



MODIFICACIÓN Nº 3 DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº17, POLÍGONO II, DEL SECTOR 14C.01.01, "VENTA MELCHOR", EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN,.....CÁDIZ

INDICE GENERAL

MEMORIA

- 1.- INTRODUCCIÓN.-
- 2.- ANTECEDENTES.-
- 3.- OBJETO Y AMBITO.-
- 4.- SOLUCIÓN PROPUESTA.-
 - 4.1.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.-
 - 4.2.- ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.-
- 5.- CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-
- 6.- DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U.-

PLANOS

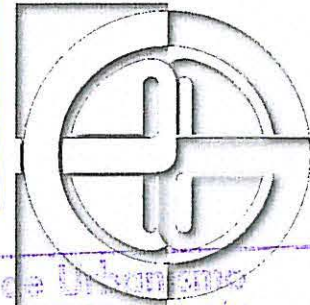
- 01.- SITUACIÓN. Escalas: 1/10.000 y 1/2.000
- 02.- ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES. Escala: 1/500
- 03.- ALINEACIONES Y RASANTES PROYECTADAS. Escala: 1/500



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 Presidencia de la Gerencia nº 1363/04 de fecha 30 JUL 2004.
 La firma de la Concepción 02 AGO 2004

LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA,



Gerencia de Urbanismo
 AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción el día 07 OCT 2004.

LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA,

MODIFICACIÓN Nº 3 DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº17, POLÍGONO II, DEL SECTOR 14C.01.01, "VENTA MELCHOR", EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN,.....CÁDIZ

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.-

Por encargo de *ROYSA, LA LINEA, S. A.*, se ha redactado la presente modificación al vigente Estudio de Detalle de la Manzana nº 17, Polígono II, del Sector 14C. 01. 01, en La Línea de la Concepción.

2.- ANTECEDENTES.-

A instancia de *Torrenueva Playa, S. A.*, ya entonces propietaria mayoritaria del sector *Venta Melchor*, se tramitó en su día el correspondiente *Plan Parcial* cuya aprobación definitiva se obtuvo en la sesión plenaria municipal celebrada el día 2 de julio de 1.992. Promovido por la misma sociedad, el 10 de febrero de 2.003, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana nº 17, del referido polígono y sector. Posteriormente y con motivo de las edificaciones sucesivamente pretendidas en las submanzanas 17c y 17b, según la nomenclatura original del referido estudio de detalle, se tramitaron respectivamente las modificaciones nº 1 y 2 al mismo. La primera, a instancias de *Palacio de la Candelaria, S. L.*, obtuvo su aprobación definitiva el 4 de setiembre de 2.004. La segunda por iniciativa de *Promociones Paniagua, S. L.* se aprobó inicialmente el 16 de junio de 2.004, encontrándose actualmente en periodo de información pública hasta el próximo día 22 de julio.

3.- OBJETO Y AMBITO.-

El objeto principal no es otro que el de dejar constancia de las alineaciones y rasantes de un nuevo vial interior a la que, por el repetido Estudio de Detalle de la Manzana nº 17 en su redacción original, se denominó Submanzana nº 17a. Dicho vial quedará totalmente definido en el proyecto de edificación que próximamente aportará *Royssa La Línea, S. A.*, para solicitar la Licencia Municipal de Obras de la totalidad de las posibilidades edificatorias de la referida submanzana. Una pequeña corrección en la rasante actualmente vigente del vial E-e, completa la finalidad de la presente Modificación nº 3 al vigente Estudio de Detalle. Por tanto si el ámbito del estudio de detalle original que ahora se pretende modificar, es la totalidad de la Manzana nº 17, la modificación ahora perseguida solo afecta a la Submanzana 17a y al vial E-e.

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
del Ayuntamiento de la Concepción de 30 JUL 2004 1363/04
La Línea de la Concepción 02 AGO 2004

4.- SOLUCIÓN PROPUESTA.-

4.1.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.-

Aunque el nuevo vial parte la Submanzana nº 17a en dos fracciones, no se ha estimado conveniente proceder ahora al reparto de las edificabilidades correspondientes a cada una de ellas, ya que como se ha expresado en el apartado anterior, *Roysa La Línea S. A.* presentará en breve un proyecto de obra con el que se solicitarán las correspondientes autorizaciones municipales para desarrollar, de una vez y sin solución de continuidad, la totalidad de la edificabilidad permitida para la submanzana.

4.2.- ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.-

Una nueva *calle* que conecta el vial interior ya definido en el estudio de detalle original como E-e, con el sistema local viario existente, presenta tanto el trazado en planta como su rasante sensiblemente paralelos al del vial E-F, también perteneciente al sistema local viario ya ejecutado.

