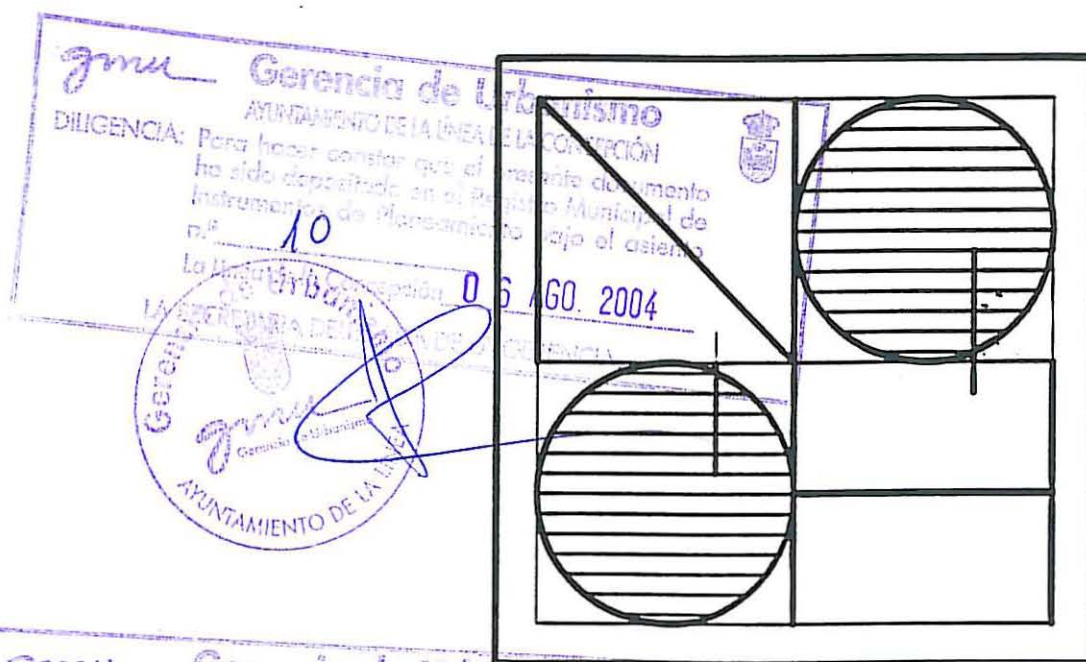




**MODIFICACION Nº 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA 17, POLIGONO II, SECTOR 14C.01.01
"VENTA MELCHOR". LA LINEA.**

PROMOCIONES PANIAGUA S.L.

Juan Luis Nahon Rivera. Arquitecto.

**MODIFICACION N° 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA 17, POLIGONO II. SECTOR 14C.01.01
URBANIZACION "VENTA MELCHOR". LA LINEA.**

PROMOCIONES PANIAGUA S.L.



MEMORIA GENERAL

INTRODUCCION:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Miguel Lozano Jiménez, en representación de PROMOCIONES PANIAGUA S.L., sociedad propietaria de LA SUBMANZANA 17b que se encuentra dentro del suelo ambito del presente documento.

ANTECEDENTES:

Se relaciona de forma cronologica la documentacion tramitada para el sector que nos ocupa.

El Plan Parcial del Sector se aprueba definitivamente el 2 de Julio de 1.992.

La Modificación N° 1 del Plan Parcial es aprobada por el Ayuntamiento el 2 de Junio de 2.002.

Con fecha 10 de Febrero de 2.003 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle correspondiente a la manzana 17 del Poligono II del Sector 14C.01.01. "Venta Melchor".

En sesion plenaria de fecha 4 de Septiembre de 2003 se apruea la modificacion n° 1 del Estudio de Detalle de la manzana 17, Poligono II, Sector 14C.01.01 "Venta Melchor".

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

La modificacion que se plante, aunque sea de la manzana 17 del Poligono II del Plan Parcial, tiene como ambito la submanzana 17b.

OBJETO DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto de la modificacion del Estudio de Detalle consiste en la distribucion del volumen asignado a la submanzana 17b, creando viales interiores de acceso a los mismos.

La ordenacion que se propone es la ubicacion de 10 zonas edificables distribuidas de forma homogenea en la manzana a las que se accede mediante un viario interior privado que se define en el presente E.D.

JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE:

Considerando el Estudio de detalle aprobado en Febrero de 2.003, donde se contempla una distribucion de manzana en tres submanzanas capaces de admitir directamente los proyectos de edificacion, la unica posibilidad de ubicar los volúmenes correspondientes a la submanzana 17b seria colmatar todo el perimetro de la misma para garantizar el acceso a las viviendas que se proyecten.

Visto lo anterior, se propone una modificacion del planeamiento considerando que una distribucion mas repartida en la submanzana seria una mejor solucion por conseguir mayor permeabilidad, evitando el efecto pantalla que originaria la unica posibilidad que ofrece el Estudio de Detalle Aprobado.

Establecida la nueva distribucion del volumen asignado, se hace necesaria la creacion de viales interiores privados que garanticen el acceso a las viviendas y a las plazas de aparcamiento obligatorias fijadas en el Plan Parcial.

DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA:

Para desarrollar el conjunto se ha hecho necesaria la division de la manzana 17b en diez zonas, cada una de las cuales cuenta con definicion de la tipologia edificatoria, la superficie maxima edificable y el numero maximo de viviendas, elementos que se describen a continuacion:

ZONA	USO	TIPOLOGIA	Nº MAX VIVDAS	SUP. MAX EDIF.	OCUPACION
A	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	644.84 M2	2,35%
B	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	644.84 M2	2,35%
C	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	644.84 M2	2,35%
D	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	644.84 M2	2,35%
E	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	644.84 M2	2,35%
F	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	644.84 M2	2,35%
G	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	556.04 M2	2,06%
H	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	8 UNIDADES.	739.44 M2	2,73%
J	RESIDENCIAL.	UNIFAMILIAR EN HILERA.	6 UNIDADES.	556.04 M2	2,06%
K	RESIDENCIAL.	EDIFIC. PLURIFAMILIAR.	16 UNIDADES.	1.440,92 M2	2,66%
TOTAL			72 UNIDADES.	7.161,48 M2	23,61%
MAXIMO PERMITIDO EN PLAN PARCIAL			73 UNIDADES.	7.162,00 M2	62,00%

JUSTIFICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS:

Para cada una de las zonas marcadas de la A a la K, se describen perimetros reguladores con libertad de adosamiento. Estos perimetros se mantienen dentro de los limites marcados para la manzana 17b en el Plan Parcial, no siendo modificados en ningun punto.

No se modifican ninguno de los parametros urbanisticos fijados en el Plan Parcial ni en el Estudio de Detalle sobre la Parcela 17, Poligono II, asi: No se superan las alturas maximas permitidas, el numero de viviendas, la ocupacion ni la intensidad edificatoria. Todos los demas parametros fijados en el P.G.O.U. se mantienen inalterables, debiendo ser recogidos y cumplimentados en las normas de diseño y construccion de los edificios que se construyan en las zonas objetos de este estudio.

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS:

TORRENUEVA PLAYA S.A. C/ Doctor Villar 6. La Linea

PALACIO DE LA CANDELARIA S.L. Avda padre Villoslada. Baena.



En La Linea de la Concepcion, Mayo de 2004



Fdo: Juan Luis Nahon Rivera. Arquitecto.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CÁDIZ
DILIGENCIA: Para tener constancia de la aprobación de la presente, he sido Acreditado en el día 16 JUN 2004 de la fecha de la firma de la presente.

VISADO

A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS

1132/04

16 JUN 2004

24 JUN 2004

240604856404

COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

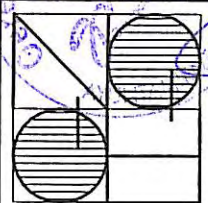


DILIGENCIA

Urbanización Santa Margarita

Arbitrio 05 AGO 2004

06 AGO 2004



J. L. NAHON RIVERA. ARQUITECTO.

PROPIETARIO: PROMOCIONES PANIAGUA S.L.

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA 17, POLIGONO II, SECTOR 14C.01.01
URBANIZACION "VENTA MELCHOR". LA LINEA.

