

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 **06 JUL 2006**

La Linea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL

VISADO A LOS EFECTOS
REGIAMENTARIOS

240706915904

COLEGIO
OFICIAL arquitectos de **cádiz**

**PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACIÓN
UNIDAD URBANÍSTICA I. 14 C- 03**

TORRENUEVA

**PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA
LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.**

MAYO 2006

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción a 19 de octubre
2006

El Secretario General

INDICE DEL DOCUMENTO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR 14 C-03 TORRENUEVA PLAN GENERAL DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN CÁDIZ

DOCUMENTO A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

A.0.- ANTECEDENTES	4
A.1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO	6
A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN AL PAU.	
A.3.- JUSTIFICACION DEL MANTENIMIENTO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS EN RELACION AL PAU Y PLAN PARCIAL APROBADOS	7
A.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	7
A.4.1.- Características Naturales del Territorio	
A.4.2.- Usos, Edificaciones, Infraestructuras Existentes	
A.4.3.- Estudio de la Estructura de la Propiedad del Suelo	
A.4.4.- Normativa de Afección.	
A.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	16
A.6.- EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Conexión con las áreas circundantes	18
A.7.- ORDENACIÓN PROPUESTA. ESTANDARES. EDIFICABILIDAD.	19

DOCUMENTO B.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO C.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO D.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL. 40

DOCUMENTO E.- PLAN DE ETAPAS. PROGRAMACIÓN. PROPUESTA POLÍGONOS. 99

DOCUMENTO F.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 107

Garantías del exacto Cumplimiento

Aval del 6% del valor obras de urbanización.

Medios Económicos de toda índole

ANEXO A LA MEMORIA.

ARTICULO 64 DEL R.D. 2159/1978 DE 23 DE JUNIO.

- 1º.- Justificación de la necesidad de la Urbanización.
- 2º.- Relación de propietarios afectados, apellidos, y dirección
- 3º.- Determinaciones Artículo 46 del R.D. 2159/78.
Modo ejecución de las obras de Urbanización, sistema de actuación.
Compromisos con el Ayuntamiento.-
 - 3.1º.- Plazos obras de urbanización
 - 3.2º.- Construcción dotaciones
 - 3.3º.- Conservación Obras Urbanización. Plazo
- 4º.- Copia acta de deslinde con fincas colindantes



COMPROMISOS DEL PROMOTOR DEL PAU. ART. 18.3 LEY DEL SUELO 6/98 DE 13 DE ABRIL.

DOCUMENTO B.-

PLANOS DE INFORMACIÓN (PLANOS INFORMACIÓN).

PLANO Nº 10.-	SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO
PLANO Nº 11.-	SITUACIÓN EN RELACIÓN ESTRUCTURA ORGÁNICA
PLANO Nº 12.-	ORDENACIÓN DEL P.A.U. APROBADO DEFINITIVAMENTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.
PLANO Nº 13.-	ESTADO DE LOS TERRENOS. TOPOGRÁFICO.
PLANO Nº 14.-	CATASTRAL
PLANO Nº 15.-	DE LOS USOS, E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

DOCUMENTO C.-

PLANOS DE ORDENACIÓN. (planos ORDENACIÓN) SOBRE BASE TOPOGRÁFICA

PLANO Nº 0.0.-	ORDENACIÓN
PLANO Nº 0.1.-	ZONIFICACIÓN , USOS PORMENORIZADOS
PLANO Nº 0.2.-	RED VIARIA.
PLANO Nº 0.3.-	RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES Y LONGITUDINALES RASANTES.
PLANO Nº 0.4.-	RED DE SANEAMIENTO
PLANO Nº 0.5.-	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, DE RIEGO E HIDRANTES
PLANO Nº 0.6.-	DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
PLANO Nº 0.7.-	RED DE ALUMBRADO PUBLICO
PLANO Nº 0.8.-	RED DE TELEFONÍA
PLANO Nº 0.9.-	DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN
PLANO Nº 0.10.-	NUMERACIÓN DE POLÍGONOS.
PLANO Nº 0.11.-	PLAN DE ETAPAS.



DOCUMENTO A.-

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

A.0.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 "TORRENUEVA" del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de la Concepción fue aprobado definitivamente el día 6 de Mayo de 2004, en el pleno de esa misma fecha del Excmo. Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, aprobación definitiva publicada con fecha 31 de Mayo de 2004 en el B.O.P de Cádiz nº 124, páginas 12 y siguientes.

El presente Plan Parcial Modificado de Ordenación adapta el citado Plan Parcial aprobado a los nuevos criterios de ordenación que se expondrán posteriormente y desarrolla a nivel de planeamiento parcial el Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14. C- 03 " TORRENUEVA " del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de La Concepción, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha martes 10 de Diciembre de 2002.

El Plan General de Ordenación de la Línea de la Concepción aprobado definitivamente en el año 1993, Texto Refundido del P.G.O.U., recoge el ámbito de los terrenos objeto de este documento como Suelo Urbanizable No programado, como Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 "TORRENUEVA".

Transcurrido el tiempo y la paulatina consolidación de los suelos clasificados por el Plan General de O. U. del Municipio, de Urbanizables Programados Turísticos, 1º Cuatrienio, procede plantear ante las Instituciones Local y Autonómica, el desarrollo de estos terrenos proponiendo su programación para convertir los terrenos en urbanizables programados, y desarrollados mediante el correspondiente planeamiento parcial.

Posibilita así mismo esta iniciativa privada la entrada en vigor de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley del Suelo 6/1998 de 13 de Abril, al aplicar el Régimen del Suelo Urbanizable a los Suelo Urbanizables No Programados.

Se redactó, tramitó y aprobó, por tanto, previamente a la tramitación del presente Plan Parcial Modificado de Ordenación, el preceptivo Programa de Actuación Urbanística, de la Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 "TORRENUEVA", del Plan General de O.U. de La Línea de La Concepción, en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1998, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aceptado por la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1977, Ley del Suelo de 1.998, Ley 6/1998, (Dº.Tª 1ª) y del Decreto 77/1994, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificado por Decreto 102/99 de 27 de Abril y Decreto 94/2001, así como por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de La Línea de La Concepción del que dimana, y sujeto a la Reglamentación de la Ley 22/ 1988 de 28 de Julio, Ley de COSTAS, Real Decreto 1471/89 de 1 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas.

El PAU promovido por el propietario mayoritario de los terrenos, la Sociedad mercantil BANAROGA Sociedad Limitada, propietaria del 86,462 %de los terrenos, fue presentado ante el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción en Noviembre de 2001.

Después de su informe y análisis por la Oficina Técnica de Urbanismo Planeamiento y Gestión Municipal, de fecha 18 de Diciembre de 2001, se daban por cumplidas las condiciones y subsanaciones requeridas por el Decreto del Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Municipio de la Línea de La Concepción, procediéndose a la aprobación Inicial del PAU, y a la publicación en un periódico de gran tirada y en el B.O.P de CÁDIZ nº 299, y a su remisión a la D.G. de COSTAS con fecha 20 de Diciembre para su informe de acuerdo al Art. 117 de la Ley de Costas.

El periodo de información al público terminó el 28 de Enero de 2002.

La aprobación Provisional se produjo por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, y fue remitido a la Consejería de Obras Públicas de Cádiz para la tramitación de la aprobación definitiva del PAU, expediente que fue elevado y sancionado positivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha martes 10 de Diciembre de 2002.

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Línea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL.

06 JUL 2006

28 JUL 2006

El precedente Plan Parcial de Ordenación, fue aprobado inicialmente en fecha 17 de Diciembre de 2002 y definitivamente el día 6 de Mayo de 2004.

Se incluye a continuación el Cuadro Resumen Pormenorizado de los aprovechamientos de los Usos Lucrativos y no Lucrativos del Plan Parcial aprobado definitivamente del Sector 14C-03:

Uso	Manzana	Tipología	Nº Vivi.	Superficie Parcela M2	Edificabilidad parcela m2. cons	Coefficiente Edificabilidad m2 / m2	Parcela mínima m2	Ocupac %
Lucrativos								
Residencial	R1	Colectiv	84	5.580	7.140	1,279		60
Residencial	R2	Colectiv	144	11.083	12.240	1,104		60
Residencial	R3	Colectiv	40	5.113	4.000	0,782		60
Residencial	R4	Adosada	35	5.552	4.375	0,788	400	40
Residencial	R5	Adosada	30	4.643	3.750	0,807	400	40
Residencial	R6	Adosada	28	4.713	3.500	0,742	400	40
Residencial	R7	Adosada	19	3.038	2.375	0,781	400	40
Residencial	R8	Adosada	17	2.769	2.125	0,767	400	40
Residencial	R9	Adosada	13	2.221	1.625	0,731	400	40
Residencial	R10	Adosada	24	3.705	3.000	0,809	400	40
Residencial	R11	Pareada	8	1.995	1.200	0,601	400	40
Residencial	R12	Aislada	8	5.477	1.664	0,303	400	40
TOTAL			450.-	55.889	46.994			
Hotelero	H1			10.624	10.592	0,997		60
	H2			15.109	15.065	0,997		60
TOTAL				25.733	25.657			
Total Usos Lucrativos				81.622	72.651			
Servicios	O + O2	Subterra	-----	427	-----	-----	-----	-----
No Lucrativos					-----	-----		
S.Espacios Libres	J	-----	-----	26.912	-----			
Docente	D	Abierta	-----	5.546	2.762	0,498	2.762	
Deportivo	M	Abierta	-----	2.725	300	0,108	2.725	
Comercial	C	Abierta	-----	1.195	1.000	0,837	1.195	
Social	S	Abierta	-----	2.488	1.600	0,837	2.488	
Total Usos N.Lucrativo				38.866	5.662		11.954	

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Linea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL.

A.1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO

De acuerdo con la programación del Plan de Etapas del Plan Parcial, una vez aprobado este comenzarán a redactarse los documentos de los Proyectos de Reparcelación de los Polígonos I y II, Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, constitución de la Junta de Compensación y Proyecto de Compensación y Reparcelación del Polígono III, así como el Proyecto de Urbanización completo de la actuación en la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

Durante el desarrollo del Proyecto de Urbanización se han observado diversos problemas técnicos, consecuencia de la topografía de los terrenos, con fuertes pendientes desde la zona Noroeste y hacia la costa. Estos problemas se solucionaban mediante la modificación de los perfiles topográficos en la zona más próxima a la costa, elevando la cota del terreno natural a partir de la construcción de importantes muros de contención de hormigón armado, lo cual posibilitaba crear plataformas sensiblemente horizontales, que permitían la integración de las tipologías de Viviendas Unifamiliares, ya sean en sus variantes adosadas, pareadas o aisladas, con una topografía adaptada al tipo de uso residencial previsto. Sin embargo, la obtención de unos perfiles topográficos mas acordes con estas tipologías residenciales se hacia a costa de modificar de forma importante el paisaje natural actual, en el que aparecerían muros de contención de gran altura, visibles desde el Parque Litoral y la costa, difíciles de integrar con los elementos actuales del medio ambiente.

Por los motivos expuestos y ya que se consideraba prioritaria la integración en el paisaje de la futura urbanización se propone la modificación del Plan Parcial aprobado, manteniéndose todas las cesiones ya definitivas y con el siguiente OBJETO:

1. Modificación de la tipología del uso residencial en determinadas parcelas, cambiando mayoritariamente las tipologías unifamiliares a plurifamiliares, topología que soporta mejor unos mayores desniveles en el terreno, lo que permitirá integrar de forma mas natural los elementos de la futura urbanización en el paisaje existente.
2. Modificación en parte del trazado del viario secundario, suprimiendo los viales de reducida anchura (L5, L7, L8, L9, L10 Y L11 en el Plan Parcial aprobado) sustituyéndolos por un solo vial de 15,00 de sección, denominado L5 en el presente Plan Parcial, lo que permite aumentar el número de plazas de aparcamiento en superficie, así como disminuir la superficie destinada a viales, con lo que se mejoran los parámetros del sector, reduciéndose tanto la edificabilidad neta para el uso global residencial como para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, así como la densidad neta de viviendas.

Por todo lo cual, entendemos que la siguiente modificación del Plan Parcial mejora la solución propuesta en el Plan Parcial aprobado, tanto en los aspectos de integración en el paisaje como en los parámetros urbanísticos de infraestructuras, plazas de aparcamiento en viales y densidad neta de viviendas.

A efectos de que quede más claramente documentado el presente Plan Parcial Modificada se desarrollan los diferentes documentos del mismo (Memoria y planos) siguiendo el mismo índice y esquemas que los transcritos en el Plan Parcial ya aprobado.

Se definen en el presente Documento los límites del ámbito del Sector ajustado a la realidad física de los terrenos, documentada mediante Acta de Deslinde con las fincas colindantes, (se adjunta copia).



A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN AL PAU

El presente Plan Parcial de Ordenación de los terrenos justifica la procedencia de su formulación en:

1º).- Desarrollo del Planeamiento de rango Superior del que dimana, en nuestro caso el Plan G.O. de La Línea de La Concepción y del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14.C-03 "TORRENUUEVA" recientemente aprobado definitivamente por el Órgano Institucional competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2º) En base al contenido y cumplimiento del Artículo 19.1.5º, Planes de Iniciativa particular de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3º) En desarrollo del contenido del Artículo 136. Punto 1 "De los Planes Parciales" del R. Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, de aprobación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo y Artículo 139, Para Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular.

4º). En base al contenido y requisitos establecidos por el P.G.O.U. del municipio, en relación a las obligaciones del promotor del PAU, de redactar el Plan Parcial o Planes Parciales que desarrollen el PAU, Artículos 430, 431 y concordantes del citado Plan General de O.U. del Municipio.

El presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada 14 C -03 Torrenueva, **es de iniciativa particular** por lo que se ajustará a las reglas de competencia y procedimiento establecidos en el Artículo 139 del Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio, en consonancia con los requisitos del Artículo 15 y 19, de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

A3.- JUSTIFICACION DEL MANTENIMIENTO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS EN RELACION AL PAU Y PLAN PARCIL APROBADOS

Como ya se ha indicado en el epígrafe A.0 "Antecedentes", el PAU y Plan Parcial precedentes son Documentos con aprobación definitiva. Si bien el presente Plan Parcial se redacta para documentar las modificaciones indicadas y relativas al cambio de la tipología de uso residencial en determinadas parcelas y en parte del trazado del viario secundario, en el Presente Documento se mantienen los parámetros urbanísticos básicos ya definidos en el PAU y Plan Parcial aprobados definitivamente, y en concreto los siguientes:

1. Ambito del Plan Parcial

Se mantienen los límites del Sector y la superficie definitiva del mismo de 269.080 m², representándose en la documentación gráfica adjunta los linderos ajustados a su realidad física, en base al Acta de Deslinde realizada con las fincas colindantes (se adjunta copia), así como los lindes de la línea marítimo terrestre, de acuerdo a la definición aportada por la Demarcación de Costas de Cádiz.

2. Determinaciones de carácter general

Se mantienen las intensidades para los usos (0,27m²/m²), el nº de viviendas (450) y la densidad residencial máxima (16,72 viv/Ha), así como la edificabilidad ó techo máximo potencial 72.651 m², y la edificabilidad neta por usos, 46.994 m² para viviendas y 25.657 para hotelero.

Se mantiene, así mismo, la superficie destinada al Sistema General de Espacio Libres "Parque Suburbano" (12.155 m²) el ámbito y la superficie del Sistema General Parque Litoral (90.099 m²) y la del Sistema General Viario (25.971 m²), en su trazado ajustado a la topografía y que se desarrolla dentro de los límites de los terrenos de uno sólo de los propietarios del ámbito del Sector.

Por lo que y en base a lo anteriormente indicado, las Dotaciones de Sistemas Interiores incluidos en el presente Plan Parcial modificado son coincidentes ó superiores a los valores fijados en el Plan Parcial precedente y con aprobación definitiva.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan Parcial Modificado 14 C -03 Torrenueva ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, a las 10:06 horas del día 28 JUL 2006.

La Línea de la Concepción, 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL.

A.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A.4.1.- Características naturales del Territorio.

Estado Actual de los Terrenos. Delimitación. Topografía. Estructura demanial.

En la actualidad los terrenos, situados en el paraje y entorno de la TORRENUEVA, lindan con la costa, franja de la playa y zona de definición de la franja de dominio público definida por la ribera del mar y afecciones determinadas por la Ley de Costas.

El Sector 14 C -03 TORRENUEVA esta situado al Este de la ciudad de la Línea de La Concepción, en la parte más oriental y costera del municipio. Los terrenos de referencia dentro del ámbito de este sector, lindan al Oeste con el Sector 14 C-01-01, en línea de recta , al Este con la ribera del mar, en línea de longitud aproximada de 1.100 metros, al Norte con terrenos no urbanizables y al Sur con el Sistema General SGS- S - 14 C y terrenos de la Residencia "Tiempo Libre El Burgo" de la Junta de Andalucía.

El sector cuenta con una extensión superficial de **269.080 metros cuadrados** , en Hectáreas (26,908 Has.) de acuerdo a la extensión superficial definitiva concretada y aprobada en el Programa de Actuación Urbanística de la Unidad U.I. 14 C - 03 TORRENUEVA .

Los terrenos presentan de Oeste a Este, un desnivel continuo, mas acusado en su parte occidental que en la zona de la ubicación de la TORRENUEVA.

(Ver más información en el Estudio Ambiental Anejo I del Plan Parcial aprobado).

A.4.2.- Usos, Edificaciones, Infraestructuras Existentes.

USOS. En la actualidad se accede a los terrenos a través de un vial existente asfaltado, de 10 metros de anchura (ver plano I.5) que termina en un fondo de saco / aparcamiento, en la proximidad de la Torre de vigías. Este vial denominado SGV-A-14C, de S. G. no pertenece a las obligaciones de esta U.U.I. sino a los compromisos de urbanización de los sectores colindantes. Este vial va acompañando el desnivel en sentido Oeste Este, de manera suave y continuada.

El Estudio ambiental adjunto al Plan Parcial originario analiza y justifica la naturaleza y uso de los terrenos, ausentes de todo tipo de edificación residencial o de cualquier otro uso.

EDIFICACIONES. Elemento singular y única de los terrenos, es la torre de vigías en estado ruinoso y unas edificaciones en ruina sitas alrededor de la torre.

La torre data del año 1500, levantada para vigilar en altura las incursiones de los moriscos. Y dos edificaciones antiguas en estado de ruinas próximas a la torre citada.

Las características topológicas de los terrenos, (Ver Estudio Ambiental Anexo al Plan Parcial aprobado) son de monte bajo con pequeñas agrupaciones arbustivas, sin interés, terreno muy erosionado , con percepción de algunas afloraciones de pequeñas rocas , que demuestran los estratos rocosos del terreno. Son terrenos sin ninguno tipo de cultivo, ni tiene posibilidad alguna de ser cultivados por la naturaleza edafológico de los mismos.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos, a parte del vial existente y asfaltado de acceso a la unidad, ya comentado, tienen una canalización de agua que sirve a una instalación provisional de la playa, servicio urbano contrastado según la información urbanística obtenida, si bien cuentan muy próximo y fuera del Sector, con acometida eléctrica, red de abastecimiento de agua, así como en el predio colindante de la citada Residencia se encuentra la estación de bombeo de fecales hasta la depuradora, cuya terminación ha culminado el Ayuntamiento de la localidad.

Ver planos de información urbanística del sector I:0 a I.5, Topográfico, Catastral, e Informe Ambiental en Documento Anexo al Plan Parcial originario.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente
ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción.
En el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, a los 06 días del mes de Julio del año 2006.
Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva
brada el día 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
EL SECRETARIO GENERAL.

A.4.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad del ámbito de los terrenos objeto del presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 , Torrenueva, tiene una extensión superficial de **269.080 metros cuadrados (26,908 HAS)**.

La promoción del PAU en primera instancia y del Plan Parcial aprobado definitivamente, se responsabiliza en la sociedad mercantil BANAROGA sociedad limitada, titular de una parte importante y mayoritaria de los terrenos.

En el tiempo transcurrido entre la aprobación del precedente Plan Parcial y el presente Plan Parcial Modificado se han producido cambios en la estructura de la Propiedad, detallándose a continuación los titulares de las fincas registrales en el ámbito de la Unidad 14C-03 TORRENUEVA con expresión de sus nombres, apellidos y dirección, NIF o CIF, superficie de titularidad y % de propiedad en relación a la totalidad del Sector.

Igualmente y a la vista de las alegaciones presentadas y aceptadas por el Ayuntamiento, la estructura de la propiedad y las superficies de las mismas les corresponden a los siguientes titulares:

1. INDEGESU, S.L con CIF nº B-83516823 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L con CIF B-82607839, sociedades mercantiles, representadas por D. Guillermo García Mora con NIF nº 70300264-M, domicilio C/ Juan de Mena nº 6, 1º D, 28014 Madrid. Con Fincas Registrales en proindiviso al 50% números: la totalidad de la finca 12.420x, con 1.250 m²; la totalidad de la finca 37.342 con 25.120 m² ; la totalidad de la finca 9.293 con 157.079,10 m², y parte de la finca 20.202 con 12.633,40 m² .
Ver documentación anexa justificativa.

Superficie de titularidad	196.082,50 m²	72,872%
---------------------------	---------------	---------

2. AYCO S.A, con CIF A-28004240, Plaza Independencia 5, 28014, Madrid, sociedad mercantil representada por D. Guillermo García Mora con NIF nº 70300264-M, domicilio C/ Juan de Mena nº 6, 1º D, 28014 Madrid. Con la totalidad de la Finca Registral nº 41.343 con 25.733 m².

Superficie de titularidad	25.733 m²	9,563%
---------------------------	-----------	--------

3. AQUACRIA AROUSA S.L., con CIF nº B-36.296.945, domicilio social en Bico de Rantajes, parroquia de Castuelo, municipio de Cambados (Pontevedra), con parte de la Finca Registral 20.202.

Superficie de titularidad	46.561,50 m²	17,304%
---------------------------	--------------	---------

4. D. Pedro Caravaca López y D. Francisco Antonio Escalona López, C/ Gravina, 21 - La Línea de la Concepción, Finca Registral nº 8.975.

Superficie de titularidad	703 m²	0,261%
---------------------------	--------	--------

TOTAL	269.080 m²	100%
-------	------------	------

Por confusión entre las diferentes fincas registrales afectados por el Sector, a la nº 37.342 se le asignó en el Plan Parcial originario una superficie de 30.000 m², cuando en realidad según la propia escritura le corresponden 25.120 m². En consecuencia, se ha procedido al reajuste de las diferentes fincas registrales incluidas en el Sector, según el detalle expuesto en el epígrafe anterior.

Por lo tanto, y según lo anteriormente expuesto y la documentación justificativa adjunta, las Sociedades INDEGESU, S.L, PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L, y AYCO S. A ., que actúan como un único promotor como posteriormente se documentará, tiene acreditada la titularidad

demanial de la mayoría de los terrenos afectados dentro del ámbito de la Unidad 14C-03 TORRENUEVA, con una extensión de terreno en propiedad de 221.815,50 m² (22,1815 Ha), que representa un porcentaje respecto al 100% del ámbito del 82,435%, es decir mayoría y porcentaje superior al 50% exigido por la Ley de Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para poder promover este planeamiento.

Por tanto la estructura de la propiedad esta muy poco repartida y descansa básicamente en cuatro propietarios, que tienen entre los cuatro, prácticamente el 99% de los terrenos, y fundamentalmente en las mercantiles INDEGESU, S.L, PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L y AYCO, S.L, que actúan como un propietario único y tienen el 82,435 % y por tanto este porcentaje de titularidad en el ámbito del Plan Parcial le posibilita su promoción de acuerdo a la normativa legal concurrente y vigente.

A.4.4.- NORMATIVA DE AFECCIÓN.

Normativa Urbanística de Aplicación:

Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.)
Decreto 193/2003, de 1 de Julio, por el que se regulan las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Plan General de Ordenación de La Línea de la Concepción
Programa de Actuación Urbanística de la U.U.I. 14 - C 03 TORRENUEVA
Plan Parcial de Sector 14C-03 TORRENUEVA
Afecciones y Servidumbres. Ley de Costas

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana en modificación del Plan Parcial originario, que desarrollo el PAU de la Unidad Urbanística Integrada 14.C-03 "Torrenueva", para ser tramitado de acuerdo a la legislación vigente, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 6/1998 de 13 de Abril (Dº.Tª. 1ª), y Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el corresponde a la Corporación Municipal la tramitación y aprobación del Planeamiento de rango inferior, en nuestro caso el Plan Parcial de Ordenación de los terrenos, en base a la normativa urbanística de rango superior y L. O. U. A.

Las determinaciones de partida para la redacción, tramitación y aprobación definitiva del PAU, en primera instancia, y del Plan Parcial que lo desarrolla en ulterior instancia son:

Plan General de Ordenación de La Línea de La Concepción.

Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción, aprobado definitivamente en el año 1985 y ahora esta en vigor el Texto Refundido del Plan General de O.U. de 1993.

1º: Inicialmente el tramite /expediente de partida se basó en las características y Clasificación del ámbito de la actuación de la U.U.I. 14 C. según el P.G.O. Urbana del que dimana, que eran.

SECTOR de SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO **UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA 14 C-03 TORRENUEVA**

Superficie ámbito : **279.020 metros cuadrados (27,902 HAS)**.

Densidad máxima de viviendas **20 Viv. / Has**. El Sector de la U.U.I. 14 C -03 planteaba **534 Viviendas**.

Edificabilidad entre **0,25 y 0,35 Metro Cuadrado / metro cuadrado**.

Edificabilidad Máxima permitida :

S = 279.020 m² según ficha municipal.

279.020 m² x 0,35 m² /m² = 97.657 m² construidos

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

Sistemas Generales:

Parque Suburbano Deportivo y Áreas Recreativas SGP-SD-2 = > 2,10 Has.

Espacios Libres Equipamientos Comunitarios y Colectivos Deportivo

Comunicaciones (Nuevo acceso desde el sistema, SGV-14 C, hasta la Playa, con áreas de aparcamiento en conjunto para 100 vehículos) .

Conexiones Exteriores obligatorias.

Usos : Se admite el Uso Residencial Extensivo, y como usos pormenorizados compatibles el terciario comercial, hotelero y servicios personales.

Para el desarrollo específico de estos usos se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Línea de La Concepción., Art. 440. 429 y siguientes.

El Sector de la U.U. Integrada del Suelo Urbanizable (antiguo S.U.N.P.) TORRENUEVA se DESARROLLO en un único PAU, cuyo ámbito máximo y mínimo será el **Sector completo**, según se delimita en la documentación gráfica de los planos de ordenación del P.G.O.U.

El Sector del Plan General estableció una ZONIFICACIÓN estructurante previa, cifrada en la localización del Parque Suburbano SGD-2 de 2,1 Has. mínimo, una afección de Parque LITORAL, que se encuentra en la franja de deslinde de la zona marítimo terrestre, fuera del ámbito de la U.U.I., y el viario rigidizando la ubicación del vial estructuraste SGV- A- 14 C, existente, cuya ejecución, ya realizada, no pertenece al ámbito de esta U. U. .I..

El P.G.O.U. presenta también colindante con la U.U.I. un sistema denominado SGP-S y SGL, denominados Sistema General de Protección del Litoral y Sistema General de Espacios Libres No programado.

Los Usos globales aprobados son el Residencial y el Hotelero para el ámbito del PAU.

Como ya se ha expuesto, en el presente Plan Parcial se mantienen todos los Sistemas Generales, Dotaciones y Cesiones incluidas en el Plan Parcial originario, por lo que no se modifican las bases de partida del PAU, que se transcriben a continuación.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA U.U.I. 14 C - 03 TORRENUEVA, APROBADO DEFINITIVAMENTE

ART 440

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA

UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA

DENOMINACIÓN

SUPERFICIE DEFINITIVA

26,908 HAS

DELIMITACIÓN

NORTE : S.N.U.

SUR :EL BURGO TURÍSTICO

ESTE: ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. z.m.t.

OESTE : SECTOR " VENTA MELCHOR "

USOS GLOBALES:

PERMITIDOS : EXCLUYENTES R.E. Y T.C

COMPATIBLES : R.E., T.C. , E.S., Y ELP (DEPORTIVO)

INCOMPATIBLE : INDUSTRIAL.

1PAU

14 C - 03

TORRENUEVA

26,908 HAS

R.E. Y T.C.

R.E.,T.C.,E.S. Y ELP

INDUSTRIAL

INTENSIDADES

PARA LOS USOS	0,25 a 0,35	0,27
Nº de VIVIENDA	684 VIV	450 VIV.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	20 Viv./Has	16,72 Viv./Has

SISTEMA GENERAL VINCULANTE

ESPACIOS LIBRES, PARQUE SUBURBANO PARQUE LITORAL	9,79 HAS	10,22 HAS
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	A DEFINIR EN EL PAU	0,522 HAS
COMUNICACIONES	ACCESO DESDE SGV14 C 100 VEHÍCULOS	ACCESO SGV 14C 209 VEHÍCULOS

CONEXIONES OBLIGATORIAS	A REALIZAR	PREVISTAS
APROVECHAMIENTO MEDIO	10 A 15 %	11 %

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA **PAU**

TECHO MÁXIMO POTENCIAL	94.178 m ² C	72.651 m ² C
INTENSIDADES BRUTAS SEGÚN USOS GLOBALES		
RESIDENCIAL EXTENSIVO		0,479 m ² / m ²
HOTELERO		0,85 m ² / m ²
Nº DE PLANTAS		
RESIDENCIAL		3 PLANTAS
HOTELERO		3 PLANTAS
EQUIPAMIENTO		2 PLANTAS
SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS O DE AFECCIÓN.		
SG PARQUE LITORAL		9,0099 HAS
SG RECREATIVO Y DEPORTIVO.		1,2115 HAS
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El presente Plan Parcial, respeta y desarrolla las determinaciones ya vinculantes del PAU aprobado definitivamente. Respeto el vial de acceso existente, anteriormente comentado y lo define, mejorando su sección tipo con una sección representada mas adelante en la documentación gráfica (de 16,00 mtrs) denominado Vial L3.

Además de la mejora de este vial ya existente de S.G., la compatibilización con la estructura territorial, y la recomendación del Aytº de la Línea de la Concepción, aceptado por la Comisión Provincial de Urbanismo que el PAU propuso como un vial de Sistemas Generales, en la parte mas al Norte del Sector, de 24,00 mtrs de anchura, Vial L4, para conectar la zona mas urbana con los futuros desarrollo mas al Este del Sector.

Ley de Costas.

Se transcribe literalmente la justificación y acatamiento a la Ley de COSTAS, recogida en el PAU y que el presente Plan Parcial la ratifica y acepta en todos sus términos:.

El Sector por su situación costera está afectado en todo su lindero Este por la banda de Dominio Publico Marítimo de la Ley de Costas y su Reglamento. Se representan en el presente Documento los lindes de la línea marítimo terrestre, de acuerdo a la definición aportada por la Demarcación de Costas de Cádiz y dentro del ámbito del Sector, que no se modifica en sus límites y superficie definitiva, coincidente con la definida en el PAU y Plan Parcial precedentes con aprobación definitiva

El ámbito del PAU, y su delimitación ESTE- SUR, es coincidente con la delimitación de la línea interior de la Ribera del mar. A partir de esta delimitación perfectamente amojonada en la documentación gráfica que aporta este PAU, tiene las siguientes afecciones:

Banda de 100 metros de anchura, Zona de Servidumbre de Protección, Art. 23 a 26 de la Ley de Costas, donde quedan prohibidos los usos del Art. 45 del Reglamento de la Ley de Costas, (ver nota informativa adjunta de la Demarcación de costas donde enumera los usos admitidos de carácter provisional en cuanto a volúmenes que supongan Edificabilidad).

En esta banda de terreno de titularidad privada, teóricamente se pueden prever usos con parcelación y zonificación de dotaciones, sistema de espacios libres, residencial y terciario comercial, pero sin ningún tipo de edificación. No obstante y para obtener una mejora en la propuesta de ordenación del PAU y hacerla compatible con la normativa medioambiental en curso de tramitación, y del mandato del Plan General de O. Urbana del municipio, esta banda o zona de Servidumbre de protección, se libera de usos con aprovechamiento lucrativo, proponiendo en la misma solo usos de espacios libres, zonas verdes, y parque litoral, usos todos de carácter publico y que se configuran como una barrera o defensa de los valores ambientales, costa y playa.

Dentro de esta banda de 100 metros y en una primera franja de 20,00 metros, desde la línea de delimitación del limite interior de la ribera del mar, queda prohibido los usos del Art. 24.2 25.1 y 2 y 44.6 de la Ley de Costas y Art. 44.3, 46, y 65 del Reglamento de desarrollo de la Ley de costas.

En esta banda de 20,00 m no se incluye ningún servicio de tratamiento de aguas residuales ni colectores paralelos.

Usos permitidos por el Servicio Periférico de Costas del Art. 46 de Reglamento.

Ver Copia adjunta con la definición de estos usos admisibles en esta banda de protección.

Banda de 6,00 mtrs. de anchura, Zona de Servidumbre de Transito.

Dentro de esta banda de 20 metros los primeros 6,00 metros desde la línea de delimitación del limite interior de la ribera del mar, se define la franja de terreno de Servidumbre de Transito, franja de terreno para el paso peatonal publico y de vehiculos de vigilancia y salvamento. El cerramiento de las parcelas privadas se puede ubicar una vez salvada esta primera franja de 6,00 metros, paralela a la línea limite de la ribera del mar.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de la Concepción en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2009.

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Línea de la Concepción 28 JUL 2009

EL SECRETARIO GENERAL.

Zona de Influencia de 500 mtrs de anchura, en Suelos Urbanos.

Genéricamente se establece también una banda de 500,00 metros , denominada Zona de Influencia en Suelos Urbanos, Art. 30 de la Ley . Franja de terreno definida por una línea paralela a la línea límite interior de la ribera del mar , a 500 mtrs. de distancia.

Se respetara la dotación de aparcamientos suficiente para garantizar el aparcamiento, y fuera de la zona de servidumbre de transito.

Se dota a la ordenación de accesos peatonales a la playa cada 200 m, y accesos rodados cada 500 m, Art. 28 .2 de la Ley de Costas. Ver planos de Ordenación O.O.

La presente documentación recoge la rectificación documental y numérica, realizada, por haber aplicado y subsanado las sugerencias de la Demarcación de Costas de Cádiz, con ajuste de la línea de delimitación de deslinde marítimo terrestre.

De este ajuste se ha producido una minoración de la Superficie bruta de la U.U.5. de 9.940 m² en nuevas quedando ahora a todas los efectos en 269.080 m² en lugar de los 279.020 m² iniciales.

Justificación de la No Formación de Pantallas Arquitectónicas.

ART. 58 1.b. y 3. del Reglamento de Costas.

Se evitará la formación de pantallas arquitectónicas, con una Edificabilidad en nuestro Sector Inferior a la edificabilidad media de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado del Municipio:

Para la justificación de esta observación se han tomado los sectores de Suelo Urbanizable programado, que entendemos, son todos los del municipio, con su superficie bruta de actuación y la edificabilidad máxima permitida por el Plan General de O. Urbana del Municipio.

