

218300823203

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE
DETALLE DE LA MANZANA N°17 DEL POLIGONO II
DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

ARQUITECTO:

SIXTO GONZALEZ CALVO

PROMOTOR:

PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.

SITUACION: MANZANA 17, POLIGONO II SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

FECHA: TOLEDO.MARZO-2003

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Residencia n.º 526/03 de fecha 14 ABR 2003

La Línea de la Concepción, a 15 ABR 2003



VISADO A LOS EFECTOS
REGIMENTARIOS
210303823203

COLEGIO
de Arquitectos de España

MEMORIA



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE
DETALLE DE LA MANZANA N°17 DEL POLIGONO II
DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

ARQUITECTO:

SIXTO GONZALEZ CALVO

PROMOTOR:

PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.

SITUACION: MANZANA 17, POLIGONO II SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

FECHA: TOLEDO.MARZO-2003

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 17
DEL POLÍGONO II DEL SECTOR 14 C 0101 EN LA URBANIZACIÓN VENTA
MELCHOR EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ

Promotor: Palacio de la Candelaria S.L

Situación: Urbanización Venta Melchor, La Linea, Cádiz



MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO
- 3.- AUTOR DEL ENCARGO
- 4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 5.- NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 6.- CONDICIONANTES TENIDOS EN CUENTA
- 7.- SOLUCIÓN PROPUESTA
- 8.- ADAPTACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

FICHAS URBANÍSTICAS

- 1.- SUBMANZANA 17 A SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
- 2.- SUBMANZANA 17 B SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
- 3.- SUBMANZANA 17 C SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
- 4.- SUBMANZANA 17 C CUADRO COMPARATIVO CON ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
- 5.- SUBMANZANA 17 C CUADRO COMPARATIVO CON EL PLAN PARCIAL



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 17
DEL POLÍGONO II DEL SECTOR 14 C 0101 EN LA URBANIZACIÓN VENTA
MELCHOR EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ

Promotor: Palacio de la Candelaria S.L.CIA: Para hacer constar que el presente Documento
Situación: Urbanización Venta Melchor, La Línea, Cádiz

La Línea de la Concepción, a 14 ABR. 2003
15 ABR. 2003
MEMORIA EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



1.- Antecedentes

La sociedad Palacio de la Candelaria S.L, ha adquirido recientemente los terrenos comprendidos en la manzana 17 C del polígono II del sector 14 C 0101 de la urbanización Venta Melchor.

Una vez realizados los estudios previos para el desarrollo urbanístico de dicha manzana, se ha puesto de manifiesto el hecho de que con la disposición actual de viales, es difícil desarrollar convenientemente las posibilidades que tiene dicha manzana, según el estudio de detalle aprobado recientemente por el Ilmo Ayuntamiento de La Línea. Por todo ello, se ha decidido redactar una modificación al estudio de detalle, que permita la disposición de una vía secundaria central para poder ejecutar la solución urbanística más adecuada, que a su vez se adapte a las normas aprobadas, tanto en lo que se refiere al estudio de detalle, como al Plan Parcial, como en general a todo el P.G.O.U de La Línea..

2.- Objeto

El objeto del presente proyecto es servir de base para pedir al Ilmo Ayuntamiento, que se modifiquen la disposiciones de viales secundarios en la manzana 17 C del polígono II, del sector 14 C 0101 de la urbanización Venta Melchor, ya que el resto de condicionantes urbanísticos que le son de aplicación se mantienen en los términos que están aprobados por el Ilmo Ayuntamiento. El presente proyecto, incluye cartografía de las modificaciones que se pretenden llevar a cabo, así como cuadros comparativos del cumplimiento de las disposiciones en materia urbanística.

3.- Autor del encargo

El arquitecto que suscribe ha sido encargado por Manuel Palacios Jiménez, con D.N.I



29.930.116-D, con domicilio en Baena, en la calle José María Onieva 7, como representante legal de la entidad Palacio de la Candelaria S.L, con domicilio en la avenida Padre Villoslada, 65 de Baena, con C.I.F B-14.499.248 para la redacción del presente PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 17 DEL POLÍGONO II DEL SECTOR 14 C 0101, DE LA URBANIZACIÓN VENTA MELCHOR.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de la G.M.U. n.º 526/03 de fecha 14 ABR. 2003

4.- Antecedentes urbanísticos

A continuación se detallan de forma cronológica los pasos seguidos hasta llegar a la aprobación del estudio de detalle, que ahora se pretende modificar.

El expediente se inició por parte de la sociedad Torrenueva Playa S.A, ya que la misma tenía la mayoría en el sector 14 C 0101.

Con fecha 2 de julio de 1.992, se aprobó definitivamente el Plan parcial del sector.

En febrero de 1.995, se aprueban las Bases y Estatutos de los Polígonos I y II del sector.

En Junio de 2000 se aprobó definitivamente la modificación nº1 del plan parcial

En septiembre de 2000 se aprobó el proyecto de compensación y el proyecto de urbanización del polígono I.

En Mayo de 2002, se obtiene la recepción de las obras de urbanización.

En septiembre de 2001, se aprueba la indemnización sustitutoria de la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiento lucrativo, siendo Torrenueva Playa la adjudicataria de dicho suelo.

En mayo de 2002, se aprueba el proyecto de compensación y el proyecto de urbanización del Polígono II.

Con fecha 10 de febrero de 2003, se aprueba definitivamente el estudio de detalle correspondiente a la manzana nº 17 del sector 14 C 0101.