ESCALA:
1/5000

PLANO Nº/ DE:
1

SITUACION

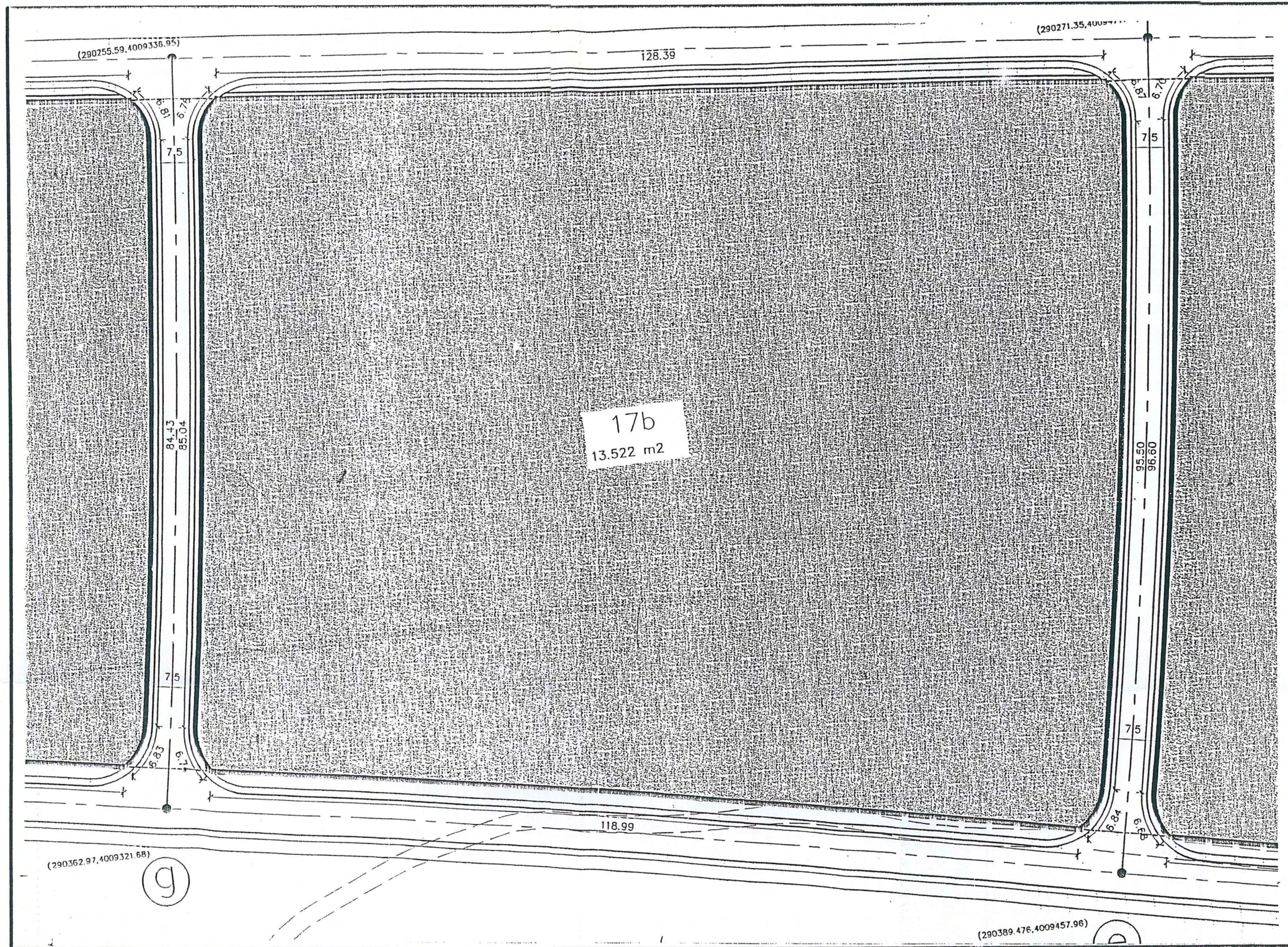