Con esta relación de datos, de superficie y edificabilidad máxima permitida se puede obtener la media de la Edificabilidad , para justificar , en su caso , que esta media es mayor que la edificabilidad tomada para la U.U.I. de 0,27 m² / m², por lo que entenderíamos, que de ser así se cumplirían las observaciones del contenido del Artículo 58. 1 y 3 de la Ley de Costas, que la edificabilidad propuesta en este Sector 14.C-03 es menor de la media de la edificabilidad de todos los sectores de suelo urbanizable incluidos en el municipio zona.

La justificación por tanto se fundamentará , en su caso en los siguientes datos de todos los sectores de S.U.P. del municipio, que se adjuntan:

Los Sectores son :

De acuerdo a la información facilitada por la Corporación Municipal, los Sectores recogidos en el Municipio, como indica la Ley de Costas, tiene las siguientes características:

Nombre Sector	SECTOR	Superficie (hectáreas)	Densidad (Viv/ ha)	Edificabilidad Media
Punta Ribot	07A.01.01	14,08	50	0,56
Nueva Atunara	13B.01.01	5,04	50	0,56
La Campana	14A.01.01	14,35	35	0,42
Santa Margarita	14B.01.01	92,75	22	0,31

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Linea de la Concepción en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006
La Linea de la Concepción 2 JUL 2006
EL SECRETARIO GENERAL.



Venta Melchor	14C.01.01	2 6 , 5 0	2 3	0, 3 5
San Pedro	06A.01.02	7, 3 8	6 0	0, 7
El Conchal II	11B.02.02	10, 4 1	6 0	0, 7
Alcaidesa Playa	14D.01.01	104, 60	1 2, 4	0, 23
Alcaidesa Cortijo	14D.02.02	94, 62	1 2 , 6 8	0, 27
Zabal Industrial I	02A.01.01			0,50
Zabal Industrial II	02A.02.02			0,50

A la vista del cuadro anterior, la edificabilidad media calculada, por los datos de los sectores de Suelo Urbanizable Programado del Municipio, arroja un estándar de

Edificabilidad Media : $5,10 / 11 = 0,4636 \text{ m}^2 / \text{m}^2 > 0,27 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ del PAU 14 C -03

La edificabilidad media de los Sectores de Suelo Urbanizable Programados del Municipio es de 0,4636 m^2 / m^2 superior a los 0,27 m^2 / m^2 que plantea el presente PAU de la Unidad Urbanística I. TORRENUOVA.

La franja de terreno de la zona marítimo terrestre, expropiada por la Administración Central, es coincidente en localización y superficie de los terrenos que quedan excluidos del PAU, quedando el Parque Litoral que define el Texto Refundido del P.G.O.U. de la Línea de La concepción de 1993, Plano I-08c, como la banda limítrofe con estos terrenos dentro del ámbito del PAU. "

Hasta aquí el cumplimiento de la Ley de Costas, que el presente Plan Parcial Modificado propone en todos sus términos coincidentes con el PAU y el Plan Parcial aprobado definitivamente.

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido revisado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de la Concepción el día 06 JUL 2006

La Línea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL.

Gerencia de Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

A.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana ajusta **como 1er objetivo** los usos residenciales del Plan Parcial originario, modificando la tipología del uso residencial, en determinadas parcelas, cambiando mayoritariamente las topologías unifamiliares a plurifamiliares, y **como 2º** modifica en parte el trazado del viario secundario, suprimiendo los viales de reducida anchura (6,00 m) por un solo vial de 15 m de sección, que a su vez desarrolla la propuesta del Programa de Actuación Urbanística PAU de la U.U.I. 14 C - 03 TORRENUEVA, del Suelo Urbanizable (antiguo S.U.N.P.) TORRENUEVA desarrollado en un único PAU aprobado definitivamente, cuyo ámbito máximo y mínimo será el Sector completo, según se delimita en la documentación gráfica de los planos de ordenación del P.G.O.U. y del P.A.U. citado.

El Plan Parcial originario del Sector, desarrollando el PAU, establece una ZONIFICACIÓN estructurante previa, y que mantiene el presente Plan Parcial, basada y cifrada en la localización de una serie de elementos urbanos como son:

El Parque Suburbano SGD-2, Manzana K, de 12.115 m² (1,2115 Has), localizado en la parte mas al sur de la Ordenación, colindante con la Residencia del SAR.

El Parque LITORAL, Manzana PL, con un superficie de 90.099 m² (9,099 Has), que se encuentra en la franja de deslinde de la zona marítimo terrestre, dentro del ámbito del Plan Parcial

El viario estructurante SGV- A- 14 C, existente, denominado **Vial L3**, cuya ejecución, ya realizada, no perteneciendo al ámbito del PLAN PARCIAL si se recoge como una intervención propia del Plan Parcial, aumentando su sección y reurbanizándolo.

Además de la mejora de este vial ya existente de S.G., la compatibilización con la estructura territorial, y la exigencia del Aytº de la Línea de la Concepción, nos hace proponer un vial en la parte mas al Norte del Sector, de 24,00 mtrs de anchura, Vial L4, para conectar la zona mas urbana con los futuros desarrollo mas al Norte del Sector.

Viales Estructurantes L3 y L4	Superficies afectadas
L3= 323 Plazas L4= 185 Plazas	L3 = 11.750 m2 L4 = 14.221 m ²
Total = 508 Plazas	Total = 25.971 m ²

Esta dotación de aparcamiento público se amplía con el proyectado en los nuevos viales L1, L2 y L5, según se justificará posteriormente.

En base a estos condicionantes muy rígidos de la estructura de ordenación del territorio, la ordenación ha pretendido, primero aminorar la edificabilidad máxima permitida, que ya evalúa el PAU en el 0,27, m² / m² y cuyo aprovechamiento volumétrico, residencial y hotelero, se configura, procurando que la edificación resultante de tres plantas, se integre lo mejor posible en el paisaje del ámbito de la actuación y su relación con la visión desde y hacia la playa de Torrenueva.

La localización de una fuerte banda de zona verde y parque publico, como es el parque suburbano y el parque litoral, condicionan positivamente la ordenación, ya que la percepción visual concreta de la futura ordenación terminada, estará siempre afectada por las zonas verdes ya comentadas.

Por tanto la ordenación propuesta desarrolla los usos globales, residencial y hotelero en una serie de manzanas, que teóricamente tiene carácter residual, desde el criterio del respeto a los viales estructurantes y a los Parques Suburbano y Parque Litoral.

Los criterios de la ordenación del presente Plan Parcial son:

Máximo respeto a las determinaciones del planeamiento de rango superior del que dimana.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

brada el día 06 JUL 2006

La Línea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL.

Potenciación de las propuestas de localización de las dotaciones de Parque Litoral y Suburbano.

Minimizar el impacto visual y de formación de barreras minorando la edificabilidad máxima permitida, quedando cifrada en $0,27 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, que ya establece el PAU.

Aprovechamiento de la infraestructura viaria existente vial denominado L3.

Localización de la edificación mas densa en la parte mas alejada de la playa, procurando crear una apreciación de la volumetría en ola, desde menos altura, vivienda unifamiliar cerca de la playa, hasta la mayor altura, en la zona mas alejada de la playa.

Propuesta de un viario estructurante para la articulación de los crecimientos mas al norte del sector.

Además, para la consecución de estos criterios se considera adicionalmente el de la integración de la urbanización en el paisaje actual, a partir de la adaptación de las tipologías residenciales a las condiciones morfológicas y topográficas existentes en el ámbito del sector, y que trae como consecuencia la reordenación de los viales de segundo rango.



A.6-EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Conexión con las áreas circundantes

Por las características topográficas, de localización territorial del sector, y de propuesta de la red de comunicaciones, la existente y la estructurante, no se plantean alternativas posibles, ya que los elementos comentados, establecen una jerarquía clara de ordenación, reduciendo al máximo la posibilidad de generar alternativas diferentes.

El viario existente vial L3, que divide el Sector en dos partes en sentido Oeste Este, y que no pertenece al ámbito del Sector, ya condiciona, claramente la propuesta de ordenación. Este vial se respeta y mejora, ensanchando su sección actual hasta los 16,00 mtrs.

Así mismo la aplicación de las servidumbres y condiciones de la Ley de Costas, suponen una definición de accesos viarios y peatonales a la playa, que se apoyan en este vial L3 y que de alguna forma van modelando la ordenación.

Sí es una propuesta intencionada clara la localización de las dotaciones de sistemas interiores y las zonas verdes, ya que la obligada ubicación de los Parques Litoral y Suburbano, así mismo rigidizan mucho el margen de creación y valoración de alternativas.

En el apartado anterior hemos definido los criterios de la ordenación, que se concretan como alternativa mas razonable con los parámetros y premisas vinculantes.

Las áreas circundantes están muy condicionadas a su vez, ya que por el sur, la Residencia del SAS, edificación y predio ya consolidado, lo define y limita claramente.

Por el Oeste, lindamos con los terrenos de la urbanización Venta Melchor, urbanización en vías de ejecución y que no plantea a nivel de ordenación general ningún entronque con el Sector de este Plan Parcial, por el Este el claro límite de la playa y la zona de afección de la zona marítimo terrestre. Y por el Norte los terrenos clasificados actualmente de suelos no urbanizables.



A.7.- ORDENACIÓN PROPUESTA. ESTANDARES. EDIFICABILIDAD.

La ordenación propuesta dimana de la propuesta de ordenación con usos globales que plantea el PAU aprobado definitivamente, con los usos residencial y hotelero como los característicos de la ordenación.

La localización de los elementos de los Sistemas Generales, tan potentes y rígidos de la ordenación del PAU, ya justifican claramente la ordenación que planteamos.

Localización de los usos residencial y hotelero, en los terrenos definidos por la estructura viaria general, y las dotaciones de Sistemas Generales.

Localización gravitando en esta red y en la parte mas elevada de la actuación de las cesiones de las dotaciones de SIPS, y propuesta de los sistemas de espacios públicos gravitando en proximidad con las manzanas residenciales y hoteleras.

La ordenación propuesta se articula por el cumplimiento mínimo de los estándares fijados en el PAU y Plan Parcial precedentes, documentos con aprobación definitiva y al mantenerse en el presente Plan Parcial el ámbito del Sector y de los parámetros urbanísticos en particular la delimitación y superficie definitiva del Sector, las intensidades para los usos y la edificabilidad ó techo máximo potencial.

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL:

A) Delimitación.

La delimitación del Plan Parcial coincide exactamente con la delimitación del PAU de la U.U.I. 14 C-03 TORRENUEVA del que dimana ajustada a la realidad física de los terrenos y documentada mediante Acta de Deslinde con las fincas colindantes, abarcando un único SECTOR, ya definido en el Programa de Actuación Urbanística. Art. 45 del R.D. 2159/78 de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo

B) Asignación de Usos Pormenorizados .

Los usos pormenorizados en que se divide el territorio afecto a este Plan Parcial son :

De Sistemas Generales:

Parque Litoral . Manzana PL. Dotación de Parque de la estructura general del territorio que va jalonando la costa, creando una banda de zona verde y parque de defensa de los valores medioambientales de la playa y costa.

Parque Suburbano. Manzana K, Dotación de Parque con carácter lúdico y deportivo situado en colindancia con en anterior.

Zona Deportiva de Sistema General . Manzana N. Dotación que complementa y desarrolla una zona destinada a usos deportivos al aire libre.

Red Viaria estructurante de Sistemas Generales. Viales definidos como L3 y L4, que estructuran la irrigación de accesibilidad rodado del sector.

Sistemas Interiores :

Sistema de espacios Libres de dominio y Uso Publico, Jardines y Áreas de Juego de Niños. Manzana J.

Uso Docente, Manzana D. Dotación de acuerdo a estándares del Rgtº de Ptº, ubicada lindando con el vial L4, al Oeste de la Ordenación.

Servicios de Interés Público y Social :

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA. Para constatar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria el día 06 JUL 2006

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Linea de la Concepción 28

EL SECRETARIO GENERAL.

Dotaciones de Parque Deportivo (Manzana M) , Equipamiento comercial (Manzana C) y Equipamiento Social (Manzana S) , Dotaciones propuestas y calculadas de acuerdo a la dimensión del presente Plan Parcial de 450 viviendas.

Usos Pormenorizados de carácter lucrativo:

Residencial (Manzanas R). Manzanas de la R1 a la R 5 y Manzana U1.

Suelo con tipologías de viviendas Plurifamiliares y Pareadas.

Manzanas de la R1 a la R5 con tipologías de viviendas plurifamiliares y Manzana U1 con topología unifamiliares pareadas.

Hotelero (Manzanas H) .Por uso hotelero se entenderán los comprendidos en el Art. 37 de la Ley 12/1999, del 15 de Diciembre, del Turismo de Andalucía, desarrollado por Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros, emanado de la Consejería de Turismo y Deporte. En desarrollo del uso global Terciario Comercial, Hotelero, definido en el PAU, se plantean tres manzanas de este uso hotelero denominadas H1, H2 y H2'.

Red Viaria Interior, (denominados Viales L1 , L2 y L5), Viales de secciones tipo de 10,00 y 15,00 metros que sirven para ordenar los accesos a las distintas manzanas y recogimiento de los servicios urbanos.

El presente Plan Parcial Modificado queda en función de los usos pormenorizados relacionados, delimitado en tres polígonos de actuación, en función del desarrollo de estos usos y de la ejecución de la urbanización.

Los Usos pormenorizados tiene el siguiente alcance de superficie/dotación, en función, bien de la propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de La Concepción, mediante el PAU aprobado, o bien por la aplicación de los estándares mínimos fijados en el PAU y Plan Parcial originario.

El presente Plan Parcial autoriza a que mediante Estudio de Detalle se puedan agrupar o segregar una o varias manzanas siempre que se cumplan los estándares señalados en el Plan Parcial a tenor de lo establecido en el Artículo 36.1 párrafo 2º in fine de la L.O.U.A.



USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD.

Cesiones según Plan General de Ordenación Urbana.

En el presente Plan Parcial Modificado se mantiene el ámbito del Sector, la edificabilidad y el número de viviendas fijados por el PAU y Plan Parcial originario, ambos documentos con Aprobación Definitiva.

Por lo que de la aplicación de los estándares mínimos fijados en el PAU, las cesiones que se prevén en este Plan Parcial Modificado son coincidentes con las determinaciones marcadas por el precedente PAU.

1º) De Sistemas Generales.

Parque Litoral .Definido como manzanas PL.

Parque Suburbano Deportivo. Definido por las manzanas PS = K

Áreas Deportivas : Manzana N, uso Recreativo y Deportivo

Red Viaria : Viales L4 de S.G. y mejora vial L3 (SGV-A-14C).

Cesión/concepto	Manzana	Superficie Prevista. Libre según PAU	% respecto al Total del Sector
Parque Litoral	PL. En zona Servidumbre de Costas	90.099 m ²	33,49 %
Sistema de Espacios Libres. Parque Suburbano.	PS / Parcela K	12.115 m ²	4,50 %
Sistema General Equipamiento Comunitario (DEPORTIVO)	Manzana N Edificabilidad N = (300 m2.c.)	5.221 m ²	1,95 %
Red Viaria S. G. Vial L3 y L4 de 15,00 y 24,00 m de anchura respectivamente	L3 y L4 L3= 323 Plazas L4= 185 Plazas	L3 = 11.750 m ² L4 = 14.221 m ² Total = 25.971 m ²	9,64 %

TOTAL 133.406 m² 49,58 %

La dotación de aparcamiento público en viario de sistemas generales se amplía con el proyectado en los nuevos viales L1, L2 y L5, según se justificará posteriormente.

El porcentaje de cesiones de Sistemas Generales, resultante del cuadro adjunto, asciende a un **49,58 %** sobre la totalidad del ámbito del Sector de la Unidad Urbanística Integrada 14 C -03 TORRENUEVA DEL P.G.O.U. de La Línea de la Concepción.

TORRE DE VIGÍAS.

En el Sistema General del Parque Litoral (PL) , se ubica al borde del mar, una edificación, Torre de Vigías denominada TORRENUEVA, que por sus valores históricos, y artísticos, esta siendo objeto de un expediente de redacción de Proyecto y posterior Ejecución de Obras de Rehabilitación, expediente promovido por la Dirección General de Costas.

Existe así mismo, otra edificación, de una planta muy próxima a la Torre anterior, edificación en muy mal estado de conservación, semi derruida, que será objeto de demolición total en el proceso de ejecución de las obras de urbanización del Sector.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Línea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

2º.- Sistema Interiores.

Definiciones Previas:

Se reproducen a continuación la reserva de dotaciones fijadas en el presente Plan Parcial Modificado, que son coincidentes ó superiores a los valores fijados por el Plan Parcial precedente y con aprobación definitiva, y al mantenerse en el presente Plan Parcial el ámbito del Sector y los parámetros urbanísticos, en particular la delimitación y superficie definitiva del Sector, las intensidades para los usos y la edificabilidad ó techo máximo potencial.

Nº Máximo de Viviendas Máximo posible según el P.G.O.U. N = 534 Viviendas

Nº de Viviendas que plantea el PAU y el presente Plan Parcial = 450 viviendas.

Densidad prevista = 16,72 Viv./ Has < Menor 20 Viv/ Ha que define el P.G.O.U.

Densidad menor de la media del Suelo Urbanizable Programado, 21,016 V/Has, según Capítulo IV, "Zona de Influencia " Artículo 30 de la Ley de Costas.

Anexo de Planeamiento se define como Unidad BÁSICA menor 500 Viv.

Según el Artículo 10 del Rgtº de Ptº.

1º.- Sistema de Espacios Libres.

Reserva de Terrenos para Parques y Jardines Públicos. MANZANA J .

Total Cesión de Zonas Verdes y Espacios Libres27.046 m²

En esta superficie quedan perfectamente incluidas las zonas para jardines y áreas de juego de niños.



2º.- Centros Docentes. MANZANA D.

Al proponerse una cuantía de 450 viviendas en el presente Plan Parcial, de acuerdo al Art. 5 del Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo, las dotaciones para Centros Docentes, como Unidad Básica, hasta 500 Viviendas, se propone la siguiente dotación:

Cesiones calculadas sobre 450 Viv.

Guardería : 2 m ² /suelo / Viv. x 450 Viv. = 900 m ² .	Se prevén	1.000 m ²
EGB. o LOSE 10 m ² /suelo / Viv. x 450 Viv. = 4.500 m ²	Se prevén	4.511 m ²
Total mínimo = 5.400 m ² .	Se prevén	5.546 m ²

Manzana D. Total cesión Centros Docentes5.546 m²

La Edificabilidad de esta cesión se estima en 0,498 m²/m² s/ 5.546 m² = 2.762 m² con.

Esta Edificabilidad no es detrída de la Edificabilidad total del ámbito anteriormente estimada. (72.651 m² . Cons.), se mantiene en el presente Plan Parcial, y será una edificabilidad a incrementar a la global de 0,27 m² /m² de la Unidad.

3º.- Servicios de Interés Público y Social.

3.1.- Dotación de Parque Deportivo. MANZANA M .

Por ser una Unidad Básica, el estándar aplicable es de 6 m² de suelo por vivienda luego tendremos : Manzanas M .

6 m² / suelo / vivienda x 450 Viv = mayor o igual de 2.700 m² de suelo.

Se prevén :

Manzana M **2.725 m²**

Se localiza colindante con la manzana N de uso deportivo de Sistemas Generales , para obtener un mayor aprovechamiento de la dotación .

En la manzana se desarrollará la edificabilidad de 300 m² construidos.

Manzana M : Edificable en S. Interiores. con 300 m²c , en la manzana M. y de S. Generales. con 300 m² const. En la manzana N.

Total Edificabilidad Manzanas M + N , Usos Deportivos.....600 m² c.

La Edificabilidad de esta cesión de S. I., se estima en 0,108 m²/m² s/ 2.765 m² = 300 m² const. Esta Edificabilidad no es detrída de la Edificabilidad total del ámbito anteriormente estimada. (72.651 m² construidos).

La Edificabilidad de esta zona por plantearse zonas deportivas al aire libre y pistas de deportes, que necesitan de muy escasa volumetría, se propone en 300 m² construidos, **Manzana M.**

Total Cesión Suelo Dotación Parque Uso Deportivo S.I..... 2.725 m²

3.2.- Equipamiento Comercial. MANZANA C.

Al ser una unidad básica por el nº de viviendas propuesto (450 Viv) el estándar mínimo es de 1 m² / cons. / Viv.

Tendremos: 1 m² /c/ Viv x 450 Viv = 450 m² cons.

Se le otorga una Edificabilidad de 0,837 m²/m² lo que nos arroja una parcela de suelo mínima de 538,00 m²

ha sido probado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Linea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

Gerencia de Urbanismo

23

Se ubica esta dotación de SIPS Comercial en la parcela de la glorieta de entrada a la unidad, lugar céntrico de la misma y se propone con una superficie de suelo de 1.195m² y una Edificabilidad de 1000 m² / m² edificable (0,837m² /m² > de 450 m² c).

Esta Edificabilidad no es detrída de la Edificabilidad total del ámbito anteriormente estimada (72.651 m². Cons.), será una edificabilidad a incrementar a la global de 0,27 m² / m² de la Unidad.

Manzana I. Total Cesión de Suelo Equipamiento Comercial S.I.....1.195m²

3.3.- Equipamiento Social . MANZANA S.

Para una unidad básica < 500 Viv, el estándar mínimo aplicable para el SIPS, Social es de 3 m² / Const/ Viv. Calculo sobre 450 viviendas propuestas.

Luego tendremos 3 m² /cons/ Viv x 450 Viv =1.350 m² cons.

Se le otorga a esta dotación una Edificabilidad de 0,837 mtrs2/mtrs2 lo que arroja una parcela de suelo de1.612,9 m² suelo, se propone una dotación de suelo de.....2.488 m² y una Edificabilidad de..... 1.600m² cons. (0,643 m²/m²).

Esta Edificabilidad no es detrída de la Edificabilidad total del ámbito anteriormente estimada.(94.178 m² Cons.), será una edificabilidad a incrementar a la global de 0,35 m2/m2 de la Unidad. De acuerdo al Artículo 46,2º, c), esta dotación será construida por el promotor del PAU.

Manzana S.

Total cesión de suelo Equipamiento Social S.I.2.488m²

Resumen de las Edificabilidades de las Dotaciones de Sistemas Interiores, no computables en la edificabilidad total del Sector.

Docente .	2.762 m ² const.
Deportivo.	300 m ² const.
Social.	1.600 m ² const.
Comercial.	1.000 m ² const.

Total Edificabilidad de Sistemas Interiores5.662m² cons.

Todos estos parámetros son coincidentes con los incluidos en el Plan Parcial originario y que permanecen invariables en el presente Plan Parcial.

Dado que el PAU aprobado definitivamente establece que sería el Plan Parcial de Ordenación. el que en virtud del Artículo 46. 2º c de R.D 2159/1978 de 23 de Junio, el que fijase la construcción, en su caso, de los edificios, destinados a dotaciones comunitarias, se propone que por el promotor del presente Plan Parcial se construya el 50 % de los edificios destinados a las dotaciones comunitarias de la ordenación, que sería :

50% S/ 5.662 m² cons = > ó = a 2.831m²

Se propone la construcción de las dotaciones :

Dotación Deportivo
Dotación Social
Dotación Comercial

Total suma Construcción Dotaciones Comunitarias

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006

La Linea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL,

300 m² const.
1.600 m² const.
1.000 m² const.

a cargo del promotor del Plan Parcial

2.900 m² const.

Esta edificabilidad será construida por el promotor del PAU, en cumplimiento de la posibilidad que otorga la Ley , en cuanto a su exigencia por la Administración actuante.

La valoración de la construcción de estas dotaciones es el definido de común acuerdo entre el Promotor y los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, valoración pactada en 360 Euros / m².

4º.- Trazado y características de la red de comunicaciones . Red Viaria.

Se mantienen los datos incluidos en el Plan Parcial originario, ampliándose las plazas de aparcamiento con el trazado del nuevo vial L5. Se representa en planos los viales de Sistema Generales L3 y L4, y los viales interiores del Sector, denominados L1, L2 y L5.

La red de comunicaciones del sector parte del acceso desde la estructura territorial del suelo donde se implanta la unidad urbanística, a la que se accede desde el denominado Vial L3, que se plantea de 16,00 m de ancho, y que una vez en el interior de nuestra ordenación genera una glorieta de articulación viaria , de la cual parte la propuesta del vial L4, de 24,00 m de anchura, para articular los crecimientos más al norte de la ordenación, en coordinación con la estructura territorial futura del Plan General.

Se propone además una red viaria secundaria, de secciones tipo de 10,00 y 15,00 m para articular los usos globales residencial y hotelero, denominados vial L1, L2 y vial L5, respectivamente.

El vial L1 da acceso y servicio a una de la playas de aparcamiento de la playa; el vial L2, que parte del vial L3, da acceso y servicio a otra de los accesos a la playa, a menos de 500,00 m del anterior (Ley de Costas) .

El vial L5 da acceso a una nueva playa de aparcamiento, articulándose en su desarrollo longitudinal diferentes bandas de aparcamiento en línea.

Previsión de aparcamientos. Art 45 .f del Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo y Art. 17.2ª c) de la L.O.U.A.:

Se prevé una dotación de aparcamientos que cumple con la proporción mínima de una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Se le dota a la ordenación de un numero suficiente de plazas de aparcamiento de dimensiones cada plaza de 2,20 m x 5,00 m , ajustada a la dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m del Rgtº de Ptº, ubicadas en las bandas de aparcamiento en batería, del viario principal estructurante, de la red viaria secundaria y en las zona de aparcamiento de fondo de saco.



Nº Total de Aparcamientos propuestos en superficie , procedentes de las playas de aparcamiento y de los viales:

Viales Estructurantes L3 y L4 L3= 323 Plazas L4= 185 Plazas Total = 508 Plazas	Superficies afectadas L3 = 11.750 m ² L4 = 14.221 m ² Total = 25.971 m ²
Playas apar. y Viales L1 - L2 y L5 L1 = 69 Plazas L2 = 49 plazas L5= 101 plazas Total = 219 plazas	Superficies Afectadas L1 = 4.657 m ² L2 = 1.955 m ² L5 = 4.189 m ²

Total plazas de aparcamiento en superficie: **727 Plazas**, en las plazas de aparcamiento de los estacionamientos del vial principal y de los viarios secundarios, mas las plazas de aparcamientos del vial estructurante.

Según el Plan General se deberá dejar una reserva mínima de 100 plazas en el viario de acceso a la playa desde el viario existente , estructurante SGV -A -14 C y según las dotaciones de Anexo de Rgtº de Planeamiento una plaza por cada 100 m² de edificación:

Plan General O.U. mínimo en vial L3 = 100 plazas se prevén 323 plazas, luego se cumple.

Anejo al Reglamento de Planeamiento.

La previsión mínima para plazas de aparcamiento se establece como sigue:

72.651 mtrs² edificables posibles/100 mtrs²/plaza=> de 726 plazas de aparcamiento.

Art. 17.2ª.c) de la L.O.U.A.

Mínimo: 72.651 m² edificables / 100 m²> ó = de 726 plazas

Máximo: 1,5 plazas cada 100 m² de techo edificable = 1.090 plazas

Se prevé que la dotación exigida este en el viario publico, además de las previsiones del interior de cada parcela o edificación privada.

Se cumple por tanto con este estándar obligado, ya que en superficie se plantean, en la propuesta del viario, las siguientes plazas :

En el Vial SGV-A-14C L3	323 plazas
En el Vial L4	209 plazas
En los estacionamientos del viario secundario, L1+L2+L5	219 plazas

Nº Total de Plazas Aparcamiento propuesto

727 Plazas

Se adjunta en planos la representación gráfica y pormenorización de la localización de las plazas de aparcamiento en los viales.

La justificación del aumento del número de plazas en el presente Plan Parcial respecto de las definidas en el Plan Parcial originario, a pesar de que se ha reducido la superficie destinada a viales secundarios, se debe a que se ha modificado la sección de algunos de los viales secundarios, de 6,00 m a 15,00 m de anchura. La nueva sección definida de 15,00 m de anchura (en el nuevo vial L5, que sustituye a los viales L5 a L11 del Plan Parcial originario), permite incluir el aparcamiento en línea en ambas márgenes del vial, lo cual no se podía realizar con una sección total (viales + aceras) de 6,00 m.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION	
DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en el Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 06 JUL 2006	
Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva	
La Linea de la Concepcion 28 JUN 2006	
EL SECRETARIO GENERAL.	

La superficie total de viales representados en el plano de ordenación es la siguiente :

Nombre Vial	Superficie	Sección Tipo	Nº Plazas aparcamiento	% de suelo respecto total
L3 S.G. SGV -A -14 C	11.750 m ²	16,00 m	323 uds	4,37 %
L4 S.G.	14.221 m ²	24,00 m	185 uds	5,29 %
L1	4.657 m ²	10,00 m	69 uds	1,73 %
L2	1.955 m ²	10,00 m	49 uds	0,73 %
L5	4.189 m ²	15,00 m	101 uds	1,56%

Total Superficie Red Viaria S.G. y S.I.

Red Viaria.....36.497 m² 727 Uds..... 13,56 %



5º.- Características y trazado de las galerías y redes de Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Depuración, Energía Eléctrica, y Telefonía.

Abastecimiento de Agua.

La conexión con la red territorial, se produce en el entronque y principio de la arteria de comunicaciones de acceso al sector, el S.G.V-A- 14C, vial que no pertenece a las obligaciones de esta U.U.I., pero que se mejora y amplía y desde este punto se produce la ramificación correspondiente de abastecimiento a las distintas manzanas de uso hotelero, residencial y de las dotaciones de equipamiento y S. de Espacios Libres y Zonas Verdes, con una estación de bombeo.

Por parte de la Corporación Municipal se garantiza los caudales de agua suficientes para los consumos establecidos en función del número de viviendas y para los distintos usos de este Plan Parcial.

Se prevé un consumo o gasto de 250 litros por habitante y día en la zona residencial

Se incluirá una red independiente de para riego de jardines públicos, con un consumo diario de 10 m³/Ha.

En el vial L4 se dispondrá de otras redes que discurren por las vías de servicio. Informe Municipal de 22 de Febrero de 2002. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la demanda prevista.

Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

La propuesta de saneamiento, con sistema separativo, de recogida de aguas residuales y pluviales de la ordenación se implanta, en varias situaciones: Sistema elegido en principio a falta de verificar en el Proyecto de Urbanización, el separativo (fecales y pluviales separadas), localizado independientemente en el viario principal estructurante, ya que su suave pendiente de Norte a Sur, va acompañando la propuesta de ordenación y usos de las manzanas.

En los viales secundarios para recoger el saneamiento de fecales y pluviales de las manzanas que no pueden verter al viario principal.

Por las características topográficas de los terrenos, se deberán optar en la solución definitiva en el Proyecto de Urbanización, o bien por bombear con estaciones de bombeo subterráneas, ambas redes, o por previa depuración, verter a emisario marino.

La acometida, ya por gravedad, en el supuesto del bombeo, estará conectada a la red municipal, en el viario fuera del sector.

Otra parte importante se producirá por el vial estructurante y verterá por gravedad a la red municipal. En su caso el Proyecto de Urbanización valorará los aspectos técnicos de esta instalación, proponiéndose la construcción de dos estaciones de bombeo de aguas, fecales y pluviales, que conecten con la existente o con la red municipal.

Desde esta estación de bombeo las aguas sucias vierten a la red de saneamiento municipal y correspondiente estación de depuración.

Por la densidad de población prevista y los usos compatibles se prevé un diámetro de los colectores no menor de 300 mm, con unas pendientes no menores de las canalizaciones de PVC ó fundición del 1 %. Las características de la red de alcantarillado, quedaran definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El sistema de impulsión será separativo para ambas redes.

Los pozos de registro se situaran en todos los cruces, y como máximo en tramos rectos y cada 50 m, como máximo. Los demás aspectos se trataran en el Proyecto de Urbanización.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excm. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05 JUL 2006

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Linea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL.

Energía Eléctrica.

Previsiones de Consumos.

El calculo de la potencia demandada necesaria se realizará considerando un grado de electrificación MEDIO, para las viviendas y de 10 W/m2 para las zonas de servicios.

Coefficientes de simultaneidad según REBT y IT MIBT 010.

Para la previsión de C.T. se tendrá en cuenta el coeficiente de reducción con respecto a la Red de Distribución de B.T. que autoriza un 0,4.

450 Viviendas grado de electrificación medio	1.200 Kw
25.657 m2.c. Uso hotelero	513 Kw
11.954 m2.c. Usos Dotaciones	119 Kw
Alumbrado publico	100 Kw
Total	1.932 Kw

$1932 \text{ Kw} / 0,80 = 2.415 \text{ KVA.}$

Red de Media Tensión.-

Será del tipo "uso normal " subterráneo formando un bucle que partirá de la línea de M.T. de la compañía suministradora.

La línea hará entrada y salida en los C.T. proyectados, cerrando el bucle en la línea de M.T.

Encima de los cables se colocará una protección mecánica en todo su recorrido, y una cinta de señalización de polietileno de 15 cms de anchura que advierta la existencia del cableado

Centros de Transformación.-

Los Centros de Transformación serán del tipo prefabricados de hormigón, para disponer en su interior celdas modulares. Serán enterrados.

Se proyectan 5 C.T. Para alojar aparatos transformadores de potencia 630 KVA

Los conductores irán directamente enterrados en zanja a una profundidad de 1,00 mtrs en cuyo fondo irá un lecho de arena de 20 cms de espesor.

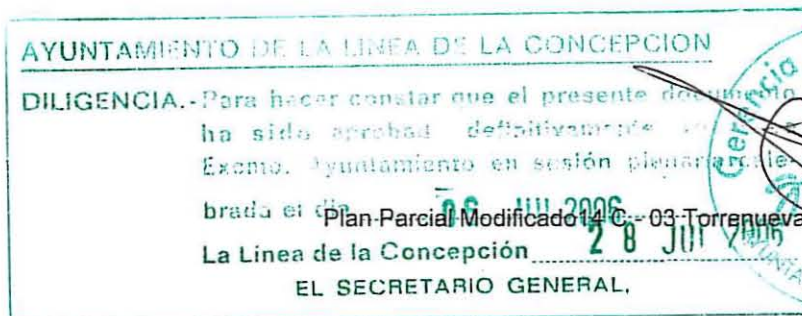
Tensión de Servicio. La tensión de Servicio será de 380 voltios entre fases activas (3F + N)

Los conductores serán unipolares de aluminio con asilamiento sólido termoestable.

El material de aislamiento será polietileno reticulado químicamente para un nivel de 0,6/1 Kv.

El abastecimiento de la energía eléctrica que necesita la implantación de los usos del Sector, se producirá desde el entronque del viario estructurante al sector, vial L3 y L4 ,desde la líneas en media tensión de la compañía suministradora.

Dada la demanda potencial de la propuesta residencial y de varios usos, del sector, entre ellos el hotelero, se prevé la necesidad de plantear la construcción de un Centro de Transformación, en el propio sector en terrenos anexos al viario de la ordenación en la entrada a la misma, en la parte mas alta de los terrenos.



Alumbrado Publico.

