquema viario y de accesibilidad se completa con dos vías rodadas interiores que terminan en fondo de saco debido a la acusada pendiente de la ladera orientada al noreste.

Las vías peatonales se trazan con un doble criterio: por una parte, para dar continuidad a la red viaria rodada en las zonas de más pendiente y por la otra, configurar una trama que enlaza los puntos estratégicos definiendo parcelas o manzanas con una cierta regularidad geométrica y tamaño adecuado para promociones medianas.

El viario rodado interior definido tiene, con carácter general, una sección transversal de 10 metros de los cuales 7 metros lo ocupa la calzada y los tres restantes dos aceras de un metro y medio cada una. En la zona que da frente a las parcelas donde se localiza el equipamiento privado la sección anterior se amplía hasta 15 metros para facilitar la implantación de dos filas de aparcamiento en hilera.

Las vías peatonales son de dos tipos: uno de ellos con sección transversal de cinco metros pavimentada y el otro con sección transversal de diez metros de los cuales los cinco centrales serán pavimentados y las dos bandas laterales de dos metros y medio cada una serán ajardinadas.

Con la estructura viaria propuesta se delimitan ocho manzanas denominadas G3-1, G3-2, G3-3, G3-4, G3-5, G3-6, G3-7 y G3-8 que permiten la edificación directamente sobre ellas, apoyadas bien en el viario definido por el Plan Parcial o en el nuevo viario interior, con independencia que dentro de las mismas los proyectos de arquitectura que las desarrollen puedan contemplar espacios interiores libres de edificación que en todo caso tendrá el carácter de espacios privados comunitarios.

La futura edificación a desarrollar sobre cada una de las parcelas habrá de adaptarse a la topografía del terreno escalonando la misma sobre él, pudiendo adoptarse cualquiera de las tipologías edificatorias que el Plan Parcial permite dentro de la parcela G3.

Los equipamientos privados se han situado básicamente en la localización preferente señalada en el Plan Parcial, si bien en lugar de constituir una sola área se ha distribuido entre cuatro parcelas, una de ellas con carácter exclusivo, tanto para facilitar y mejorar la accesibilidad a los mismos como para adecuarlos a una ordenación que permite actuaciones independientes para cada una de las parcelas definidas. La concentración de todos los equipamientos privados en una sola zona, área o parcela, por parte no obligatorio según las determinaciones del Plan Parcial, sería más adecuado para una actuación unitaria referida al conjunto de la parcela G3, pero incongruente con la ordenación propuesta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido acordado y aprobado por Resolución  
de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo  
de fecha 29 JUN 2004 30 JUN 2004



En el plano de ordenación 04 se reflejan las rasantes del viario y alineaciones de edificación, planteando un retranqueo de seis metros de las mismas respecto a los viales definidos en el Plan Parcial y tres metros del nuevo viario interior tanto rodado como peatonal.

Las magnitudes superficiales de la ordenación propuesta son las siguientes:

| Parcela         | Sup/m <sup>2</sup> | Sup. Edifcb.<br>m <sup>2</sup> | Coef.<br>Edific.<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Nº<br>Vivienda | Uso          | m <sup>2</sup> /suelo<br>vivienda | m <sup>2</sup> /techo<br>vivienda |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| G3-1            | 5.780              | 3.600                          | 0,622                                              | 36             | Residencial  | 160                               | 100                               |
| G3-2            | 7.250              | 4.200                          | 0,579                                              | 42             | Residencial  | 173                               | 100                               |
| G3-3            | 6.136              | 3.800                          | 0,619                                              | 38             | Residencial  | 161                               | 100                               |
| G3-4            | 6.302              | 3.800                          | 0,603                                              | 38             | Residencial  | 166                               | 100                               |
| G3-5            | 5.620              | Residencial 3.400              | 0,605                                              | 34             | Residencial  | 165                               | 100                               |
|                 |                    | Equip. Priv. 1.000             | 0,178                                              |                | Equip. Priv. |                                   |                                   |
| G3-6            | 18.312             | Residencial 11.220             | 0,613                                              | 118            | Residencial  | 155                               | 95                                |
|                 |                    | Equip. Priv. 2.048             | 0,111                                              |                | Equip. Priv. |                                   |                                   |
| G3-7            | 19.443             | Residencial 10.300             | 0,529                                              | 100            | Residencial  | 194                               | 103                               |
|                 |                    | Equip. Priv. 2.000             | 0,103                                              |                | Equip. Priv. |                                   |                                   |
| G3-8            | 3.214              | Equip. Priv. 1.000             | 0,311                                              | ---            | Equip. Priv. | ---                               | ---                               |
| Subtotal        | 72.057             | Residencial 40.320             | 0,559                                              | 406            | Residencial  | ---                               | ---                               |
|                 |                    | Equip. Priv. 6.048             | 0,084                                              |                | Equip. Priv. |                                   |                                   |
| Viario Rodado   | 6.615              |                                |                                                    |                |              |                                   |                                   |
| Viario Peatonal | 3.270              |                                |                                                    |                |              |                                   |                                   |
| <b>TOTAL</b>    | <b>81.942</b>      |                                |                                                    |                |              |                                   |                                   |

## 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:

### Parcela G3-1

Uso: Residencial.

Superficie: 5.780 m<sup>2</sup>

Techo máximo edificable: 3.600 m<sup>2</sup>

Coefficiente de edificabilidad: 0,622 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

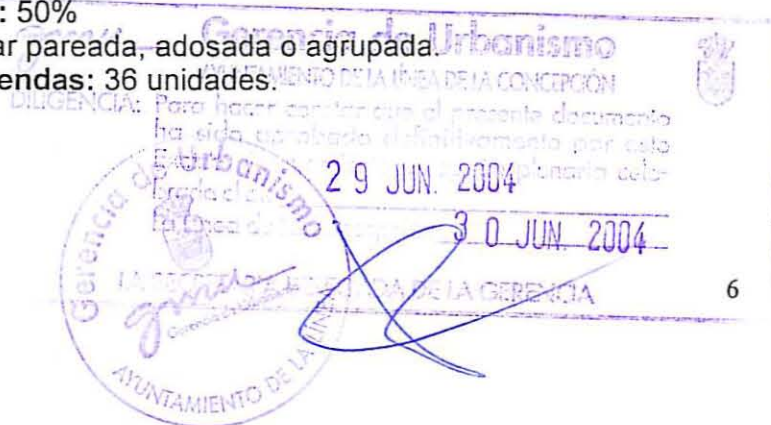
Altura máxima de edificación: Planta baja + 2 plantas o 9,5 metros.

Alineaciones: Retranqueo de 6 metros a calles F y G y 3 metros al viario peatonal.

Ocupación máxima: 50%

Tipología: Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.

Nº estimado de viviendas: 36 unidades.





### Parcela G3-2

**Uso:** Residencial  
**Superficie:** 7.250 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 4.200 m<sup>2</sup>  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,579 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Altura máxima de edificación:** Planta baja + 2 plantas ó 9,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 6 metros a calle G y 3 metros a las interiores.  
**Ocupación máxima:** 50%  
**Tipología:** Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.  
**Nº estimado de viviendas:** 42 unidades.

Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN  
DECLARA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Concepción  
de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo  
de fecha 18 MAYO 2004 937/04  
La Línea de la Concepción 24 MAYO 2004

### Parcela G3-3

**Uso:** Residencial.  
**Superficie:** 6.136 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 3.800 m<sup>2</sup>  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,619 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Altura máxima de edificación:** Planta baja + 2 plantas ó 9,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 6 metros a calle F y 3 metros a las interiores.  
**Ocupación máxima:** 50%  
**Tipología:** Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.  
**Nº estimado de viviendas:** 38 unidades.