5.- Normativa de aplicación

Para la redacción de la presente modificación puntual, se ha tenido en cuenta lo especificado en el Plan Parcial en vigor del sector 14 C.0101 de Venta Melchor el cual textualmente dice lo siguiente:

I.- Ordenación de zonas

“Se ha procurado una ordenación de manzanas capaz de admitir directamente los proyectos de edificación. En aquellas no destinadas a viviendas unifamiliares aisladas serán

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento, ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial. 526/03 de fecha 14 ABR. 2003

La Línea de la Concepción, 15 ABR. 2003
necesarias la presentación y aprobación de los correspondientes estudios de detalle, siempre y cuando la edificación pretendida no abarque unidades completas de manzanas".

El estudio de detalle aprobado en febrero de 2003, contemplaba una distribución de manzanas capaz de admitir directamente proyectos de edificación, aunque la distribución de edificaciones propuesta, no se adapta a las condiciones idóneas para el aprovechamiento de las posibilidades de la parcela. La modificación puntual del estudio de detalle que se pretende consiste en la apertura de una nueva vía secundaria en el centro de la urbanización, para posibilitar una nueva hilera de casas unifamiliares adosadas, en el centro de la parcela 17 C, tal y como aparecen en los planos correspondientes de este proyecto, adjuntándose a modo informativo, la distribución final de parcelas prevista. Esta modificación puntual del estudio de detalle, no afecta a las demás condiciones urbanísticas a cumplir, que están aprobadas.

II.- Ordenanzas reguladoras

II.1.- Estudios de detalle

En lo que a estudios de detalle se refiere, el Plan Parcial aprobado dice textualmente:

" Aunque de la lectura de lo que resta de las actuales ordenanzas se desprende la no obligatoriedad de la redacción y tramitación de Estudios de Detalle para las parcelas resultantes de la ordenación, en el caso de utilizarse esta figura de planeamiento, se ajustarán a las disposiciones dictadas en el artículo 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el punto 1.1.9.7 del Plan General de Ordenación Urbana. Los estudios de detalle, recogerán claramente el cumplimiento de las normas urbanísticas y demás disposiciones contenidas en el plan parcial".

La modificación puntual planteada, aunque es de un estudio de detalle de la manzana 17 completa, tiene como ámbito, la submanzana 17 C, y en ella se ha tenido en cuenta el cumplimiento de todas las disposiciones que se incluyen en el plan parcial aprobado, según se indica en el cuadro comparativo que se adjunta en esta memoria, cumpliendo además lo especificado en el P.G.O.U.

II.2.- Procedencia de los estudios de detalle

La procedencia de los estudios de detalle y en consecuencia de sus modificaciones viene detallado en el Plan Parcial del siguiente modo:

" Los estudios de detalle, se formularán con la exclusiva finalidad descrita en los apartados a, b y c del artículo 65 del reglamento de planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía

Su tramitación y aprobación, serán obligatorias con antelación a la presentación de cualquier proyecto de edificación, siempre y cuando este no contemple la edificación completa de una o varias manzanas, a excepción de aquellas manzanas destinadas a Viviendas Unifamiliares Aisladas, donde se podrá solicitar directamente la Licencia de obras para cualquiera de las parcelas que integren la manzana, una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Parcelación. Es decir que se podrá prescindir de la tramitación y aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle en cualquier caso, a menos que el Proyecto de Edificación no abarque la totalidad de la superficie de una o varias de las manzanas identificadas en este Plan Parcial como: 5,6,7,8,14,17,18 y 19.

Los Estudios de Detalle se atenderán a lo dispuesto en el punto 1.1.9.7 del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U”.

En nuestro caso, la modificación puntual del estudio de detalle propuesta, solo tiene como ámbito una de las parcelas, la 17 C, aunque se propone la modificación del estudio de detalle aprobado que tenía como ámbito la manzana 17 completa del plan parcial, ya que si el ámbito de esta modificación puntual se ciñe exclusivamente a la parcela 17 C, se podría considerar como un estudio de detalle nuevo y no como una modificación de uno ya aprobado.

6.- Condicionantes tenidos en cuenta

Los condicionantes tenidos en cuenta para la redacción del presente proyecto de modificación son los siguientes:

Por una parte, los condicionantes urbanísticos que le son de aplicación detallados en el punto anterior y

Por otra parte, la intención del promotor de desarrollar la manzana 17 C, en parcelas de mas o menos la misma superficie, con viviendas unifamiliares adosadas, con acceso individual, para lo que es necesario plantear una modificación puntual del estudio de detalle en vigor, aprobado recientemente. Dicha modificación consiste básicamente en proponer la ejecución de una vía secundaria central que permita la ejecución de cuatro hileras de casas adosadas, de las cuales, dos tendrán acceso por las vías perimetrales que ya están ejecutadas y dos por la vía central que se proyecta ejecutar.

7.- Solución propuesta

La solución propuesta en la presente modificación puntual del estudio de detalle,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial n.º 526/03 Urbanismo de 14 ABR 2003

La Línea de la Concepción, modificándose únicamente lo que mantiene todos los aspectos aprobados del estudio de detalle, se refiere a la ejecución de un vía central interior de la manzana 17 C. De este modo, los criterios de ordenación quedarían de la siguiente forma:

- La manzana 17 sigue dividida en tres submanzanas, entendiéndose por tales las porciones de suelo edificable que se establecen. La manzana 17 C, aunque está dividida por una vía secundaria central, quedará como una porción de suelo edificable única, ya que se redactará un proyecto único de edificación para toda ella.