El alumbrado publico garantizará para los espacios libres de 1 a 5 lux y para la red viaria de 5 a 30 lux. Para los anchos de vía propuestos, 6,00 m, 10,00 m, y 16,00 (Vial SGV-A-14 C existente, que se mejora y amplía en anchura) y 24,00 metros, las luminarias serán unilateral, para el primer ancho, al Tresbolillo para el ancho de 10,00 mtrs y pareada para los otros dos anchos, viales principales estructurantes de la ordenación.

Se ha previsto para el alumbrado publico Farolas de 150 W ,montadas sobre báculos de 3,7 mtrs de altura.

Alumbrado en la mediana del vial L4 de acuerdo a sección tipo. Informe Municipal de 22 de Febrero de 2002.

La canalización eléctrica del Vial L4, discurrirá por las vial de servicio, con cruces cada 150 mtrs. En el vial L3 las redes eléctricas discurrirán por ambas bandas , con cruces oportunos. (Informe municipal de 22 de Febrero de 2002).

Red de Telefonía.

Al igual que las redes de agua y energía eléctrica, la acometida y conexión para el servicio de telefonía al sector , parte del viario estructurante del sector, en el punto de acceso del mismo al sector, lugar donde se encuentran las líneas actuales de este servicio.

El esquema se define según normas del Compañía Suministradora, con arquetas y prismas de conexión necesarias a pie de parcela y conducciones enterradas.

Canalizaciones en los viales L3 y L4 , por las bandas laterales con cruces oportunos. Informe municipal de 22 de Febrero de 2002.

Red viaria.

Ya hemos comentado anteriormente como se respeta y potencia el vial propuesto por el Plan General como de Sistemas Generales, de otros Sectores SGV-A-14 C, Vial L3 de 16,00 mtrs de anchura , como función doble, por un lado viario estructurante del Sector, y en segundo lugar como viario de conexión y entronque con las infraestructuras territoriales, aspecto este de obligado cumplimiento de acuerdo a las determinaciones de la Ley del Suelo al desarrollar esta clase de suelos.

Se dota a este viario , de la dotación de plazas de garaje aparcamiento necesarias y suficientes para cumplir con los estándares exigidos por la Ley del Suelo y su Rgtº , L.O.U.A. y por el Plan G. O. Urbana de la Línea de la Concepción.

Se mantienen las anchuras de los viales L1 a L4 respecto del Plan Parcial originario y se define la anchura del nuevo vial L5 y L6.

Viales de Sistemas Interiores L1 y L2 de 10,00 m de anchura.

L5 de 15,00 m de anchura.

Vial existente, SGV-A-14, que se mejora y amplía en anchura, denominado L3, A = 16 m.

Vial estructurante de S.G. de 24,00 m de anchura L4.



6º.- Evaluación Económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

La evaluación económica como documento integrante del presente Plan Parcial Modificado pretende analizar la repercusión que sobre los m. cuadrados construibles representa la ejecución completa del mismo y justificar su viabilidad económica.

La evaluación económica de las obras de urbanización se analiza en varios capítulos y con una valoración de precios unitarios de repercusión actualizados de obras realizadas recientemente en el municipio y son los siguientes:

1º.- Trabajos Previos.

2º.- Pavimentaciones.

3º.- Red de Saneamiento. Sistema Separativo, incluye la ejecución de redes separadas para aguas fecales y aguas pluviales.

4º.- Abastecimiento de agua potable, incluye la distribución de aguas a las distintas manzanas, red independiente de riego e instalación de hidrantes contra-incendios.

5º.- Electricidad: incluye la red de Media Tensión, Baja Tensión, centros de transformación, alumbrado publico. El polígono no tiene red aérea que modificar.

6º.- Telefonía.- Se contemplan las redes arquetas, y cámaras de distribución.

7º.- Jardinería de Espacios Libres, incluye las distintas partidas de jardinería, arbolado, setos , arbustos y mobiliario urbano.

Total Inversión Obras de Urbanización = 3.825.024,389 €

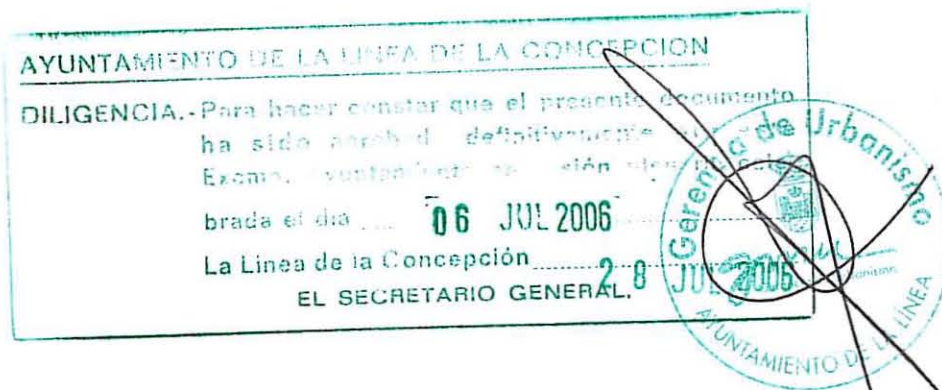
8º.- Construcción del 50% de las dotaciones de Sistemas Interiores.

50% S/ 5.662 mtrs2 cons = > ó = a 2.831 mtrs2

Se propone la construcción de las dotaciones :

Dotación Deportivo	300 m ² const.
Dotación Social	1.600 m ² const.
Dotación Comercial	1.000 m ² const.
Total suma Construcción Dotaciones Comunitarias a cargo del promotor del Plan Parcial	2.900 m ² const.

Precio M2 repercusión dotaciones 360 Euros/ m² x 2.900 m² = 1.044.000 Euros



VALORACIÓN DE LAS OBRAS.-

La valoración de las obras se realiza mediante su ejecución en una única etapa de ejecución de la urbanización.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

TRABAJOS PREVIOS	404.300,890 €
PAVIMENTACIONES	916.861,560 €
RED DE SANEAMIENTO	640.980,789 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	745.089,455 €
RED DE RIEGO Y SERVICIOS	136.909,500 €
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	546.781,912 €
RED DE TELEFONÍA	237.766,890 €
JARDINERÍA	196.333,004 €

TOTAL 3.825.024,000€

CONSTRUCCIÓN DOTACIONES SIPS 1.044.000,000€

TOTAL

IMPORTE EJECUCIÓN PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL. 4.869.024,000€

Presupuesto para Seguridad y Salud 24.890,000€

Suma Total 4.893.914,000€

Cantidades incluyen el 15 % Beneficio Industrial de Contrata.

16% IVA s/ 4.893.914,000 Euros 783.026,24€

IMPORTE EJECUCIÓN POR CONTRATA 5.676.940,240€

ASCIENDE LA PRESENTE VALORACIÓN A LA CANTIDAD DE CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS NOVECIENTOS CUARENTA CON VEINTICUATRO EUROS

Mayo de 2006

La anterior valoración queda supeditada a la que figure en el Proyecto de Urbanización que sea aprobada por el Ayuntamiento.



**Cuadro Resumen de Superficies.
Dotaciones Sistemas Interiores. Densidades. Usos y Edificabilidades.**

El cuadro resumen de dotaciones propuestas en este PLAN PARCIAL a desarrollar:

De Sistemas Generales.

Parque Litoral .Definido como manzanas PL.

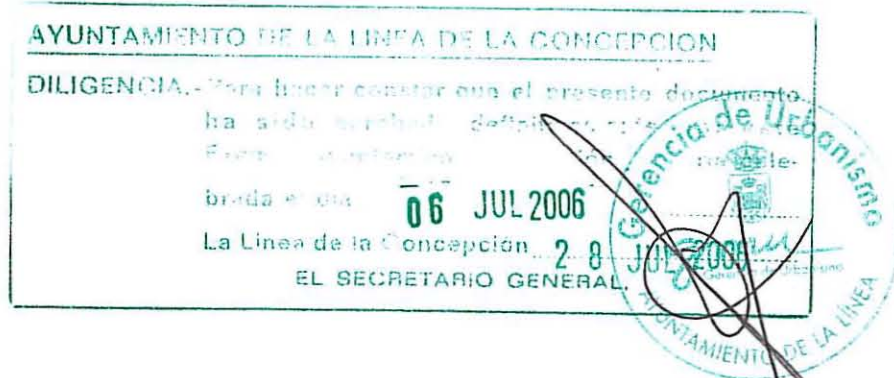
Parque Suburbano Deportivo. Definido por las manzanas PS = K

Áreas Deportivas : Manzana N, uso Recreativo y Deportivo

Red Viaria : Viales L4 de S.G. y mejora vial L3 (SGV-A-14C).

Cesión/concepto	Manzana	Superficie Prevista. Libre según PAU	% respecto al Total del Sector
Parque Litoral	PL. En zona Servidumbre de Costas	90.099 m ²	33,49 %
Sistema de Espacios Libres: Parque Suburbano	PS / Parcela K	12.115 m ²	4,50 %
Sistema General Equipamiento Comunitario (DEPORTIVO)	Manzana N Edificabilidad N = (300 m2.c.)	5.221 m ²	1,95 %
Red Viaria S. G. Vial L3 y L4 de 15,00 y 24,00 m de anchura respectivamente	L3 y L4 L3= 323 Plazas L4= 185 Plazas	L3 = 11.750 m ² L4 = 14.221 m ² Total = 25.971 m ²	9,64 %

TOTAL 133.406 m² 49,58 %



Sistemas Interiores:

Cesión/ Concepto	Manzana	Plan Parcial Aprobado	Propuesta Plan Parcial Modificado	% respecto al Sector
Sistema Espacios libres: Jardines Juego niños	manzana J	26.912 m ²	J 27.046 m ²	10,05 %
Docente	manzana D	5.546 m ²	D 5.546m ²	2,06 %
SIPS. Deportivo	manzana M	2.725 m ²	M 2.725m ²	1,01 %
SIPS Comercial	manzana C	1.195 m ²	C (1.000m ² c) 1.195m ²	0,44 %
SIPS Social	manzana S	2.488 m ²	S (2.082 m ² c) 2.488m ²	0,92 %
Red Viaria Total	L1 a L5	En red Viaria 630 uds. En interior parcelas 222 uds.	En red viaria 727 uds En interior parcelas 257 uds	
Servicios	O y O2	-----	427 m ²	0,15 %

Total.....39.427 m²



Densidad y Edificabilidad propuesta.

Densidad prevista.

El presente PLAN PARCIAL propone 450 viviendas , lo que representa una densidad de 16,72 Viv./Has, inferior a las 20 Viv./has permitidas por el Plan General de O. Urbana de La Línea de la Concepción.

Plan Parcial de Ordenación U.U.I. 14 C 03 Torrenueva Nº Máximo de Viviendas Propuesto..... 450 Viviendas.
--

Edificabilidad.-

La edificabilidad bruta propuesta es de $0,27 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, que respeta la del PAU.

Edificabilidad Máxima de carácter lucrativo propuesta o aprovechamiento objetivo:

$269.080 \text{ m}^2 \times 0,27 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = \dots\dots\dots 72.651 \text{ m}^2 \text{ c}$

Esta Edificabilidad se articula de la siguiente manera:

1º.- Cesión al Ayuntamiento de la Línea de La Concepción.

En función del porcentaje de cesión que ha establecido el PAU, y superior al 10 % mínimo legal.

11 % Cesión para el Aytº S/ 72.651 m2c..... 7.992 m² cons.

Total Cesiones al Ayuntamiento 7.992 m² cons
representa un porcentaje de cesión del 11,00 % de la Edificabilidad total, porcentaje de cesión al Aytº de La Línea de La Concepción libre de cargas y urbanizados.

2º.- Aprovechamiento subjetivo:

El aprovechamiento lucrativo resultante se obtiene de restar al aprovechamiento lucrativo total , resultado de aplicar a la superficie del polígono una edificabilidad de $0,27 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, el porcentaje de cesión al Aytº de La Línea de La Concepción del 11% del mismo.

$72.651 \text{ m}^2 \text{ cons.} - 7.992 \text{ m}^2 \text{ cons} = 64.659 \text{ m}^2 \text{ construidos (el 89\%)}$

Este aprovechamiento subjetivo privativo se articula como sigue, para los usos globales Residencial y Hotelero propuestos:



2.1.- Manzanas de USO CARACTERÍSTICO Hotelero :

Superficie neta de suelo de las manzanas de Uso Hotelero: 25.733 m²

Manzana H1..... 10.624 m²
Manzana H2..... 12.278 m²
Manzana H2'..... 2.831 m²

Edificabilidad.-

Se propone una edificabilidad de 0,997 m²/ m² lo que arroja una edificabilidad total del Uso Global Hotelero :

Edificabilidad total Uso hotelero. 25.733 m² x 0,997 = 25.657 ms². c. (35.315 %)

Edificabilidad media Uso Hotelero.....0,997 m²/ m²

Altura máxima PB + 2 = III (Tres plantas = 10, 50 m).

2.2.- Manzanas de USO GLOBAL RESIDENCIAL.

USO GLOBAL RESIDENCIAL

Manzanas R 1 a R 5 y U1 Superficie neta residencial 59.983 m² suelo
(Incluida la zona de terreno de cesión al Aytº aprovechamiento).

EDIFICABILIDAD Residencial privativa 46.994 m² construidos
(64,68%)
(Incluido el 11% de cesión al Aytº del aprovechamiento lucrativo).

Aprovechamiento de cesión al Aytº de la Línea de La Concepción.

Total aprovechamiento Edificable incluido el 11% de Cesión (Objetivo) 72.651 m² construidos

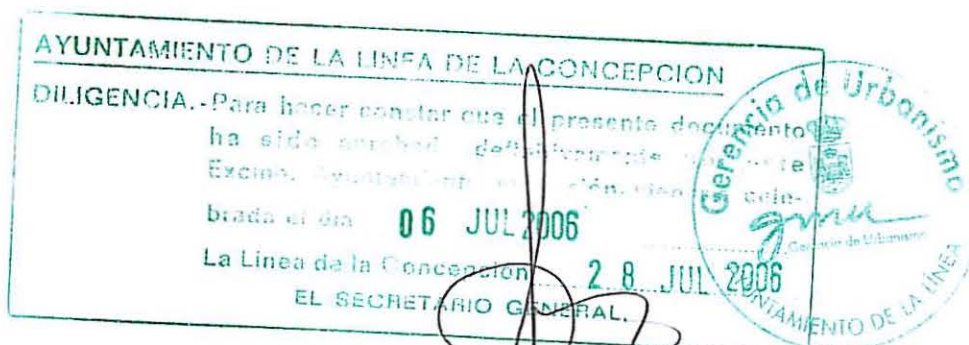
De Cesión al Aytº el 11 % sobre 72.651 m² c 7.992 m² construidos

Lucrativo Privado (Aprovechamiento Subjetivo) 64.659 m² construidos

En el presente Plan Parcial, se plantean las siguientes tipologías residenciales, con una altura máxima de tres plantas:

Residencial de Vivienda Unifamiliar Pareada.

Residencial de Vivienda Colectiva ó Plurifamiliar.



USO GLOBAL RESIDENCIAL

Manzana R1 a R5 y U1 superficie neta residencial 59.983 m²

EDIFICABILIDAD Residencial Privativa = 46.994,31 = 46.994 m² .construidos (64.68 %)

Aprovechamiento de cesión al Aytº de la Línea de La Concepción.

Total aprovechamiento Edificable incluido el 11% de Cesión 72.651 m² construidos

De Cesión al Aytº el 11 % sobre 72.651 m².c 7.992 m² construidos

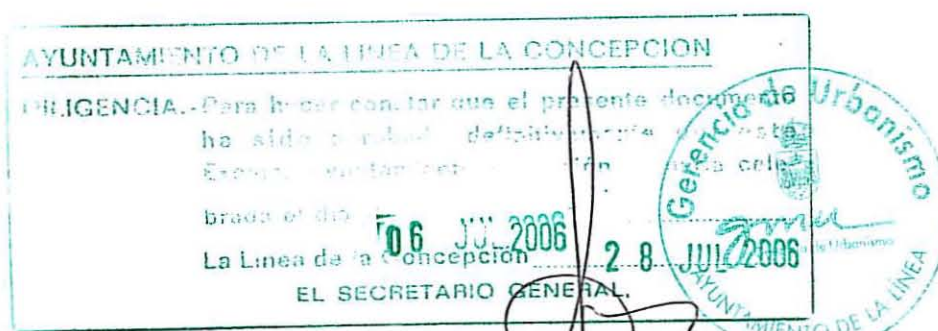
Lucrativo Privado 64.659 m² .construidos

Se indica a continuación el Cuadro Resumen de la propuesta incluida en el presente Plan Parcial:

Cuadro Resumen Edificabilidades Netas del Plan Parcial Modificado, por usos pormenorizados lucrativos incluida la cesión 11 % al Aytº de La Línea de La Concepción.

U.U.I. 14.C -03	Usos Superficie Suelo	Densidad Neta. Viv/Ha	Nº Máx. de Viviendas. Densidad Neta	Edificabilidad Neta m ² /m ²	m ² Edificables
Uso Global Residencial	Residencial 59.983 m ²	75,02V/Ha	450 Viv 75,02 V/Has	0,783 m ² /m ²	46.994 m ² .c.
Uso Global Hotelero	Hotelero 25.733 m ²	-----	-----	0,997 m ² /m ²	25.657 m ² .c.
Total	85.716 m ²	16,72 V/H.	450 Viv	0,848 m ² /m ²	72. 651 m ² .c

La edificabilidad total del PLAN PARCIAL Computable propuesta, es 0,27 m²/m² y se concreta en 72.651 m² c.



El cuadro de aprovechamiento del Plan Parcial propuesto es el siguiente:

CUADRO PORMENORIZADO DE APROVECHAMIENTOS DE LOS USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 14 C -03 TORRENUEVA

Uso	Manzana	Tipología	Nº Vivi.	Superficie Parcela M2	Edificabilidad parcela m2. cons	Coefficiente Edificabilidad m2 / m2	Parcela mínima m2	Ocupac %
Lucrativos								
Residencial	R1a	Colectiva	21	2.790	2.177,81	0,781		60
Residencial	R1b	Colectiva	21	2.790	2.177,81	0,781		60
Residencial	R2a	Colectiva	43	5.542	4.459,32	0,805		60
Residencial	R2b	Colectiva	43	5.542	4.459,32	0,805		60
Residencial	R3a	Colectiva	53	6.896	5.496,37	0,797		60
Residencial	R3b	Colectiva	53	6.896	5.496,37	0,797		60
Residencial	R4a	Colectiva	69	8.865	7.101,65	0,801		60
Residencial	R4b	Colectiva	69	8.861	7.101,65	0,801		60
Residencial	R5	Colectiva	70	9.299	7.324,00	0,795		60
Residencial	U1	Pareada	8	2.502	1.200	0,480	400	40
TOTAL			450.-	59.983	46.994			
Hotelero	H1			10.624	10.592	0,997		60
	H2			12.278	12.242	0,997		60
	H2'			2.831	2.823	0,997		60
Total Usos Lucrativos				85.716	72.651			
Servicios	O + O2	Subterra	-----	427	-----	-----	-----	-----
No Lucrativos					-----	-----		
S.Espacios Libres	J	-----	-----	27.046	-----			
Docente	D	Abierta	-----	5.546	2.762	0,498	2.762	
Deportivo	M	Abierta	-----	2.725	300.-	0,108.-	2.725	
Comercial	C	Abierta	-----	1.195	1.000.-	0,837.-	1.195	
Social	S	Abierta	-----	2.488	1.600.-	0,837.-	2.488	
Total Usos N.Lucrativo			-----	39.000	5.662.-		11.954	

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 **06 JUL 2006** Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

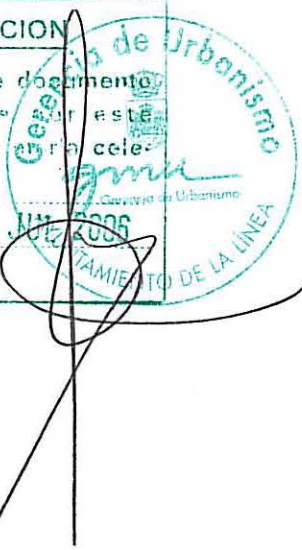
La Linea de la Concepción **28 JUL 2006**

EL SECRETARIO GENERAL,



DOCUMENTO D.-
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL.

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 celebrada el día 06 JUL 2006 La Línea de la Concepción 28 JUL 2006 EL SECRETARIO GENERAL.	



ORDENANZAS REGULADORAS

DEL PLAN PARCIAL de LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA 14 -C , 03 TORRENUEVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.

INDICE

TITULO I: ORDENANZAS GENERALES 42

CAPITULO ÚNICO: CONCEPTOS GENERALES

Sección Primera

- Artículo 1. Ámbito del Plan Parcial
- Artículo 2. Marco legal y urbanístico
- Artículo 3. Vigencia y revisión
- Artículo 4. Posible Modificación del Plan Parcial
- Artículo 5. Efectos del Plan Parcial

TITULO II: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES 43

CAPITULO ÚNICO

- Sección primera.- De los solares, parcelas, manzanas
- Sección Segunda.- De las alineaciones, rasantes y retranqueos
- Sección Tercera.- De las alturas
- Sección Cuarta.- De las condiciones de ocupación y volumen
- Sección Quinta.- Patios
- Sección Sexta.- De los entrantes, salientes y vuelos
- Sección Séptima.- Del tratamiento de los bajos. Reclamos/Anuncios publicitarios
- Sección Octava.- Otras Condiciones

TITULO III: DE LOS USOS DEL SUELO 52

CAPITULO I .- CONDICIONES GENERALES

Sección Única

CAPITULO II .- USO RESIDENCIAL. 55

- Sección Primera.- Aspectos Generales
- Sección Segunda.- Condiciones generales de la vivienda
- Sección Tercera.- Viviendas Unifamiliares
- Sección Cuarta.- Condiciones de las viviendas pluri familiar y mixta.
- Sección Quinta.- Viviendas de Protección Oficial

CAPITULO III.- USO TERCIARIO 64

- Sección Primera.- Aspectos Generales
- Sección Segunda.- Condiciones del Uso de Oficinas
- Sección Tercera.- De las Condiciones del Uso Comercial
- Sección Cuarta.- De las Condiciones del Uso Hotelero
- Sección Quinta.- De las Condiciones del Uso de Locales de Reunión y Ocio



CAPITULO IV.- ESPACIOS LIBRES 72

Sección Primera.-	Aspectos Generales
Sección Segunda.-	Condiciones Generales de los Espacios Libres
Sección Tercera.-	Verde Básico o de Sistemas Interiores
Sección Cuarta.-	Verde Singular o de Sistemas Generales

CAPITULO V.- DOTACIONAL 76

Sección Primera.-	Aspectos Generales
Sección Segunda.-	Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales

CAPITULO VI.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE 81

Sección Única.-	Condiciones Generales
-----------------	-----------------------

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS.

CAPITULO I.- ASPECTOS GENERALES 82

Sección Única

Sección Segunda.-	Medidas de Seguridad
-------------------	----------------------

CAPITULO II.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 83

Sección Primera.-	Red viaria.Trafico y aparcamientos
Sección Segunda.-	Jardinería
Sección Tercera.-	Equipamiento y mobiliario urbano
Sección Cuarta.-	Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes
Sección Quinta.-	Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
Sección Sexta.-	Redes de suministro y distribución de energía eléctrica
Sección Séptima.-	Redes de alumbrado publico
Sección Octava.-	Semaforización
Sección Novena.-	Telefonía
Sección Décima.-	Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)
Sección Undécima.-	Otras redes de comunicación
Sección Duodécima.-	Redes de suministro y distribución de gas
Sección Decimotercera.-	Conducciones en galería. Galerías de Servicios

TITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES. 93

CAPITULO I

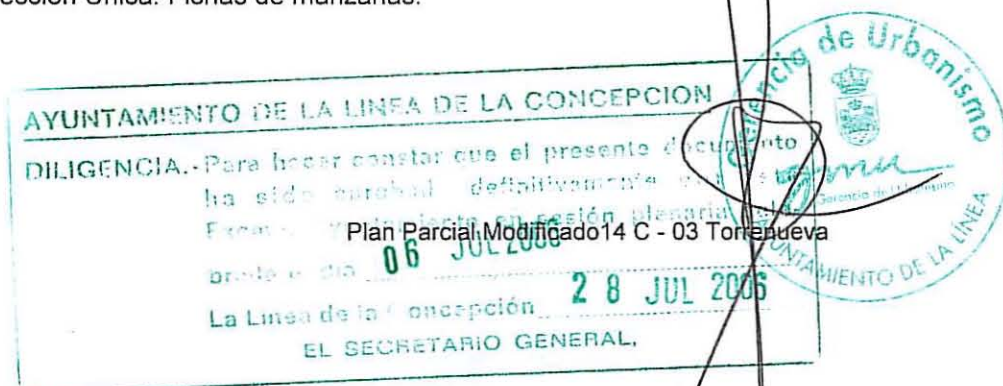
Sección Única: Condiciones de los usos.

CAPITULO II 95

Sección Única: Condiciones de la edificación.

CAPITULO III 98

Sección Única: Fichas de manzanas.



ORDENANZAS

TITULO I: ORDENANZAS GENERALES.

CAPITULO ÚNICO: CONCEPTOS GENERALES

Sección Primera

Artículo 1. Ámbito del Plan Parcial .

Es el delimitado en el Programa de Actuación Urbanística del que dimana, y este a su vez del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de La Concepción, dentro del Sector U.U.I. 14. C-03 "TORRENUEVA" Representado en la documentación gráfica.

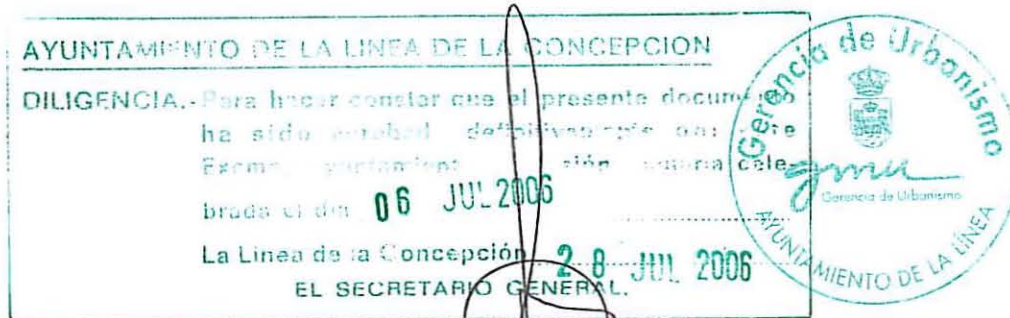
Artículo 2. Marco legal y urbanístico.

El presente plan incluye los contenidos y efectos de los Planes Parciales, definidos en la legislación urbanística vigente.

Desarrolla el Documento del Plan General de O.U. de La Línea de La Concepción, a través del documento del PAU de la U. U. Integrada 14.C-03, TORRENUEVA, tramitado y aprobado definitivamente por Acuerdo de 10 de Diciembre de 2002 por la Comisión Provincial de Cádiz, acuerdo con lo previsto en sus determinaciones.

El Plan Parcial constituye el instrumento de ordenación integral de su ámbito, según se define en las presentes ordenanzas, planos y documentos del mismo.

Serán de aplicación las normas del Plan General de Ordenación Urbana y del PAU, en todos los aspectos no regulados explícitamente por el Plan Parcial, y en concreto y con carácter general, deberán respetarse las determinaciones que contemplan los artículos 364 al 404 ambos incluidos del Texto Refundido del Plan General vigente.



Artículo 3. Vigencia y revisión.

El Plan Parcial tendrá una vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo los supuestos de revisión previstos en la legislación vigente

Artículo 4. Modificación del Plan Parcial.

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Parcial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En los supuestos de modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustarán al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. Efectos del Plan Parcial.

La entrada en vigor del Plan Parcial determina los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación. El Ayuntamiento del municipio regulará el procedimiento y plazo de consulta o información.
- b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

TITULO II: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES.

CAPITULO ÚNICO

Sección primera.- De los solares, parcelas, manzanas

Artículo 6.- Solar

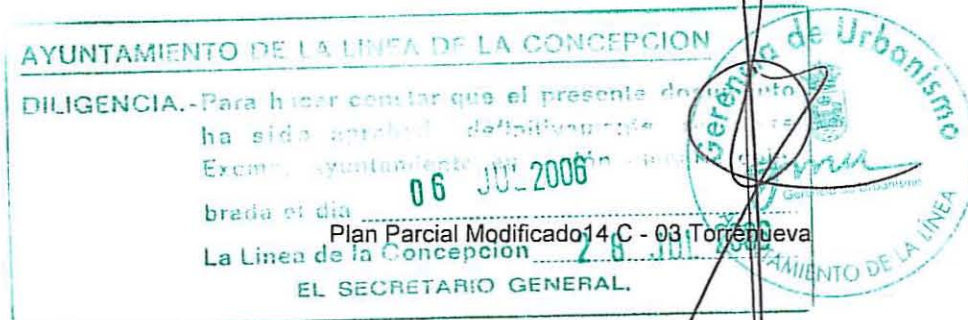
Es la superficie de suelo urbanizable apto para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas, precisándose que la vía o vías a que la parcela da frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras si están previstas y alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y telefonía.

Artículo 7.- Parcela.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, según la terminología de conceptos contenida en las presentes Ordenanzas y en el Art. 206 de las OO.RR del P.G.O.U.

Artículo 8.- Parcela mínima edificable

- 1.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúne los requisitos de forma y superficie especificados para cada ordenación y según artículo 206, apartado a y b de las OO.UU del P.G.O.U.



Artículo 9.- Parcela catastral

Es aquella que se corresponde con la documentación gráfica y escrita del Catastro.

Artículo 10.- Parcela inedificable

1.- Se entiende por parcela inedificable a aquella en la que, por sus condiciones morfológicas, no se puede realizar una edificación, todo ello de acuerdo con el informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, y que son objeto de definición de acuerdo con el presente Plan Parcial.

2.- Las parcelas Inedificables, serán definidas a instancias de su propiedad o de oficio.

3.- El régimen de las parcelas Inedificables será:

a) Se delimitará por parte del Ayuntamiento una Unidad de Ejecución, en las condiciones y términos establecidos en la Ley, en la que se incorporará la parcela definida como inedificable, así como aquellas otras con las que, previa agregación y posterior segregación, se obtengan parcelas edificables.

b) En los casos en los que fuera imposible la adición de la parcela a otras colindantes, para la resolución de su inedificabilidad, se precederá a la expropiación de los terrenos y a su incorporación, en la forma y parte que se establezca, al espacio público, todo ello de acuerdo con el proyecto correspondiente redactado a instancias del Ayuntamiento.

Artículo 11.- Manzana

Es la superficie de suelo urbanizable sectorizado, constituida por una o varias parcelas y/o solares, delimitado por red viaria o espacios libres públicos, u otras manzanas de distinto uso.

Sección Segunda.- De las alineaciones, rasantes y retranqueos

Artículo 12.- Alineaciones oficiales

1.- Son las definidas en la documentación gráfica del Plan General y las que fije el Plan Parcial, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos que, para su desarrollo, se redacten, pudiendo ser exteriores, vinculantes o no vinculantes, e interiores.

2.- Alineaciones exteriores. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos libres exteriores, vías, calles y plazas y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y las establecidas en las Unidades de Ejecución, en el caso de pequeños ajustes y adaptaciones, o los correspondientes proyectos que se redacten, para las no vinculantes.

3.- Alineaciones exteriores vinculantes. Son aquellas alineaciones exteriores a las que habrán de ajustarse las edificaciones con las excepciones que se indican para las distintas ordenaciones físicas previstas.

4.- Alineaciones exteriores no vinculantes. Son aquellas alineaciones exteriores que permiten retranqueos de las edificaciones respecto de las mismas.

5.- Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana o, en el caso de edificaciones aisladas, cuando se han establecido por la correspondiente ordenación.

6.- Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006

La Línea de la Concepción, 29 JUL 2006

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

EL SECRETARIO GENERAL.



Artículo 13.- Fincas fuera de línea

Son aquellas en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por la alineaciones actuales.

Artículo 14.- Finca remetida

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Artículo 15.- Rasante del terreno

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno , en el punto tangente entre un plano virtual horizontal y el propio terreno.

Artículo 16.- Rasantes oficiales

1.- En suelo urbanizable sectorizado, las existentes referenciadas al terreno y/o los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del Plan Parcial, y servirán para determinar desde el plano virtual y/o real de esta rasante, la altura de la edificación en la manzana, solar o parcela resultante.

Artículo 17.- Retranqueos

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Sección Tercera.- De las alturas

Artículo 18.- Altura de la edificación

1.- La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y por la altura en metros, que se define como la distancia vertical desde la rasante oficial de la vía o calle, en contacto con la edificación (respetando el retranqueo si lo hubiera), a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2.- La altura máxima viene definida acorde con lo establecido en el Artículo 209 , 210 y 211 de las NN.UU del P.G.O.U de La Línea de la Concepción.

3.- En las calles con rasantes en declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si su longitud no excede de 20 metros. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto mas bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En el caso de longitudes superiores a los 20 metros, se repetirá el proceso definido en el párrafo anterior.

4.- En Ordenación Alineada a Vial con frentes y fondos que den a calles a distinto nivel, la altura máxima de la edificación, podrá extenderse hasta la mitad de la profundidad de la parcela, siempre que no exista un fondo edificable que limite la altura.

5.- Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle hasta una altura máxima de 1,00 metro, en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, no se contabilizarán como planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

6.- Se incluirán a efectos de computo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanos o con soportales.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Línea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 19.- Alturas de piso

- 1.- Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.
- 2.- Se entiende como altura libre de piso a la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Se establece como mínimo normal la altura de 2,50 m. admitiéndose, en los casos que se indiquen, alturas mínimas de 2,20 m. y dependencias abuhardilladas en las que no podrán computarse como superficie útil las zonas con altura libre igual o inferior a 1,5 m. Para garajes y aparcamientos dicha altura será de 2,20 m. como mínimo.
- 3.- La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de la planta baja.
- 4.- Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

Artículo 20.- Altura de patios de parcela

La altura del patio se medirá desde el nivel de suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

Artículo 21.- Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano máximo del 30º trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

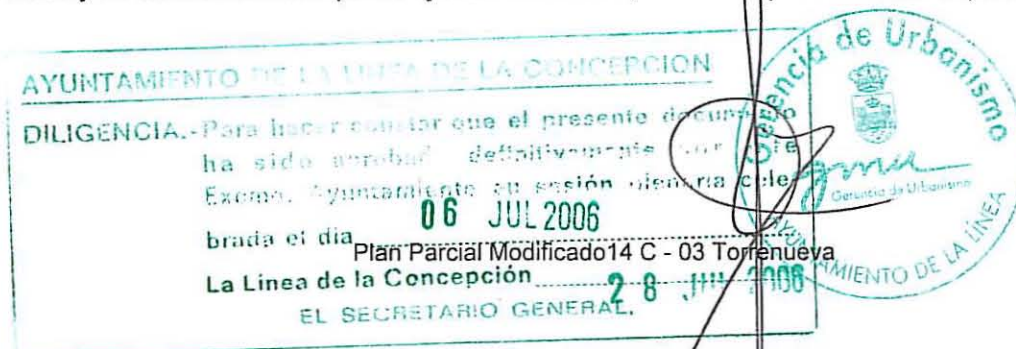
- a) Las construcciones por encima de la altura se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones al servicio del edificio, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,20 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, en los que se estará a su normativa específica.
- b) Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada deberán adaptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca de la altura permitida en el punto anterior.
- c) Se admiten soluciones de aprovechamiento bajo cubierta en el uso residencial.
- d) Se podrán admitir cubiertas planas accesibles y visitables para mantenimiento y conservación de antenas y máquinas de climatización, que se ocultaran con soluciones constructivas, tipo celosías o pantallas de lamas, a la vista.