La latitud uniforme del nuevo vial descrito es de 7,5m.

Las alineaciones del nuevo vial interior, tal y como se precisa en el plano correspondiente, coinciden con los límites del mismo.

Se corrige la cota alimétrica errónea, de 25,59, que para el punto medio del eje del vial E-e, establecía el estudio de detalle original. El nuevo valor de 27,56, hace posible una rasante continua y recta a lo largo del referido vial.

5.- CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

Los rigores topográficos del terreno y el carácter de *vial principal de circulación* que tiene la arteria E-F dentro del sector, han inducido a la propuesta de localización del nuevo vial, el cual posibilita el desarrollo de la edificabilidad de la parcela sin recurrir necesariamente al acceso directo a las viviendas desde la referida arteria, lo que sin duda favorece la funcionalidad del sistema local viario tal y como inicialmente fue concebido.

La diferencia de altura de sus extremos y la curvatura de su rasante favorecen la disposición de los volúmenes edificatorios de forma que el nuevo vial no posibilita la formación de una barrera visual continua y opaca que obstaculice la perspectiva urbana consecuente con la realidad topográfica y del trazado viario existente.

6.- DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U.-

Aquí pretende quedar suficientemente justificado el cumplimiento del punto 1.1.9.7. del referido D. C. del Plan General en lo que a apertura de nuevos viales se refiere y a la titularidad y conservación de los mismos.

El nuevo vial propuesto, y ya justificado, tendrá el carácter de privado a todos los efectos. Su ejecución será costeada por *Roysa La Línea S. A.* como parte de la obra definida en el proyecto unitario de edificación. Esta promotora transmitirá su propiedad a los titulares de las viviendas construidas en la Submanzana nº 17a, los cuales a través de las comunidades de propietarios harán frente al mantenimiento de dicho vial.

La Línea de la Concepción, julio de 2004.

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 OCT 2004
La Línea de la Concepción 18 OCT 2004
LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
270704851102
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
A LOS EFECTOS DE REGULARIZACIÓN
El Arquitecto



SUPERSECTOR 14C.01.01, "VENTA MELCHOR" Escala: 1/10.000



MANZANA N°17 Escala: 1/2.000

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
270704851102
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

Gerencia de Urbanismo
AUTORIZACIÓN DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado íntegramente por el Ayuntamiento de
Cádiz, en sesión de 02 AGO 2004
Firma de la Gerencia de Urbanismo

Gerencia de Urbanismo
AUTORIZACIÓN DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado íntegramente por el Ayuntamiento de
Cádiz, en sesión de 07 OCT 2004
Firma de la Gerencia de Urbanismo