- Los límites físicos de cada una de las manzanas son los establecidos en el estudio de detalle aprobado, que se indican en el apartado planos.

- La submanzana, continúa siendo la mínima superficie para la que es posible edificar, ya que aunque la manzana 17 C se podría dividir por 1 vía secundaria que la atraviesa, se plantea una ejecución en conjunto de las 50 viviendas, con un proyecto de ejecución único.

- La distribución de las manzanas dentro de la modificación puntual del estudio de detalle que se propone es la siguiente:

Submanzana	Superficie según estudio de detalle aprobado	Superficie según estudio de detalle modificado
17 a	17.225 m2	17.225 m2
17 b	13.522 m2	13.522 m2
17 c	9.253 m2	9.253 m2 (650,5m2 corresponden a la vía secundaria interior)
Vial interior E-e	830 m2	830 m2
Vial interior f-g	745 m2	745 m2

En lo que a edificaciones, aparcamientos y número de viviendas, las mismas quedan como sigue:

Submanzana	Sup suelo	Nº viviendas	Nº aparcamientos	Edificabilidad	Aprovechamiento
17 a	17.225 m2	93	93	9.123 m2t	0,52965 m2t/m2s
17 b	13.522 m2	73	73	7.162 m2t	0,52965 m2t/m2s
17 c	9.253 m2	50	50	4.901 m2t	0,52965 m2t/m2s

Totales 40.000 m2 216 216 21.186 m2t

Por lo tanto en lo que se refiere a edificaciones, aparcamientos, número de viviendas y aprovechamiento, la propuesta de modificación del estudio de detalle, no modifica las

MEMORIA-5

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de No. 526/03 de fecha 14 ABR. 2003
La Línea de la Concepción
Presidencia n.º 526/03 de fecha 14 ABR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL, T.D. 15 ABR. 2003

Por otro lado, al establecer una nueva vía secundaria interior en la Submanzana 17 C, hay que definir las condiciones de alineaciones y rasantes de los edificios. Las mismas son las ya aprobadas en el estudio de detalle que se pretende modificar, las cuales se recogen en cuadro adjunto en esta memoria y que por otra parte no se modifican en el presente proyecto.

La vía interior que se establece tiene un ancho de 7 metros y tendrá un sentido único de circulación en el eje sur a norte.

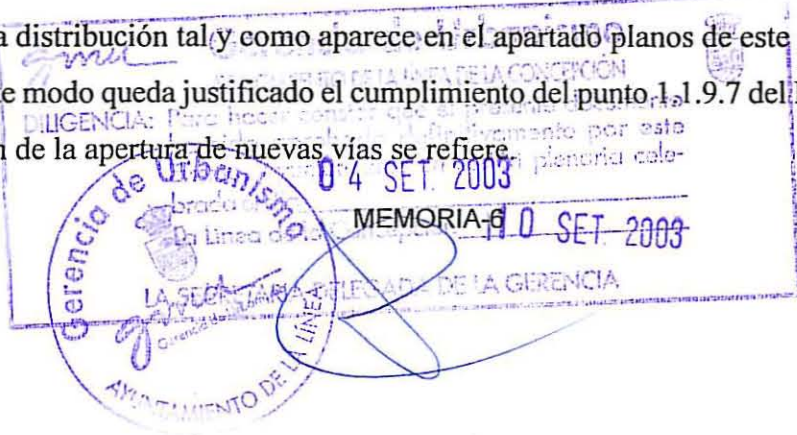
Las cotas de entrada y salida de dicha vía, serán las de los viales que ya están ejecutados y que delimitan el sistema viario de la manzana 17, en los puntos de acuerdo entre viales, los cuales se determinan en el plano de distribución de viales propuesto.

8.- Adaptación de la solución aportada a la normativa urbanística vigente

La justificación de la apertura de una nueva vía interior, queda mas que justificada ante la pretensión de construir viviendas en hilera, con una fachada suficientemente amplia, que permita a su vez una división en parcelas relativamente uniforme. Para conseguir este objetivo, es imprescindible, la apertura de una nueva vía que de fachada a dos hileras de viviendas, por su parte interior, tal y como aparece en el apartado planos de este proyecto. No es necesario repetir que dicha apertura de vía es necesaria por las dimensiones de la parcela, excesivamente ancha, que requiere dicha vía para hacer un diseño mucho mas coherente con las posibilidades de la parcela.

La solución alternativa a la apertura de la vía interior sería, bien la construcción de viviendas en el perímetro, con una zona común central, bien la construcción de viviendas pareadas con amplias parcelas. La primera solución exige viviendas con un ancho excesivamente pequeño, con una zona común central muy grande, y la segunda no permitiría la construcción de 50 viviendas. El mercado y principalmente los clientes de la promotora, demandan viviendas unifamiliares en hilera, con acceso individual, para lo que es necesario la ampliación de los viales existentes, aprobados en el estudio de detalle, con la construcción de una vía interior central, que permitiría una distribución tal y como aparece en el apartado planos de este proyecto.

De este modo queda justificado el cumplimiento del punto 1.1.9.7 del P.G.O.U, en lo que a justificación de la apertura de nuevas vías se refiere



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencia n.º 526/03 Fecha 14 ABR. 2003
La Línea de la Concepción, 15 ABR. 2003
BE SECRETARIO GENERAL, P.D.