### Parcela G3-4

**Uso:** Residencial  
**Superficie:** 6.302 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 3.800 m<sup>2</sup>  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,603 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Altura máxima de edificación:** Planta baja + 2 plantas ó 9,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 6 metros a calle G y 3 metros a las interiores.  
**Ocupación máxima:** 50%  
**Tipología:** Unifamiliar pareada, adosada o agrupada  
**Nº estimado de viviendas:** 38 unidades.

### Parcela G3-5

**Uso:** Residencial y equipamiento privado  
**Superficie:** 5.620 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 3.400 m<sup>2</sup> residencial.  
1.000 m<sup>2</sup> equipamiento privado.  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,605 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> residencial.  
0,178 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equipamiento privado  
**Altura máxima de edificación:** Planta baja + 2 plantas ó 9,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 3 metros al viario interior.  
**Ocupación máxima:** 50%  
**Tipología:** Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.  
**Nº estimado de viviendas:** 34 unidades.

Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN  
DECLARA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Concepción  
de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo  
de fecha 30 JUN 2004 307 JUN 2004  
La Línea de la Concepción 30 JUN 2004





### Parcela G3-6

**Uso:** Residencial y equipamiento privado  
**Superficie:** 18.312 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 11.220 m<sup>2</sup> residencial.  
2.048 m<sup>2</sup> equipamiento privado.  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,613 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> residencial.  
0,111 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equipamiento privado  
**Altura máxima de edificación:** Planta baja + 2 plantas ó 9,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 6 metros a calle F y 3 metros a las interiores.  
**Ocupación máxima:** 50%  
**Tipología:** Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.  
**Nº estimado de viviendas:** 118 unidades.

### Parcela G3-7

**Uso:** Residencial y equipamiento privado  
**Superficie:** 19.443 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 10.300 m<sup>2</sup> residencial.  
2.000 m<sup>2</sup> equipamiento privado.  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,529 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> residencial.  
0,103 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equipamiento privado  
**Altura máxima de edificación:** Planta baja + 2 plantas ó 9,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 6 metros a calle F, C y G 3 metros a las interiores.  
**Ocupación máxima:** 50%  
**Tipología:** Unifamiliar pareada, adosada o agrupada.  
**Nº estimado de viviendas:** 100 unidades.

### Parcela G3-8

**Uso:** Equipamiento privado  
**Superficie:** 3.214 m<sup>2</sup>  
**Techo máximo edificable:** 1.000 m<sup>2</sup>  
**Coeficiente de edificabilidad:** 0,311 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Altura máxima de edificación:** Dos plantas ó 7,5 metros.  
**Alineaciones:** Retranqueo de 3 metros a los viarios interiores.  
**Ocupación máxima:** 40%  
**Tipología:** Edificación aislada.  
**Nº estimado de viviendas:** -----

## 8. COMPROMISO DE URBANIZACION.

Dado que en la ordenación se prevé la ejecución de nuevos viales interiores, el ó los proyectos 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 espacio que pudiera preverse en el interior de la parcela G3 tendrán el carácter de 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, Abril de 2.004  
EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS  
DE REGISTRO  
130504801904  
COLEGIO

CONFORME

LA PROPIEDAD

**Gerencia de Urbanismo**  
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo de la Línea de la Concepción, de fecha 18 MAYO 2004 y en sesión plenaria celebrada el día 24 MAYO 2004.

SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA,



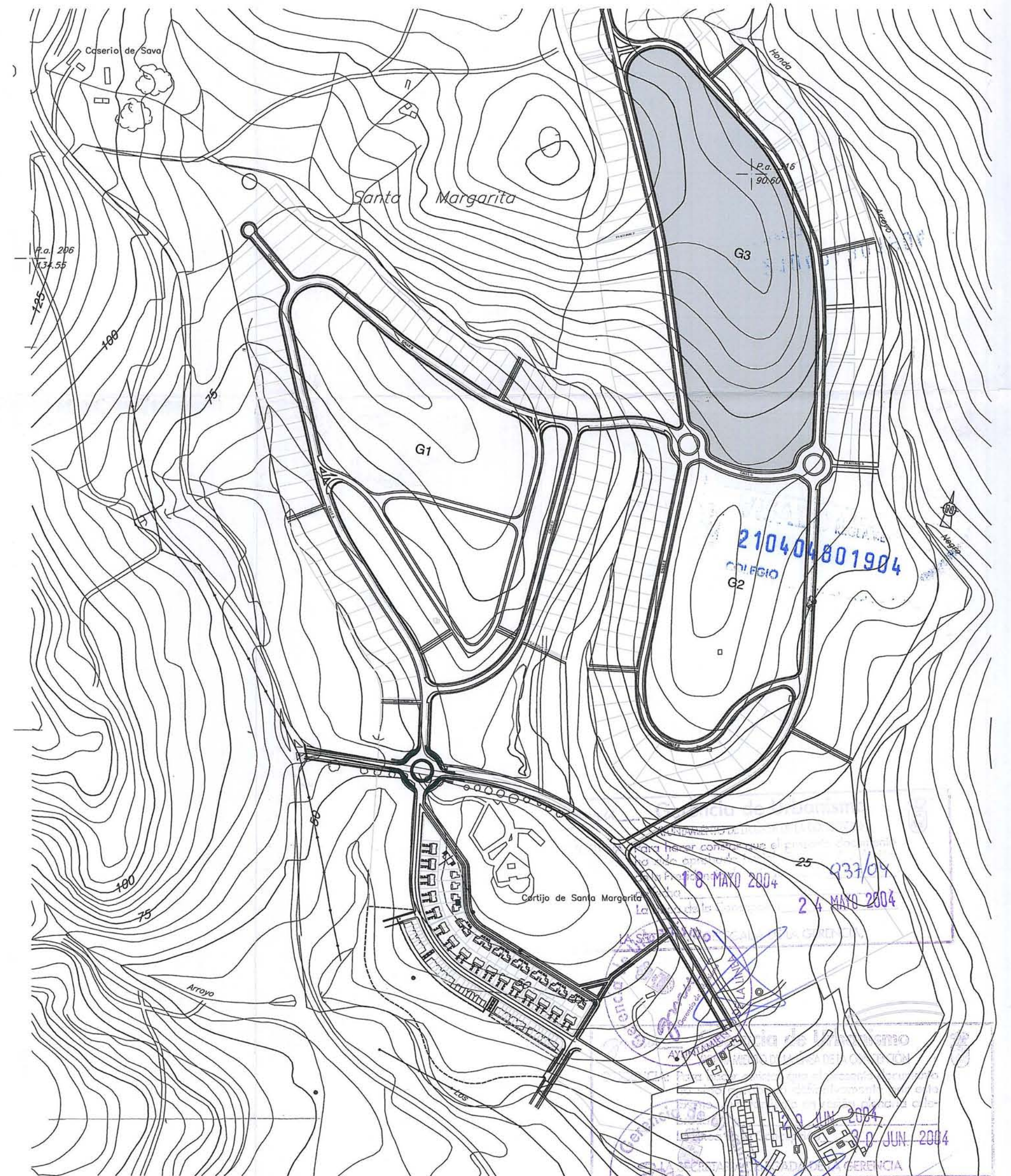
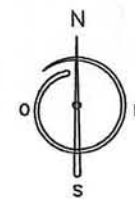
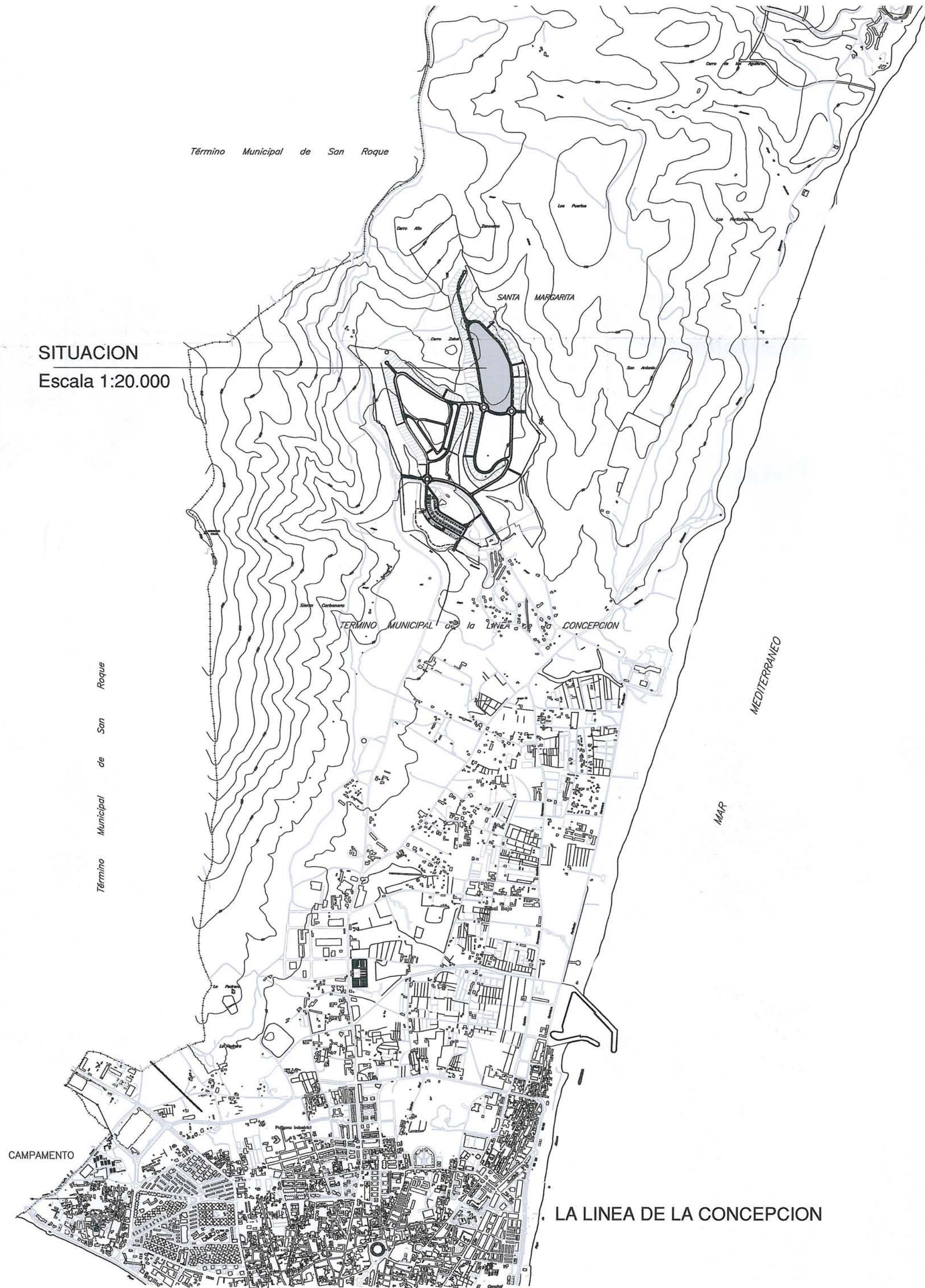
**Gerencia de Urbanismo**  
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, en sesión plenaria celebrada el día 29 JUN 2004 y en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2004.

SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA,



**SITUACION**  
Escala 1:20.000



**EMPLAZAMIENTO**  
Escala 1:5.000

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)**

|                           |          |                     |
|---------------------------|----------|---------------------|
| PLANO DE INFORMACION      | PLANO Nº | I.1                 |
| SITUACION Y EMPLAZAMIENTO | ESCALA   | 1:20.000<br>1:5.000 |
|                           | EXP. Nº  | P 0902              |

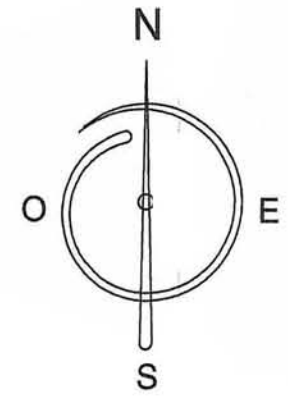
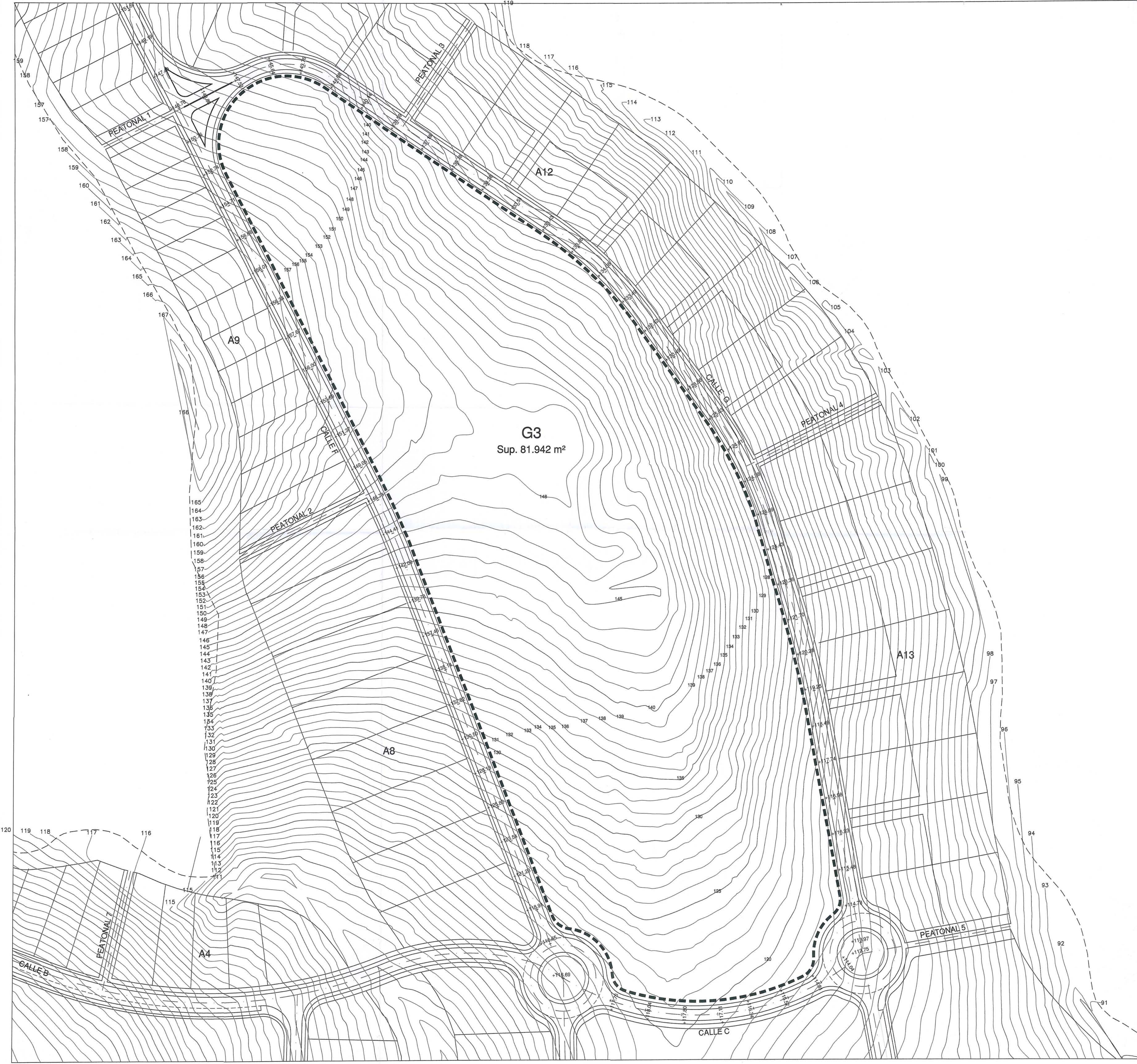
Promotor : **URBANIZADORA ANGLO-IBERICA, S.A.**