2 mil 4

ARQUITECTO

PROPIETARIO

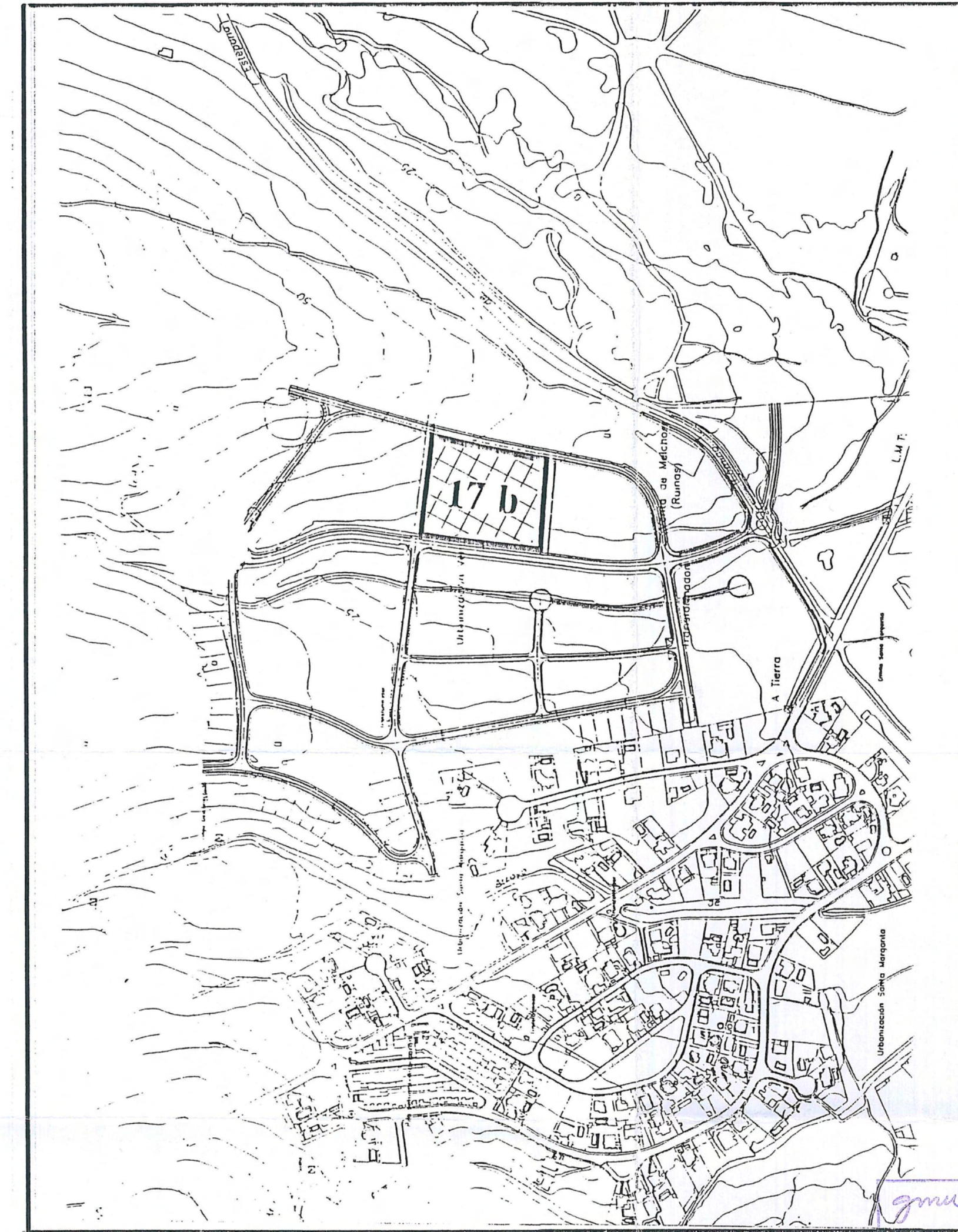