FICHAS URBANÍSTICAS

gmu Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por esta
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 04 SET. 2003
en el lugar de la Concepción el día 10 SET. 2003

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencia n.º 526/03 de fecha 14 ABR. 2003

La Línea de la Concepción, a 15 ABR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

SUBMANZANA 17 A, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO		
SUPERFICIE m2	17.225 m2	
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USOS PRIVADOS
MODO DE ORDENACIÓN	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	
EDIFICABILIDAD m2 t	9.123 m2	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,530 m2 t/m2 s	
OCUPACIÓN	62%	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACIÓN A LINDEROS DE SUBMANZANAS	≥ 6 ≥ 3	
SEPARACIÓN A LINDEROS DE PARCELAS	≥ 3	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	≥ 5	
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4	
ALTURA MÁXIMA	12,5 m	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	93	
Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	93	

gma Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por este
Órgano. Ayuntamiento de la línea de la concepción celebrada el día 04 SET. 2003
La Línea de la Concepción, a 10 SET. 2003

SECRETARIA DE URBANISMO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

MEMORIA-8

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
210303823203

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial n.º 526/03 de fecha 14 ABR 2003

La Línea de la Concepción, 2 EL SECRETARIO GENERAL 7 D

SUBMANZANA 17 B, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO		
SUPERFICIE m2	13.522 m2	
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USOS PRIVADOS
MODO DE ORDENACIÓN	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	
EDIFICABILIDAD m2 t	7.162 m2	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,530 m2 t/m2 s	
OCUPACIÓN	62%	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACIÓN A LINDEROS DE SUBMANZANAS	≥ 6 ≥ 3	
SEPARACIÓN A LINDEROS DE PARCELAS	≥ 3	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	≥ 5	
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4	
ALTURA MÁXIMA	12,5 m	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	73	
Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	73	

gmu Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía Presidencial n.º 526/03 de fecha 14 ABR 2003

04 SET 2003

10 SET 2003

LA SECRETARÍA GENERAL 7 D

MEMORIA-9

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS 210303823203

arquitectos decc

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencial n.º 526/03 de fecha 14 ABR. 2003

La Línea de la

EL SECRETARIO GENERAL 15 ABR. 2003

SUBMANZANA 17 C, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO		
SUPERFICIE m2	9,353 m2	
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USOS PRIVADOS
MODO DE ORDENACIÓN	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	
EDIFICABILIDAD m2 t	4.901 m2	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,530 m2 t/m2 s	
OCUPACIÓN	62%	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACIÓN A LINDEROS DE SUBMANZANAS	≥ 6 ≥ 3	
SEPARACIÓN A LINDEROS DE PARCELAS	≥ 3	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	≥ 5	
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4	
ALTURA MÁXIMA	12,5 m	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	50	
Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	50	

gmu Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA COYECCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencial n.º 526/03 de fecha 14 ABR. 2003
La Línea de la Coyección n.º 10-SET. 2003

LA SECRETARÍA GENERAL DE LA LÍNEA DE LA COYECCIÓN



MEMORIA-10

210303823203
A LOS EFECTOS
REGISTRARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
 ha sido aprobado íntegramente por Resolución de la Alcaldía
 de Concepción, a 15 ABR 2003.
 Cuadro comparativo de los condicionantes urbanísticos aprobados y los que se proponen en la
 modificación del estudio de detalle.

SUBMANZANA 17 C CUADRO COMPARATIVO

	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
SUPERFICIE m2	9.253 m2	9.253 m2
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
MODO DE ORDENACIÓN	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS
EDIFICABILIDAD m2 t	4.901 m2	4.901 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,530 m2 t/m2 s	0,53 m2 t/ m2 s
OCUPACIÓN	62%	62 %
SEPARACIÓN A LINDEROS DE SUBMANZANAS	≥ 6 ≥ 3	≥ 6 ≥ 3
SEPARACIÓN A LINDEROS DE PARCELAS	≥ 3	≥ 3
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	≥ 5	≥ 5
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4	4
ALTURA MÁXIMA	12,5 m	12,5
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	50	50
Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	50	50

gmu Gerencia de Urbanismo
 AYUNTAMIENTO DE CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
 ha sido aprobado íntegramente por este
 Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
 brada el día 04 SET. 2003.
 La Jefe de la Gerencia de Urbanismo,