Arquitecto : **LUIS MODET VAUGHAN**

CONFORME, LA PROMOTORA EL ARQUITECTO

DIBUJADO: J.A. CLAVIJO  
PACO FDEZ





Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA  
DIRECCIÓN: Para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción de fecha 1-8-MAYO 2004 937/04  
La Línea de la Concepción 2-4-MAYO 2004  
LA SECRETARÍA DE URBANISMO DE LA GERENCIA



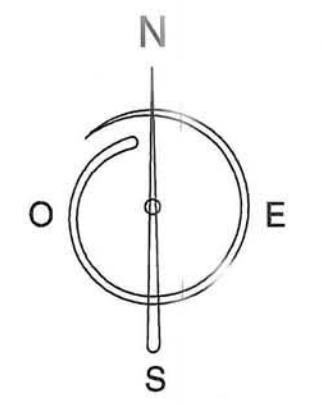
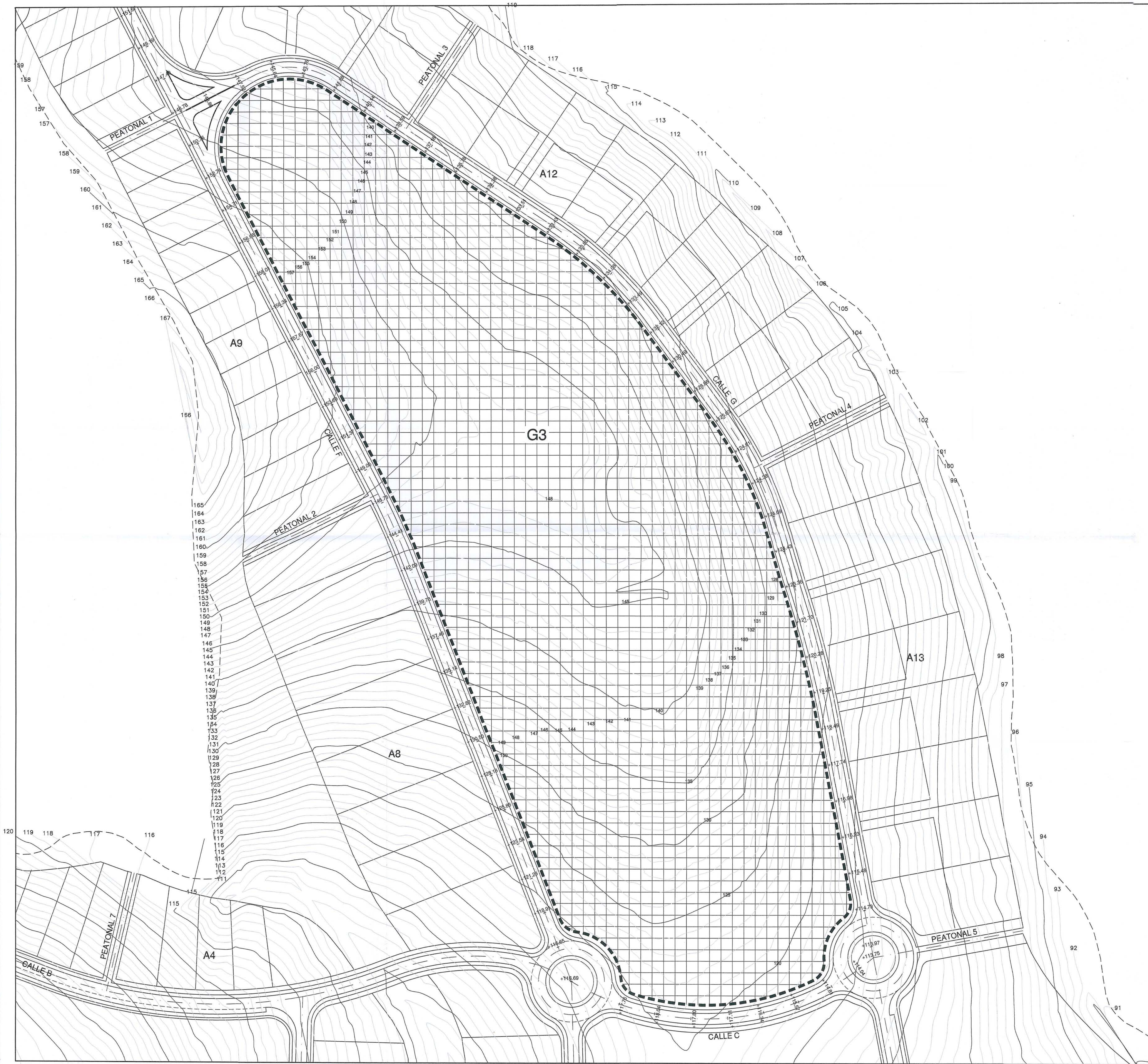
Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA  
DIRECCIÓN: Para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción de fecha 29 JUN 2004 30 JUN 2004  
LA SECRETARÍA DE URBANISMO DE LA GERENCIA



----- LÍMITE ESTUDIO DE DETALLE

|                                                                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LÍNEA. (CADIZ) |                                  |
| PLANO DE INFORMACION                                                                                    | PLANO Nº 1.2                     |
| ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS                                                                           | ESCALA 1:1.000                   |
| Promotor : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.                                                              | EXP. Nº P 0902                   |
| Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN                                                                         | DIBUJADO: J.A. CLAVIJO PAGO FDEZ |
| CONFORME LA PROMOTORA                                                                                   | EL ARQUITECTO                    |
| SAN ROQUE, MARZO 2004                                                                                   |                                  |





--- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE

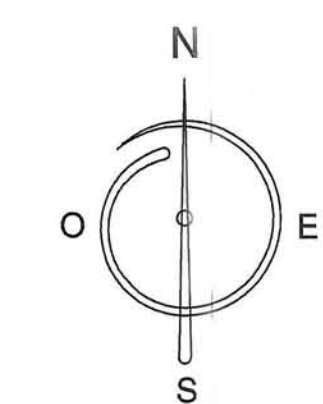
UNIFAMILIAR AGRUPADA

| DETERMINACIONES PROYECTO |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Parcela                  | G3                    |
| Superficie Parcela =     | 81.942 m <sup>2</sup> |
| Superficie Residencial = | 40.320 m <sup>2</sup> |
| Superficie E. Privado =  | 6.048 m <sup>2</sup>  |
| Nº Viviendas =           | 406                   |



|                                                                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ) |                                  |
| PLANO DE INFORMACION                                                                                    | PLANO Nº 1.3                     |
| ZONIFICACION SEGUN PROYECTO                                                                             | ESCALA 1:1.000                   |
| DE COMPENSACION MODIFICADO                                                                              | EXP. Nº P 0902                   |
| Promotor : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA, S.A.                                                             |                                  |
| Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN                                                                         | DIBUJADO: J.A. CLAVIJO PAGO Fdez |
| CONFORME, LA PROMOTORA                                                                                  | EL ARQUITECTO                    |





210404801904  
COLEGIO

- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE
- ZONA RESIDENCIAL
- E. PRIVADO
- VIARIO RODADO INTERIOR
- VIARIO PEATONAL