Sección Cuarta.- De las condiciones de ocupación y volumen

Los distintos supuestos en cuanto al computo de la edificabilidad deberán en todo caso, respetar el contenido y conceptos del Capítulo II, Título V del Texto Refundido del Plan General, que regula los parámetros comunes a todos los tipos de edificación.

Artículo 22.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción viable y cerrada al exterior, incluyendo sólo aquellos vuelos o terrazas cubiertas y limitados por tres paramentos verticales rectos y poligonales o curvilíneos equivalentes. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.



Artículo 23.- Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

Artículo 24.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies ocupadas en todas las plantas.

Artículo 25.- Edificabilidad

1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela, solar o manzana, sobre la que se asienta la edificación.

2.- En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada. No se computará en el cálculo de la edificabilidad, las plantas bajo rasante en plantas sótanos y semisótanos, de acuerdo con los usos establecidos en el Plan Parcial.

La edificabilidad computará cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura mayor de 1,00 m. sobre la rasante de la acera, se incluirá en el cómputo de edificabilidad, cualquiera que sea su uso.

Para el uso hotelero, en plantas semisótano y sótano, no computarán aquellas dependencias de servicios e instalaciones propias y necesarias de la actividad hotelera, siempre que se justifique y dimensione adecuadamente, los estándares de ocupación por persona, las dimensiones de las vías de evacuación ascendente y las instalaciones propias y adecuadas contra incendios.

3.- Se estará en cuanto a la edificabilidad y su cómputo a lo dispuesto en el Art. 213 de les OO.UU del Texto Refundido del P.G.O.U.

Artículo 26.- Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela.

Artículo 27.- Espacio libre privado

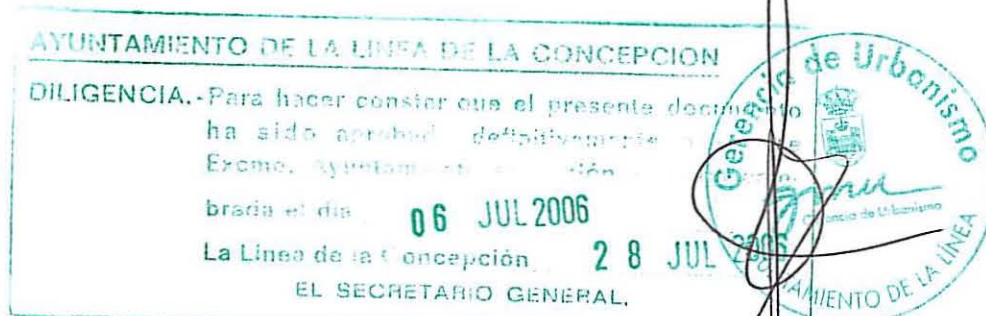
Es la zona de terreno de espacio abierto privado que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, estacionamiento de vehículos en construcción provisional, (siempre con autorización del colindante).

Sección Quinta.- Patios

Artículo 28.- Patios de manzana

1.- Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores establecidas en los planos de "Ordenación", en caso de su existencia.

2.- En los patios de manzana, salvo los destinados a uso público, se permite una sola planta con las condiciones señaladas en las Artículos particulares de zona.



Artículo 29.- Patio de parcela

1.- Es el espacio libre sin cubrir situado dentro de la parcela edificable, al cual ventilan habitaciones y estancias, y cuyas dimensiones se ajustan a las establecidas en las presentes Ordenanzas.

2.- A los efectos de la medición de su altura, esta contará desde la cara superior del forjado mas bajo sobre el que se sitúe, hasta el antepecho colocado sobre el último.

Artículo 30.- Patios de Luces.

1.- Son aquellos patios de parcela que se encuentran cerrados por todos sus costados, y que son necesarios para resolver exigencias de iluminación, soleamiento y ventilación. Las condiciones de los mismos serán las contempladas en las presentes Ordenanzas:

Condiciones y Dimensiones según Art. 215, b) de las OO.UU del Plan General.

Artículo 31.- Patios abiertos

Son los patios que tienen uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a ella.

Artículo 32.- Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

Sección Sexta.- De los entrantes, Cuerpos salientes y vuelos

Artículo 33.- Generalidades

1.- Conceptos desarrollados y admitidos en función Art. 213 de las OO. UU Título V del P.G.O.U.

Artículo 34.- Cuerpos volados cerrados

1.- Los salientes permitidos, balcones, balconadas, miradores, .. Etc, serán como máximo de un 1,00 m. y siempre inferior o como máximo el 10% del ancho del vial al que da frente. El saliente se contará a partir del paramento de fachada. Los cuerpos volados cerrados computaran ó no, a efectos de edificabilidad, de acuerdo a lo determinado en el Art. 213.2 OO.UU. del P.G.O.U.



Artículo 35.- Balcones o voladizos abiertos

1.- El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. La limitación de la ocupación en planta es inferior al 50% de la longitud de la fachada.

Artículo 36.- Limitaciones de los voladizos

1.- No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m. sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,50 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

2.- En edificaciones con fachadas en esquina no podrán acumularse los voladizos correspondientes a cada uno de ellos.

3.- En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de parcela, si el espacio libre resultante no cumple con las condiciones mínimas fijadas en estos Artículos.

Artículo 37.- Aleros y Cornisas

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los Elementos Salientes Art. 214 y 217 de las OO.UU del P.G.O.U.

Artículo 38.- Marquesinas y toldos.

Según artículo 217 de las OO.UU del Texto Refundido del P.G.O.U.

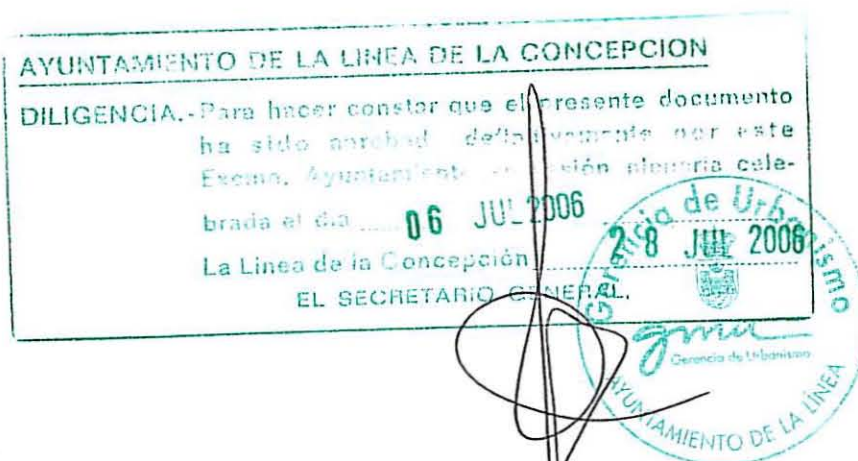
Sección Séptima.- Del tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios

Artículo 39.- Portadas, escaparates y vitrinas

1.- Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes y nunca podrán sobresalir más del 10% del ancho de la acera.

2.- Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3.- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zonas de suelo urbano consolidado se desarrollará en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.



Artículo 40.- Anuncios y muestras

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- 1.- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no tengan las mínimas condiciones de dignidad o estética a juicio de los Servicios Técnicos de la Oficina Municipal de Urbanismo.
- 2.- En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.
- 3.- Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca.
- 4.- En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
- 5.- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el Área de influencia del anuncio (5 metros).

Artículo 41.- Banderines

- 1.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m. en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.
- 2.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre las rasantes de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

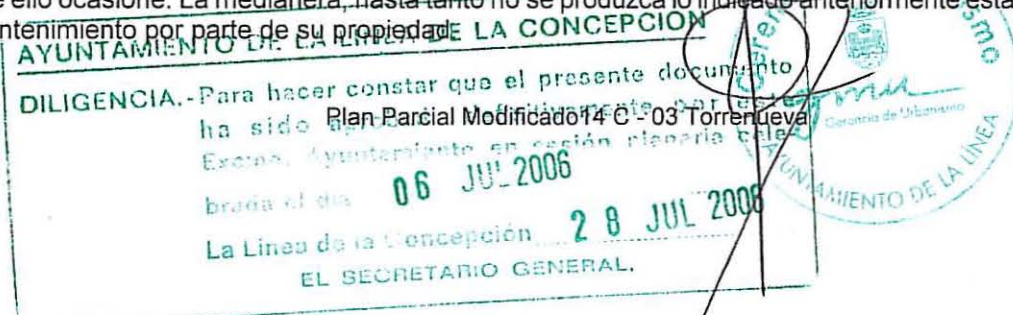
Artículo 42.- Aire Acondicionado en fachadas

- 1.- Se buscará siempre una solución estética y constructiva para las instalaciones de aire acondicionado que no sean visibles, ni afecten a la vía pública ni rompan la estética.

Sección Octava.- Otras Condiciones

Artículo 43.- De las condiciones de los pasajes

- 1.- El presente Plan Parcial posibilita la realización de pasajes, entendidos estos como aquellos viales públicos de uso peatonal o viario, sobre los que vuela una edificación.
- 2.- Los pasajes estarán sometidos a las siguientes limitaciones:
 - a) El ancho del pasaje, medido paralelo a la alineación de calle, no será inferior a los 3 m.
 - b) Se deberá permitir la ventilación del mismo, no existiendo tramos superiores a los 20,00 sin que exista un espacio libre de ventilación no inferior a 16,00 m² en planta.
 - c) La altura mínima del pasaje será de 4,00 m., debiendo analizarse y resolverse la trabazón con los edificios colindantes.
 - d) Las medianeras que, por la realización del pasaje, queden vistas, adquirirán el carácter de fachada para el colindante, el cual podrá abrir huecos, accesos, etc. a la misma, corriendo de su cuenta los gastos que ello ocasione. La medianera, hasta tanto no se produzca lo indicado anteriormente estará sometida al mantenimiento por parte de su propiedad.



e) Del cuerpo que cubra el pasaje no podrán surgir bajantes, pilares, columnas de agua, ni ningún otro elemento constructivo, que invadan el espacio público o que reduzcan algunas de las dimensiones señaladas en los puntos correspondientes de este artículo.

Artículo 44.- Cerramientos y cercas

1.- Determinaciones de acuerdo al Art. 218 de las OO.UU del Texto Refundido del P.G.O.U.

Artículo 44.- De la aplicación de las ordenanzas.

Dentro del suelo urbanizable sectorizado se señala:

1.- Cuando por aplicación de lo dispuesto en las presentes ordenanzas a una parcela, se obtuvieren resultados arquitectónicos que generaran, de forma ostensible y objetiva, mas problemas, que beneficios se generaran por aplicación de las mismas, se podrá redactar un estudio de detalle con el ámbito del solar, en el que se establezcan las nuevas condiciones a aplicar en el mismo que resuelva los problemas detectados.

2.- En ningún caso los criterios aplicados para la resolución de estos problemas podrán ser transmitidos a otros solares en los que aquellos aparezcan, toda vez que será la aprobación del Estudio de Detalle en cada caso, el que permita la de los nuevos criterios para cada solar.

3.- La tramitación del estudio de detalle se realizara de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas y Legislación aplicable.



TITULO III: DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO I .- CONDICIONES GENERALES

Sección Única

Artículo 45.- Definición

1.- Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan Parcial, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u Artículos o normas municipales pudieran ser de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

2.- Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y particulares de la Artículo zonal correspondiente que se establezcan en este Plan Parcial de Ordenación de la U.U.I. 14 C -03.

3.- La regulación de usos permite:

- a.- Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.
- b.- Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad
- c.- Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 46.- Tipos y clases de usos

1.- Se entienden como USOS GLOBALES aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con el de carácter secundario.

Los usos globales son los recogidos en los planos de "Ordenación" y de "Estructura General del Territorio", que dimanen del PAU aprobado definitivamente.

Los usos globales que se incluyen dentro del Plan Parcial son los relacionados en el Plan General de Ordenación del Municipio y desarrollados en el PAU aprobado definitivamente.

2.- Los USOS PORMENORIZADOS, son aquellos en los que se subdividen los usos globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. Son estos:

- a) Uso Global Residencial.

Usos Pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislada y Agrupada, y Edificaciones Plurifamiliares en Régimen de Vivienda Libre

- b) Uso Global Industrial: No esta autorizado en este Plan Parcial.

- c) Uso Global Terciario: Hotelero

Usos Pormenorizados:

- Oficinas
- Comercial
- Hotelero
- Locales de Reunión y Ocio



d) Uso Global Espacios Libres:

Usos Pormenorizados:

- Verde Básico o de Sistemas Interiores.

- Verde Singular o de Sistemas Generales, Parque Litoral , Parque Suburbano y Áreas Recreativas.

e) Usos Dotacionales.

Usos Pormenorizados

- Docente
- Deportivo
- Comercial
- Social

f) Red Viaria de Sistemas Generales y de Sistema Interior

g) Uso Global DOTACIONAL:

Usos Pormenorizados:

- Docente - Docente Privado - Sanitario - Sanitario Privado - Deportivo - Deportivo Privado	- Socio-Cultural - Socio-Cultural Privado - Asistencial - Asistencial Privado - Religioso - Institucional
- Administración Pública - Mercado - Estación de Servicio - Aparcamiento - Aparcamiento Privado - Cementerio	- Bomberos - Penitenciario - Equipamiento sin especificar

h) Uso Global Servicios INFRAESTRUCTURALES y de Transporte:

Usos Pormenorizados:

- Electricidad - Abastecimiento de Agua - Agua - Saneamiento y Depuración y vertido . - Recogida de residuos sólidos urbanos	- Telefonía - Estación de autobuses - Transporte ferroviario - Transporte portuario - Transporte aeroportuario
--	--

i) Uso Global Agrario, Forestal y Ganadero. No es de aplicación en este P. Parcial.

j) Uso Global Espacios Naturales de Interés Ecológico. No es de aplicación en este P. Parcial

k) Uso Global Dominio Público Zona Marítimo Terrestre e Hidráulico, Régimen de Utilización del Dominio Publico en función de los usos autorizados en Anexo adjunto.



Artículo 47.-Regulación de los Usos

1.- Usos Obligados: Son los especificados en el contenido del Artículo 46 anterior.

La autorización de un uso distinto del obligado y previsto en este Plan Parcial de Ordenación estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en la normativa del Plan o en su caso a la de rango superior.

2.- Usos Provisionales: Son aquellos que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal, para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan Parcial . Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el artículo 136 de la Ley 1/96 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 48 .- Compatibilidad genérica de los usos globales

Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en estas Artículos . El uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, salvo que el presente Plan Parcial expresamente manifieste su compatibilidad.

En ningún caso los usos globales o dominantes en un área territorial, expresados por el Plan en sus planos o Fichas características, podrán disminuirse por debajo del 60%.

Artículo 49 .- Cambios de uso

1.- Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual. Se efectuará mediante un expediente de modificación de usos.

2.- Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por el Plan General de O. U del municipio.

3.- No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio, teniendo en cuenta para ello lo indicado por este Plan. Los coeficientes de uso se utilizarán en función de los usos genéricos o pormenorizados en que estén encuadrados, el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.

4.- Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos en:

a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos:

b) Potenciar el uso residencial y el turístico hotelero .

5.- El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera; las condiciones a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.

6.- Deberán verificarse, en todo caso las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.



Artículo 50 .- Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

1.- Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

2.- En el suelo urbanizable sectorizado obtenido, el PAU regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. El uso global en suelo urbanizable sectorizado no podrá ser alterado por los planes especiales salvo que el uso global en cuestión se refiere a una instalación singular.

Artículo 51.- Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

1.- Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.

2.- Edificio de uso mixto: Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes

Artículo 52 .- Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a mas de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea mas restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPITULO II .- USO RESIDENCIAL.

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 53 .- Definición y clases

1.- Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2.- Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar, aislada, adosada o agrupada : Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos. Se admiten las tipologías aislada, adosada, pareada y mancomunada.

b) Vivienda en edificación colectiva ó Pluri familiar : Se entiende por Viviendas Colectivas los edificios destinados al alojamiento de persona o personas que conforman el tipo de relación antes indicada con dos o mas viviendas que dispongan de accesos y elementos comunes.

2.- Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, tanto para el uso de vivienda unifamiliar como pluri familiar:

- a) Vivienda de Régimen Libre
- b) Vivienda de Protección Oficial. Régimen General.
- c) Vivienda de Protección Oficial. Régimen Especial

El presente Plan Parcial no recoge ninguna definición/localización específica para este tipo de vivienda.

3.- Según su localización respecto a las alineaciones marcadas por el Plan

- a) Alineada a vial
- b) Ordenación Aislada

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en su sesión de 2006, se declara el día 28 JUL 2006.

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Línea de la Concepción 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL.

55

4.- Se asimilan al Uso residencial, las edificaciones destinadas a residencias comunitarias y mixtas, que son aquellas edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas que no conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tales como residencias de estudiantes, colegios mayores, comunidades religiosas, etc.

Artículo 54 .- Ámbito de aplicación y efectos

1.- El objeto de este capítulo II es de regular las condiciones particulares relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de los distintos usos a los que se pueden destinar las edificaciones.

2.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Capítulo, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 55 .- Compatibilidad de usos con el residencial

1.- Son usos compatibles con el residencial, el Terciario destinado a oficinas, comercial y hotelero, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Las oficinas cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.
- b) En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 500 m². deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.
- c) El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, si los restantes se destinan a vivienda.

En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.

d) El uso hotelero es compatible siempre con el residencial . Podrá implantarse en parcelas o manzanas exclusivas e independientes. En el caso en que este uso ocupe más de dos plantas del edificio, deberá contar con accesos independientes.

e) Son compatibles asimismo, los usos Dotacionales que puedan relacionarse con los antes mencionados.

2.- Son incompatibles el resto de usos.

Sección Segunda.- Condiciones generales de la vivienda

Artículo 56 .- Programa funcional mínimo y superficies

1.- Programa funcional mínimo

a) El programa funcional mínimo de la vivienda familiar (dos o más personas) constará, como mínimo, de cocina, estancia -comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

b) El programa funcional mínimo de vivienda constará de cocina, cuarto de aseo completo y estancia que permitirá diferenciar dos ambientes comunicados, uno destinado a estar-comedor y otro por el uso de dormitorio.



2.- Superficie útil de la vivienda

a) La superficie útil de la vivienda estará en función de su programa familiar y no será inferior a las que figuran en el siguiente cuadro.

nº personas	1	2	3	4	5	6	7	n
m ² útiles/ Viv.	25 m ²	36 m ²	46 m ²	56 m ²	66 m ²	76 m ²	86 m ²	16 + 10n

b) No se admiten viviendas de superficie útil menor de 25 m².

c) El número de personas del programa familiar que se expresa será el que resulte de sumar a los dormitorios sencillos de la vivienda el doble de los dormitorios principales o dobles.

d) Se entiende por superficie útil a efectos del computo anterior la comprendida en planta dentro del perímetro definido por los paramentos de los elementos verticales que cierran cada espacio siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,80 m., no incluyéndose las terrazas, balcones, patios o tendederos.

3.- Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias

a) Las superficies y dimensiones mínimas en planta de cada una de las dependencias de la vivienda serán.

a.1 Estar-comedor: en el que pueda inscribirse un círculo mínimo de 3 metros de diámetro y con la superficie útil expresada a continuación en función del número de personas:

nº personas	1	2	3	4	5	6 o 7	>8
m ² estar comedor	14 m ²	14 m ²	14 m ²	16 m ²	18 m ²	20 m ²	22 m ²

a.2 Cocina: pieza vividera en la que pueda inscribirse un círculo mínimo de 1,80 m de diámetro y cuya superficie útil sea, como mínimo, la expresada a continuación en función del número de personas.

nº personas	1	2	3	4 a 6	>7
m ² cocina	6 m ²	6 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²

Si la cocina se incorpora al estar-comedor en un único espacio se incrementarán las superficies mínimas de este último en 4 m². En el caso de contar con terraza-tendedero independiente las superficies de cocina se podrán reducir en 2 m².

a.3 Dormitorio principal: con cabida para cama doble y cuna y superficie útil mínima de 10 m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 2,80 m.

a.4 Dormitorio doble: con cabida para dos camas, superficie útil mínima de 8 m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.

a.5 Dormitorio sencillo: con cabida para una cama, superficie útil mínima de 6 m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.



a.6 Cuarto de aseo: dotado con lavabo, retrete, baño (de longitud mayor de 120 cm.) y bidé. Para viviendas con superficie útil superior a 76 m² se incluirá aseo adicional que constará de lavabo, retrete y plato de ducha de 70 x 70 o baño. La superficie del cuarto de aseo principal será superior a 3,50 m² y la del aseo adicional a 2,50 m². Es admisible la segregación de alguno o varios de los elementos en piezas separadas tanto en el cuarto de aseo principal como en el aseo adicional.

a.7 Almacenamiento: se preverá una superficie útil superior a 1,5 m² para viviendas de hasta tres personas y 0,4 m² más por cada persona adicional, superficies que se podrán añadir a las mínimas del resto de dependencias excepto cocinas y cuartos de baño.

a.8 Tendedero: Será optativo del diseñador o redactor de los proyectos el dotar a la vivienda o no de esta dotación.

a.9 Vestíbulo: necesario en viviendas de más de 56 m². Tendrá una superficie útil de 1,50 m² y en él se inscribirá un círculo de 1,20 m. de diámetro.

a.10 Pasillo: si dispone de ellos serán de una anchura mínima de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,50 m. (nunca situados frente a una puerta).

Artículo 57 .- Alturas

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m. admitiéndose hasta un 25% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre iguales o superiores a 2,20 m.). En viviendas de protección oficial se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

Artículo 58 .- Condiciones de distribución

1.- En la distribución interior de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

a) Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo, disponer de una esclusa con doble puerta.

b) Está autorizado incorporar a la estancia el dormitorio principal y la cocina (con ventilación) en viviendas para menos de tres personas. En este caso debe disponerse un vestíbulo con puerta de separación que haga las veces de esclusa o vestíbulo desde la entrada de la vivienda.

c) En la viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a estos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

d) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a vivienda: 0,82 m.
- Cuarto de aseo: 0,62 m.
- Resto dependencias: 0,72 m.

e) Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 80 cm. y podrá ser de un solo tramo de hasta 18 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y 25 cm. (mínimo) de huella.

f) Los huecos exteriores que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho ciego, barandilla o similar de 100 cm. de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres menores de 12 cm. (5 cm. a ras de suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente, de vidrio templado o armado o de material plástico irrompible.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido por el departamento de Urbanismo

Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de Julio de 2000

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Linea de la Concepción 28 JUL 2000

EL SECRETARIO GENERAL.

Artículo 59 .- Viviendas exteriores

1.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos una habitación vividera abierta a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior", es decir, patios de manzana, mancomunados y de parcela asimilables a aquellos patios abiertos a fachada.

2.- El número de estancias a fachada o a patio de manzana será como mínimo de una estancia vividera para viviendas hasta dos dormitorios, para el caso de más de dos dormitorios será obligatorio que al menos dos estancias vivideras den a vía pública o patio de manzana.

3.- No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior.

Artículo 60 .- Condiciones de ubicación

No se permite su ubicación exclusivamente en plantas sótano o semisótano. Si se sitúan en planta baja el nivel de suelo deberá situarse sobre rasante de la calle, el piso será forjado y separado del terreno natural con una cámara de aire ventilada de 25 cm. mínimo.

Artículo 61 .- Condiciones mínimas de iluminación y ventilación

1.- Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación, será de al menos 1/15 de dicha superficie útil. No obstante la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a 0,5 m² con superficie practicable (fija o variable) no inferior a 0,1 m².

2.- Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

3.- Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio (según las anteriores condiciones) dispondrán de conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática.

4.- Las cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio.

Artículo 62.- Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones.

1.- Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva, es decir que es colindante con otros usos, los locales anejos -despacho, taller o comercio- habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda

Artículo 63 .- Instalaciones y servicios de la vivienda

1.- El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de verificar son:

a) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 250 l/ día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría y de 0,10 l/s de agua caliente.

b) El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.



- c) Toda vivienda deberá disponer de un sistema de evacuación de aguas, residuales y, en su caso pluviales, de acuerdo con las normas de buen construcción.
- d) Deberá disponer de las canalizaciones exigidas para la colocación de elementos audiovisuales y de telecomunicaciones, todo ello de acuerdo con la legislación vigente.
- e) Las instalaciones de calefacción, y acondicionamiento de aire, en caso de plantearse, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc... y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes normativas y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
- f) Toda clase de instalaciones (subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria...) se realizarán en forma que se garantice -tanto al vecindario como a los viandantes- la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos en los límites antes expresados.
- 2.- Se prohíbe, con carácter general, las instalaciones adosadas a las fachadas, debiéndose realizar las conexiones con las redes generales del viario al que la vivienda de frente, por medio de conducciones subterráneas.

Artículo 64 .- Previsión de aparcamientos en vivienda

- 1.- Los edificios o ampliaciones de nueva planta deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos, dentro de la parcela. El número mínimo de aparcamientos será el mayor de los obtenidos por la aplicación de los parámetros anteriores. Las reservas de aparcamiento se realizarán dentro del ámbito de la promoción.
- 2.- Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registrar de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

Artículo 65 .- Condiciones de los aparcamientos en viviendas

- 1.- Las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 m., para aparcamientos en batería y de 2,25 x 5,00 para aparcamientos en línea. Se respetará la ubicación de plazas para personas con motilidad reducida en la proporción de una plaza por cada 50 plazas.
- 2.- Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 16 ni del 12% cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 3,00 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.
- 3.- Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 5,00 m y en línea de 2 m.
- 4.- Los radios de giro mínimos serán de 6 m.
- 5.- La altura mínima será de 2,20 m.
- 6.- Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m.
- 7.- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches.
- 8.- Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 de JULIO de 2006.

Plan Parcial Modificado 14 C-93 Torrenueva

La Linea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL.

28 JUL 2006

60

9.- Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza de Protección Contra Incendios correspondiente.

Sección Tercera.- Viviendas Unifamiliares

Artículo 66 .- Condiciones particulares

1.- Las viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior, pudiéndose admitir dentro de este uso hasta un total de dos vehículos por parcela.

2.- Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos.

3.- El acceso a la vivienda podrá realizarse desde el espacio público, admitiéndose, en las condiciones señaladas en las Ordenanzas Zonales el aislamiento del edificio de la alineación oficial.

Parcelación.-

Según condiciones Art. 206 y 402, NN.UU del Texto Refundido P.G.O.U., apartados 1, 2 y 3

Vivienda Unifamiliar Adosada . Parcela mínima de 400 m2.

Ocupación Neta de parcela : 40 %

Edificabilidad neta sobre parcela : según tabla ficha anexa.

Altura máxima III plantas.(9, 50 m) Art 402, P.G.O.U., apartado b) , punto 1.

Vivienda Unifamiliar Pareada : Parcela mínima 400 m2.

Ocupación Neta de parcela : 40 %

Edificabilidad neta sobre parcela : según tabla Fichas anexa

Altura máxima III plantas (9,50 m) Art. 402, P.G.O.U. apartado b) , punto 1

Vivienda Unifamiliar Aislada. Parcela mínima 500 m2

Ocupación Neta de parcela : 40 %

Edificabilidad neta sobre parcela según tabla Ficha anexa

Altura máxima III plantas (9, 50 m) Art. 402 P.G.O.U. apartado b) punto 1

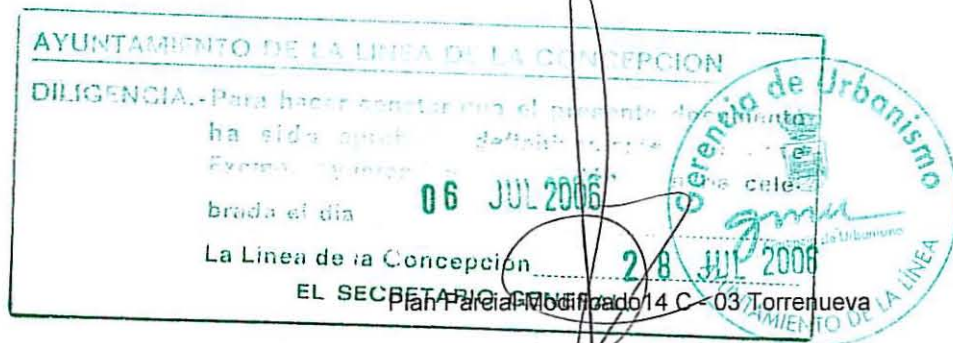
Se permitirá la solución de viviendas mancomunadas siempre que la parcela total sea el resultante de aplicar al nº de viviendas la parcela mínima de la tipología elegida, así como la aplicación del concepto de unidad de parcela del planeamiento, no tiene por que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad admitiéndose de que en una parcela comprenda varias viviendas o viceversa.

Sección Cuarta.- Condiciones de las viviendas pluri familiar .

Artículo 67 .- Condiciones particulares de las viviendas pluri familiares

1.- Además del cumplimiento de las condiciones establecidas en la Sección relativa a las viviendas, se deberán cumplir las establecidas en la presente Sección.

2.- El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. de fondo y 2,00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.



3.-Condiciones de Aplicación.

Parcelación : Parcela mínima : no se establece

Ocupación sobre parcela neta : 60 %

Edificabilidad neta sobre parcela:

Manzana R1a : 0,781 m² / m²

Manzana R1b : 0,781 m² / m²

Manzana R2a : 0,805 m² / m²

Manzana R2b : 0,805 m² / m²

Manzana R3a : 0,797 m² / m²

Manzana R3b : 0,797 m² / m²

Manzana R4a : 0,801 m² / m²

Manzana R4b : 0,801 m² / m²

Manzana R5 : 0,795 m² / m²



Altura máxima III plantas PB + 2 (9,50 m)

Se cumplirán las condiciones que se señalan en la legislación respecto a al eliminación de las barreras arquitectónicas

4.- Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio

a) En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente la NBE CPI-96 correspondiente.

b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

5.- Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias

a) Las escaleras serán de un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en edificios de hasta 30 viviendas. En edificios de mas de 30 viviendas se exigen dos escaleras con anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m. En escaleras de trazado curvo las anteriores dimensiones se incrementarán en 20 cm.

b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla (línea de huella.- la anchura mínima de la huella será de 27 cm. (25 cm. en las de trazado curvo) y la altura máxima de tabica de 18,5 cm.

6.- Obligatoriedad de instalación de ascensor. Los edificios de más de tres plantas de altura desde el acceso o 10 m. de altura del último suelo desde dicho acceso, deberán disponer de ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción. En su caso se preverá una dimensión en el hueco de la escalera suficiente para poder postergar una instalación de ascensor en el futuro.

7.- Condiciones higiénicas. Ventilación e iluminación de escalera y otras dependencias

a) La ventilación e iluminación de la escalera se realizará directamente al exterior o a un patio de luces; el hueco habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m² siendo practicable en un 50% de su superficie. En todo el recorrido deberá alcanzarse un nivel mínimo de iluminación de 40 lux, conseguido por medios artificiales o naturales.

8.- Previsión de aparcamientos

Serán los expresados en las condiciones generales de las viviendas.

Artículo 68 .- Condiciones de las residencias comunitarias y mixtas

1.- Las residencias comunitarias cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de vivienda en aquello que les sea de aplicación, con las excepciones que mas adelante se especifican, así como la legislación propia de carácter local, autonómico o nacional. Cumplirán también las condiciones particulares establecidas en estas Ordenanzas.

2.- Dormitorios. Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m² . Los de mayor número de personas deberán disponer de al menos 4 m² por persona (sin contabilizar la superficie de almacenamiento).

3.- Aseos y cuartos de baño. Dispondrán como mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada 20 personas o fracción, de los definidos para vivienda unifamiliar, con la salvedad de poder sustituir la bañera por un poliban, pieza en la que se integran bañera y ducha.

4.- Estancia común. Deberán disponer de una estancia común de tamaño nunca inferior a 16 m² y, en todo caso, de, al menos 2,5 m² por persona o camas disponibles. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

5.- Cocina - oficina. Deberán disponer de una cocina-oficina de tamaño nunca inferior a 8 m² o el establecido por la normativa específica que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurante.

6.- Excepción de condiciones aplicables a las viviendas. No serán de aplicación las condiciones de superficies mínimas y programas funcionales establecidas para las viviendas.

7.- Otras condiciones. Condiciones de residencias mixtas

a) En residencias comunitarias de más de 10 dormitorios, debido al carácter colectivo y al número importante de personas que pueden alojar, será de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.

b) En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y residencia comunitaria, para el cálculo de las dimensiones de las escaleras, número de ascensores, etc... se entenderá que cada 60 m² construidos o fracción con uso comunitario, se asimilarán a una vivienda.

c). Cuando en un mismo edificio coexistan viviendas y residencias comunitarias, Estas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

8.- Previsión de aparcamientos

a) El número de plazas de aparcamiento será de 1 por cada 90 m² o fracción de superficie construida en el edificio.

b) Las dimensiones y demás condiciones de las plazas de aparcamiento serán similares a las contempladas, con carácter general, para las viviendas.

Sección Quinta.- Viviendas de Protección Oficial

Artículo 69 .- Condiciones particulares

Las condiciones para estas viviendas serán las contempladas en su normativa específica.



CAPITULO III.- USO TERCIARIO

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 70 .- Definición y clases.

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Oficinas
- b) Comercial
- c) Hotelero
- d) Locales de reunión y ocio

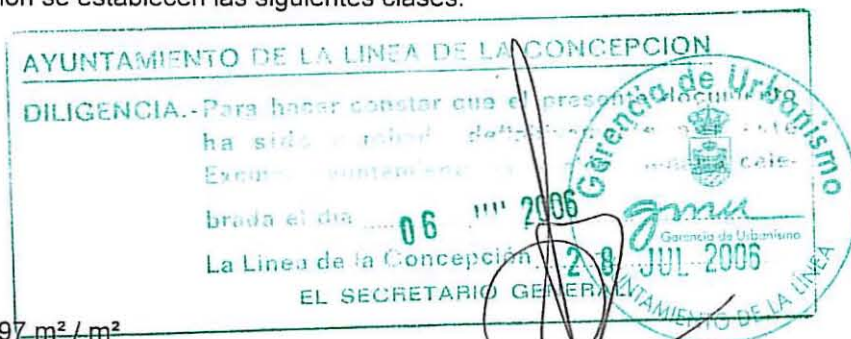
2.1.- Condiciones .