04 SET. 2003
 10 SET. 2003

GERENCIA DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE CONCEPCIÓN

MEMORIA-11

VISTO A LOS EFECTOS
 DE REGISTRO
 210303823203

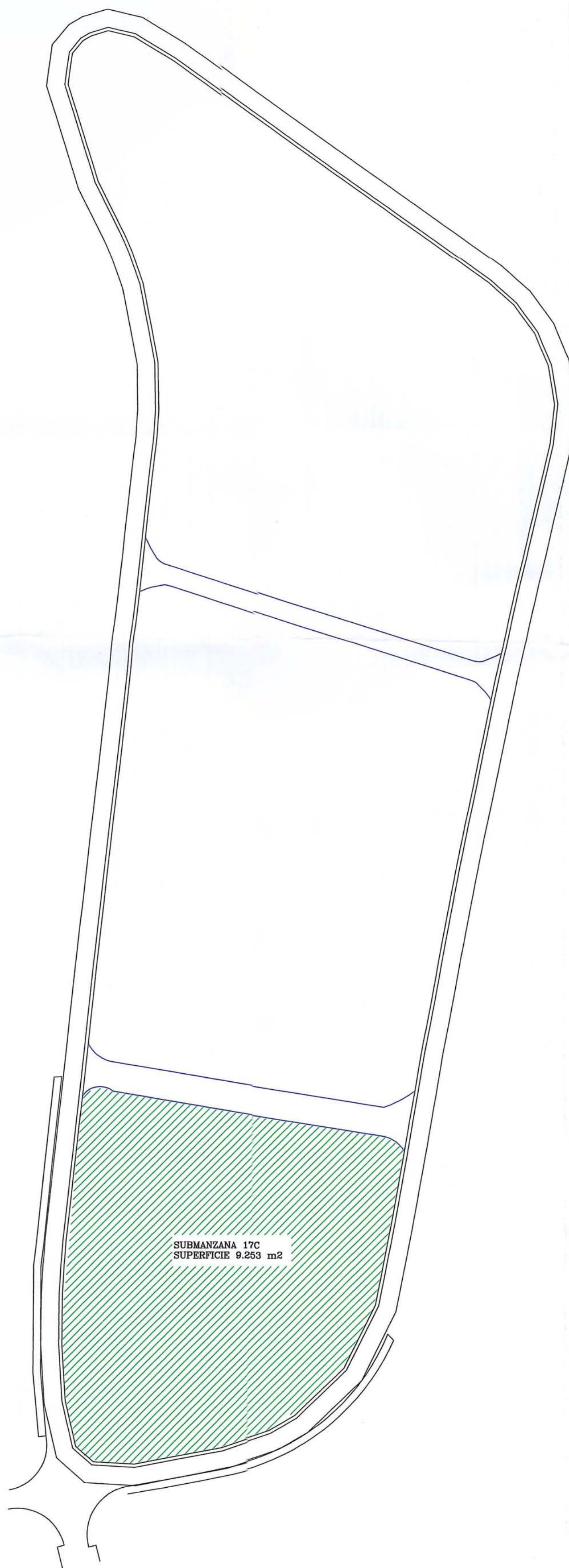
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
Presidencian. 526/03 Urbanismo 14 ABR. 2003

Cuadro comparativo entre las condiciones aprobadas en el plan parcial y las propuestas en la
modificación del estudio de detalle

SUBMANZANA 17 C CUADRO COMPARATIVO		
	SEGÚN PLAN PARCIAL	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
SUPERFICIE m2	41.575	MANZANA 17A 17.225 m2 MANZANA 17 B 13.522 m2 MANZANA 17 C 9.253 m2 (VIARIO INTERIOR 650 m2)
USO	RESIDENCIAL Y VIARIO	RESIDENCIAL Y VIARIO
MODO DE ORDENACIÓN	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS
EDIFICABILIDAD m2 t	21.186 m2 t	21.186 m2 t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,510 m2 t/m2 s	0,530 m2 t/ m2 s
OCUPACIÓN	62%	62 %
SEPARACIÓN A LINDEROS DE SUBMANZANAS	> 6 > 3	>6 >3
SEPARACIÓN A LINDEROS DE PARCELAS	>3	>3
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	>5	>5
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4	4
ALTURA MÁXIMA	12,5 m	12,5
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	216	MANZANA 17 A 93 MANZANA 17 B 73 MANZANA 17 C 50
Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	216	MANZANA 17 A 93 MANZANA 17 B 73 MANZANA 17 C 50
DOMINIO Y USO PERMITIDO	PRIVADO	PRIVADO



VISTO A LOS EFECTOS
210373823203



VISADO A LOS EFECTOS
REGIMENTARIOS
210303823203
COLEGIO de arquitectos de cádiz

ESCALA 1:10000
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía
Presidencia n.º 626/03 de fecha 14 ABR. 2003
La Línea de la Concepción 15 ABR. 2003
EL SECRETARIO GENERAL P.D.
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