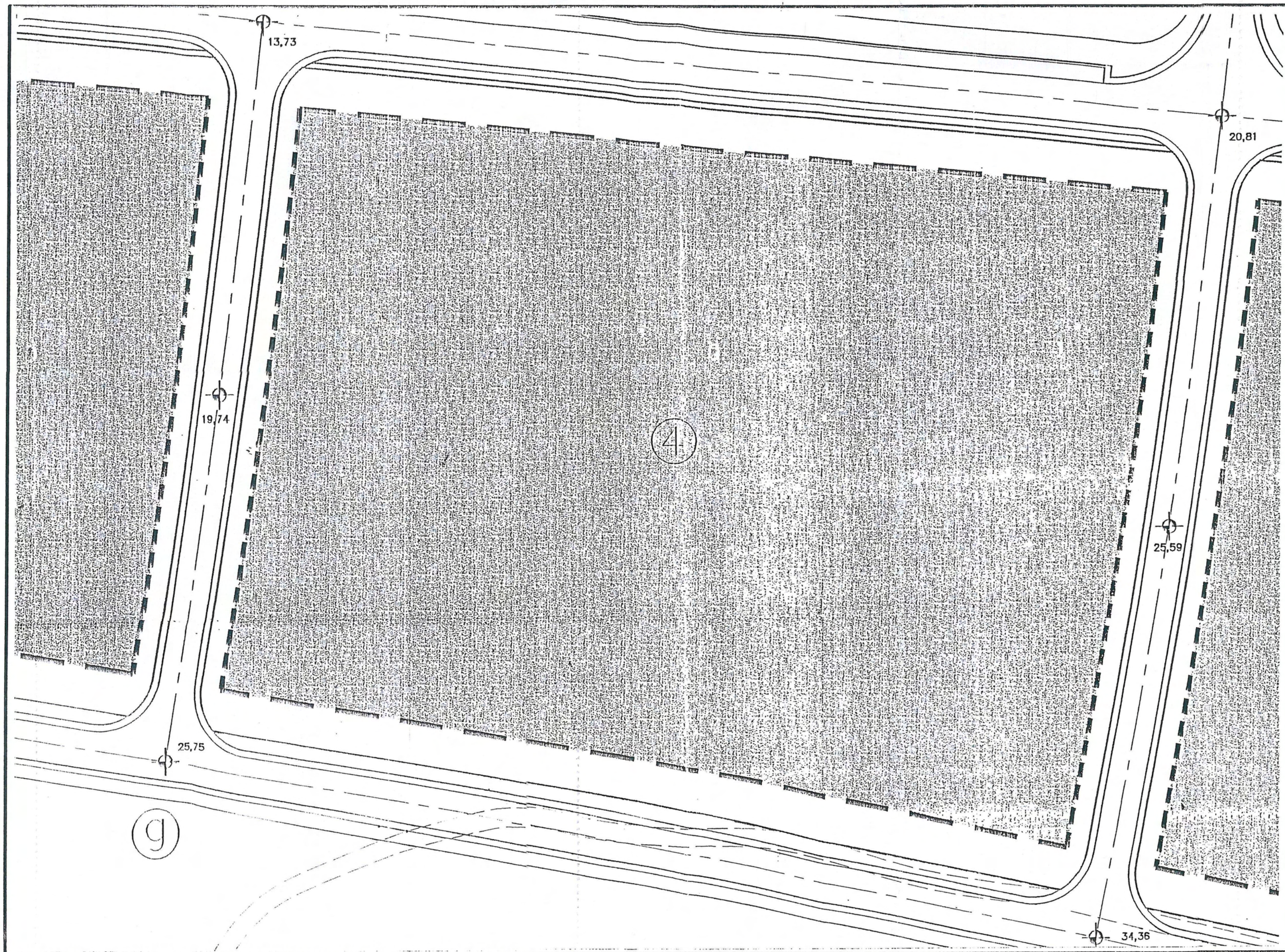
PLANO DEL SOLAR