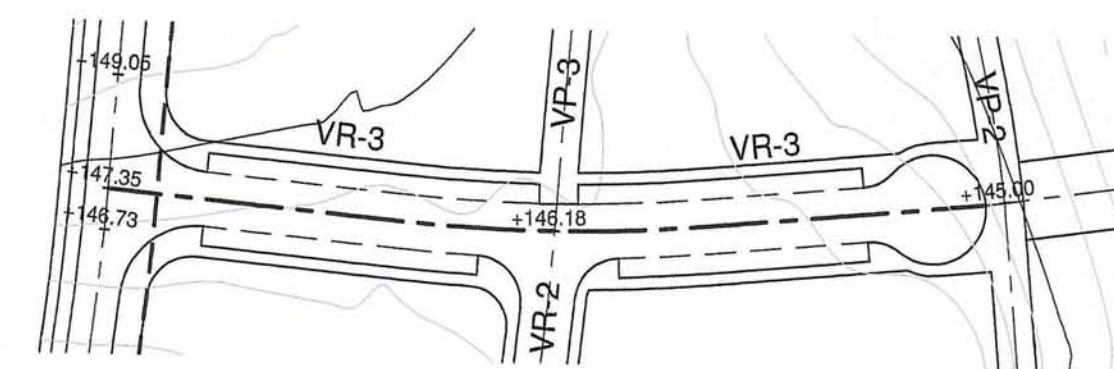
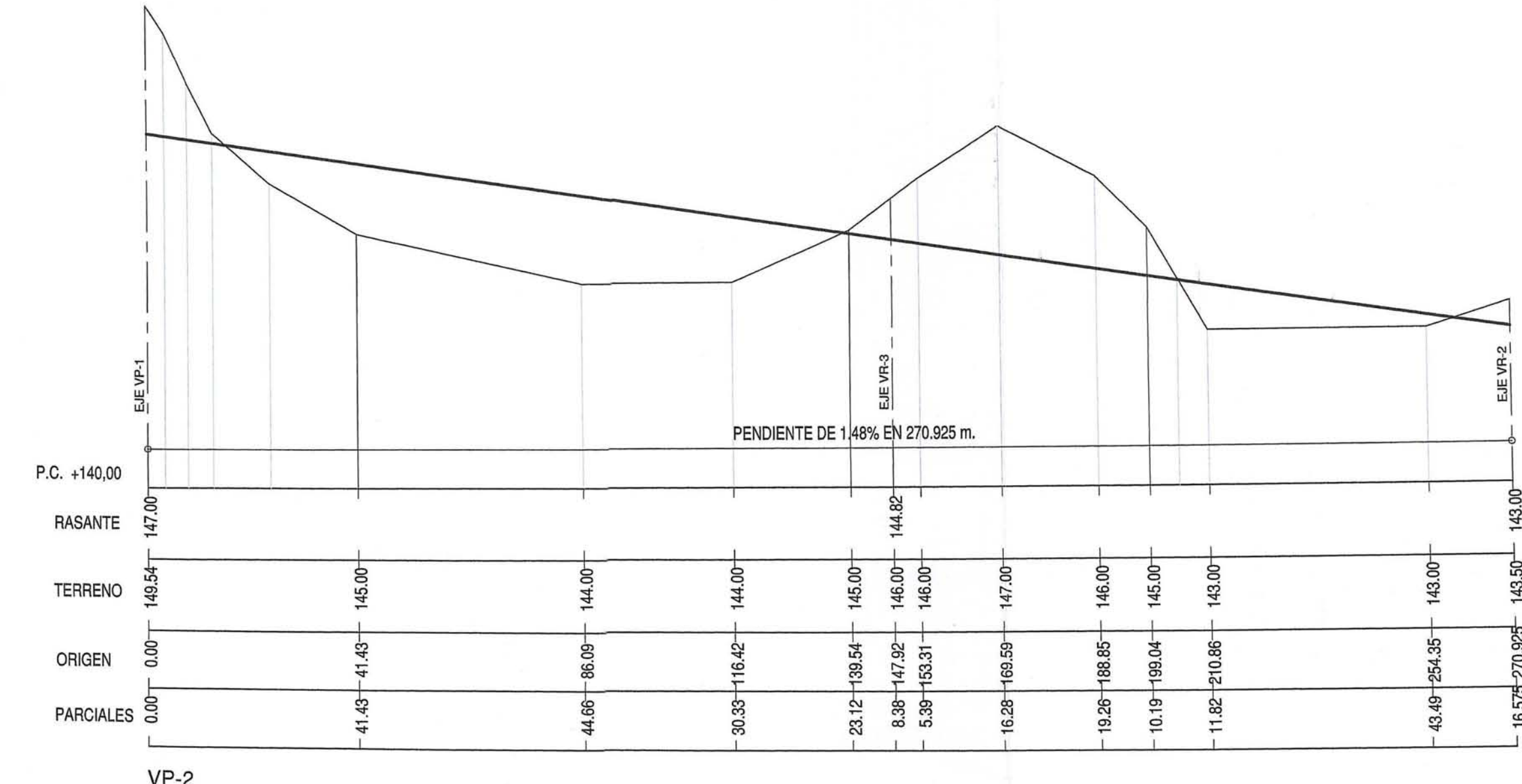
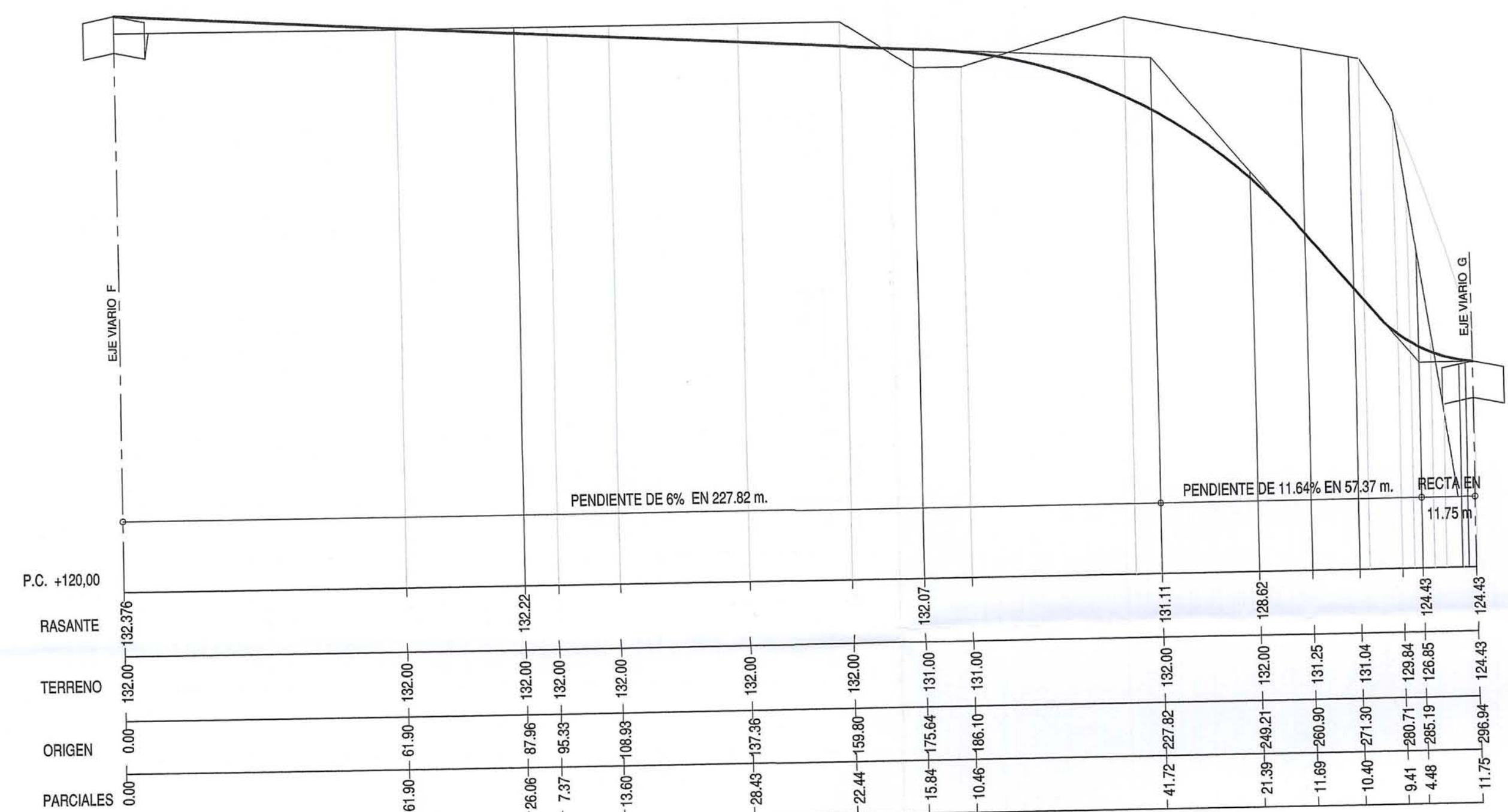