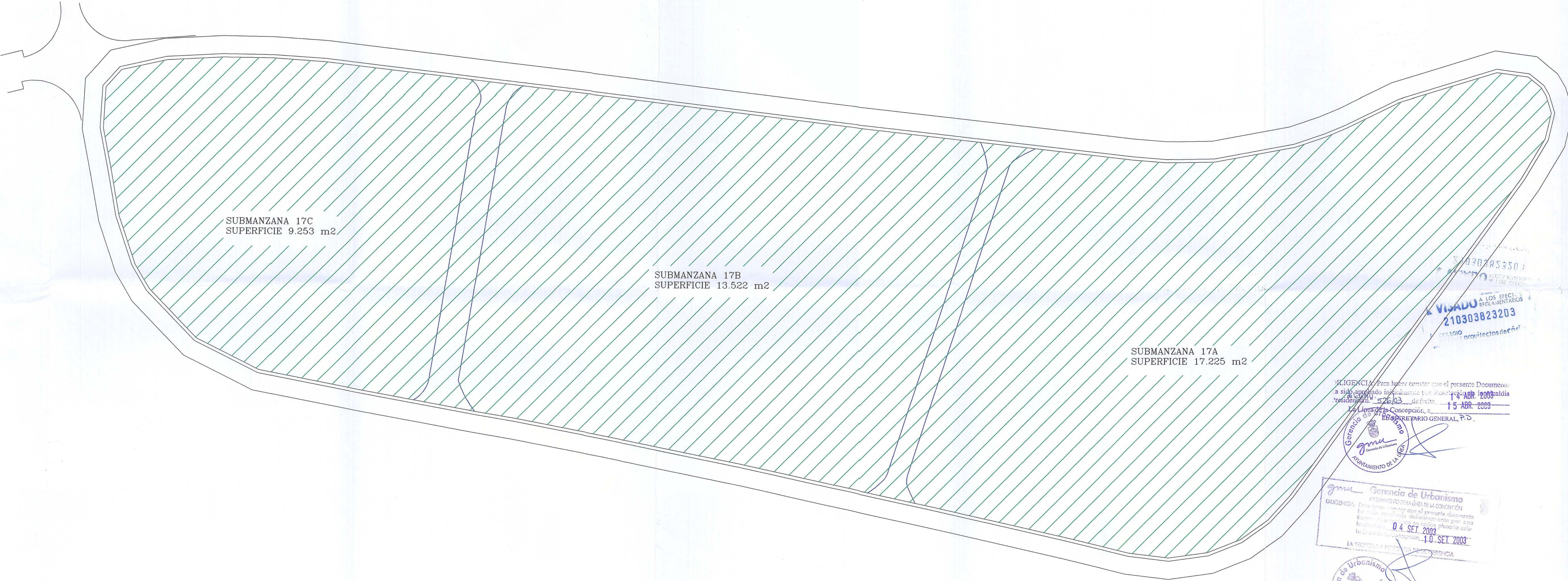


Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por esta
Excmo. Ayto. en sesión plenaria celebrada el día 04 SET. 2003
La Línea de la Concepción 10 SET. 2003
LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA



REFERENCIA: 042083	PLANO NUMERO: 1	MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº 17, DEL POLIGONO II DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
ARQUITECTO: SIXTO GONZALEZ CALVO	PROMOTOR: PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
	ESCALA INDICADAS	FECHA: MARZO-2003

EMPLAZAMIENTO 1:1000
SUPERFICIE APORTADA POR LA PROPIEDAD



SUBMANZANA 17C
SUPERFICIE 9.253 m2

SUBMANZANA 17B
SUPERFICIE 13.522 m2

SUBMANZANA 17A
SUPERFICIE 17.225 m2

POLIGONO II SECTOR 14C0101, VENTA MELCHOR.

210303823203
A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
VISADO
210303823203
COLEGIO de Arquitectos de Cádiz

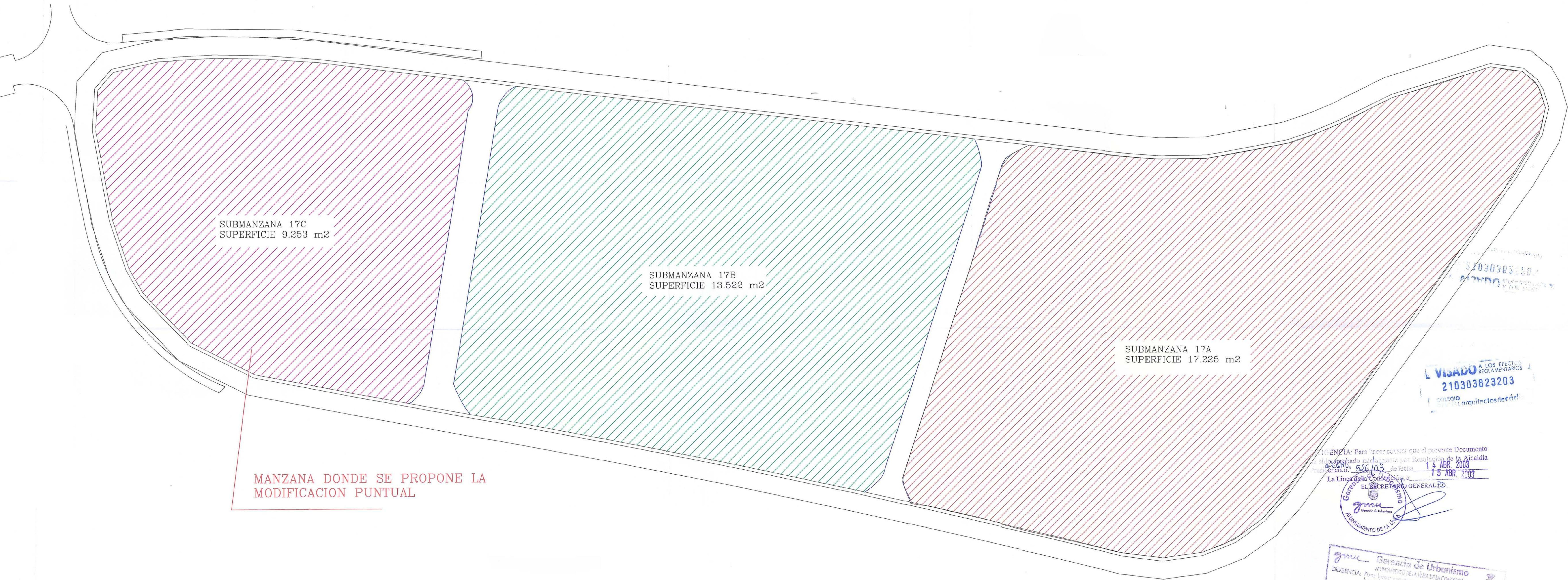
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
a sido expedido fehaciente por el Sr. D. J. ABRIL 2003
residente en: 52603 de fecha: 15 ABR. 2003
La Linea de la Concepción, e
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de La Línea
D. J. ABRIL 2003

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de La Línea de la Concepción
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido expedido fehaciente por el Sr. D. J. ABRIL 2003
residente en: 52603 de fecha: 15 ABR. 2003
La Linea de la Concepción, e
LA SECRETARIA GENERAL, P.D.