Parcela mínima: 400 m²

Ocupación sobre parcela neta : 60 %

Edificabilidad sobre parcela Neta : 0,997 m² / m²

Altura máxima III plantas (10,50 m)



3.- Oficinas: Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

4.- Comercial: Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

5.- El presente documento admite exclusivamente como uso hotelero pormenorizado la subtipología siguiente de establecimientos hoteleros:

Hoteles

El citado grupo de establecimientos hoteleros, tendrá como mínimo la categoría de 4 estrellas, de conformidad y con las características previstas en el Decreto 47/2004 de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros, emanado de la Consejería de Turismo y Deporte del Junta de la Andalucía.

Se establecen tres manzanas de uso hotelero denominadas H1, H2 y H2', ver características en ficha de anexo.

6.- Locales de reunión y ocio: Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

Artículo 71 .- Ámbito de aplicación y efectos

1.- El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso terciario.

2.- El ámbito se extiende a todo el terreno de la Unidad Urbanística Integrada.

3.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Sección Segunda.- Condiciones del Uso de Oficinas

Artículo 72 .- Clases de Oficinas

1.- Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

- a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2.- Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a) Despachos profesionales y asimilables
- b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos

3.- Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

- a) Bajos de oficinas
- b) Locales de oficinas.
- c) Edificios de oficinas.

Artículo 73 .- Condiciones Generales de las Oficinas

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

- a) En el caso de que en el edificio existan viviendas, Estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- b) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima, en los casos en que se localicen en semisótanos será de 2,50 metros. No se admiten oficinas en sótanos.
- c) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo por cada sexo diferenciado ; por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.
- d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y tiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI correspondiente.
- e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.
- f) Será de aplicación lo establecido en la CPI correspondiente, respecto a los Edificios Administrativos.



2.- Condiciones de iluminación y ventilación

- a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de $1/8$ de la que tenga la planta del local.
- b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- c). En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

3.- Previsión de aparcamientos

- a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de la oficina.
- b) Dentro de las áreas consolidadas, las oficinas que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 170 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.

4.- Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas: Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

5.- Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras: Las condiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas serán las establecidas en el la Normativa concurrente al respecto.

Artículo 74 .- Bajos de Oficinas

- 1.- Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.
- 2.- Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.
- 3.- Se permite el acceso como en con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.
- 4.- El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

Artículo 75 .- Locales de Oficinas

- 1.- Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.
- 2.- Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.



- 3.- Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.
- 4.- El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.
- 5.- La reserva de aparcamientos en el edificio donde se sitúen los locales de Oficina, será de una plaza cada 50 m² construidos, salvo las excepciones que se señalan respecto a la reserva en aquellos edificios que, localizados en Áreas consolidadas, se sitúen en parcelas con superficie inferior a los 170 m².

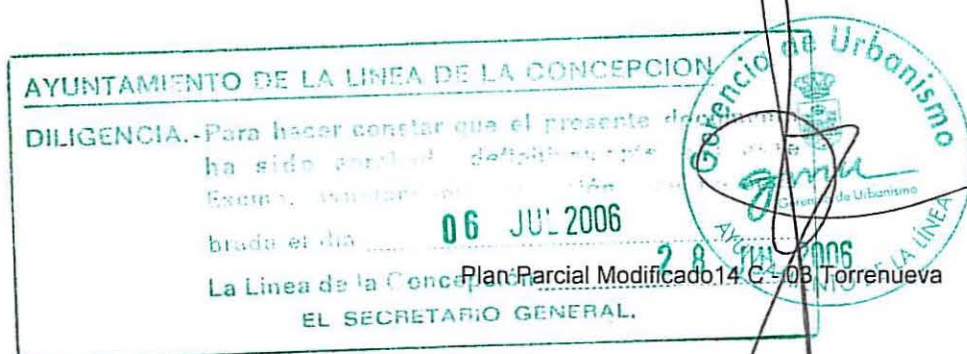
Artículo 76 .- Edificios de Oficinas

- 1.- Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se dé este Uso.
- 2.- Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.
- 3.- Las escaleras tendrán una latitud mínima de 1,20 m., y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.
- 4.- Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.
- 5.- Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaría, administración, copistería, cafeterías, etc.
- 6.- La reserva de aparcamientos en el Edificio de Oficinas será de una plaza cada 50 m² construidos, salvo las excepciones que se señalan respecto a la reserva en aquellos edificios que, localizados en áreas consolidadas, se sitúen en parcelas con superficie inferior a los 170 m².

Sección Tercera.- De las Condiciones del Uso Comercial

Artículo 77.- Clases de Usos Comerciales

- 1.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.
- 2.- Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:
 - a) Bajos y locales comerciales
 - b) Edificios comerciales
 - c) Grandes Superficies y Centros Comerciales
- 3.- Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.
- 4.- Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 2.500 m².



5.- Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m². Estas Grandes superficies quedaran supeditadas a la autorización de la Normativa Local y autonómicas concurrente.

Artículo 78 .- Condiciones Generales de los Comercios

1.- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

2.- La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,80 metros.

3.- Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo, cada 200 m² más se dispondrá de un nuevo retrete y lavabo. A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4.- En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

5.- Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y tiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con las Normas que les sean de aplicación.

6.- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

7.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

8.- Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

9.- Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m² tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, en el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

10.- Las condiciones de accesibilidad a las instalaciones comerciales se ajustará a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

11.- La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.



c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctas oportunas.

12.- La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 50 m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares.

Artículo 79 .- Bajos y Locales Comerciales

1.- Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

2.- Salvo condiciones extremas, derivadas de la composición original del edificio, se deberá dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad contenida en el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía y Capítulo 8 de las NN.UU del Texto R. del P.G.O.U..

3.- El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

4.- Aquellos locales comerciales, que se sitúen en edificios cuya parcela sea inferior a los 170 m² y dentro de las áreas consolidadas, no deberán realizar reserva de aparcamiento.

Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.500 m², deberán reservar una plaza por cada 50 m² construidos.

5.- Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales, con la limitación de que no se desarrollen por encima de la planta segunda del mismo (Pb+2).

b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

6.- Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o Reparación dentro del bajo comercial, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir, además, que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m². de superficie útil.

Artículo 80 .- Edificios Comerciales

1.- Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 2.500 m².



2.- Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

- a) Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los 170 m² y que se localicen dentro de las áreas consolidadas, no deberán reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada 50 m² construido en un aparcamiento público.
- b) La reserva hasta 1.500 m² construidos será de una plaza por cada 50 m².
- c) Para superficies superiores, se reservará una plaza por cada 25 m² construidos.
- d) Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

Artículo 81.- Gran superficie comercial o Centro comercial.

1.- A los efectos de este Plan se considerará como centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m².

2.- Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

3.- Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

4.- Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones.

5.- Instalación de Grandes Superficies y Centros Comerciales.

a) Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500 m² de superficie de venta o ampliaciones de las ya existentes, deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el apartado siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la licencia de instalación. en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realicen las obras.

6.- Tramitación de grandes superficies comerciales.

La tramitación estará acorde con la normativa sectorial concurrente de rango superior .

Sección Cuarta.- De las Condiciones del Uso Hotelero

Artículo 82 .- Definición y clases

El presente documento admite exclusivamente como usos hoteleros pormenorizados la subtipología siguiente de establecimientos hoteleros:

Hoteles

El citado grupo de establecimientos hoteleros, tendrá como mínimo la categoría de 4 estrellas, de conformidad y con las características previstas en el Decreto 47/2004 de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros, emanado de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido firmado por el Sr. Excmo. Ayuntamiento de la Linea de la Concepcion, a las 06 JUL 2006.

La Linea de la Concepcion 28 JUL 2006

EL SECRETARIO GENERAL.

Plan Parcial Modificado 14.C.- 03 Torremueva

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

Artículo 83 .- Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros

1.- Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc...) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

2.- Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.

3.- Las reservas mínimas de aparcamientos dentro de las propias parcelas o edificaciones destinadas al alojamiento hotelero serán las siguientes:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Instalaciones de 5 estrellas | 1 plaza por cada 2 habitaciones |
| - Instalaciones de 4 estrellas | 1 plaza por cada 2 habitaciones |
| - Instalaciones de 3 estrellas | 1 plaza por cada 4 habitaciones |
| - Instalaciones de 2 o menos estrellas | 1 plaza por cada 5 habitaciones |

Como mínimo una plaza por cada 100 mtrs² de uso hotelero.

Cuando además del uso de alojamiento dichas edificaciones cuenten con locales para otros usos externos tales como locales de reunión y espectáculos, actividades socio-culturales, comerciales, etc., a las reservas anteriores se les sumarán las plazas correspondientes a dichos locales y usos.

Sección Quinta.- De las Condiciones del Uso de Locales de Reunión y Ocio

Artículo 84 .- Definición y tipos

1.- Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

2.- Se incluyen dentro de estos conceptos:

- Salones recreativos y de juegos.
- Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades solo podrá instalarse en parcela exclusiva.
- Locales destinados a restauración

Artículo 85 .- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio

1.- Los apartados a y b del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono, ...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

2.- Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

3.- La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

- 1 plaza por cada 50 m² en locales de reunión y ocio
- 1 plaza por cada 15 localidades



CAPÍTULO IV.- ESPACIOS LIBRES

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 86.- Definición y clases

1.- Comprende los espacios destinados a plantaciones, jardinería y zonas que, sin ser necesariamente ajardinadas o soporte de vegetación y arbolado, tiene por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas para la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga.

2.- A los efectos de fijar su regulación pormenorizada, así como sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Espacio libre "Verde básico"
- Espacio libre "Verde singular"

3.- Se entiende por Espacio libre "Verde básico" aquel que, por su dimensión esté destinado a dar servicio a un área de nivel intermedio (urbanización), asimilándose por tanto a los Sistemas Locales Verdes.

Son pues, espacios ajardinados urbanizados o urbanizados sin ajardinamiento, destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno y cuya funcionalidad se vincula más al ámbito espacial próximo a la residencia o de barriadas.

4.- Por Espacio libre "Verde singular" a de entenderse aquel que, por su localización, tamaño o especificidad, se asimila a los Sistemas Generales.

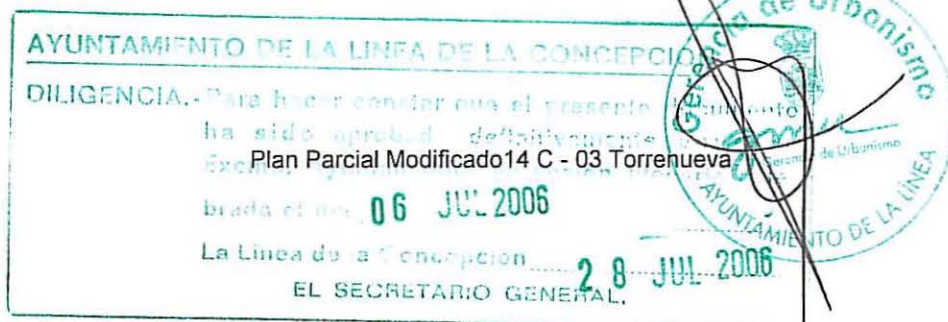
Se corresponde en consecuencia con las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, reposo y mejora de la salubridad y la calidad ambiental, cuyo ámbito es el conjunto de la ciudad, bien por su dimensión, bien por su ubicación o función.

Sección Segunda.- Condiciones Generales de los Espacios Libres

Artículo 87.- Condiciones de aplicación

1.- El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios libres requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

2.- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc...) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Así mismo, se evitarán en la medida de lo posible las grandes extensiones de césped o jardinería similar, inadecuada con la climatología local y que exige un costoso mantenimiento.



3.- En ningún caso las actuaciones que sobre estos espacios se dispongan podrán eliminar o impedir el carácter de espacio libre de uso y dominio público que los mismos poseen.

4.- Se posibilitan, dentro de los mismos, edificaciones de carácter complementario tales como kioscos- bares, aseos públicos, bares, etc..., cuyas superficies unitarias no podrán ser superiores a los 50 m². (Cincuenta m²)

Se permiten dentro de los proyectos generales de los parques, edificios para usos relacionados con el ocio y la cultura, sin esta limitación de la superficie unitaria, compatibles para el caso del Parque litoral con los usos autorizados por la Demarcación de Costas de Cádiz, y con la perceptiva autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La ocupación máxima en este tipo de usos será del 2% de acuerdo al P.G.O.U. vigente.

5.- En el Parque Litoral coincidente con las Servidumbre de la franja de Protección se permiten la utilización del Dominio Publico Terrestre de acuerdo con el Anexo de " Usos en Zonas de Servidumbre y Protección Compatibles con la Ley de Costas " que se adjunta .

En ningún caso, en su conjunto, podrán superar el 0,1 m²/m². de edificabilidad sobre la superficie global del área. La ocupación no excederá del 2% de la superficie del espacio libre.

Sección Tercera.- Verde Básico

Artículo 88 .- Formas de implantación

1.- El Verde Básico, al desarrollar los Sistemas Locales, puede presentarse en las siguientes formas de espacios libres:

- a) Parques Urbanos
- b) Parques deportivos y/o equipados
- c) Jardines y Áreas ajardinadas

2.- La relación contemplada en el apartado anterior es meramente enunciativa, pudiéndose presentar otros tipos de formas, siempre que garanticen el uso público de estos espacios.

Artículo 89 .- Parques Urbanos

1.- Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2.- Podrán formarse por la combinación de cualquier de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

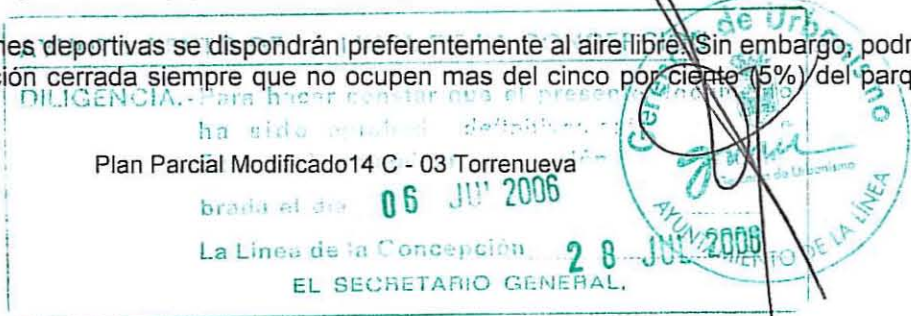
2.- Podrá disponerse edificación solo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (2%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

3.- Contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos pre adolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo recomendable la presencia del agua como elemento de ordenación.

4.- La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo Andaluza

Artículo 90 .-Parques deportivos o equipados.

1.- Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen mas del cinco por ciento (5%) del parque



deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2.- Las Áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (40%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo 91 .- Jardines y Áreas ajardinadas

1.- Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

2.- Área ajardinada: que corresponde a las Áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

3.- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

4.- Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos pre adolescentes, formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres, campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc...
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales y reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3.- Acceso a los edificios desde los parques y jardines:

a) Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

Sección Cuarta.- Verde Singular

Artículo 92 .- Formas de implantación

1.- El Verde Singular, al desarrollar los Sistemas Generales, puede presentarse en las siguientes formas de espacios libres:

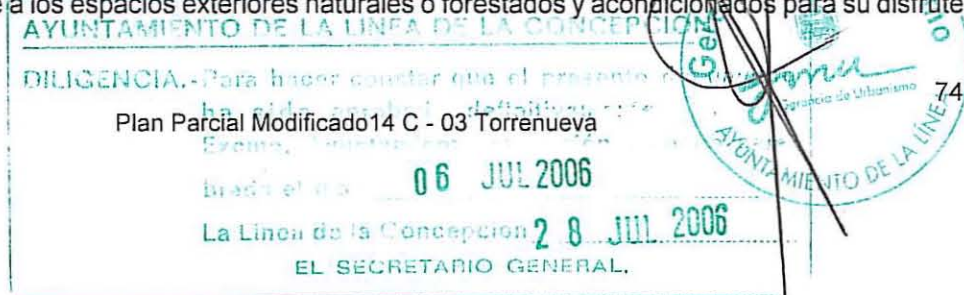
- a) Parques Urbanos/ o Parque Litoral
- b) Parques Periurbanos/ o Suburbanos.

2.- La relación contemplada en el apartado anterior es meramente enunciativa, pudiéndose presentar otros tipos de formas, siempre que garanticen el uso público de estos espacios.

3.- Los Parques Urbanos se regulan por lo establecido en la anterior Sección. Salvo las determinaciones expresas que se contemplan para cada Parque en el presente Plan.

Artículo 93 .- Parques Peri urbanos

1.- Corresponde a los espacios exteriores naturales o forestados y acondicionados para su disfrute por la población.



2.- Los parques peri urbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

3.- No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento (con autorización Demarcación de Costas en su caso) acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

4.- Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal mas adecuadas al entorno natural.



CAPITULO V.- DOTACIONAL

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 94 .- Definición y Clases

1.- Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2.- El presente Plan distingue los siguientes Usos Dotacionales

a) Docente y Docente Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc... sean públicos o privados

b) Sanitario y Sanitario Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc., sean públicos o privados.

c) Deportivo y Deportivo Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) sean públicas o privadas.

d) Socio-Cultural y Socio-Cultural Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc..), sean públicas o privadas.

e) Asistencial y Asistencial Privado: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles, ...)

f) Religioso: Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc..)

g) Institucional y Administración Pública: Comprende los espacios o locales destinados a la prestación de servicios públicos de carácter institucional o de desarrollo de actividades administrativas públicas de cualquier nivel (local, autonómica, estatal o comunitaria).

h) Mercado: Comprende los espacios o locales destinados a la ubicación de instalaciones mediante las que se venden productos alimenticios para el abastecimiento de la población (mercado de abastos).

i) Estación de Servicio: Comprende los espacios destinados a la localización de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en régimen de venta al público, tales como gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. En esta categoría se incluyen tanto las estaciones de servicios como las unidades de suministro.

j) Aparcamiento y Aparcamiento Privado: Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública, sea público o privado. Cuando se ubica en un espacio edificado adquiere la condición de garaje.

k) Cementerio: No autorizado .

l) Otros servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, protección civil, policía, guardia civil, prisiones y centros tutelares de menores), los de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares). Se mantiene



el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía.- y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos).

Artículo 95 .- Ámbito de aplicación y efectos

- 1.- El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso dotacional
- 2.- El ámbito se extiende a todo el ámbito del Plan Parcial sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes Artículos, regulador de las Artículos Zonales.
- 3.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.
- 4.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Capítulo, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 96 .- Condiciones generales de los Usos Dotacionales

- 1.- El presente Plan clasifica en los planos de ordenación los Usos Dotacionales, adquiriéndose de esta forma el uso definido el carácter de vinculante para la parcela sobre la que se asiente.
- 2.- La alteración de los Usos Dotacionales Privados supone una modificación no cualificada del Plan Parcial.
- 3.- La modificación de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida en los casos en los que, el edificio en que se desarrolla el Uso Dotacional permita el desarrollo del nuevo uso que se pretende realizar, el cual asimismo será público.
- 4.- Las previsiones de aparcamiento en los Usos Dotacionales, será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m² construidos.

Sección Segunda.- Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales

Artículo 97 .- Uso Dotacional Docente

- 1.- Las actividades DOCENTES comprenden:
 - a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que solo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.
 - b) Los centros escolares, academias, centros universitarios, centros de enseñanza, solo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m². de superficie.
 - c) Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.
 - d) Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.
 - e) Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente
ha sido aprobado definitivamente
Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva
brado el día 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 2-8 JUL 2006
EL SECRETARIO GENERAL.

77

Artículo 98 .- Uso Dotacional Sanitario

- 1.- Los Usos Sanitarios deberán desarrollarse en edificio sanitario exclusivo, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante
- 2.- La reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 2 camas.

Artículo 99 .- Uso Dotacional Deportivo

Los Usos Deportivos podrán desarrollarse:

- a) en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan solo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m². de superficie.
- b) en edificios de usos exclusivos, con numero de plantas no superior a dos.
- c) en parcelas específicas, debiendo las edificaciones allí localizadas no superar las dos plantas.

Artículo 100 .- Uso Dotacional Socio - Cultural

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

- a) en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, ocupando tan solo la planta de rasante y con acceso independiente a aquellas.
- b) en edificios de Uso exclusivo, con las alturas y numero de plantas que demande el tipo de construcción a realizar.

Artículo 101 .- Uso Dotacional Asistencial

En el Uso Asistencial se distinguen:

- a) Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso su condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las residencias comunitarias.
- b) Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse:
 - b1 En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.
 - b2 En edificios de uso exclusivo, con las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas zonales.

Artículo 102 .- Uso Dotacional Religioso

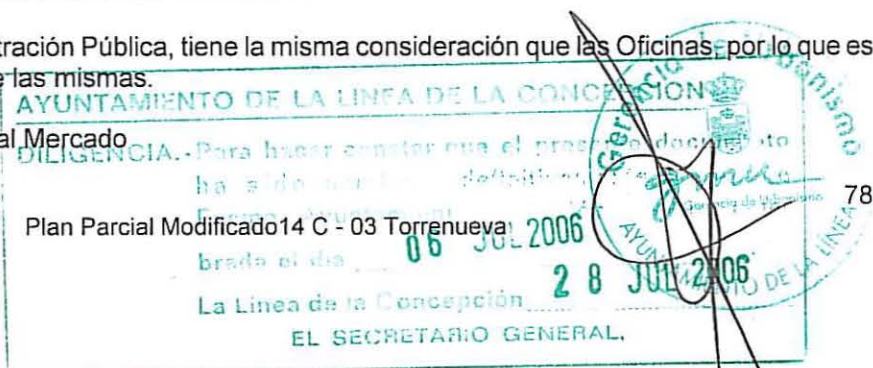
El Uso Religioso, solo podrá desarrollarse en:

- a) Edificio de uso exclusivo
- b) En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

Artículo 103 .- Uso Dotacional Institucional- Administración Pública

El Uso Institucional- Administración Pública, tiene la misma consideración que las Oficinas, por lo que es de aplicación el contenido de las mismas.

Artículo 104 .- Uso Dotacional Mercado



El Uso Mercado, tan solo podrá desarrollarse en edificio de Uso exclusivo

Artículo 105 .- Uso Dotacional Estación de Servicio

1.- Se localizarán en edificio exclusivo en las parcelas que a tal efecto designe el presente Plan Parcial de desarrollo.

Artículo 106 .- Uso Dotacional Aparcamientos

1.- Aparcamientos anejos a la red viaria

a) Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones de:

a1 En línea de 2,20 x 5,00 m

a2 En batería de 2,40 x 5,00 m

2.- Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño

a) Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado anterior deberán cumplir las siguientes condiciones:

a1 Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de 2,20 m. x 5,00 m. si no dan a muros o tapias, 2,40 m. x 5,00 m. en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50 m.

a2 Las plazas de aparcamiento en batería (a 90 °) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y el ancho mínimo del paso o acceso será de 5,00 m.

a3 Las plazas de aparcamiento a 45 ° tendrán un fondo de 5,10 m. con dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y paso mínimo de 3,50 m.

a4 Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.

a5 El resto de condiciones relativas a instalaciones anejas, rampas en su caso, radios de giro, señalización y control, etc. serán las establecidas a tales efectos en el presente artículo.

3.- Condiciones de los garajes privados o de residentes

a) Garajes independientes (viviendas unifamiliares).

Las plazas de aparcamiento ubicadas en garajes independientes de viviendas unifamiliares, tendrán unas dimensiones mínimas de 2.20 x 4.50 m. Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 16 % ni del 12 % cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 2,5 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.

b) Garajes y plazas de aparcamiento colectivos de residentes, tendrán las siguientes características:

b1 Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 x 4,50 m para aparcamientos en batería y 2,40 x 5,00 para aparcamientos en línea.

b2 Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 4,50 m y en línea de 3 m.

b3 Los radio de giro mínimos serán de 6 m.

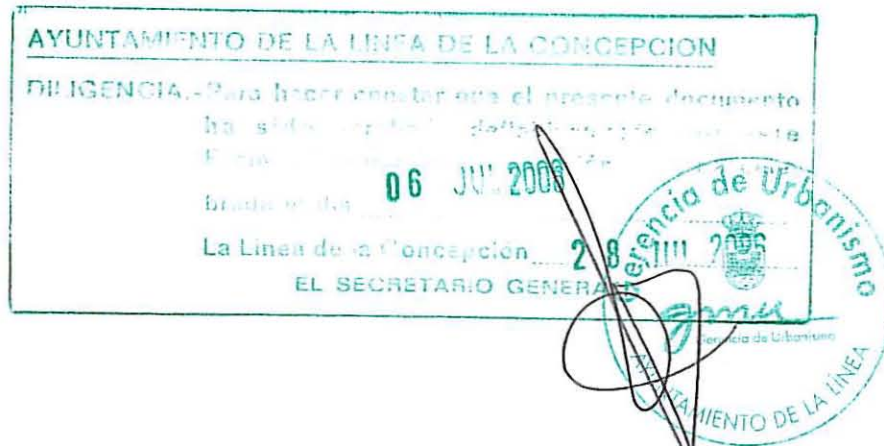
c) Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo cumplan con las condiciones de la NBE CPI correspondiente y el ancho del acceso sea superior

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrenueva, se ha acordado en la sesión de fecha 06 JUL 2006, celebrada en el Ayuntamiento de Torrenueva, a las 12:00 horas, por unanimidad, la aprobación del Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva, que modifica el Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Linea de la Concepción, de fecha 14 de mayo de 2003, en el sentido que se indica en el presente documento. EL SECRETARIO GENERAL 2 LB JUL 2006

a 4 m.

d) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales , incluso dentro de los vehículos.

e) Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica.



CAPITULO VI .- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE

Sección Única.- Condiciones Generales

Artículo 107 .-Definición

1.- El uso de infraestructuras y transportes lo componen de un lado el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2.- Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, control del tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

Artículo 108 .- Centrales de telefonía.

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrá ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en la Ley del Suelo

Artículo 109 .- Líneas aéreas de alta tensión.

1.- Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano .

2.- En suelo urbanizable sectorizado incluido en unidad de ejecución ó polígono , corresponderá dicha carga de subterranización, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma.

Artículo 110 .- Red viaria

1.- A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- a) Vía pública principal. Viales L3 y L4.
- b) Vía pública secundaria. Resto viales. L1 a L5.
- c) Áreas peatonales

2.- En suelo urbanizable sectorizado , el plano de "Ordenación", determina la amplitud y disposición de las vías.

3.- Condiciones de desarrollo de la red viaria

a) En todo caso, precisarán de la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización de ejecución de las obras de urbanización.

4.- Condiciones específicas de las vías publicas

a) Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

b) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS.

CAPITULO I.- ASPECTOS GENERALES

Sección Única

Artículo 111.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales

1.- Sólo se consideran en las presentes Artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2.- Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía de Electricidad, Empresa de Gas A., Empresa Municipal de Aguas u otras, teniendo todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

Artículo 112.-Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio

1.- A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual.

2.- El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 113.- Disposición de servicios en aceras y calzadas

1.- Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2.- En calles con anchos superiores a los 16 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3.- La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

4.- En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.



CAPITULO II.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Sección Primera.- Red viaria. Tráfico y aparcamientos

Las normas serán desarrolladas por el preceptivo Proyecto de Urbanización .

Artículo.-114.- Firmes y pavimentos

1.- Los distintos tipos de firmes y pavimentos serán definidos en el perceptivo Proyecto de Urbanización de ejecución de las obras, no obstante los mas genéricos serán :

Firmes de calzadas, en aglomerado asfáltico tipo S20 .

En pavimentación de Acerados, baldosas de adoquín tipo Klinker en formatos 20 x10 cms , en colores marcando pasos de carruajes y barbacanas de pasos de peatones, y pavimentos continuos tipo Hormigón impreso.

Artículo 115.- Sistema de riegos

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos.

Artículo 116.-Condiciones del suelo y las tierras

1.- Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 20 centímetros.

2.- En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

3.- Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compos" de basuras urbanas.

Artículo 117.- Plantación y siembra

1.- La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

- a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
- b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal, procurando plantaciones xerófilas autóctonas.

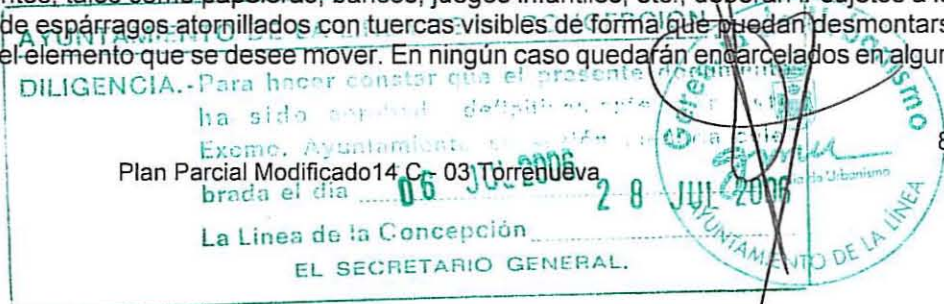
2.- Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijaran, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

Artículo 118 .- Conservación de las superficies ajardinadas

1.- En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

Artículo 119 .- Condiciones generales

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encajados en alguna de sus partes.



Artículo 120 .- Condiciones de los juegos y zonas infantiles

- 1.- En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
- 2.- Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

Artículo 121.- Papeleras y bancos

- 1.- Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

Sección Cuarta.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes

Artículo 122 .- Generalidades

Solo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables.

Artículo 123.- Caudales de cálculo

- 1.- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 350 litros por habitante y día, no estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 4 habitantes por cada 100 m² construidos.
- 2.- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc... las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.
- 3.- El consumo máximo resultante de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

CONSUMOS RECOMENDADOS

Consumo previsto en función de distintos usos y edificaciones

Edificio o tipo de consumo	Máximo Normal Económico		
Por persona y día	350	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)	-	20	-
Hospital sin incluir riego ni lavandería (por paciente)	650	450	300
Oficina (por trabajador)	70	50	40
Riego de calles (por m ²)	-	1,2	-
Jardines públicos, época estival (por m ²)	-	2,0	-



Artículo 124.- Dimensiones de los conductos y características generales de la red

1.- Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

c) Se comprobaron asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

2.- Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

3.- Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

4.- Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora

5.- Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de alta densidad, homologadas por AENOR, con una acometida por parcela.

Artículo 125.- Características de la red

1.- Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2.- Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3.- Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

Artículo 126.- Características de los conductos

1.- Todas las conducciones para la red de abastecimiento, se ejecutaran en fundición dúctil exceptuando las acometidas domiciliarias que serán de polietileno de baja densidad para uso alimentario.

Sección Quinta.- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales

Artículo 127.- Generalidades

Solo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales. Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el Departamento Municipal correspondiente.



Artículo 128.-Tipo de red. Caudales de cálculo

1.- El sistema de saneamiento será separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales: Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista, pero en ningún caso podrán adoptarse valores o condiciones menos exigentes que los siguientes:

a.1) Extensión de la cuenca: Abarcará siempre la cuenca natural, cuya delimitación se hará considerando tanto las pendientes naturales del terreno como la existencia de colectores que puedan ser tributarios de la red o colectores en estudio. A estos efectos, el estudio se hará considerando que el 100% de la superficie de la cuenca ha alcanzado el desarrollo previsto en el Plan Parcial.

a.2. Lluvia: Las intensidades de lluvia se calcularán por alguno de los siguientes métodos: Método de las isócronas o método de la D.G. de Carreteras, adoptándose como parámetros de cálculo un período de retorno de 500 años y un caudal mínimo de 20 m^3 por segundo por Km^2 .

Artículo 129.- Dimensionamiento de los conductos

1.- Diagrama auxiliar de cálculo: Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2.- En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

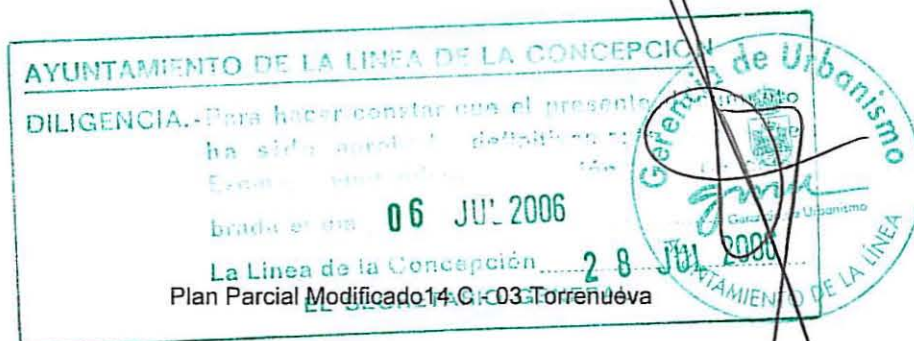
a) Dilución mínima: Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1

b) Aliviaderos: La situación y Dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo: Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad, serán siempre por elevación no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar. En estos casos, el equipo de bombeo a diseñar siempre será de dos cuerpos. El caudal de cálculo será el siguiente :

- En Aguas Fecales , será el que corresponda al caudal punta de aguas fecales.

-En Aguas pluviales, será el que corresponda al caudal en punta de pluviales. El período de retorno no será menor de cincuenta años.



Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre $n+1$, siendo n el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso.

Es decir:

$$\text{Nº Bombas} = \frac{\text{Caudal de cálculo (m}^3\text{/sg)}}{\text{Caudal nominal de 1 bomba}} + 1$$

Todas las estaciones de bombeo constarán de un desarenador y un tamiz previo al bombeo.

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

3.- Velocidades: Las pendientes mínimas serán del 0,5% o en su defecto aquella que evite la sedimentación de las partículas en suspensión.

4.- Dimensionamiento de los conductos: Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al Dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 m.

Artículo 130.-- Características de la red.

1.- Trazado en planta: Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

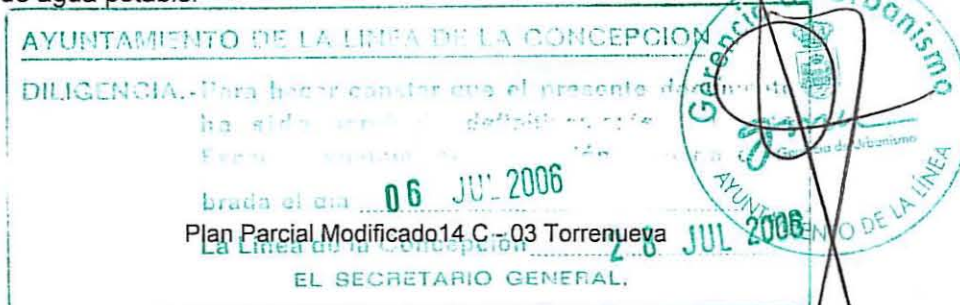
Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público.

Se respetaran en todo caso las servidumbres de la Ley de Costas.

En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

2.- Trazado en perfil: La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos Municipal, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.



Artículo 131.- Características de los conductos.

1.- Tipo de conducto: El tipo de conducto a utilizar será de fundición dúctil o PVC reforzado tipo SN 8 o similar.

2.- Presión mínima de trabajo: Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 Kg/cm².

3.- Juntas entre conductos: Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso quedan especialmente prohibidas el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

Artículo 132.- Colocación de los conductos.

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías: La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente.

Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento.

Nunca se ejecutarán zanjas sin entibar con taludes menos tendidos que 1H : 1V.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula $B = Dc + 2 \times 0,25 \text{ m.}$ siendo Dc el diámetro exterior del tubo.

Artículo 133.- Obras especiales.

1.- Pozos de registro: Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Los pozos de registro se dispondrán a una distancia máxima de 30,00 metros.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 Kg/mm².

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas tengan movimiento dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.



Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m. y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m. de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 50,00 m.

2.- Acometidas: Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm. de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

Se dispondrá una arqueta de 60 x 60 cms, medidas interiores, en la acometida del edificio, situada en el exterior de la fachada. Esta arqueta será registrable mediante tapa de poliéster estanca y sistema de cierre de seguridad. Las tapas de las arquetas registrables serán de fundición dúctil.

Sección Sexta.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica

Artículo 134.- Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales

El proyecto de urbanización deberá ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan Parcial.

Artículo 135.-Reglamentaciones y Normas

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

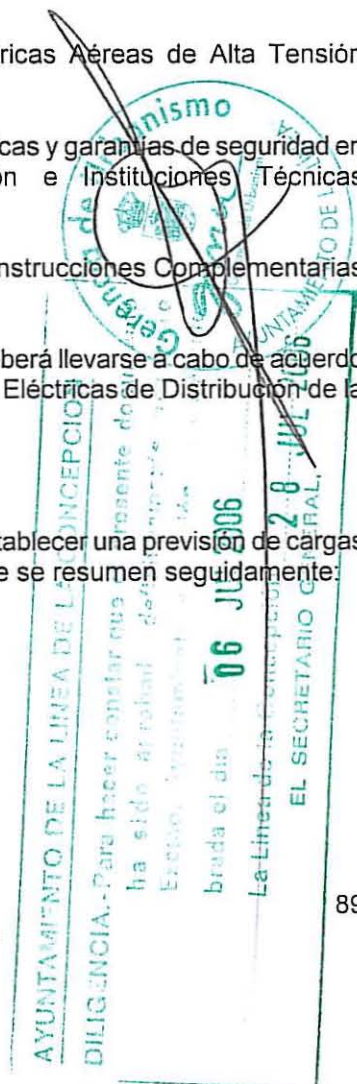
- 1.- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).
- 2.- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por R.D. 327511982).
- 3.- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía de Electricidad,

Artículo 136.- Previsión de cargas

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resumen seguidamente:

Tipo de edificación	Superficie	Potencia Asignada en W	Potencia Mínima en W.
Vivienda	hasta 160 m ²	5.750	-
Vivienda	+ de 160 m ²	9.750	-
Comercial	-	100 W/m ²	5.000
Industrial	-	125 W/m ²	5.000



Artículo 137.-Redes de Media Tensión.-

Las redes de media tensión discurrirán por canalizaciones de diámetro 160 de PVC corrugado. El nº de canalizaciones será el adecuado para hacer frente a la demanda prevista, no permitiéndose un nº inferior a dos conductos. En los cruces se deberá de prever un numero mínimo de dos independientemente de los necesarios para el normal funcionamiento. Igualmente ocurrirá con las líneas de baja tensión, las cuales discurrirán por canalizaciones de diámetro 140 PVC corrugado.

Artículo 138.- Centros de transformación

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres privadas, o enterrados subterráneos.. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m2.

Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de intensidad nominal y poder de cierre , con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán se de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Artículo 139.- Transformadores

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas , en kVA

Transformador 50 100 160 250 400 630 1000

Artículo 140.-Cuadro de baja tensión

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

Artículo 141.-Batería de condensadores

Se dotará de batería de condensadores estéticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, se establezcan.

Sección Séptima.- Redes de alumbrado público

Artículo 142.- Niveles de iluminación

Los definirá el proyecto de Urbanización

Artículo 143 .- Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público

Clase de calzada	Tipo y densidad de tráfico	Tipo de calzada	Ejemplos
A	Tráfico motorizado pesado y de gran velocidad, control total de accesos. Calzadas con carriles sin acceso a pasos de nivel Autopistas		
B	Carretera importante para tráfico motorizado solamente, posiblemente con carriles separados Carretera interurbana. Carretera principal		
C	Tráfico motorizado pesado y de velocidad moderada o Tráfico pesado mixto de velocidad moderada para tráfico lento y/o peatones. Carretera rural o urbana de todo uso Carretera de circunvalación		



Carretera de extra radio, etc.

D Tráfico mixto importante con mayor proporción de tráfico lento o peatones calles urbanas o comerciales, calles de acceso a edificios oficiales o zonas turísticas en las que el tráfico motorizado se une al tráfico pesado lento o a los peatones Carreteras interurbanas Calles comerciales, etc

E Tráfico mixto con límite de velocidad y densidad moderada. Calzadas que unen Áreas residenciales y carreteras del tipo A. Carreteras colectoras. Calle Urbanas, etc

Artículo 144 .- Recomendaciones para Instalaciones de Alumbrado

Según normativa específica y análisis P. de Urbanización.

Artículo 145.- Luminarias

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

Las luminarias serán del tipo vapor de sodio de alta presión. El alumbrado publico discurrirá por canalización de PVC corrugado de diámetro 110 disponiéndose de dos conductos como mínimo en los cruces.

Artículo 146.- Centros de mando

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.

Sección Octava.- Semaforización

Artículo 147.- Condiciones Generales

Según Proyecto de Urbanización

Sección décima.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)

Artículo 148.- Condiciones generales

1.- Solo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Institución responsable .

2.- Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a) Serán canalizaciones subterráneas a 1'20 metros de profundidad.

b) Su trazado será por la vía principal del sector.

c) Estará formada por una batería de 4 tubos de P.V.C. de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 m. y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e) La normativa a que estarán sujetas será:

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Fluente, PG-3 (B.O.E. 7 de julio 1.976).
- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EHE

Sección undécima.- Otras redes de comunicación



Artículo 149.- Condiciones Generales
Según define el Proyecto de Urbanización

Sección Duodécima.- Redes de suministro y distribución de gas

En función de las disponibilidades de la existencia de la red la definirá el Proyecto de Urbanización.

Sección Decimotercera.- Conducciones en galería. Galerías de Servicios

Artículo 150.- Condiciones Generales

- 1.- Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.
- 2.- Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.
- 3.- Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.



TITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES.

CAPITULO I

Sección Única: Condiciones de los usos.

Artículo 151.-Residencial Colectiva

Aplicación a las parcelas:

Plurifamiliar : R1a, R1b, R2a, R2b, R3a, R3b, R4a, R4b y R5.

Uso Principal: Residencial.

Usos compatibles: Comercial en planta baja.

Usos incompatibles: Talleres o almacenes que den a las zonas porticadas.

Aparcamientos en planta baja, o en plantas sótano bajo rasante..

Los establecimientos de ocio o restauración deberán contar con autorización expresa de la comunidad de vecinos.

Tipología: Plurifamiliar alineada a vial.

Régimen: Libre.

En parcelas con espacio libre privado, se permite aparcamiento es superficie en un máximo del 50% de la misma. Se permite piscina y cuarto accesorio de instalaciones, que no contabilizará a efectos de edificabilidad. Estará vallado y será obligatorio su tratamiento y urbanización definitiva conjunta con la edificación.

El mantenimiento es obligación de la comunidad de propietarios, vinculándose la propiedad a la edificación en proporción a la superficie.

Artículo 152.- Residencial Unifamiliar Pareada.

Aplicación a las parcelas unifamiliares : U1

Uso Principal: Residencial.

Usos compatibles: Locales de negocio vinculados al usuario profesional de la vivienda.

Tipología: Unifamiliar, pareada.

Régimen: Libre.

Condiciones particulares:

Cada vivienda contará, como mínimo, con al menos un aparcamiento en la parcela, a excepción de aquellas que den frente a los viales L4 , paseos o bulevares

Se permiten modificación de las condiciones de parcelación mediante intervención unitaria en manzana completa mediante Estudio de Detalle, que al menos conseguirá un espacio libre comunitario equivalente al 20% de la superficie de la manzana.

Artículo 153.- Dotacional D. Docente.

Aplicación a las parcelas:

D

Uso Principal:

Dotacional Docente.

Usos compatibles:

Dotacionales compatibles.

Artículo 154.- Dotacional M ó Deportivo

Aplicación a las parcelas:

M

Uso Principal:

Deportivo

Usos compatibles:

Usos complementarios a la actividad deportiva.



Artículo 155.- Dotacional EQ , ó Equipamientos, SIPS.

Aplicación a las parcelas : C (Comercial) S (Social)

Uso Principal: Dotacional Equipamiento, Multi funcional.

Usos compatibles: Dotación comercial, social, asistencial .

Artículo 156.- Espacios Libres J ó Verde Básico

Aplicación a las parcelas : J. K y PL.

Uso Principal: Espacios libres. Verde Básico.

Condiciones particulares:

Se permitirán construcciones accesorias y complementarias al mantenimiento y uso del Parque.

Artículo 157.- Terciario Hotelero H.

Aplicación a la parcela : H1, H2 y H2'.

Uso Principal: Hotelero

Usos compatibles: Comercial, oficinas, Dotacional.

Tipología: Edificio exento.

Régimen: Libre.

Condiciones particulares:

Contará con un aparcamiento por cada 100 m2 edificados.



CAPITULO II

Sección Única: Condiciones de la edificación.

Artículo 158.- Residencial R ó Residencial Plurifamiliar.

Aplicación a las parcelas: R1a, R1b, R2a, R2b, R3a, R3b, R4a, R4b y R5.

Condiciones particulares:

Se permiten cubiertas inclinadas. La pendiente máxima será igual o inferior al 30%.

Si se permiten áticos, por encima de la altura permitida, hasta una ocupación en planta sobre la planta tercera del 30 % de la misma.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada.

Se preverá la ubicación de antenas parabólicas, depósitos o instalaciones de manera que estos no sean vistos desde la fachada.

El vuelo máximo de salientes y balcones se limita a un metro y no computará la superficie cerrada del balcón, mirador como superficie edificable.

Cada vivienda contará con una terraza de al menos 6 m², no computando a efectos de edificabilidad la superficie de la misma.

Los soportales tendrán una altura libre de 4,50 m. y 4,00 m. de ancho.

El cerramiento de parcela se realizará con fábrica hasta una altura de 1 metro y hasta dos metros con Valla metálica, prohibiéndose de manera expresa las mallas y similares, deberán adaptarse a las existentes en el entorno. Se recomienda el seto vegetal de cobertura.

Artículo 159.- Residencial R ó Residencial Unifamiliar Adosado Pareada.

Aplicación a las parcelas : U1

Condiciones particulares:

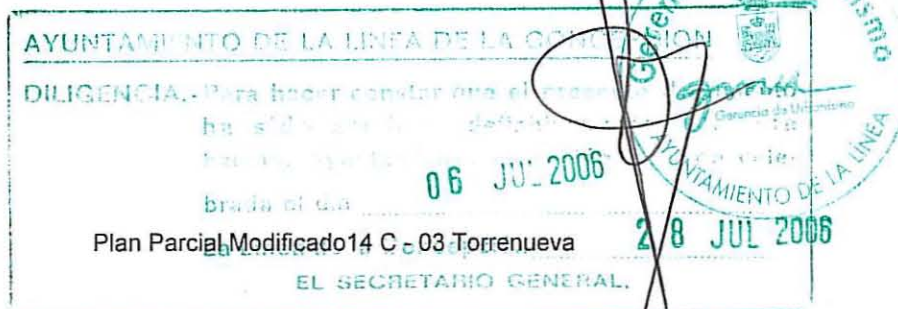
Se permiten cubiertas inclinadas, con una pendiente máxima de 30 %, que partan de la intersección de la alineación con el la cara superior del forjado de ultima planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada, con las condiciones expresadas en el punto anterior.

Se preverá la ubicación de antenas parabólicas, depósitos o instalaciones de manera que estos no sean vistos desde la fachada.

El vuelo máximo de salientes y balcones se limita según Art. 213 NN.UU P.G.O.U.

El cerramiento de parcela se realizará con fábrica hasta una altura de 1 metro y hasta dos metros con Valla metálica o similar, prohibiéndose de manera expresa las mallas y similares, deberán adaptarse a las existentes en el entorno. Se recomienda el seto vegetal de cobertura. Las puertas estarán franqueadas por machones de 0,40 de ancho.



Artículo 160.- Residencial R. Residencial Unifamiliar Aislada.

Aplicación a las parcelas : U1

Condiciones particulares:

Se permiten cubiertas inclinadas, con una pendiente igual o máxima al 30% , que partan de la intersección de la alineación con el la cara superior del forjado de ultima planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada, con las condiciones expresadas en el punto anterior.

Todas las viviendas contarán con lavadero y espacio de tendedero no visible desde fachada.

Se preverá en las la colocación de aparatos de aire acondicionado en fachada, de manera que estos no sean vistos desde la misma.

Se preverá la ubicación de antenas parabólicas, depósitos o instalaciones de manera que estos no sean vistos desde la fachada.

El vuelo máximo de salientes y balcones se limita según Art. 213 " Cuerpos Salientes " P.G.O.U.

El cerramiento de parcela se realizará con fábrica hasta una altura de 1 metro y hasta dos metros con Valla metálica, prohibiéndose de manera expresa las mallas y similares, deberán adaptarse a las existentes en el entorno. Se recomienda el seto vegetal de cobertura. Las puertas estarán franqueadas por machones de 0,40 de ancho.

Artículo 161.- Dotacional D Docente.

Aplicación a las parcelas : D.

Condiciones particulares:

El diseño de la edificación se adaptará al entorno.
Se recomienda el uso del ladrillo y la piedra natural.

Artículo 162.- Dotacional M ó Deportivo.

Aplicación a las parcelas : M y N

Condiciones particulares:

Artículo 163.- Dotacional Equipamientos, SIPS.

Aplicación a las parcelas : C (Comercial) y S (Social)

Condiciones particulares:

El diseño de la edificación se adaptará al entorno.
Se recomienda el uso del ladrillo y la piedra natural.

Artículo 164.- Espacios Libres. J , K y PL ó Verde Básico.

Aplicación a las parcelas : J, K y PL.

Condiciones particulares:

Las edificaciones permitidas se integrarán en el entorno adaptándose al diseño del conjunto, tendrán una altura máxima de una planta.



En el uso global del Parque litoral, coincidente en toda su longitud con la bada de 100 mtrs de la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas se permitirán los usos compatibles con lo previsto en la Ley 22/88 y en el Reglamento General para el desarrollo de dicha Ley , ya adjuntados anteriormente.

Artículo 165.- Terciario. Hotelero

Aplicación a las parcelas : H1, H2 y H2'.

Condiciones particulares:

Las alineaciones no son obligatorias permitiéndose retranqueos.

Las edificaciones permitidas se integrarán en el entorno adaptándose al diseño del conjunto, tendrán una altura máxima sobre rasante de tres plantas(10,50 m) desde la rasante de la alineación oficial en todas sus fachadas.

Las cubiertas serán planas permitiéndose en ellas la ubicación de antenas parabólicas, depósitos o instalaciones de manera que estos no sean vistos desde la fachada.

El vuelo máximo de salientes y balcones se limita a 1,50 m.



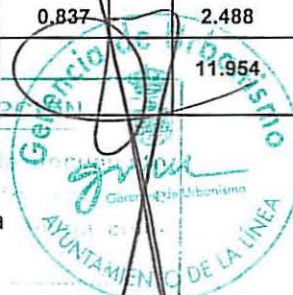
CAPITULO III. Sección Única : Fichas de manzanas.

Artículo 166.- Fichas de manzanas

Las disposiciones expresadas en las Fichas adjuntas tendrán carácter normativo, serán complementadas con las presentes ordenanzas.

Uso	Manzana	Tipología	Nº Vivi.	Superficie Parcela M2	Edificabilidad parcela m2. cons	Coefficiente Edificabilidad m2 / m2	Parcela mínima m2	Ocupac %
Lucrativos								
Residencial	R1a	Colectiva	21	2.790	2.177,81	0,781		60
Residencial	R1b	Colectiva	21	2.790	2.177,81	0,781		60
Residencial	R2a	Colectiva	43	5.542	4.459,32	0,805		60
Residencial	R2b	Colectiva	43	5.542	4.459,32	0,805		60
Residencial	R3a	Colectiva	53	6.896	5.496,37	0,797		60
Residencial	R3b	Colectiva	53	6.896	5.496,37	0,797		60
Residencial	R4a	Colectiva	69	8.865	7.101,65	0,801		60
Residencial	R4b	Colectiva	69	8.861	7.101,65	0,801		60
Residencial	R5	Colectiva	70	9.299	7.324,00	0,795		60
Residencial	U1	Pareada	8	2.502	1.200	0,480	400	40
TOTAL			450.-	59.983	46.994			
Hotelero	H1			10.624	10.592	0,997		60
	H2			12.278	12.242	0,997		60
	H2'			2.831	2.823	0,997		60
TOTAL				25.733	25.657			
Total Usos Lucrativos				85.716	72.651			
Servicios	O + O2	Subterra	-----	427	-----	-----	-----	-----
No Lucrativos					-----	-----		
S.Espacios Libres	J	-----	-----	27.046	-----			
Docente	D	Abierta	-----	5.546	2.762	0,498	2.762	
Deportivo	M	Abierta	-----	2.725	300	0,108	2.725	
Comercial	C	Abierta	-----	1.195	1.000	0,837	1.195	
Social	S	Abierta	-----	2.488	1.600	0,837	2.488	
Total Usos N.Lucrativo			-----	39.000	5.662		11.954	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente
 ha sido aprobado definitivamente,
 Plan Parcial Modificado 14 C - 03.Torrenueva
 brada el día 06 JUL 2006
 La Línea de la Concepción, 2.8 JUL 2005
 EL SECRETARIO GENERAL.



DOCUMENTO E.- PLAN DE ETAPAS. PROGRAMACIÓN. PROPUESTA DE POLÍGONOS.

Delimitación de Polígonos.

En virtud de lo establecido en los Artículos 35, 36 y 37 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, en desarrollo de la consideración para el Suelo Urbanizable Sectorizado (Artículo 47, apartado b), del artículo 13.3 e) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de lo determinado en el Capítulo II de esta Ley Artículo 105, el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, de la U.U.I. 14 C - 03 TORRENUEVA, plantea una programación para el desarrollo del Sector en tres Polígonos o Unidades de Actuación, polígonos delimitados garantizando:

1º.- La idoneidad técnica y viabilidad económica de cada uno de ellos, pudiéndose cumplir en todo caso los deberes legales y la justa equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación (Art. 105 punto 1 Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2º.- Todos los terrenos, incluidos los de Sistemas Generales quedan dentro de la propuesta de polígonos que estableceremos a continuación.

3º.- Se cumplen los requisitos establecidos por el Art. 36 y 37, del Reglamento de Gestión en cuanto que la diferencia de aprovechamiento urbanístico entre sí, en relación con el aprovechamiento del Sector es inferior al 15 %.

Aprovechamiento del Sector aprobado por el PAU..... 72.651 m² edificables

La propuesta de poligonación, en tres Polígonos denominados I, II y III, parte de dividir la edificabilidad máxima posible 72.651 m² entre tres:

$72.651 \text{ m}^2 / 3 = 24.217 \text{ m}^2$ edificables, cifra a la que le asignamos en mas y en menos un porcentaje máximo del 15 %, para cumplir lo determinado en el Art. 37 del Rgtº de Gestión:

$15\% \text{ S/ } 24.217 \text{ m}^2 \text{ e.} = 3.632,55 \text{ m}^2$

luego los máximos admitidos con el diferencial del 15 % serian:

A) 24.217 m^2

B) $24.217 \text{ m}^2 + 3.632,55 \text{ m}^2 = 27.849,55 \text{ m}^2$

C) $24.217 \text{ m}^2 - 3.632,55 \text{ m}^2 = 20.584,40 \text{ m}^2$

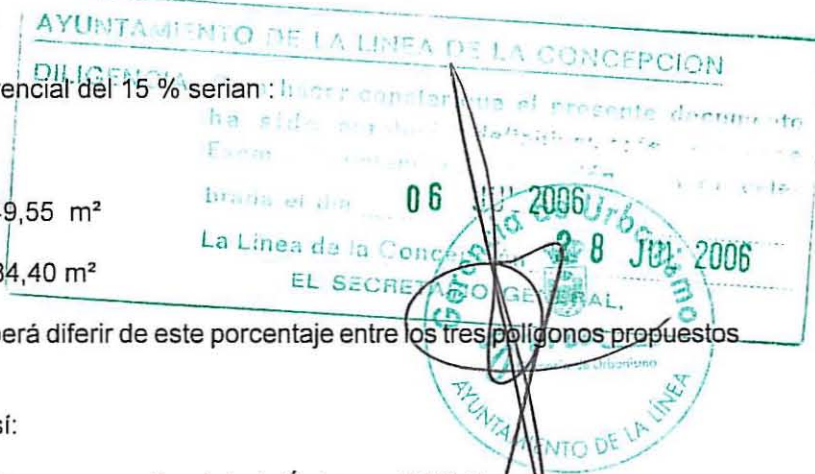
La diferencia de aprovechamiento no deberá diferir de este porcentaje entre los tres polígonos propuestos en este 15 % máximo.

La propuesta de POLÍGONOS queda así:

Polígono 1.- 24.267,01 m² construidos.....Propietario Único 100% Propiedad
INDEGESU S.L. / PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.
Gestión mediante Convenio Urbanístico según Art. 138 LOUA

Polígono 2.- 25.656,98 m² construidos.....Propietarios 100% Propiedad
INDEGESU S.L. / PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.
AYCO Grupo Inmobiliario S.A.
Gestión mediante Convenio Urbanístico según Art. 138 LOUA

Polígono 3.- 22.728,30 m² construidos.....Sistema de Compensación.
INDEGESU S.L. / PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.
AQUACRIA AROUSA S.L.
D. PEDRO CARAVACA LOPEZ Y D. FCO. A. ESCALONA LOPEZ



PROPUESTA DE POLÍGONOS . SUPERFICIES . EQUIDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y CARGAS.

A continuación en modo de Tabla Resumen se definen las características técnicas, conceptos, usos, deberes y cargas de cada polígono propuesto.

	CONCEPTOS	POLIGONO I	POLIGONO II	POLIGONO III	TOTAL
1	Superficie Bruta	73.597, 87 m ² 27,352%	80.656, 95 m ² 29,975 %	114.825, 18 m ² 42,673 %	269. 080m ² 100 %
2	Edificabilidad máxima	24.267,01m ² c	25.656,69m ² c	22.727,30m ² c	72.651m ² e
3	Uso Característico	Residencial	Hotelero	Residencial	Residencial + Hotelero
4	Sistema de Actuación	Propietario Único. Según Art. 138 LOUA	Propietario Único. Según Art. 138 LOUA	Sistema de Compensación	
4	Nº Máximo de Viviendas	234 Viv.	Uso Hotelero	216 Viv.	Hotelero + 450 Viv.
5	Relación de Propietarios	INDEGESU, S.L./ PROM. Y PROP. INMOBILIARIAS ESPACIO S.L.	INDEGESU, S.L./ PROM. Y PROP. INMOBILIARIAS ESPACIO S.L. AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	INDEGESU, S.L./ PROM. Y PROP. INMOBILIARIAS ESPACIO S.L. AQUACRIA AROUSA S.L. D. PEDRO CARAVACA LOPEZ Y D. FCO. A. ESCALONA LOPEZ	269.080m ² 100 %
	Cesiones				
5	Sistemas Generales	98. 751,24 €	271.899,92 €	651.482,56 €	1.022.133,72 €
6	Sistemas Interiores	89.398,96 €	130.921,40 €	115.867,28 €	336.187,64 €
7	Cesión Aprovechamiento Medio 11 %	2.571,80 €	2.822,27 €	2.597,54 €	7.992 .€
8	Construcción Dotaciones a cargo Promotor	108.000,00 €	360.000,00 €	576.000,00 €	2.900 mtrs2 x 360 €/m2 = 1.044.000 €
	Costes Urbanización				
9	Red Viaria S.G.	677.488,10 €	767.107,13 €	165.187,36 €	1.609.782,59 €
10	Red Viaria S.I.	259.487,55 €	166.272,75 €	503.921,25 €	929.681,55 €
11	Conexiones	463.208,00 €	251.052 €		714.260,00 €

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de la Linea de la Concepcion, en la sesión de fecha 06 de Julio de 2006.
La Linea de la Concepcion, 28 JUL 2006
EL SECRETARIO GENERAL.

Como se demuestra en la tabla anterior se cumple con la justa equidistribución de aprovechamientos urbanísticos y con las cargas y los deberes del proceso urbanizador, cesiones y costes de urbanización.

Por tanto la programación y orden de prioridades, en el tiempo, (Art. 35 punto 2 del Capítulo II del Reglamento de Gestión), en cuanto al desarrollo de los polígonos citados denominados I, II y III, será como sigue, garantizándose en esta propuesta de prioridades la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos, ya que:

- Por sus dimensiones y características de la ordenación pueden asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan Parcial.

- Hacen posible la justa y equitativa equidistribución de beneficios y cargas de la urbanización

- Tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación. con diferencia entre sí menores del 15%.

La propuesta de Prioridades será :

Primero en el Tiempo.....Polígono I.

Propietario único:

INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. 100%
S Edif = 24.267,01 m² c.

Segundo en el TiempoPolígono II.

Propietarios :

INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. 68,10%
AYCO, Grupo Inmobiliario S.A. 31,90%
S Edif = 25.656,69 m² c

TerceroPolígono III.

Sistema de Compensación.

INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. 58,848%
AQUACRIA AROUSA S.L. 40,550%
D. PEDRO CARAVACA LOPEZ Y D. FCO. A. ESCALONA LOPEZ 0,612%

Tres propietarios : Total Edificabilidad P- III.....S Edif = 22.727,30 m².c.

TOTAL ACTUACIÓN PLAN PARCIAL269. 080 m² c

TOTAL EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL 72.651 m² c.

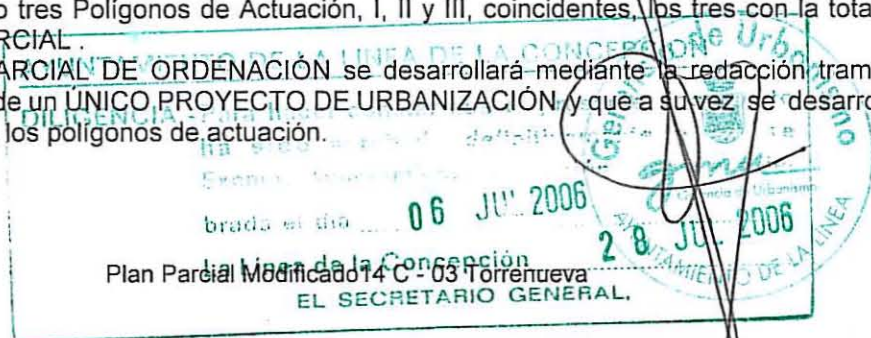
Con la presentación del presente Plan Parcial se cumple con las previsiones del Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanística de dicho sector, en lo relativo a su presentación y consiguiente tramitación.

El presente Plan Parcial de Ordenación establece de acuerdo al Artículo 45 del Rg^o de Pt^o de la Ley del Suelo Real Decreto 2159 / 1978 de 23 de Junio, las siguientes etapas:

Se establecen Tres etapas, que contemplan el desarrollo de la totalidad de los terrenos del ámbito, así como el desarrollo de las conexiones con la estructura territorial exterior al ámbito del PLAN PARCIAL 14 - C-03 TORRENUEVA EN FUNCIÓN DE LA PROPUESTA DE POLÍGONOS ESTIMADA ANTERIORMENTE.

Se delimitan por tanto tres Polígonos de Actuación, I, II y III, coincidentes, los tres con la totalidad del ámbito del PLAN PARCIAL.

El presente PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN se desarrollará mediante la redacción, tramitación y aprobación definitiva de un ÚNICO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, y que a su vez se desarrollará por Fases, en función de los polígonos de actuación.



Programa de Tiempos.

El desarrollo y aprobación definitiva del Plan Parcial, será el punto de inicio de la Ordenación de los terrenos de este desarrollo urbanístico, y de los documentos que de él dimanen, en función de los polígonos propuestos y de la estructura demanial de cada uno de ellos:

Polígono I .- Propietario unico = INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.

Art.. 130, apartados a) y b), de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

En el Sistema de Actuación por Compensación mediante Convenio Urbanístico, con propietario Unico, estas mercantiles INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. asumen la condición de Urbanizador, iniciando directamente el expediente de Reparcelación

Polígono II .- Propietario en un 31,90% AYCO Grupo Inmobiliario S.A. y en un 68,10% INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L

Art. 130, apartado a), de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

En el Sistema de Actuación por Compensación, con propietarios, asumen la condición de Urbanizador, iniciando directamente el expediente de Reparcelación

Polígono III.- Varios Propietarios. Sistema de Compensación.

Uno de ellos, INDEGESU S.L. / PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. , Propietario que representa mas del 50% de la superficie del polígono ó Unidad de Ejecución, (Art. 130, punto c), Ley 7/2002).

De acuerdo a este artículo y al punto 2) del mismo artículo la iniciativa para la formulación del Sistema de Compensación será

Presentación ante el Aytº de la localidad de :

1º.- Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

2º.- Constitución de la Junta de Compensación, Proyecto de Compensación/ Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Ejecución de la Urbanización y S. Generales.

PLAN DE ETAPAS.-

Primera Etapa de Carácter Administrativo, que se inicia a partir de la presentación del Plan Parcial ante el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción. Duración 4 Meses.

Segunda Etapa: De ejecución de las Obras de Urbanización e Infraestructuras, tanto del Ámbito de la U.U.I., como de las conexiones exteriores con la estructura territorial.

Tercera Etapa: De ejecución de las Obras de Construcción, de las Dotaciones de S. Interiores (50 % de las propuestas) y de los usos con aprovechamiento lucrativo. Esta ultima etapa se estima tendrá una duración de cuatro a seis años, pudiéndose iniciar si así lo estima el Aytº de la localidad, solapándose en dos meses, con la etapa 2ª. La ejecución/ construcción de las dotaciones de Sistemas Interiores será prioritaria dentro de esta etapa tercera.



Programación:

1ª ETAPA.

Etapa Administrativa :

Se prevé un plazo de cuatro meses mas para la aprobación definitiva del Plan Parcial por el Aytº de La Línea de La Concepción.

Aprobado el Plan Parcial de Ordenación, se presentará en el plazo de un mes desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación, los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, en su caso, dependiendo de cada uno de los Polígonos.

Aprobados por la Administración estos Estatutos y Bases de Actuación se presentará el Proyecto de Compensación / Reparcelación.

El Proyecto de Urbanización se presentará simultáneamente con la tramitación del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

Se estima que esta primera etapa se producirá entre Junio 2005 a Septiembre de 2005, es decir en un plazo de Cuatro meses de duración.

Primera etapa .- Duración 4 Meses.

2ª ETAPA.

Esta etapa, se iniciará Dos meses antes de la conclusión de la primera etapa, por lo que ambas etapas se solaparan en dos meses, iniciándose en Agosto de 2005.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, se procederá a la ejecución de las Obras de Urbanización:

Obras de Urbanización :

Si bien el Proyecto de Urbanización será unitario, su desarrollo a efectos de ejecución de la urbanización se desarrollará, en función de las responsabilidades, deberes y derechos, del sistema de Actuación de cada Polígono anteriormente definido.

Los Conceptos a desarrollar en el global de los POLÍGONOS son :

- Conexiones exteriores con la estructura territorial, fuera del ámbito de la Unidad,
- Red Viaria e Infraestructuras de Sistemas Generales, viales L3 y L4, Dotaciones de Sistemas Generales, Parque Litoral y Parque Suburbano PS, así como ejecución de la Red Viaria e Infraestructuras de Sistemas Interiores, viales, L1 al L5 y playas de aparcamiento.

Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes y urbanización de las dotaciones de SIPS.

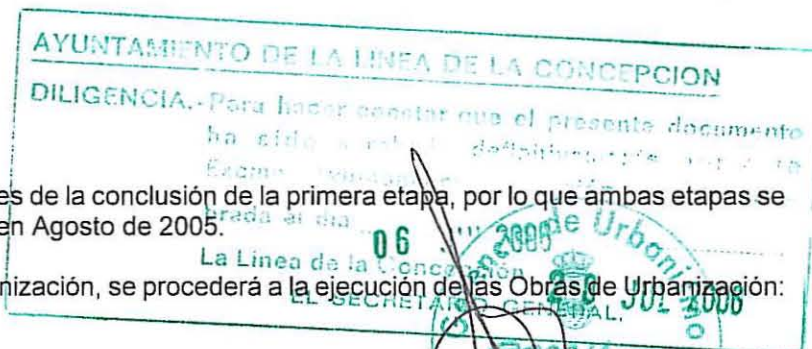
Se estima que esta ejecución de obras de urbanización e infraestructuras, de la 2ª Etapa tendrán una duración de diez meses (10 Meses) , para los polígonos denominados I y II, iniciándose el computo de esta 2ª Etapa en Diciembre 2005 y finalización Septiembre 2006.

3ª ETAPA.

Terminadas las Obras de Urbanización e infraestructuras de la Unidad TORRENUEVA, se iniciara la construcción de las Dotaciones de Sistemas Interiores, compromiso a definir en este Plan Parcial de Ordenación.

Dado que el PAU aprobado definitivamente establece que sería el Plan Parcial de O. el que en virtud del Artículo 46. 2º c de R.D 2159/1978 de 23 de Junio, el que fijase la construcción, en su caso, de los edificios, destinados a dotaciones comunitarias, se propone que por el promotor del presente Plan Parcial construya el 50 % de los edificios destinados a las dotaciones comunitarias de la ordenación, que sería:

$$50\% \text{ S/ } 5.662 \text{ m}^2 \text{ cons} \Rightarrow \text{ ó } = \text{ a } 2.831 \text{ m}^2$$



Se propone la construcción de las dotaciones :

Dotación Deportivo 300 m² constr.
Dotación Social 1.600 m² constr.
Dotación Comercial 1.000 m² constr.

Total suma Construcción Dotaciones Comunitarias
a cargo del promotor del Plan Parcial 2.900 m² constr.

Esta edificabilidad será construida por el promotor del P.P., en cumplimiento de la posibilidad que otorga la Ley, en cuanto a su exigencia por la Administración actuante.

Se establece un plazo para esta ejecución de obras , con carácter prioritario dentro de la etapa, en ocho meses desde la terminación del Proyecto de Urbanización.

El compute estimado para esta tercera etapa, para la construcción y desarrollo total de los usos con aprovechamiento lucrativo será de 4 a 6 años.

Obras de Construcción:

- Ejecución de las cesiones de dotaciones de Sistemas Interiores, se solapara la construcción en dos meses con la fase anterior, luego esta fase seria de duración seis meses mas desde la etapa anterior, dentro de la duración 4-6 años global de la 3ª etapa..

- Construcción de los Usos Hotelero y Residencial: Fase de duración cuatro - seis años a contar desde la terminación de las obras de Urbanización del Viario y Servicios de S.G. y S. Interiores.



PLAN DE ETAPAS RESUMEN.