E: 1/500



PLANO DE ALINEACIONES

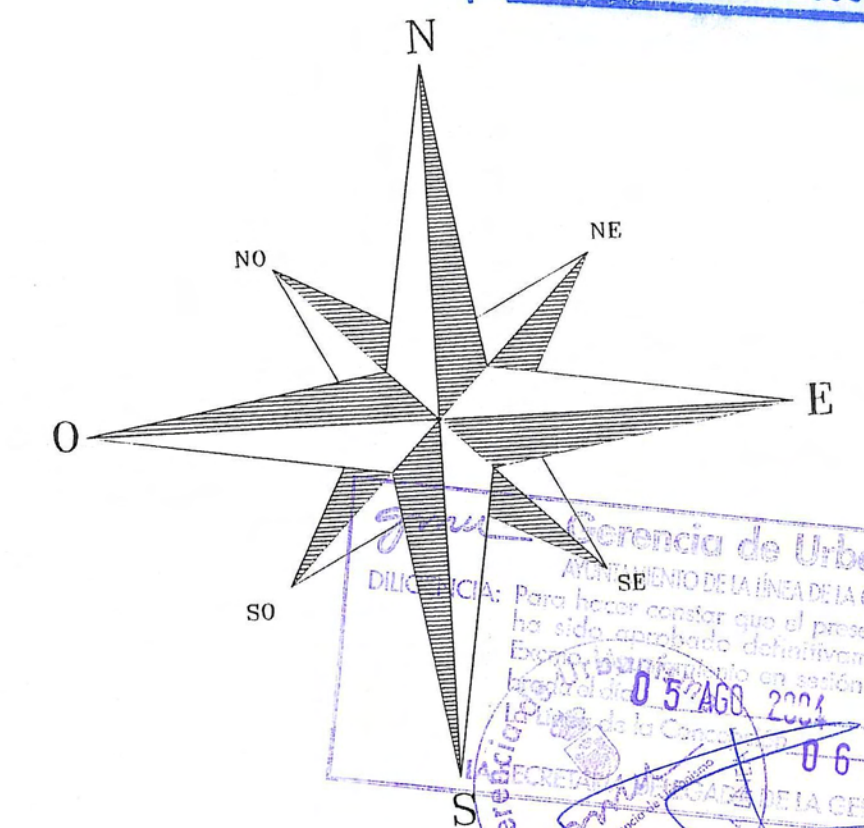
E: 1/500



PARCELA 17 b

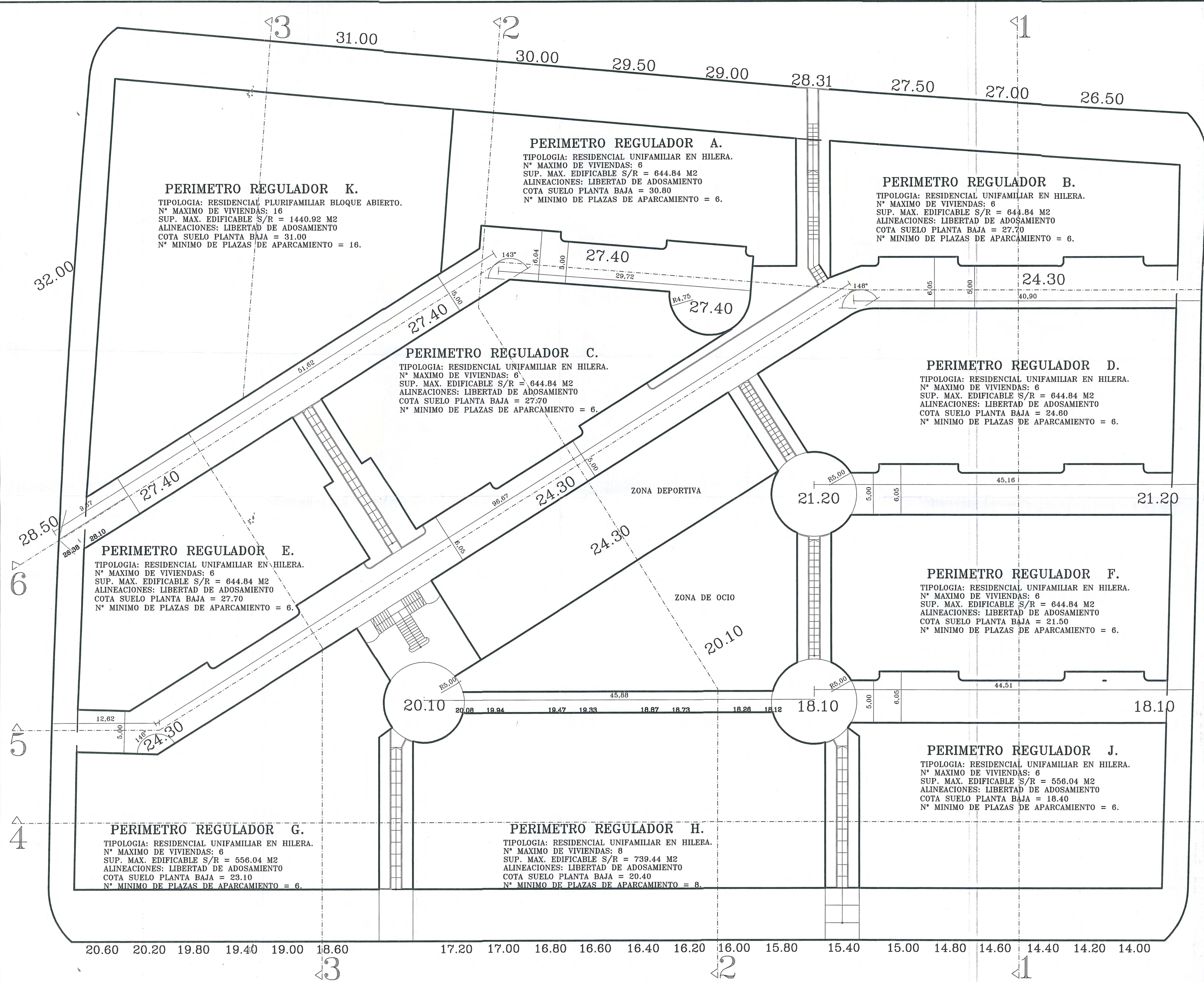
E: 1/5000

—	LIMITE SUBMANZANA
— — — — —	ALINEACIÓN A 6,00 m DESDE LIMITE DE SUBMANZANA
— — — — —	ALINEACIÓN A 3,00 m DESDE LIMITE DE SUBMANZANA
— — — — —	ALINEACIÓN A 0,00 m DESDE LIMITE DE SUBMANZANA



J. L. NAHON RIVERA. ARQUITECTO.	
PROPIETARIO: PROMOCIONES PANIAGUA S.L.	
MODIFICACION N° 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 17, POLIGONO II, SECTOR 14C.01.01 URBANIZACION "VENTA MELCHOR". LA LINEA.	
AMBITO DE LA MODIFICACION (17b)	
2 mil 4	ARCHITECTO

ESCALA:
EN FIGURAS
PLANO N° DE:
2



gmu Gerencia de Urbanismo
ALTERNATIVO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Presidencia Municipal de fecha 16 JUN 2004
La línea de la Concepción 24 JUN 2004

VISADO PARA LOS EFECTOS DE REGISTRO
24 JUN 2004
801214 arquitectos de cédula

gmu Gerencia de Urbanismo
ALTERNATIVO 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 05 AGO 2004
La línea de la Concepción 06 AGO 2004

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE PANIAGUA

J. L. NAHON RIVERA , ARQUITECTO.	
PROPIETARIO: PROMOCIONES PANIAGUA S.L.	
MODIFICACION N° 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 17, POLIGONO II, SECTOR 14C.01.01 URBANIZACION "VENTA MELCHOR". LA LINEA.	