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de La Línea
D. J. ABRIL 2003

REFERENCIA: 042083	PLANO NUMERO: 2	MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº 17, DEL POLIGONO II DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
ARQUITECTO: SIXTO GONZALEZ CALVO	PLANO: AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	PROMOTOR: PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.
	ESCALA: 1:500	FECHA: MARZO-2003



POLIGONO II SECTOR 14C0101, VENTA MELCHOR.

21030305: 58

210303823203

AGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
se ha aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
de fecha 14 ABR. 2003
de fecha 15 ABR. 2003
La Línea de la Concepción
EL SECRETARIO GENERAL D.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

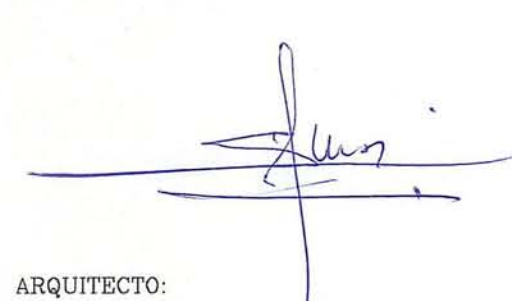
REFERENCIA: 042083	PLANO NUMERO: 3	MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº 17, DEL POLIGONO II DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
		PLANO: DIVISION DE PARCELAS
ARQUITECTO: SIXTO GONZALEZ CALVO		PROMOTOR: PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.
ESCALA: 1:500		FECHA: MARZO-2003

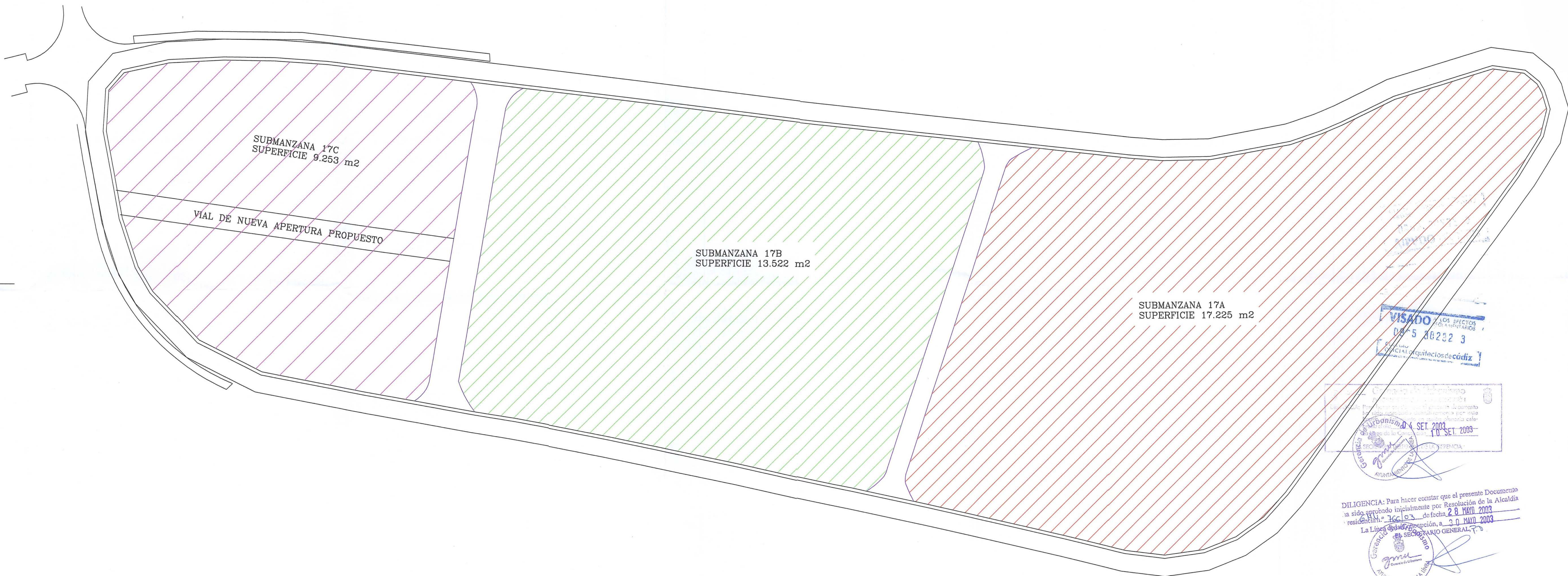


VISADO A LOS EFECTOS DE LOS REGLAMENTARIOS
 210303823203
 EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de la Linea de la Concepción, a fecha 15 ABR 2003.
 EL SECRETARIO GENERAL

Gerencia de Urbanismo
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento de la Linea de la Concepción, a fecha 04 SET 2003.
 EL SECRETARIO GENERAL

REFERENCIA: 042083	PLANO NUMERO: 4	MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA N° 17, DEL POLIGONO II DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
 ARQUITECTO: SIXTO GONZALEZ CALVO		PROMOTOR: PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L. ESCALA: 1:200 FECHA: MARZO-2003