- 1ª ETAPA. Programación Administrativa.
Duración Cinco Meses
- 2ª ETAPA. Ejecución Obras Urbanización
Sistemas Generales y S. Interiores
Infraestructuras y Conexiones
Exteriores. Duración Diez Meses
- 3ª ETAPA. Obras de Construcción de las Dotaciones
De Sistemas Interiores y Usos con Aprovechamiento lucrativo.
Duración Cuatro-Seis Años



CUADRO RESUMEN
PROGRAMACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS
Cuadro de Programación Plan de Etapas
ETAPAS

..... 2005 2006 2007

Concepto	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre
Redacción Plan Parcial	*****					
Tramitación Aprobación Plan Parcial	*****					
Proyecto de Reparcelación POLÍGONOS I y II		*****				
Proyecto Bases y Estatutos J. de C. Polígono III		*****				
A. Definitiva P. de C. Polg. III			*****			
Redacción P. de Urban. Completo		*****				
A. Definitiva P. Urban.		***				
Ejecución Obras Urbanización Polig. I, II y III			*****	*****		
Proyecto de Reparcelación Polg III			****	*****		
Ejecución Dotaciones. Polígonos I, II y III				****	*****	***
Construcción Usos Privativos				*****	*****	***** y siguientes
Recepción Obras Urbanización					***	

La Línea de la Concepción – Mayo 2006

El Arquitecto Redactor del Plan Parcial

Fdo.: José Luis Gómez-Olano

El Promotor del Plan Parcial

Fdo.: Guillermo García Mora
en representación de INDEGESU, S.L.
Prom. y Prop. Inmob. ESPACIO, S.L.
y AYCO, S.A.

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

brada el día **06 JUL 2006**

La Línea de la Concepción **28 JUL 2006**

EL SECRETARIO GENERAL.



DOCUMENTO F.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



Análisis de Costes.

Valoración de Obras y Conexiones.

Se ha efectuado , para cumplir con las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo la valoración de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, tanto de Sistema Generales como de Sistema Interiores y de las redes existentes o previstas en el ámbito del Sector:

Evaluación inicial del conjunto del sector:

Estándar en bruto estimado 14,215 E/m²

269.080 m² x 14,215 E/m²=

3. 825. 024,39 €

Red Viaria

Mejora del Vial Estructurante de Sistemas Generales de otros Sectores , SGV - A - 14 C + Vial de S.G nuevo:

Superficie afectada por este viario 25.971 m² (L3 + L4)

Estándar unitario : 63.346 E/m² netos de urbanización

26.351.- m² x 62.346 E/m² =

1. 619.189,897 €

Valoración de la Red Viaria de Sistemas Interiores. Superficie afectada 10.526 m² .

Estándar: 34,173 E/m²) x 10.931 m² =

380.759,52 €

Zonas Verdes y Espacios Uso Publico.

Urbanización Zonas Verdes S.G (PL+ K) y S. Espacios Libres (J):

Superficie afectada: 129.260 m²

Estándar: 10,46 E/m²

128.480 m² x 10,46 E/m² =

1.351.609,50 €

Conexiones de Servicios Urbanos =

621.469,902€

Total Inversión Obras de Urbanización =

3.973.028,819€

Coste construcción Dotación SIPS.

2.900 m² const. 360 E/m²

1.044.000,000€

S. y Salud.....

24.890,190€

Total

5.041.919,00€

16 % IVA.....

806.707,04€

Total Coste Obras Urbanización + Cons. Dotaciones

5.848,626,004€

Coste de los terrenos =

24.300.000,00€

Costes de Honorarios Profesionales de Planeamiento

432.728, 700€

Tasas, Gastos de escrituración, Notaria,

Registro, Gastos Generales y Financieros =

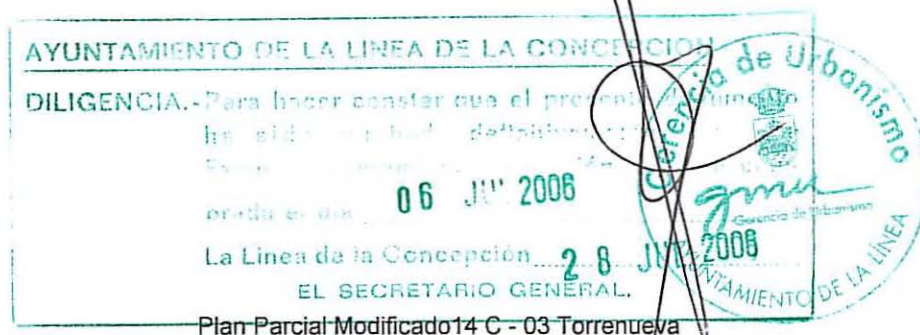
1.134.000,00€

COSTES TOTALES =

31.715.354,74€

TOTAL COSTE DE LA INVERSIÓN (A) = S.....

31.715.354,74€



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La inversión realizada prevista, es de 19.333.076,970 €, que se pretende justificar con los siguientes conceptos:

Valor en venta de los terrenos urbanizados para los usos globales de vivienda residencial extensiva en varias tipologías de, manzanas R1a R5 y U1 del uso hotelero, manzanas H1, H2 y H2':

Manzanas Residenciales: Descontado la cesión del aprovechamiento del 11% al Aytº.

En la valoración habrá de tenerse en cuenta los costes de la ejecución de las cesiones, dotaciones y red viaria de sistemas interiores a definir en el Plan Parcial de Ordenación.

55.889 m² suelo x 415 E/m² 23.193.935,00€

Uso Hotelero:

25.733 m² de suelo x 420,00 E/m² 10.807.860,00€

Total valor en venta de los terrenos (B) = 34.001.795€

Valor Diferencial de la promoción (B-A) = + 2.286.440,26€

Como se puede comprobar, la diferencia entre la inversión a realizar, y el valor obtenido en venta de los terrenos, a obtener por el promotor privado del Plan Parcial, es mas que suficiente, estando incluso incluidos en los costes de urbanización los compromisos a convenir con el Ayuntamiento en cuanto a la realización de los entronques con los Sistemas Generales y acometidas de los servicios Urbanos.



Recursos Financieros de la Entidad Urbanizadora.

De acuerdo a las determinaciones de la Ley se han de establecer los recursos económicos y financieros con que cuenta el promotor de la mayoría de los terrenos para la promoción y urbanización del PAU:

Los medios económicos para la ejecución de los Sistemas Generales e Interiores, y construcción de las dotaciones de Sistemas Interiores son:

Recursos propios:

- Obtenidos por el valor en propiedad de los terrenos
- Solvencia comercial de la entidad Urbanizadora, respaldada por entidades bancarias.

Fuentes de Financiación:

- Respaldo crediticio bancarios con garantías personales e hipotecarias.
- Beneficios económicos por la posible revalorización o venta de una parte de los terrenos

Madrid, Mayo 2006

EL PROMOTOR

Fdo.: Guillermo García Mora, en representación de
INDEGESU, S.L.
Promociones y Propiedades Inmobiliarias ESPACIO S.L.
AYCO, S.A.

El Arquitecto redactor del Plan Parcial

Fdo: José Luis Gómez-Olano González



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PLAN PARCIAL

Documentación Complementaria del PLAN PARCIAL

Titularidad de los terrenos

Poder de Representación promotor del PLAN PARCIAL

Copia Escritura constitución Sociedad

Nombres de los Propietarios.



FICHA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y CUADRO COMPARADO DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA 14 C -03 DEL PLAN GENERAL DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

ART 440

UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA	P.A.U. 14 C - 03	P. PARCIAL
-------------------------------------	-----------------------------	-------------------

DENOMINACIÓN	TORRENUEVA
---------------------	-------------------

SUPERFICIE DEFINITIVA	26,908 HAS	26,908 HAS
------------------------------	-------------------	-------------------

DELIMITACIÓN

NORTE : S.N.U.

SUR :EL BURGO TURÍSTICO

ESTE: ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. z.m.t.

OESTE : SECTOR " VENTA MELCHOR "

USOS GLOBALES:

PERMITIDOS : EXCLUYENTES R.E. Y T.C	R.E. Y T.C.
--	--------------------

COMPATIBLES : R.E., T.C. , E.S., Y ELP (DEPORTIVO)	R.E.,T.C.,E.S. Y ELP
---	-----------------------------

INCOMPATIBLE	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
---------------------	-------------------	-------------------

INTENSIDADES

PARA LOS USOS	0,25 a 0,35 m²/m²	0,27 m²/m²
----------------------	--------------------------	-------------------

Nº de VIVIENDAS	450 VIV	450 VIV.
------------------------	----------------	-----------------

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	16.72 Viv/Has	16, 72 Viv/Has
------------------------------------	----------------------	-----------------------

SISTEMA GENERAL VINCULANTE

ESPACIOS LIBRES, PARQUE SUBURBANO	1,2115 HAS	1,2115 HAS
PARQUE LITORAL	9,09 HAS	9,09 HAS

TOTAL	10,221 HAS	10,221 HAS
--------------	-------------------	-------------------

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	A DEFINIR EN EL PAU	0,522 HAS
-------------------------------------	----------------------------	------------------

COMUNICACIONES	ACCESO DESDE SGV14 C 100 VEHÍCULOS	ACCESO SGV 14C 185 VEHÍCULOS
-----------------------	---	---

CONEXIONES OBLIGATORIAS	A REALIZAR	PREVISTAS
------------------------------------	-------------------	------------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	11 %	11 %
------------------------------	-------------	-------------

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

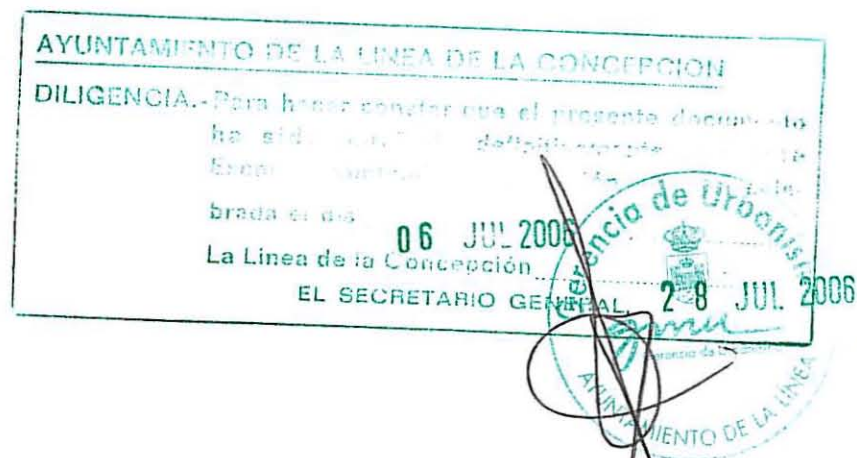
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente Plan ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de la Linea de la Concepción, el día **06 JUL 2006** en la Sesión de Gobierno Municipal, se acuerda aprobar el Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva de la Linea de la Concepción.

EL SECRETARIO GENERAL.



TECHO MÁXIMO POTENCIAL	94.178 m ² C. 72.651 m ² C.
INTENSIDADES BRUTAS SEGÚN USOS GLOBALES	
RESIDENCIAL EXTENSIVO NETO.....	0,783 m ² /m ²
HOTELERO NETO.....	0,997 m ² /m ²
Nº DE PLANTAS	
RESIDENCIAL.....	3 PLANTAS (9,50 m)
HOTELERO	3 PLANTAS (10,50 m)
EQUIPAMIENTO	2 PLANTAS
SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS O DE AFECCIÓN.	
SG PARQUE LITORAL.....	9, 0099 HAS
SG RECREATIVO Y DEPORTIVO.....	1,2115 HAS
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	COMPENSACIÓN





S I N T E S I S D E L A M E M O R I A
--

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACIÓN
U.U.I. 14 C -0 3 TORRENUEVA

LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.

**ANEXO A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO
DE LA U.U.I. 14 C - 03
TORRENUEVA
DEL P.G.O.U. DE
LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN**

ARTICULO 64 DEL R.D. 2159/1978 DE 23 DE JUNIO.

- 1º.- Justificación de la necesidad de la Urbanización.
- 2º.- Relación de propietarios afectados, apellidos, y dirección.
- 3º.- Determinaciones Artículo 46 del R.D. 2159/78.
 - Modo ejecución de las obras de Urbanización, sistema de actuación.
 - Compromisos con el Ayuntamiento.-
 - 3.1º.- Plazos obras de urbanización.
 - 3.2º.- Construcción dotaciones.
 - 3.3º.-Conservación Obras Urbanización. Plazo
- 4º.- Copia acta de deslinde con fincas colindantes.

De acuerdo al contenido del Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento al ser este Plan Parcial de Iniciativa particular deberá contener un Anexo con los siguientes datos:

a) JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL .

El presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de los terrenos, justifica la procedencia de la formulación , necesidad y conveniencia de la urbanización en :

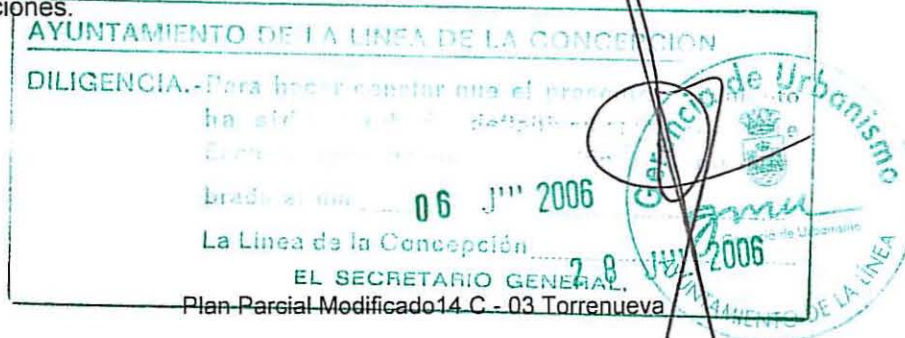
1º).- Desarrollo del Planeamiento de rango Superior del que dimana, en nuestro caso el Plan G.O. de La Línea de La Concepción y del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14.C-03 "TORRENUEVA" recientemente aprobado definitivamente por el Órgano Institucional competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2º) En base al contenido y cumplimiento del Artículo 19.1.5º Planes de Iniciativa particular de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3º) En desarrollo del contenido del Artículo 136. Punto 1 " De los Planes Parciales " del R. Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, de aprobación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo y Artículo 139, Para Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular .

4º). En base al contenido y requisitos establecidos por el P.G.O.U. del municipio, en relación a las obligaciones del promotor del PAU, de redactar el Plan Parcial o Planes Parciales que desarrollen el PAU, Artículos 430 , 431 y concordantes del citado Plan General de O.U. del Municipio.

El presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada 14 C -03 TorreNueva, **es de iniciativa particular** por lo que se ajustará a las reglas de competencia y procedimiento establecidos en el Artículo 139 del Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio , en consonancia con los requisitos del Artículo 15 y 19, de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.



b) RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS .

Los titulares de las fincas registrales de los terrenos en el ámbito del PAU, con expresión de sus Nombres, Apellidos y Dirección , superficie de titularidad y % de propiedad son :

5. INDEGESU, S.L con CIF nº B-83516823 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L con CIF B-82607839, sociedades mercantiles, representadas por D. Guillermo García Mora con NIF nº 70300264-M, domicilio C/ Juan de Mena nº 6, 1º D, 28014 Madrid. Con Fincas Registrales en proindiviso al 50% números: la totalidad de la finca 12.420x, con 1.250 m²; la totalidad de la finca 37.342 con 25.120 m²; la totalidad de la finca 9.293 con 157.079,10 m², y parte de la finca 20.202 con 12.633,40 m² .

Ver documentación anexa justificativa.

Superficie de titularidad	196.082,50 m ²	72,872%
---------------------------	---------------------------	---------

6. AYCO S.A., con CIF A-28004240, Plaza Independencia 5, 28014, Madrid, sociedad mercantil representada por D. Guillermo García Mora con NIF nº 70300264-M, domicilio C/ Juan de Mena nº 6, 1º D, 28014 Madrid. Con la totalidad de la Finca Registral nº 41.343 con 25.733 m².

Superficie de titularidad	25.733 m ²	9,563%
---------------------------	-----------------------	--------

7. AQUACRIA AROUSA S.L., con CIF nº B-36.296.945, domicilio social en Bico de Ran-Sertajes, parroquia de Castuelo, municipio de Cambados (Pontevedra), con parte de la Finca Registral 20.202.

Superficie de titularidad	46.561,50 m ²	17,304%
---------------------------	--------------------------	---------

8. D. Pedro Caravaca López y D. Fco. A. Escalona López, C/ Gravina, 21 – La Linea de la Concepción, Finca Registral nº 8.975.

Superficie de titularidad	703 m ²	0,261%
---------------------------	--------------------	--------

TOTAL	269.080 m ²	100%
-------	------------------------	------



c) DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO el Art 46 del Rgtº de Ptº.

Determinaciones.

Apartado a).

Modo ejecución de las Obras de Urbanización.

Sistema de Actuación.

Se propone como sistema de Actuación, en función de los Polígonos propuestos lo siguiente :

Sistema de COMPENSACIÓN.

La propuesta de aplicación del Sistema por POLÍGONOS queda así:

Polígono 1.- 24.267,01 m² construidos.....Propietario Único..... Propiedad.
NDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L 100%
(Median3te Convenio Urbanístico)

Polígono 2.- 25.656,69 m² construidos.....PropietarioPropiedad.
INDEGESU S.L. - PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L 68,10%
AYCO, Grupo Inmobiliario S.A 31,90%
(Mediante Convenio Urbanístico)

Polígono 3.- 22.727,30 m² construidos.....Sistema de Compensación.
INDEGESU S.L Y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L.
AQUACRIA AUROSA S.L.
D. PEDRO CARAVACA LOPEZ y D. FCO. A. ESCALONA LOPEZ

Las obras de urbanización se ejecutaran por tanto en base al sistema de actuación definido anteriormente.

Debiéndose por tanto redactarse tramitarse, y aprobarse, el Proyecto de Reparcelación, para los Polígonos I y II y para el Polígono III, el procedimiento sería;

1º.- Bases y Estatutos de la Junta de Compensación,

2º.- Constitución de la Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación.

Se determina que el presente Plan Parcial Modificado se desarrollará mediante un único Proyecto de Urbanización ,coincidiendo el ámbito completo del Sector con el del Plan Parcial que lo desarrolla.

En desarrollo de las determinaciones vigentes en cuanto a la propuesta del Sistema de Actuación, y en desarrollo de los deberes y derechos de los propietarios, por aplicación de la Ley 6/98 de 13 de Abril, y Art 45 del R.D. 2159/1978 de 23 de Junio , los propietarios del suelo podrán desarrollar directamente mediante los instrumentos de planeamiento oportunos, siempre que el ámbito de la actuación este delimitado por el planeamiento.

Los propietarios afrontaran las correspondientes Cesiones de Sistema Interiores y ceder el Suelo para los Sistemas Generales, costeando la infraestructura y cediendo el 11% del Aprovechamiento medio a la Administración Local actuante.



SÍNTESIS DE LA MEMORIA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACIÓN
U.U.I. 14 C -0 3 TORRENUEVA

LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de la Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 "TORRENUUEVA" del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de la Concepción fue aprobado definitivamente el día 6 de Mayo de 2004, en el pleno de esa misma fecha del Excmo. Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, aprobación definitiva publicada con fecha 31 de Mayo de 2004 en el B.O.P de Cádiz nº 124, páginas 12 y siguientes, el presente Plan Parcial Modificado de Ordenación adapta el citado Plan Parcial aprobado a los nuevos criterios de ordenación que se expondrán posteriormente y desarrolla a nivel de planeamiento parcial el Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14. C- 03 " TORRENUUEVA " del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de La Concepción, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha martes 10 de Diciembre de 2002.

El Plan General de Ordenación de la Línea de la Concepción aprobado definitivamente en el año 1993, Texto Refundido del P.G.O.U., recoge el ámbito de los terrenos objeto de este documento como Suelo Urbanizable No programado, como Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 "TORRENUUEVA".

El presente Plan Parcial de Ordenación desarrolla a nivel de planeamiento parcial el Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14. C- 03 " TORRENUUEVA " del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de La Concepción, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha martes 10 de Diciembre de 2002.

El Plan General de Ordenación de la Línea de la Concepción aprobado definitivamente en el año 1993, Texto Refundido del P.G.O.U., recoge el ámbito de los terrenos objeto de este documento como Suelo Urbanizable No programado, como Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 " TORRENUUEVA " .

Transcurrido el tiempo y la paulatina consolidación de los suelos clasificados por el Plan General de O. U. Del Municipio, de Urbanizables Programados Turísticos, 1º Cuatrienio, procede plantear ante las Instituciones Local y Autonómica, el desarrollo de estos terrenos proponiendo su programación para convertir los terrenos en urbanizables programados, y desarrollados mediante el correspondiente planeamiento parcial.

Posibilita así mismo esta iniciativa privada la entrada en vigor de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley del Suelo 6/1998 de 13 de Abril, al aplicar el Régimen del Suelo Urbanizable a los Suelo Urbanizables No Programados.

Se redactó, tramitó y aprobó, por tanto, previamente a la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación, el preceptivo Programa de Actuación Urbanística, de la Unidad Urbanística Integrada 14 C-03 " TORRENUUEVA ", del Plan General de O.U. de La Línea de La Concepción, en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1998, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aceptado por la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1977, Ley del Suelo de 1.998, Ley 6/1998, (Dº.Tª 1ª) y del Decreto 77/1994, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificado por Decreto 102/99 de 27 de Abril y Decreto 94/2001, así como por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de La Línea de La Concepción del que dimana, y sujeto a la Reglamentación de la Ley 22/ 1988 de 28 de Julio, Ley de COSTAS, Real Decreto 1471/89 de 1 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas.

El PAU promovido por el propietario mayoritario de los terrenos, la Sociedad mercantil BANAROGA Sociedad Limitada, propietaria del 86,462% de los terrenos, fue presentado ante el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción en Noviembre de 2001.

Después de su informe y análisis por la Oficina Técnica de Urbanismo Planeamiento y Gestión Municipal, de fecha 18 de Diciembre de 2001, se daban por cumplidas las condiciones y subsanaciones requeridas por el Decreto del Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Municipio de la Línea de La Concepción, procediéndose a la aprobación Inicial del PAU, y a la publicación en un periódico de gran tirada y en el B.O.P de CÁDIZ nº 299, y a su remisión a la D.G. de COSTAS con fecha 20 de Diciembre para su informe de acuerdo al Art. 117 de la Ley de Costas.

Plan Parcial Modificado 14 C-03 Torrenueva



El periodo de información al público terminó el 28 de Enero de 2002.

La aprobación Provisional se produjo por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, y fue remitido a la Consejería de Obras Públicas de Cádiz para la tramitación de la aprobación definitiva del PAU, expediente que fue elevado y sancionado positivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha martes 10 de Diciembre de 2002.

El precedente Plan Parcial de Ordenación, que se pretende modificar fue aprobado inicialmente en fecha 17 de Diciembre de 2002 y provisionalmente con fecha 3 de Noviembre de 2003 por acuerdo del Pleno de la corporación en sesión celebrada el día 6 de Mayo de 2004.



JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO

De acuerdo con la programación del Plan de Etapas del Plan Parcial, una vez aprobado este comenzarán a redactarse los documentos de los Proyectos de Parcelación de los Polígonos I y II, y Proyecto de Compensación y Parcelación del Polígono III, así como el Proyecto de Urbanización completo de la actuación en la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

Durante el desarrollo del Proyecto de Urbanización se han observado diversos problemas técnicos, consecuencia de la topografía de los terrenos, con fuertes pendientes desde la zona Noroeste y hacia la costa. Estos problemas se solucionaban mediante la modificación de los perfiles topográficos en la zona más próxima a la costa, elevando la cota del terreno natural a partir de la construcción de importantes muros de contención de hormigón armado, lo cual posibilitaba crear plataformas sensiblemente horizontales, que permitían la integración de las tipologías de Viviendas Unifamiliares, ya sean en sus variantes adosadas, pareadas o aisladas, con una topografía adaptada al tipo de uso residencial previsto.

Sin embargo, la obtención de unos perfiles topográficos mas acordes con estas tipologías residenciales se hacia a costa de modificar de forma importante el paisaje natural actual, en el que aparecerían muros de contención de gran altura, visibles desde el Parque Litoral y la costa, difíciles de integrar con los elementos actuales del medio ambiente.

Por los motivos expuestos y ya que se consideraba prioritaria la integración en el paisaje de la futura urbanización se propone la modificación del Plan Parcial aprobado, manteniéndose todas las cesiones ya definitivas y modificando la tipología del uso residencial en determinadas parcelas, cambiando mayoritariamente las tipologías unifamiliares a plurifamiliares, que soporta mejor unos mayores desniveles en el terreno, lo que permitirá integrar de forma mas natural los elementos de la futura urbanización en el paisaje existente.

Para lo cual se modifica en parte el trazado del viario secundario, suprimiendo viales de reducida anchura (6,00 m) y sustituyéndolos por un solo vial de 15,00 de sección, (L5) lo que permite aumentar el número de plazas de aparcamiento en superficie, así como disminuir la superficie destinada a viales, con lo que se mejoran los parámetros del sector, reduciéndose tanto la edificabilidad neta para el uso global residencial como para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, así como la densidad neta de viviendas.

Por todo lo cual, entendemos que la siguiente modificación del Plan Parcial mejora la solución propuesta en el Plan Parcial aprobado, tanto en los aspectos de integración en el paisaje como en los parámetros urbanísticos de infraestructuras, plazas de aparcamiento en viales y densidad neta de viviendas.

A efectos de que quede más claramente documentado el presente Plan Parcial Modificada se desarrollan los diferentes documentos del mismo (Memoria y planos) siguiendo el mismo índice y esquemas que los transcritos en el Plan Parcial ya aprobado.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN AL PAU

De acuerdo con la programación del Plan de Etapas del Plan Parcial, una vez aprobado este comenzarán a redactarse los documentos de los polígonos I y II, y Proyecto de Compensación y Parcelación del Polígono III, así como el Proyecto de Urbanización completo de la actuación en la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

Durante el desarrollo del Proyecto de Urbanización se han observado diversos problemas técnicos, consecuencia de la topografía de los terrenos, con fuerte pendiente de la zona Este del que limita con la costa. Estos problemas se solucionaban mediante la modificación de los perfiles topográficos en la zona más próxima a la costa, elevando la cota del terreno natural a partir de la construcción de importantes muros de contención de hormigón armado lo cual suscita crear plataformas sensiblemente horizontales, que posibilitaba la integración de las tipologías de viviendas unifamiliares, ya sean en sus variantes adosadas, pareadas o aisladas, con una topografía adaptada al tipo de uso residencial previsto. Sin embargo, la obtención de unos estilos topográficos mas acordes con estas tipologías residenciales se hacia a costa de modificar de forma importante el paisaje natural actual, en el que aparecerían muros de contención de gran altura, visibles desde el Parque Litoral y la costa, difíciles de integrar con los

Plan Parcial Modificado 14 C-03 Torrenueva

La Línea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL

06 JUL 2006
28 JUL 2006

121

elementos actuales del medio ambiente.

Por los motivos expuestos ya que se consideraba prioritaria la integración en el paisaje de la futura urbanización se propone la modificación del Plan Parcial aprobado, manteniéndose todas las decisiones ya definitivas y modificando la tipología del uso residencial en determinadas parcelas, cambiando mayoritariamente las tipologías unifamiliares a plurifamiliares, tipología residencial que soporta mejor unos mayores desniveles en el terreno, lo que permitirá integrar de forma mas natural los elementos de la futura urbanización en el paisaje existente.

Modificación en parte del trazado del viario secundario, suprimiendo los viales de reducida anchura (L5, L7, L8, L9, L10 Y L11 en el Plan Parcial aprobado) sustituyéndolos por un solo vial de 15,00 de sección, denominado L5 en el presente Plan Parcial, lo que permite aumentar el número de plazas de aparcamiento en superficie, así como disminuir la superficie destinada a viales, con lo que se mejoran los parámetros del sector, reduciéndose tanto la edificabilidad neta para el uso global residencial como para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, así como la densidad neta de viviendas.

Por todo lo cual, entendemos que la siguiente modificación del Plan Parcial mejora la solución propuesta en el Plan Parcial aprobado, tanto en los aspectos de integración en el paisaje como en los parámetros urbanísticos de infraestructuras, plazas de aparcamiento en viales y densidad neta de viviendas.

El presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de los terrenos, justifica la procedencia de su formulación en :

1º).- Desarrollo del Planeamiento de rango Superior del que dimana, en nuestro caso el Plan G.O. de La Línea de La Concepción y del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada 14.C-03 "TORRENUOVA" recientemente aprobado definitivamente por el Órgano Institucional competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2º) En base al contenido y cumplimiento del Artículo 104.3, Planes de Iniciativa particular de la Ley 1/1992 de 26 de Junio Texto Refundido.

3º) En desarrollo del contenido del Artículo 136. Punto 1 "De los Planes Parciales" del R. Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, de aprobación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo y Artículo 139. Para Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular .

4º). En base al contenido y requisitos establecidos por el P.G.O.U. del municipio, en relación a las obligaciones del promotor del PAU, de redactar el Plan Parcial o Planes Parciales que desarrollen el PAU, Artículos 430, 431 y concordantes del citado Plan General de O.U. del Municipio.

El presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada 14C-03 Torrenueva, es de iniciativa particular por lo que se ajustará a las reglas de competencia y procedimiento establecidos en el Artículo 138 del Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio, en consonancia con los requisitos del Artículo 15 y 19, de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.



ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad del ámbito de los terrenos objeto del presente Plan Parcial Modificado de Ordenación de la Unidad Urbanística Integrada 14 C-03, Torrenueva, tiene una extensión superficial de **269.080 metros cuadrados (26,908 HAS)**.

La promoción del PAU en primera instancia y del Plan Parcial aprobado definitivamente, se responsabiliza en la sociedad mercantil BANAROGA sociedad limitada, titular de una parte importante y mayoritaria de los terrenos.

En el tiempo transcurrido entre la aprobación del precedente Plan Parcial y el presente Plan Parcial Modificado se han producido cambios en la estructura de la Propiedad, detallándose a continuación los titulares de las fincas registrales en el ámbito de la Unidad 14C-03 TORRENUEVA con expresión de sus nombres, apellidos y dirección, NIF o CIF, superficie de titularidad y % de propiedad en relación a la totalidad del Sector:

9. INDEGESU, S.L con CIF nº B-83516823 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L con CIF B-82607839, sociedades mercantiles, representadas por D. Guillermo García Mora con NIF nº 70300264-M, domicilio C/ Juan de Mena nº 6, 1º D, 28014 Madrid. Con Fincas Registrales en proindiviso al 50% números: la totalidad de la finca 12.420x, con 1.250 m²; la totalidad de la finca 37.342 con 25.120 m²; la totalidad de la finca 9.293 con 157.079,10 m², y parte de la finca 20.202 con 12.633,50 m².

Ver documentación anexa justificativa.

Superficie de titularidad	196.082,50 m ²	72,872%
---------------------------	---------------------------	---------

10. AYCO S.A, con CIF A-28004240, Plaza Independencia 5, 28014, Madrid, sociedad mercantil representada por D. Guillermo García Mora con NIF nº 70300264-M, domicilio C/ Juan de Mena nº 6, 1º D, 28014 Madrid. Con la totalidad de la Finca Registral nº 41.343 con 25.733 m².

Superficie de titularidad	25.733 m ²	9,563%
---------------------------	-----------------------	--------

11. AQUACRIA AROUSA S.L., con CIF nº B-36.296.945, domicilio social en Bico de Ran-Sertajes, parroquia de Castuelo, municipio de Cambados (Pontevedra), con parte de la Finca Registral 20.202.

Superficie de titularidad	46.561,50 m ²	17,304%
---------------------------	--------------------------	---------

12. D. Pedro Caracava López y D. Fco. A. Escalona López, Finca Registral nº 8.975.

Superficie de titularidad	703 m ²	0,261%
---------------------------	--------------------	--------

TOTAL	269.080 m ²	100%
-------	------------------------	------

Por confusión entre las diferentes fincas registrales afectados por el Sector, a la nº 37.342 se le asignó en el Plan Parcial originario una superficie de 30.000 m², cuando en realidad según la propia escritura le corresponden 25.120 m². En consecuencia, se ha procedido al reajuste de las diferentes fincas registrales incluidas en el Sector, según el detalle expuesto en el epígrafe anterior.

Por lo tanto, y según lo anteriormente expuesto y la documentación justificativa adjunta, las Sociedades INDEGESU, S.L, PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L y AYCO S.A, que actúan como un único promotor como posteriormente se documentará, tiene acreditada la titularidad demanial de la mayoría de los terrenos afectados dentro del ámbito de la Unidad 14C-03 TORRENUEVA, con una extensión de terreno en propiedad de 221.815,50 m² (22,18155 Ha), que representa un

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

La Línea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL.

porcentaje respecto al 100% del ámbito del 82,435%, es decir mayoría y porcentaje superior al 60% exigido por la Ley de Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para poder promover este planeamiento.

Por tanto la estructura de la propiedad esta muy poco repartida y descansa básicamente en cuatro propietarios, que tienen entre los cuatro, prácticamente el 99% de los terrenos , y fundamentalmente en las mercantiles INDEGESU, S.L, PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L y AYCO, S.L, que actúan como un propietario único y tienen el 82,435 % y por tanto este porcentaje de titularidad en el ámbito del Plan Parcial le posibilita su promoción de acuerdo a la normativa legal concurrente y vigente.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

En la actualidad los terrenos, situados en el paraje y entorno de la TORRENUEVA, lindan con la costa, franja de la playa y zona de definición de la franja de dominio publico definida por la ribera del mar y afecciones determinadas por la Ley de Costas.

El Sector 14 C -03 TORRENUEVA esta situado al Este de la ciudad de la Línea de La Concepción, en la parte mas oriental y costera del municipio. Los terrenos de referencia dentro del ámbito de este sector, lindan al Norte con el Sector 14 C-01-01, en línea de recta, al Sur con la ribera del mar, en línea de longitud aproximada de 1.100 metros, al Este con terrenos no urbanizables y al Oeste con el Sistema General SGS- S - 14 C y terrenos de la Residencia.

El Parque Suburbano SGD-2, Manzana K, de 12.115 m² (1,1211 Has), localizado en la parte mas al sur de la Ordenación , colindante con la Residencia del SAR.

El Parque LITORAL, Manzana PL, con un superficie de 90.099 m² (9,099 Has), que se encuentra en la franja de deslinde de la zona marítimo terrestre, dentro del ámbito del Plan Parcial

El viario estructurante SGV- A- 14 C, existente, denominado Vial L3, cuya ejecución, ya realizada, no perteneciendo al ámbito del PLAN PARCIAL si se recoge como una intervención propia del Plan Parcial, aumentando su sección y reurbanizándolo.

Además de la mejora de este vial ya existente de S.G., la compatibilización con la estructura territorial, y la exigencia del Aytº de la Línea de la Concepción, nos hace proponer un vial en la parte mas al Norte del Sector, de 24,00 mtrs de anchura , Vial L4, para conectar la zona mas urbana con los futuros desarrollo mas al Este del Sector.

Viales Estructurantes L3 y L4	Superficies afectadas
L3= 323 Plazas L4= 185 Plazas	L3 = 11.750 m ² L4 = 14.221 m ²
Total = 508 Plazas	Total = 25.971 m ²

Esta dotación de aparcamiento público se amplía con el proyectado en los nuevos viales L1, L2 y L5, según se justificará posteriormente.