|                                                                                                         |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ) |                                     |
| PLANO DE ORDENACION                                                                                     | PLANO Nº 0.1                        |
| ZONIFICACION                                                                                            | ESCALA 1:1.000                      |
| Promotor : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A.                                                              | EXP. Nº P 0902                      |
| Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN                                                                         | DIBUJADO: J.A. CLAVIJO<br>PAGO FDEZ |
| CONFORME, LA PROMOTORA                                                                                  | EL ARQUITECTO                       |
| SAN ROQUE, MARZO 2004                                                                                   |                                     |

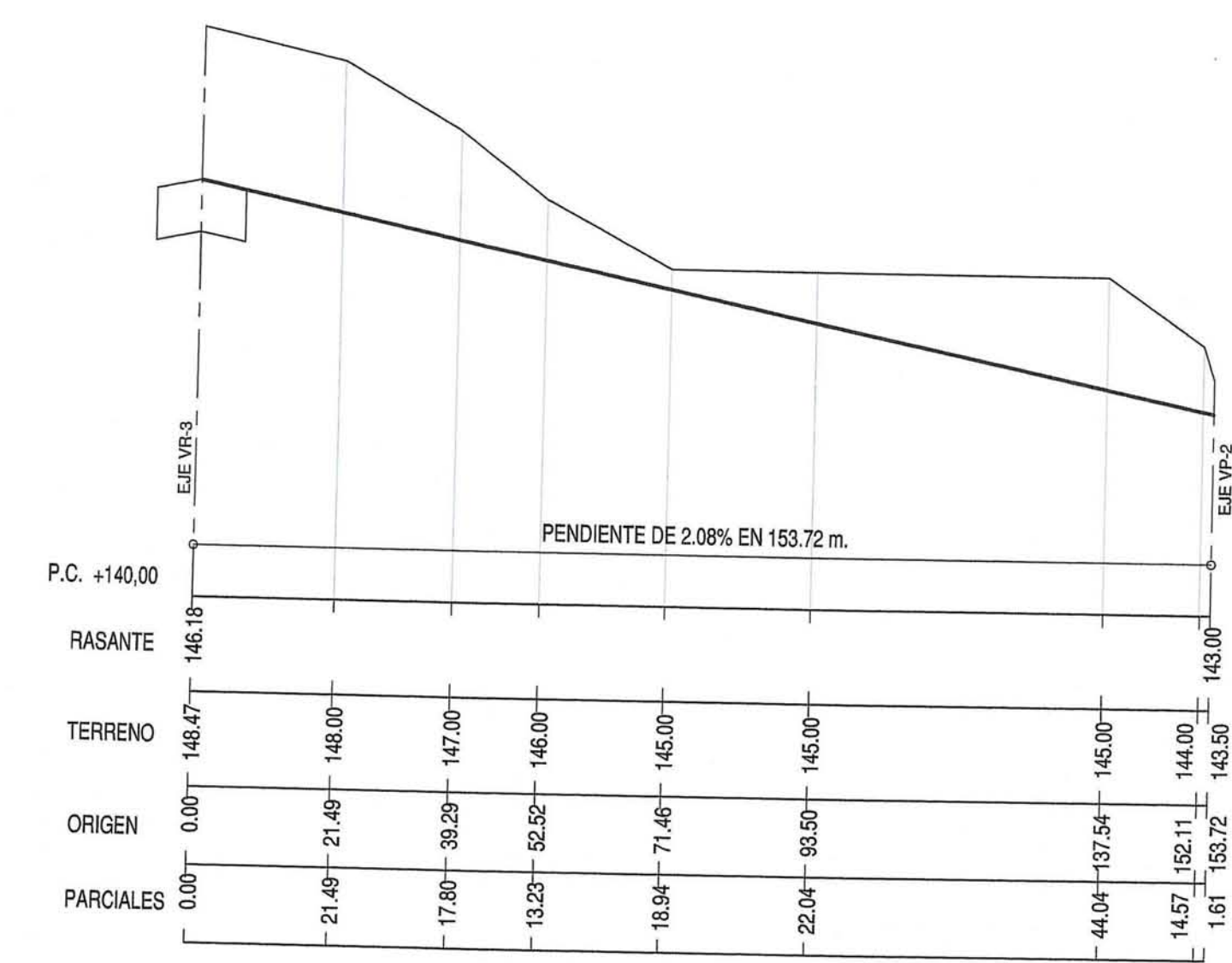
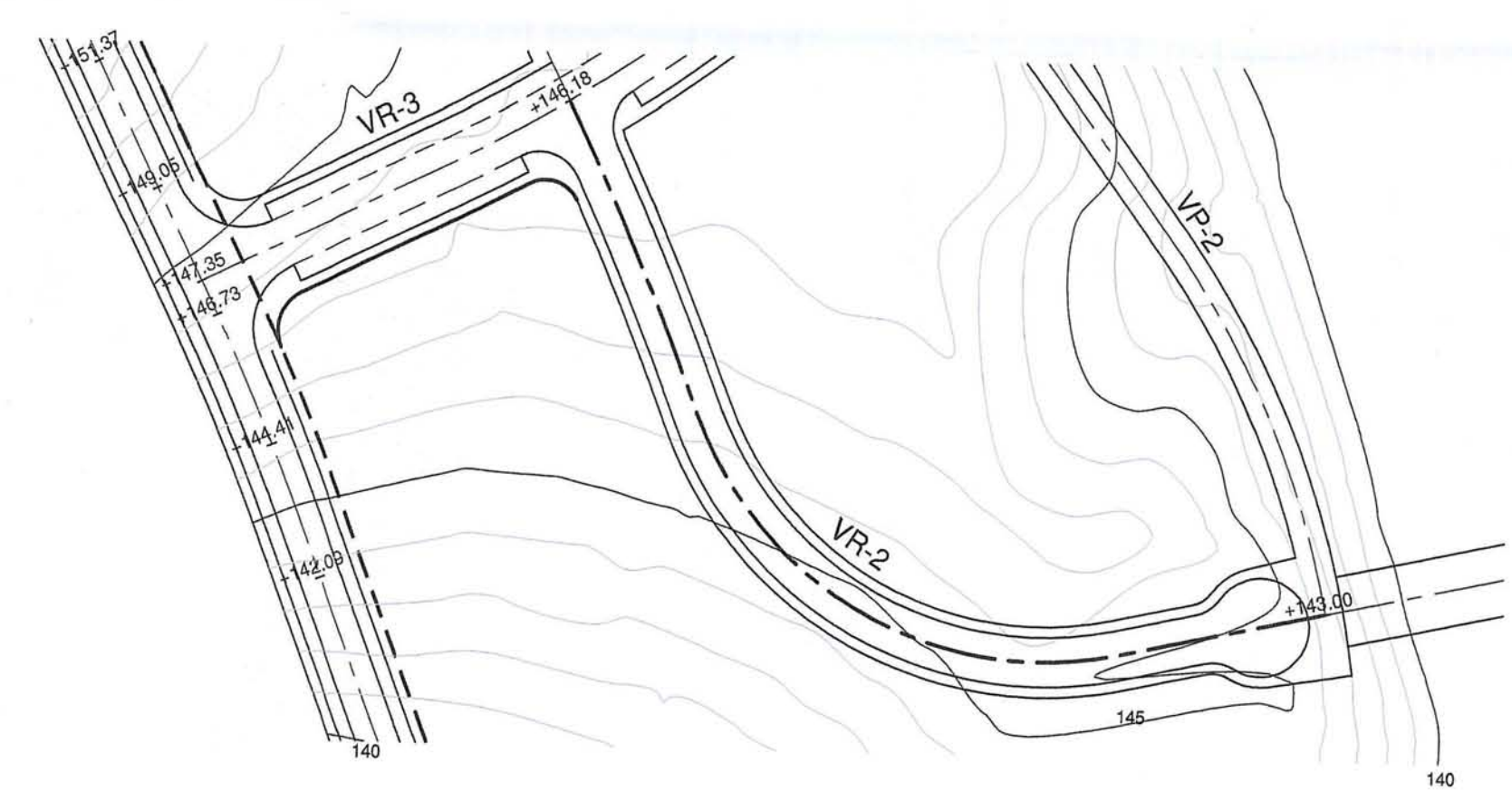