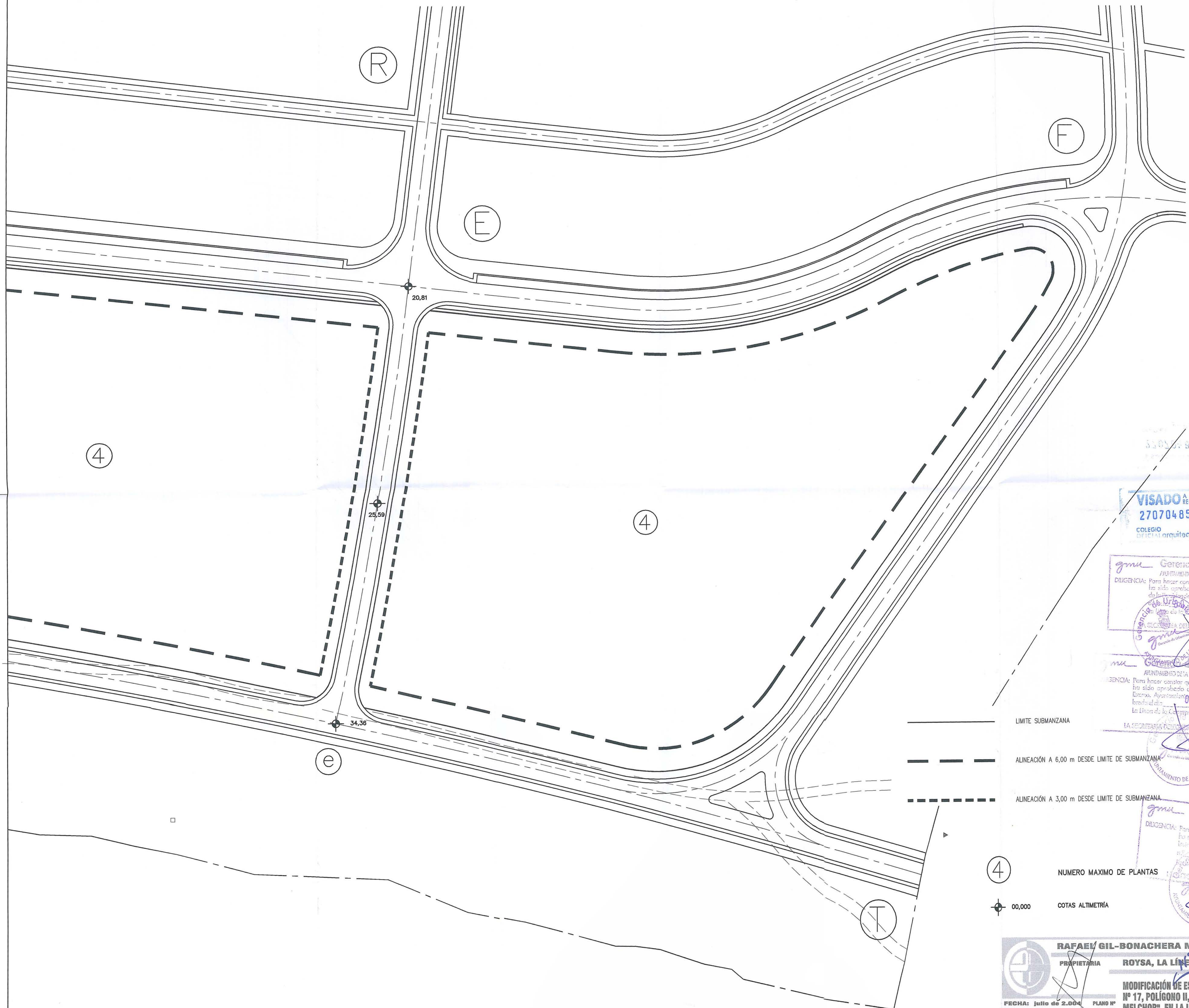
Gerencia de Urbanismo
AUTORIZACIÓN DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado íntegramente por el Ayuntamiento de
Cádiz, en sesión de 18 OCT 2004
Firma de la Gerencia de Urbanismo

RAFAEL GIL-BONACHERA MARTÍNEZ ARQUITECTO
ROYSA, LA LÍNEA, S. A.

FECHA: Julio de 2004 PLANO N°
ESCALA: 1/10.000 y 1/2.000 **01**

SITUACIÓN

**MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
N° 17, POLIGONO II, DEL SECTOR 14C. 01.01, "VENTA
MELCHOR", EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ.**



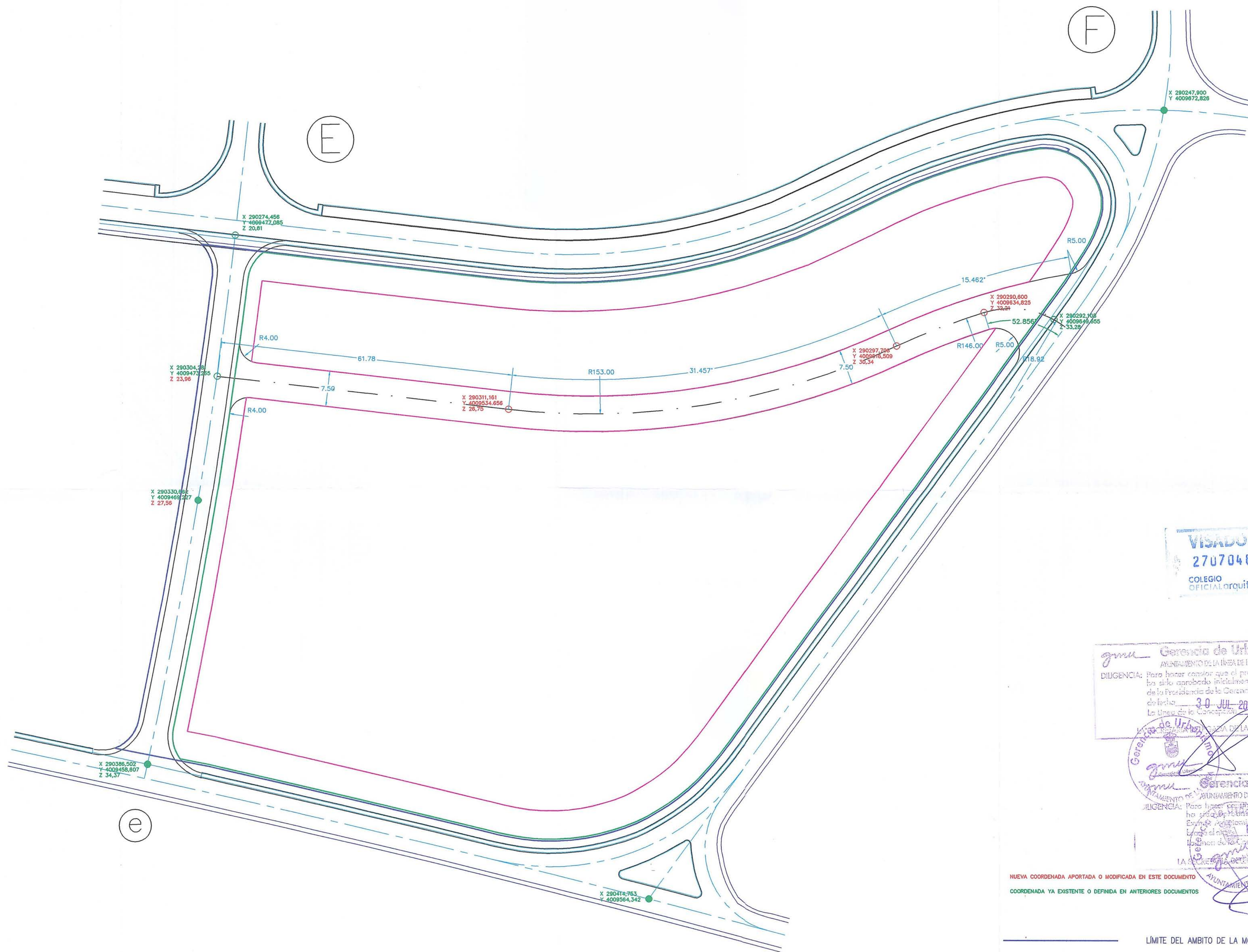
VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS
270704851102
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de cádiz