ORDENACION DE VOLUMENES	
2 mil 4	ARQUITECTO
PROPIETARIO	
ESCALA: 1/200	PLANO N°/ DE: 3



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA ILDEFONSO CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar con el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por el
de la Presidencia de la Concepción
de fecha **16 JUN. 2004** **1138/04**
La Lnea de la Concepción **2-4 JUN. 2004**

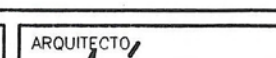
LA SECRETARIA DE URBANISMO **GERENCIA,**
Calle de la Concepción, 1. 11380 Concepción, Cádiz

VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS
24C604856404
COLECCION
OFICIAL arquitectos de cadiz

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA ILDEFONSO CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar con el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por el
de la Presidencia de la Concepción
de fecha **06 AGO 2004**
La Lnea de la Concepción **06 AGO 2004**

LA SECRETARIA DE URBANISMO **GERENCIA,**
Calle de la Concepción, 1. 11380 Concepción, Cádiz

	J. L. NAHON RIVERA. ARQUITECTO.	
	PROPIETARIO: PROMOCIONES PANIAGUA S.L.	
MODIFICACION N° 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 17, POLIGONO II, SECTOR 14C.01.01 URBANIZACION "VENTA MELCHOR". LA LINEA.		
SECCIONES GENERALES		ESCALA: 1/200
2 ml 4		PLANO N° DE: 5
ARQUITECTO 	PROPIETARIO	