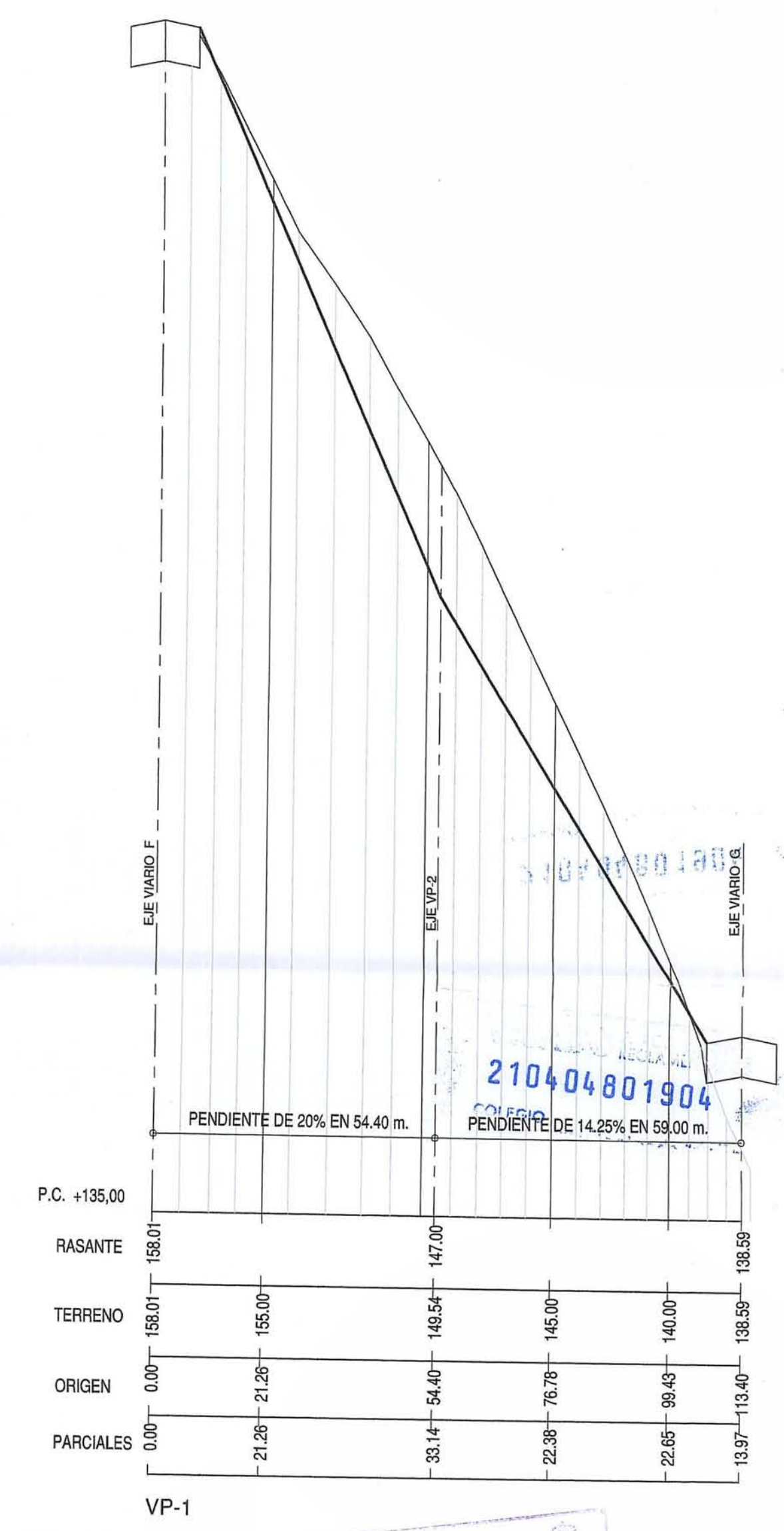
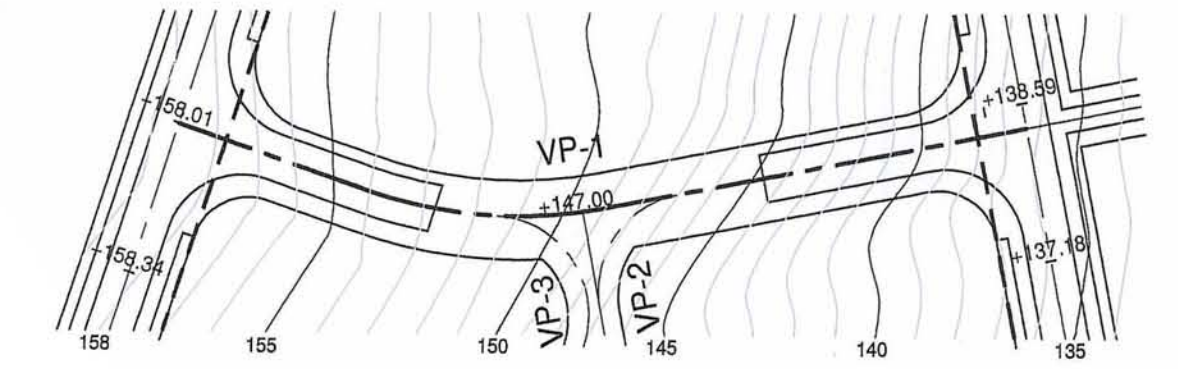




VR-2



VR-4



Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CÁDIZ  
BOCESIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido revisado y aprobado por el Ayuntamiento de la Ciudad de Cádiz.  
18 MAYO 2004  
24 MAYO 2004