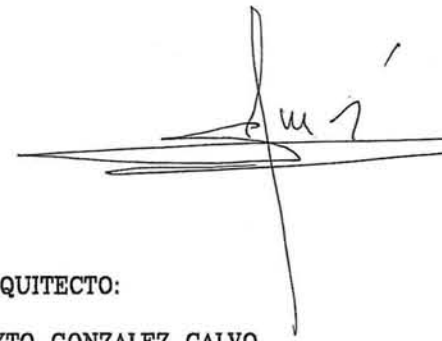


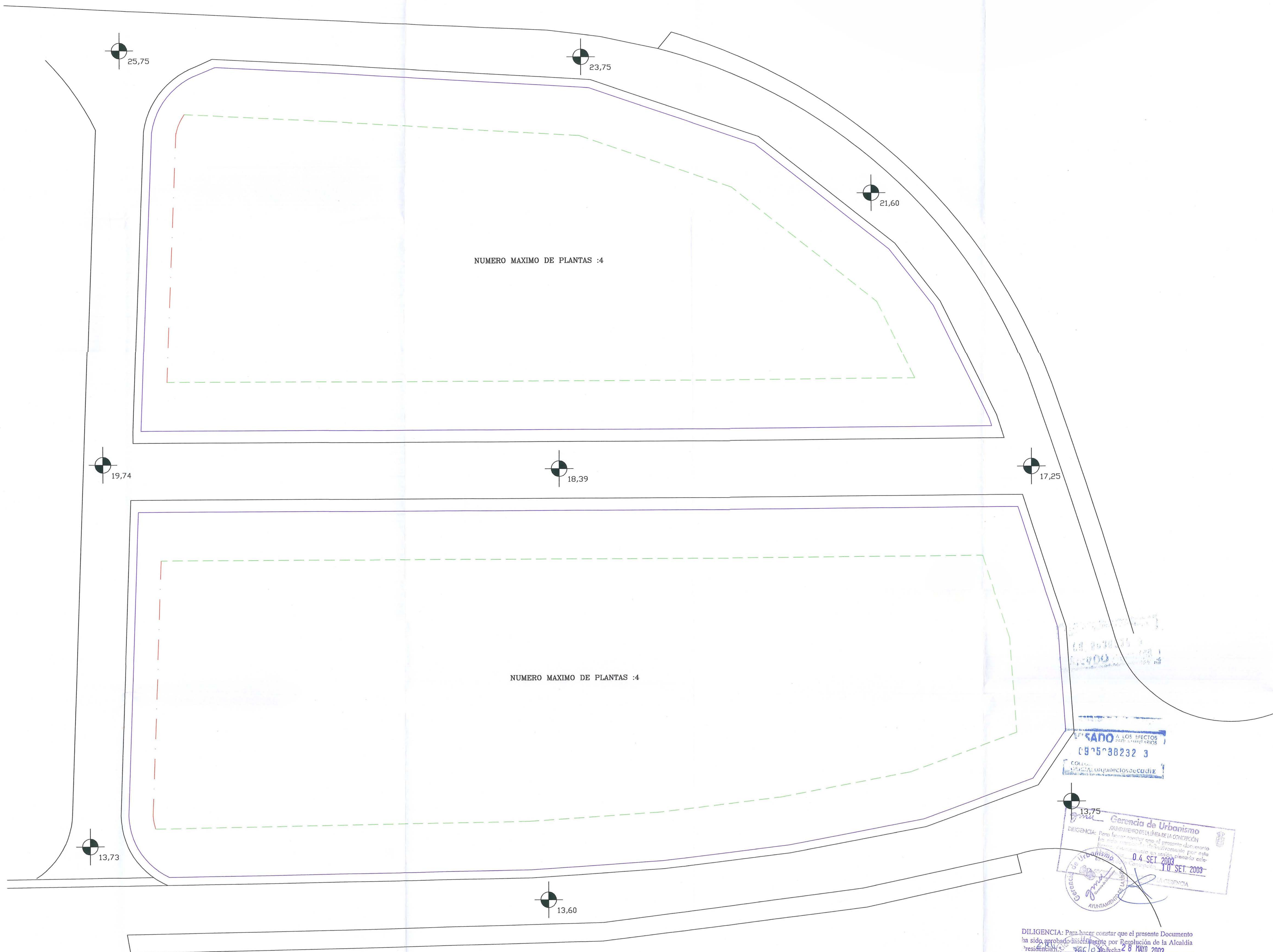
VISADO LOS EFECTOS
DE 5 30232 3
OFICINA DE ARCHIVO DE CADIZ

Comunidad de Urbanismo
Ayuntamiento de Cádiz
4 SET. 2003
10 SET. 2003

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía
residential, de fecha 28 MAYO 2003
La Línea de Cadiz, a 30 MAYO 2003
SECRETARIO GENERAL

POLIGONO II SECTOR 14C0101, VENTA MELCHOR

REFERENCIA: 042083	PLANO NUMERO: 5	MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº17, DEL POLIGONO II DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
 ARQUITECTO: SIXTO GONZALEZ CALVO		PLANO: PLANTA DE VIAL PROPUESTO
		PROMOTOR: PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.
		ESCALA: 1:500 FECHA: MARZO-2003



-  COTAS ALTIMETRIA
-  LIMITE SUBMANZANA
-  ALINEACION A 3,00 m. DESDE LIMITE SUBMANZANA
-  ALINEACION A 6,00 m. DESDE LIMITE SUBMANZANA

ASANO A LOS HECTOS
097538232 3

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de La Línea de la Concepción

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 28 MAYO 2003.

La Línea de la Concepción, a 30 MAYO 2003.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 28 MAYO 2003.

La Línea de la Concepción, a 30 MAYO 2003.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

REFERENCIA:	PLANO NUMERO:	MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº17, DEL POLIGONO II DEL SECTOR 14C0101 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
042083	6	
ARQUITECTO:	PROMOTOR:	PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES
SIXTO GONZALEZ CALVO	PALACIO DE LA CANDELARIA, S.L.	
	ESCALA:	FECHA:
	1:200	MARZO-2003