gmu Gerencia de Urbanismo
AUTORIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado inicialmente por Resolución
de la Gerencia de la Gerencia N° 136364
del 09 de JUL 2004
del cargo de Gerente
02 AGO 2004
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN DE LA GERENCIA

mu **Comité de Urbanismo**
AYUNTAMIENTO DE LA ISLEA DE LA COMPLEJION
AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por el Sr.
Excmo. Ayuntamiento el 07 OCT. 2004
brado el día 07 OCT. 2004
La firma de la Corporación: 18 OCT. 2004
LA SECRETARIA DE URBANISMO DE LA AGENCIA


 Gerencia de Urbanismo
 MUNICIPIO DE LIMA
 SECRETARIA DE URBANISMO
 GOBIERNO REGIONAL DE LIMA

	RAFAEL GIL-BONACHERA MARTÍNEZ	ARQUITECTO
PROPIETARIA	ROYSA, LA LÍNEA, S. A.	
FECHA: julio de 2.000	PLANO Nº	
ESCALA: 1/500	02	
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº 17, POLIGONO II, DEL SECTOR 14C. 01.01, "VENTA MELCHOR", EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ.		
ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES.		



VISTADO A LOS EFECTOS
 REGLAMENTARIOS
 270704851102
 COLEGIO
 OFICIAL arquitectos de cádiz

gmu Gerencia de Urbanismo
 AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
 ha sido aprobado íntegramente por Resolución
 de la Presidencia de la Gerencia nº 136/03
 de fecha 3-0 JUL-2004
 La Línea de la Concepción 2 AGO-2004

gmu Gerencia de Urbanismo
 AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
 ha sido aprobado íntegramente por Resolución
 de la Presidencia de la Gerencia nº 136/03
 de fecha 3-0 JUL-2004
 La Línea de la Concepción 2 AGO-2004

NUEVA COORDENADA APORTADA O MODIFICADA EN ESTE DOCUMENTO
 COORDENADA YA EXISTENTE O DEFINIDA EN ANTERIORES DOCUMENTOS

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

LÍMITE DE LA SUBMANZANA 17a, SEGÚN E.D. (A. D. 10/2/2003)

gmu Gerencia de Urbanismo
 AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
 ha sido depositado en el Registro Municipal de
 Instrumentos de Planeamiento bajo el número
 07-001-2004
 de fecha 1-8-OCT-2004
 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

RAFAEL GIL-BONACHERA MARTINEZ
 INGENIERO DE OBRAS PÚBLICAS
 RO S.A. LA CONCEPCIÓN, S. A.
 GERENCIA

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
 17, POLÍGONO II, DEL SECTOR 14C. 01.01, "VENTA
 MELCHOR", EN LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ.

FECHA: julio de 2004
 ESCALA: 1/500
 03
 ALINEACIONES Y RASANTES PROYECTADAS.