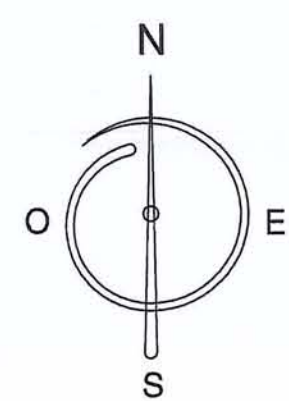
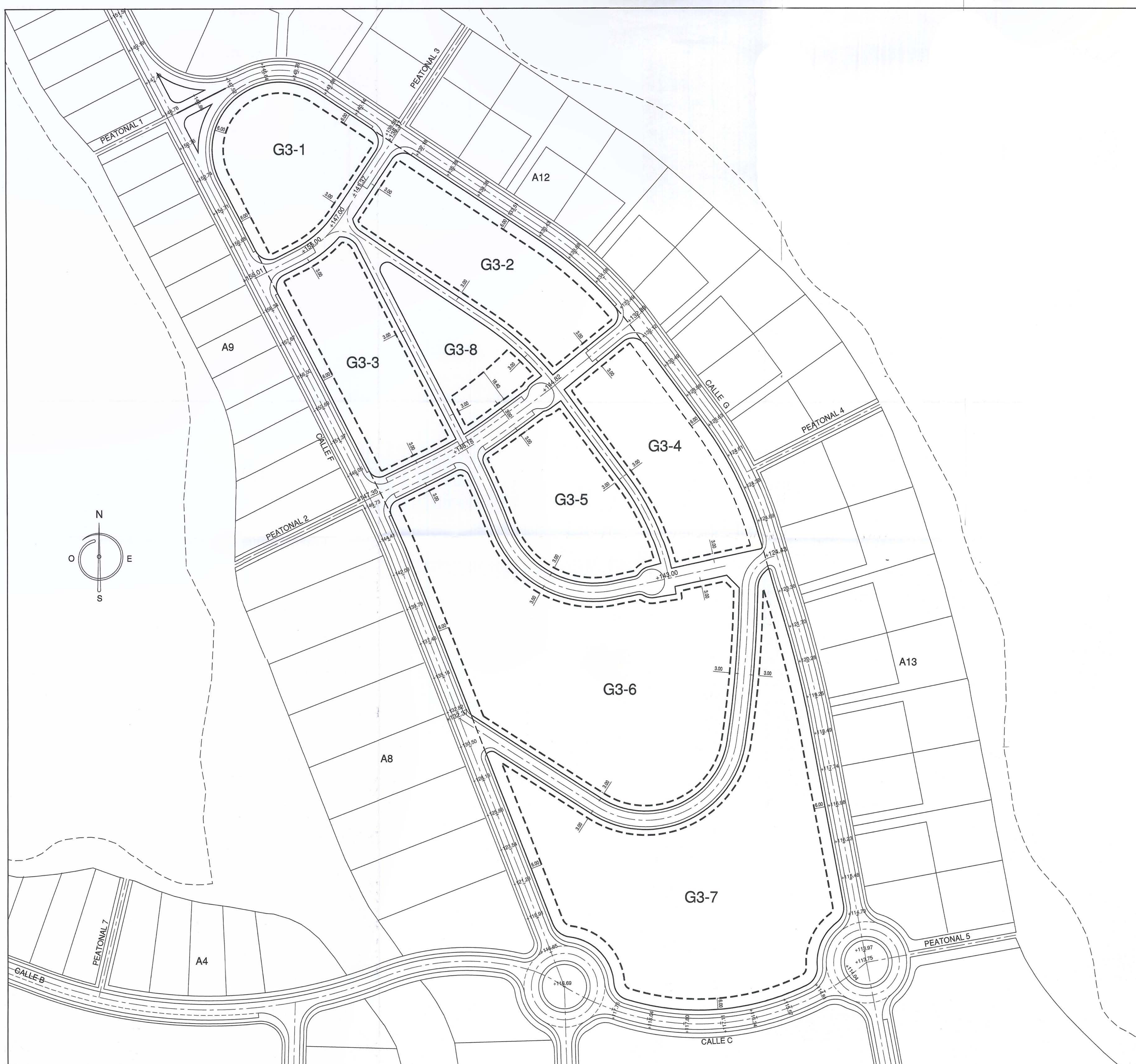
Gerencia de Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CÁDIZ  
BOCESIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido revisado y aprobado por el Ayuntamiento de la Ciudad de Cádiz.  
29 JUN. 2004  
30 JUN. 2004

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

|                                            |               |         |
|--------------------------------------------|---------------|---------|
| PLANO DE ORDENACION                        | PLANO Nº      | O.3     |
| VIARIO RODADO Y PEATONAL                   | ESCALA        | 1:1.000 |
| PERFILES LONGITUDINALES                    | EXP. Nº       | P 0902  |
| Promotor : URBANIZADORA ANGLO-IBERICA S.A. |               |         |
| Arquitecto : LUIS MODET VAUGHAN            |               |         |
| CONFORME, LA PROMOTORA                     | EL ARQUITECTO |         |

SAN ROQUE, MARZO 2004





210404801904

210404801904  
COLEGIO



- LIMITE ESTUDIO DE DETALLE
- ALINEACION EXTERIOR MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACION DE PARCELA

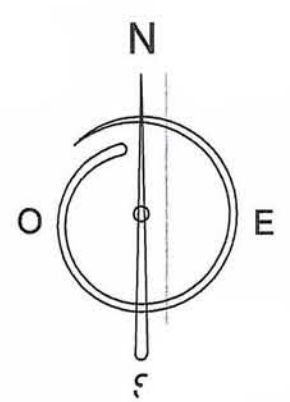
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)**

|                         |          |        |
|-------------------------|----------|--------|
| PLANO DE ORDENACION     | PLANO Nº | O.4    |
| ALINEACIONES Y RASANTES | ESCALA   | 1:1000 |
|                         | EXP. Nº  | P 0902 |

Promotor : **URBANIZADORA ANGLO-IBERICA, S.A.**  
 Arquitecto : **LUIS MODET VAUGHAN**  
 CONFORME, LA PROMOTORA  
 EL ARQUITECTO

DIBUJADO: J.A. CLAVIJO  
PACO FDEZ





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 Gerencia de Urbanismo, en fecha 18 MAYO 2004, y posteriormente por Resolución de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 24 MAYO 2004.

240404801904

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 Gerencia de Urbanismo, en fecha 29 JUN. 2004, y posteriormente por Resolución de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 30 JUN. 2004.

29 JUN. 2004

CUADRO DE SUPERFICIES

| PARCELA         | SUP. m² | SUPERFICIE EDIFICABLE m²            | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m²/m² | NUMERO DE VIVIENDAS | USO                         | m² SUELO VIVIENDA | m² TECHO VIVIENDA |
|-----------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| G3-1            | 5.780   | 3.600                               | 0.622                            | 36                  | Residencial                 | 160               | 100               |
| G3-2            | 7.250   | 4.200                               | 0.579                            | 42                  | Residencial                 | 173               | 100               |
| G3-3            | 6.136   | 3.800                               | 0.619                            | 38                  | Residencial                 | 161               | 100               |
| G3-4            | 6.302   | 3.800                               | 0.603                            | 38                  | Residencial                 | 166               | 100               |
| G3-5            | 5.620   | Resid. 3.400<br>Equip. Priv. 1.000  | 0.605<br>0.178                   | 34                  | Residencial<br>Equip. Priv. | 165               | 100               |
| G3-6            | 18.312  | Resid. 11.220<br>Equip. Priv. 2.048 | 0.613<br>0.111                   | 118                 | Residencial<br>Equip. Priv. | 155               | 95                |
| G3-7            | 19.443  | Resid. 10.300<br>Equip. Priv. 2.000 | 0.529<br>0.103                   | 100                 | Residencial<br>Equip. Priv. | 194               | 103               |
| G3-8            | 3.214   | Equip. Priv. 1.000                  | 0.311                            | —                   | Equip. Priv.                | —                 | —                 |
| Subtotal        | 72.057  | Resid. 40.320<br>Equip. Priv. 6.048 | 0.559<br>0.084                   | 406                 | Residencial<br>Equip. Priv. | —                 | —                 |
| Viario Rodado   | 6.615   |                                     |                                  |                     |                             |                   |                   |
| Viario Peatonal | 3.270   |                                     |                                  |                     |                             |                   |                   |
| TOTAL           | 81.942  |                                     |                                  |                     |                             |                   |                   |

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 Gerencia de Urbanismo, en fecha 29 JUN. 2004, y posteriormente por Resolución de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 30 JUN. 2004.

29 JUN. 2004

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G-3 DEL SECTOR 14B-01-01 DE LA URB. SANTA MARGARITA, LA LINEA. (CADIZ)

PLANO DE ORDENACION  
PARCELARIO URBANISTICO

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

CONFORME, LA PROMOTORA  
EL ARQUITECTO

PLANO Nº 0.5  
ESCALA 1:1.000  
EXP. Nº P 0902

DIBUJADO: J.A. CLAVIO  
PACO FDEZ