En base a estos condicionantes muy rígidos de la estructura de ordenación del territorio, la ordenación ha pretendido, primero aminorar la edificabilidad máxima permitida, que ya evalúa el PAU en el 0,27, m²/m² y cuyo aprovechamiento volumétrico, residencial y hotelero, se configura, procurando que la edificación resultante de tres plantas, se integre lo mejor posible en el paisaje del ámbito de la actuación y su relación con la visión desde y hacia la playa de Torrenueva .

La localización de una fuerte banda de zona verde y parque publico , como es el parque suburbano y el parque litoral, condicionan positivamente la ordenación, ya que la percepción visual concreta de la futura ordenación terminada, estará siempre afectada por las zonas verdes ya comentadas.

Plan Parcial Modificado 14 C -03 Torrenueva

brada el día 06 JUL 2006

La Línea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL.

Por tanto la ordenación propuesta desarrolla los usos globales, residencial y hotelero en una serie de manzanas, que teóricamente tiene carácter residual, desde el criterio del respeto a los viales estructurantes y a los Parques Suburbano y Parque Litoral.

Los criterios de la ordenación del presente Plan Parcial son :

Máximo respeto a las determinaciones del planeamiento de rango superior del que dimana.

Potenciación de las propuestas de localización de las dotaciones de Parque Litoral y Suburbano.

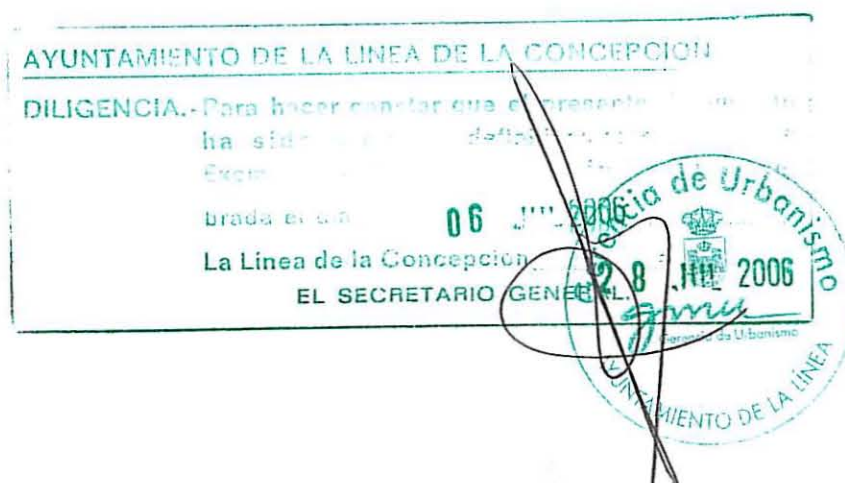
Minimizar el impacto visual y de formación de barreras minorando la edificabilidad máxima permitida, quedando cifrada en $0,27 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, que ya establece el PAU.

Aprovechamiento de la infraestructura viaria existente vial denominado L3.

Localización de la edificación mas densa en la parte mas alejada de la playa; procurando crear una apreciación de la volumetría en ola, desde menos altura, vivienda unifamiliar cerca de la playa, hasta la mayor altura, en la zona mas alejada de la playa.

Propuesta de un viario estructurante para la articulación de los crecimientos mas al norte del sector.

Además, para la consecución de estos criterios se considera adicionalmente el de la integración de la urbanización en el paisaje actual, a partir de la adaptación de las tipologías residenciales a las condiciones morfológicas y topográficas existentes en el ámbito del sector, y que trae como consecuencia la reordenación de los viales de segundo rango.



CESIONES SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Las cesiones que se prevén en este Plan Parcial son las siguientes:

1º) De Sistemas Generales.

Cesiones según Plan General de Ordenación Urbana.

Sistemas Generales.

Parque Litoral .Definido como manzanas PL.

Parque Suburbano Deportivo. Definido por las manzanas PS = K

Áreas Deportivas : Manzana N, uso Recreativo y Deportivo

Red Viaria : Viales L4 de S.G. y mejora vial L3 (SGV-A-14C).

Cesión/concepto	Manzana	Superficie Prevista. Libre según PAU	% respecto al Total del Sector
Parque Litoral	PL. En zona Servidumbre de Costas	90.099 m ²	33,49 %
Sistema de Espacios Libres. Parque Suburbano.	PS / Parcela K	12.115 m ²	4,50 %
Sistema General Equipamiento Comunitario (DEPORTIVO)	Manzana N Edificabilidad N= (300 m2.c.	5.221 m ²	1,95 %
Red Viaria S.G. Vial L3 y L4 de 15,00 y 24,00 m. anchura respectivamente	L3 y L4 L3= 320 Plazas L4= 209 Plazas	L3 = 11.750 m ² L4 = 14.221 m ² Total = 25.971 m ²	9,64 %

TOTAL 133.406 m² 49,58 %

El porcentaje de cesiones de Sistemas Generales resultante del cuadro adjunto asciende a un 49,58 % sobre la totalidad del ámbito del Sector de la U.U.I 14-C-03 " TORRENUEVA



2º.- Sistema Interiores.

Definiciones Previas:

Nº Máximo de Viviendas Máximo posible según el P.G.O.U. N = 534 Viviendas
Nº de Viviendas que plantea el presente PAU = 450 viviendas.

Densidad prevista = 16,72 Viv./ Has < Menor 20 Viv./ Ha que define el P.G.O.U.
Densidad menor de la media del Suelo Urbanizable Programado, 21,016 V/Has, según Capítulo IV, "Zona de Influencia" Artículo 30 de la Ley de Costas.

Anexo de Planeamiento se define como Unidad BÁSICA menor 500 Viv.
Según el Artículo 10 del Rgtº de Ptº.

1º.- Sistema de Espacios Libres.

Reserva de Terrenos para Parques y Jardines Públicos. MANZANA J .

Total Cesión de Zonas Verdes y Espacios Libres27.046 m² .

En esta superficie quedan perfectamente incluidas las zonas para jardines y áreas de juego de niños,.

2º.- Centros Docentes. MANZANA D.

Al proponerse una cuantía de 450 viviendas en el presente Plan Parcial, de acuerdo al Art. 5 del Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo, las dotaciones para Centros Docentes, como Unidad Básica, hasta 500 Viviendas, se propone la siguiente dotación:

Manzana D. Total cesión Centros Docentes 5.546 m²

La Edificabilidad de esta cesión se estima en $0,498 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ s/ } 5.546 \text{ m}^2 = 2.762 \text{ m}^2 \text{ const.}$



3º.- Servicios de Interés Público y Social.

3.1.- Dotación de Parque Deportivo. MANZANA M .

Por ser una Unidad Básica , el estándar aplicable es de 6 mtrs2 de suelo por vivienda luego tendremos

Manzanas M..... 2.725 m²

Se localiza colindante con la manzana N de uso deportivo de Sistemas Generales , para obtener un mayor aprovechamiento de la dotación .

En la manzana se desarrollará la edificabilidad de 300 mtrs2 construidos.

Manzana M: Edificable en S. Interiores. con 300 m2c , en la manzana M. y de S. Generales. con 300 m2c.

En la manzana N.

Total Edificabilidad Manzanas M + N , Usos Deportivos.....600 m² c.

Total Cesión Suelo Dotación Parque Uso Deportivo S.I..... 2.725 m²

3.2.- Equipamiento Comercial. MANZANA C.

Al ser una unidad básica por el nº de viviendas propuesto (450 Viv) el estándar mínimo es de 1 Mtrs2 / cons./Viv.

Se ubica esta dotación de SIPS Comercial en la parcela de la glorieta de entrada a la unidad, lugar céntrico de la misma y se propone con una superficie de suelo de 1.195 m²

y una Edificabilidad de 1000 m2/m2 edificable (0,837m2/m2) > de 450 m² c.

Manzana I. Total Cesión de Suelo Equipamiento Comercial S.I. 1.195 m²

3.3.- Equipamiento Social . MANZANA S.

Para una unidad básica < 500 Viv, el estándar mínimo aplicable para el SIPS, Social es de 3 m² / Const/ Viv. Calculo sobre 450 viviendas propuestas.

Se propone una dotación de suelo de.....2.5488 m²

y una Edificabilidad de..... 1.600 m² cons. (0,64 m² / m²).

Manzana S. cesión de suelo Equipamiento Social S.I.2.488 m²

Resumen de las Edificabilidades de las Dotaciones de Sistemas Interiores, no computables en la edificabilidad total del Sector.

Docente . 2.762 m² cons.

Deportivo. 300 m² cons.

Social. 1.600 m² cons.

Comercial. 1.000 m² cons.

Total Edificabilidad de Sistemas Interiores5.662 m² const.



Dado que el PAU aprobado definitivamente establece que sería el Plan Parcial de O. el que en virtud del Artículo 46. 2º c de R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, el que fijase la construcción, en su caso, de los edificios, destinados a dotaciones comunitarias, se propone que por el promotor del presente Plan Parcial Modificado que este construya el 50 % de los edificios destinados a las dotaciones comunitarias de la ordenación, que serían :

50% S/ 5.662 m² cons totales de dotaciones = ó > a 2.831 m² /

Se propone la construcción de las dotaciones :

Dotación Deportivo 300 m² const.
 Dotación Social 1.600 m² const.
 Dotación Comercial 1.000 m² const.

Total suma Construcción Dotaciones Comunitarias
 a cargo del promotor del Plan Parcial 2.900 m² const. > de 2.831 m²

Esta edificabilidad será construida por el promotor del PAU, en cumplimiento de la posibilidad que otorga la Ley, en cuanto a su exigencia por la Administración actuante.

Aprovechamiento de cesión al Aytº de la Línea de La Concepción.

Total aprovechamiento Edificable incluido el 11% de Cesión.....72.651 m²

De Cesión al Aytº el 11 % sobre 72.651 m² c. 7.992 m² const.

Lucrativo Privado.....64.659 m² const.

Cuadro Resumen Edificabilidades Netas DEL Plan Parcial, por usos pormenorizados lucrativos incluida la cesión 11 % al Aytº de La Línea de La Concepción.

U.U.I. 14.C -03	Usos Superficie Suelo	Densidad Neta. Viv/Ha	Nº Máx. de Viviendas. Densidad Neta	Edificabilidad Neta m ² /m ²	m ² Edificables
Uso Global Residen cial	Residencial 59.983	75.02V/Ha	450 Viv 75.97 V/Has	0,783 m ² /m ²	46.995 m2.c.
Uso Global Hotelero	Hotelero 25.733 m ²	-----	-----	0,997 m ² /m ²	25.657 m ² .c.
Total	85.716 m ²	16,72 V/H.	450 Viv	0,848 m ² /m ²	72. 651 m ² .c

La edificabilidad total del PLAN PARCIAL MODIFICADO Computable propuesta, es 0,27 m²/m² y se concreta en 72.651 m² const.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el present
 ha sido
 06 JUL 2008
 La Línea de la Concepción
 EL SECRETARIO GENERAL.

**CUADRO PORMENORIZADO DE APROVECHAMIENTOS DE LOS USOS LUCRATIVOS
Y NO LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 14 C -03 TORRENUEVA**

Uso	Manzana	Tipología	Nº Vivi.	Superficie Parcela M2	Edificabilidad parcela m2. cons	Coefficiente Edificabilidad m2 / m2	Parcela mínima m2	Ocupac %
Lucrativos								
Residencial	R1a	Colectiva	21	2.790	2.177,81	0,781		60
Residencial	R1b	Colectiva	21	2.790	2.177,81	0,781		60
Residencial	R2a	Colectiva	43	5.542	4.459,32	0,805		60
Residencial	R2b	Colectiva	43	5.542	4.459,32	0,805		60
Residencial	R3a	Colectiva	53	6.896	5.496,37	0,797		60
Residencial	R3b	Colectiva	53	6.896	5.496,37	0,797		60
Residencial	R4a	Colectiva	69	8.865	7.101,65	0,801		60
Residencial	R4b	Colectiva	69	8.861	7.101,65	0,801		60
Residencial	R5	Colectiva	70	9.299	7.324,00	0,795		60
Residencial	U1	Pareada	8	2.502	1.200	0,480	400	40
TOTAL			450.-	59.983	46.994			
Hotelero	H1			10.624	10.592	0,997		60
	H2			12.278	12.242	0,997		60
	H2'			2.831	2.823	0,997		60
TOTAL				25.733	25.657			
Total Usos Lucrativos				85.716	72.651			
Servicios	O + O2	Subterra	-----	427	-----	-----	-----	-----
No Lucrativos								
S.Espacios Libres	J	-----	-----	27.046	-----			
Docente	D	Abierta	----	5.546	2.762	0,498	2.762	
Deportivo	M	Abierta	-----	2.725	300	0,108	2.725	
Comercial	C	Abierta	-----	1.195	1.000	0,837	1.195	
Social	S	Abierta	-----	2.488	1.600	0,637	2.488	
Total Usos N.Lucrativo			-----	39.000	5.662		11.954	

Madrid Cadiz Mayo 2006.
EL PROMOTOR

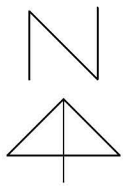
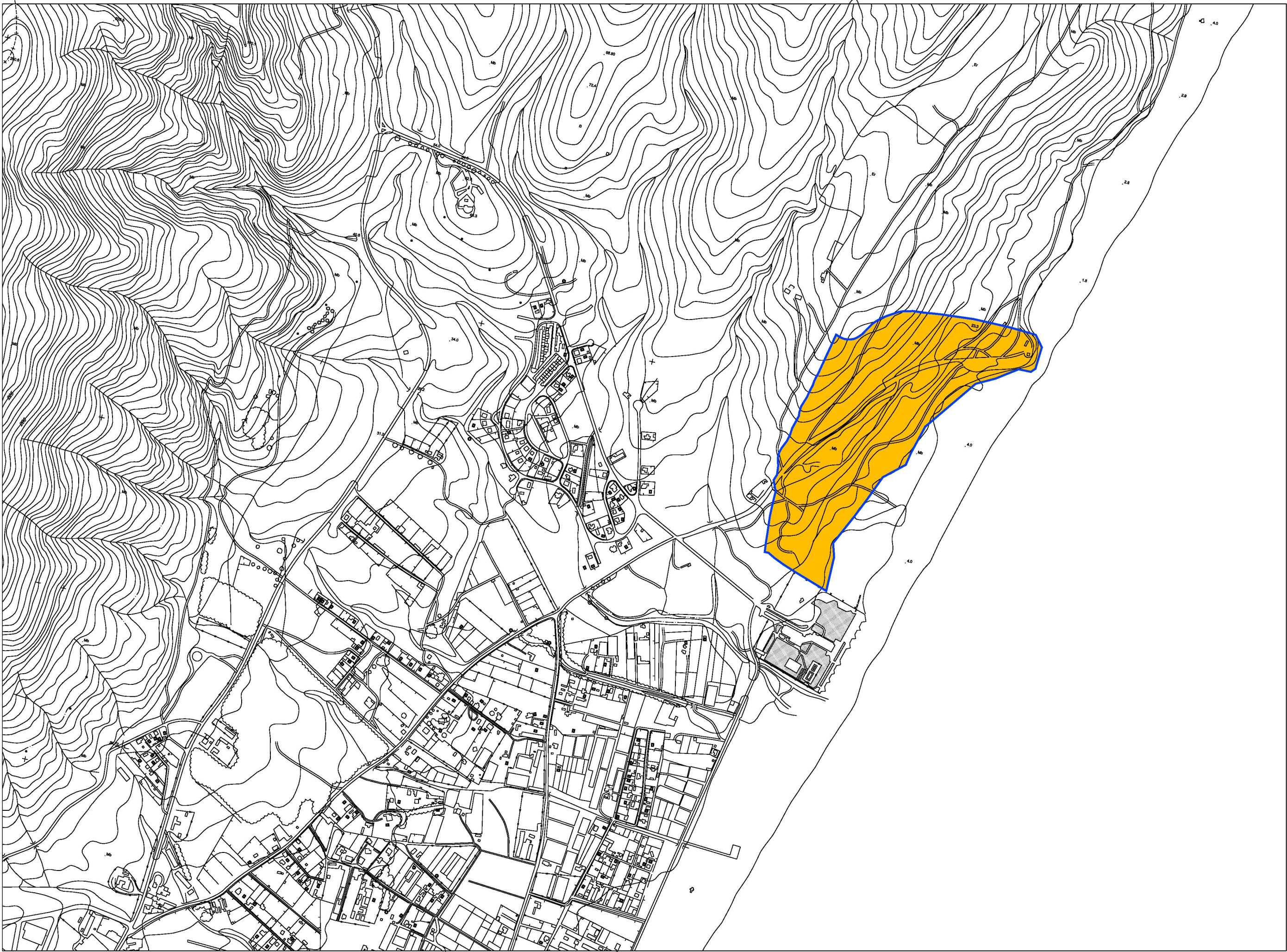
El Arquitecto redactor del Plan Parcial Modificado

INDEGESU S.L.
Promociones y Propiedades Inmobiliarias

ESPACIO S.L. D. José Luis Gómez-Olano González

Plan Parcial Modificado 14 C - 03 Torrenueva

AYUNTAMIENTO DE TORRENUEVA
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original que se encuentra en el expediente de la Oficina de Urbanismo.
130
06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
EL SECRETARIO GENERAL.



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado definitivamente ante el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006 La Línea de la Concepción 28 JUL 2006 SECRETARIO GENERAL.



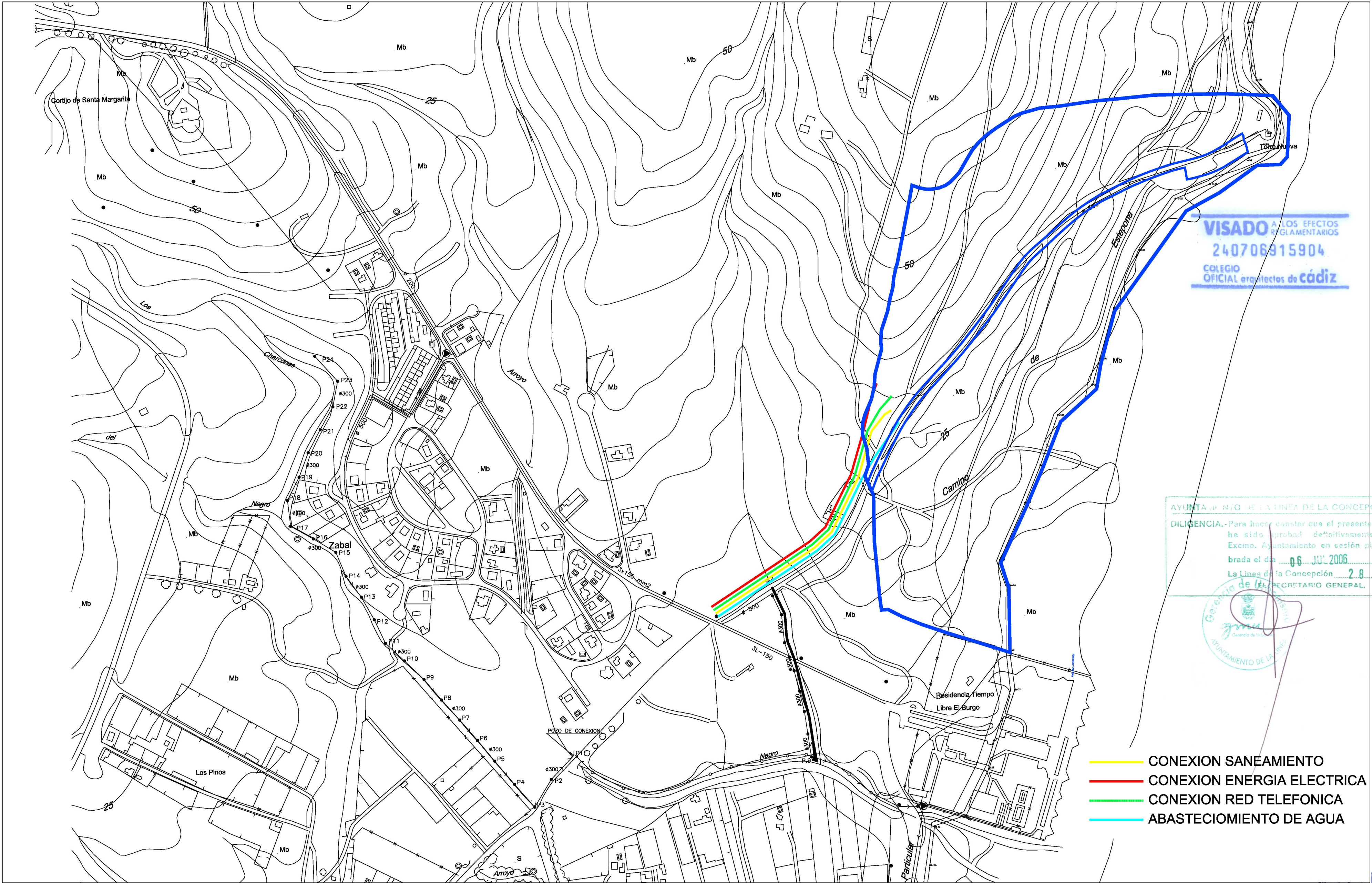
VISADO A LOS EFECTOS REGISTRARIOS
240706915904
COLEGIO OFICIAL arquitectos de Cádiz

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2006



1/200.000 1/10.000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
			SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	1.0



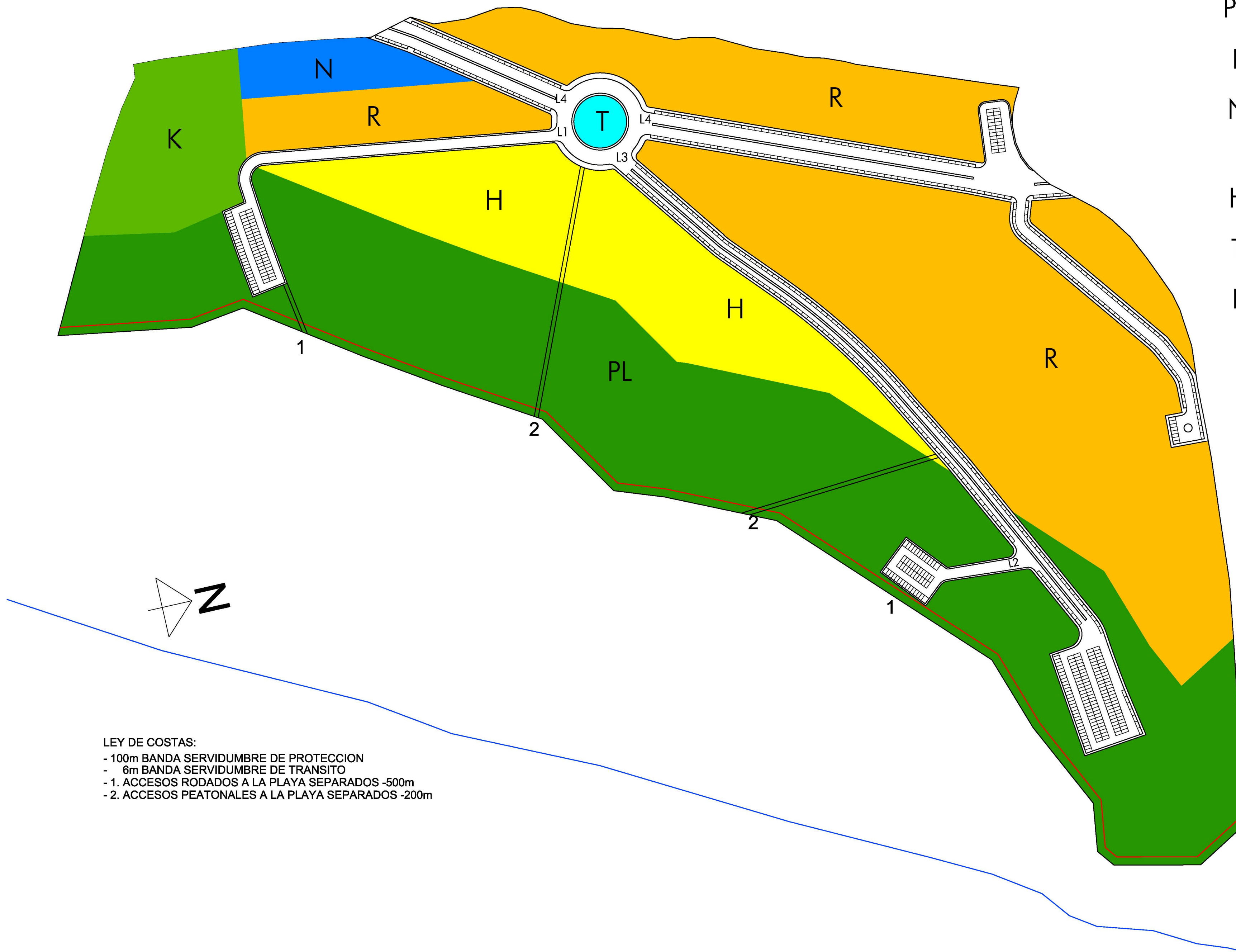
- CONEXION SANEAMIENTO
- CONEXION ENERGIA ELECTRICA
- CONEXION RED TELEFONICA
- ABASTECIMIENTO DE AGUA

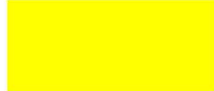
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2006



1/4000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADIO DE ORDENACION UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	SITUACION EN RELACION A LA ESTRUCTURA ORGANICA	



- SISTEMAS GENERALES**
- PL  PARQUE LITORAL S.G.
- K  PARQUE SUBURBANO S.G.
- N  DEPORTIVO S.G.
- USOS GLOBALES**
- H  USO HOTELERO
- T  TERCIARIO COMERCIAL S.I.
- R  RESIDENCIAL
-  LINEA DESLINDE 100 m ZONA MARITIMO TERRESTRE
-  DESLINDE BANDA 6 m SERVIDUMBRE TRANSITO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido probado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006.

La línea de la Concepción 28 JUL 2006

SECRETARIO GENERAL

LEY DE COSTAS:

- 100m BANDA SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- 6m BANDA SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- 1. ACCESOS RODADOS A LA PLAYA SEPARADOS -500m
- 2. ACCESOS PEATONALES A LA PLAYA SEPARADOS -200m

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción a 19 de octubre 2006

SECRETARIO GENERAL

1/2000

PROPIEDAD:

ARQUITECTO:

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION

UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)

MAYO 2006

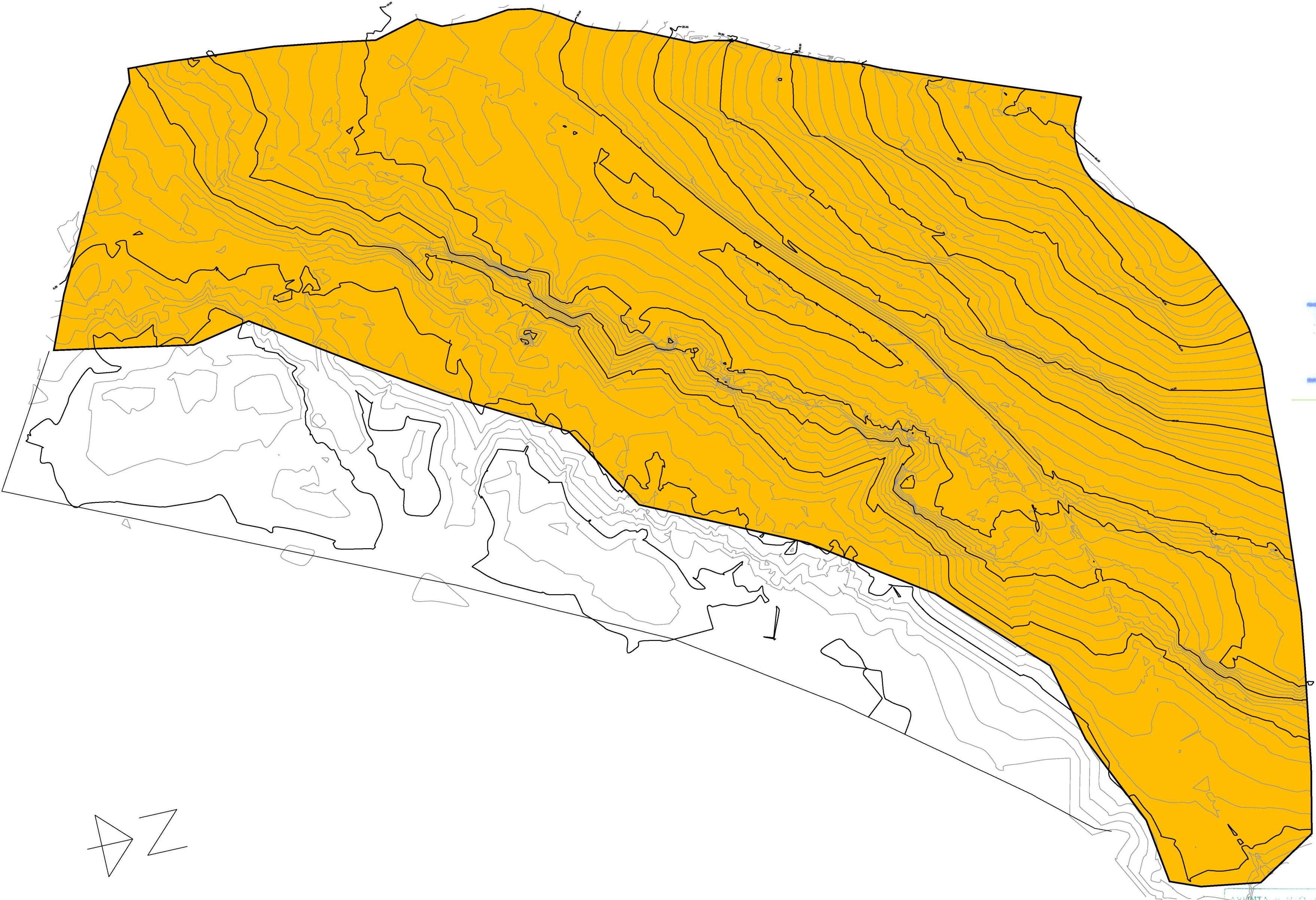
EN REPRESENTACION DE:
INDEGESU S.L. AYCO S.A.

GUILLERMO GARCIA MORA
PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.

JOSE LUIS GOMEZ-OLANO

ORDENACION DEL P.A.U. APROBADO DEFINITIVAMENTE

I.2



VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de **cádiz**

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2005.



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 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL.



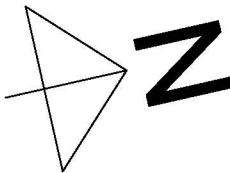
1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION	
MAYO 2005	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
			ESTADO DE LOS TERRITORIOS. TOPOGRAFICO	I.3

35.726 m2 AQUACRIA AROUSA S.L.

232.651 m2 INDEGESU S.L.
PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.
AYCO S.A.

VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de **Cádiz**

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido probado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 06 JUL 2006
La línea de la Concepción 28 JUL 2006
Secretario General



703 m2 Dº.PEDRO CARAVACA LOPEZ
Y Dº.FCO. A. ESCALONA LOPEZ

Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el Registro
Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el
asiento nº 26
En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre
2006
Secretario General



1/2000

MAYO
2006

PROPIEDAD:

ARQUITECTO:

EN REPRESENTACION DE:
INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.

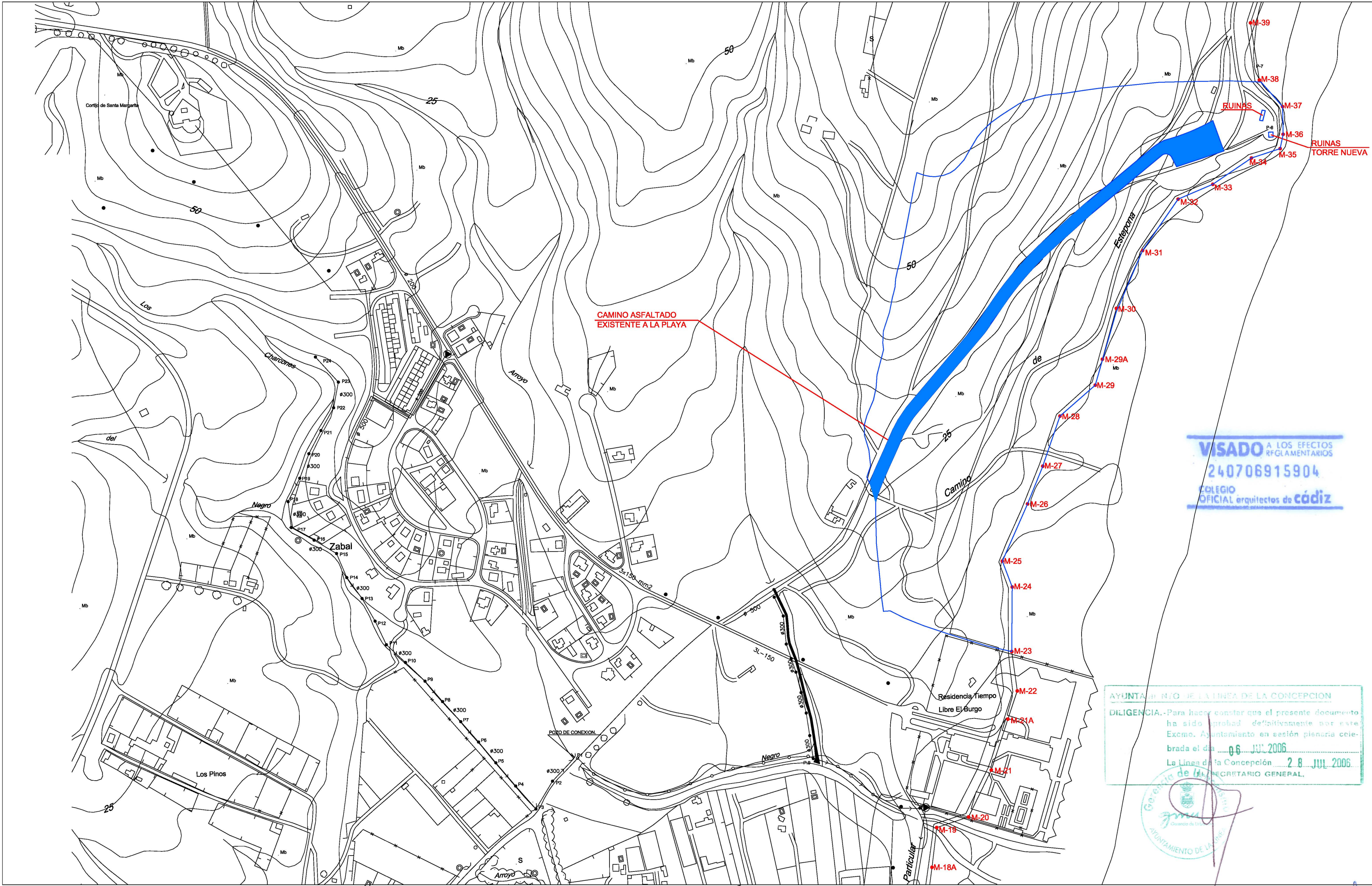
GUILLERMO GARCIA MORA

JOSE LUIS GOMEZ-OLANO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION

UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)

CATASTRAL



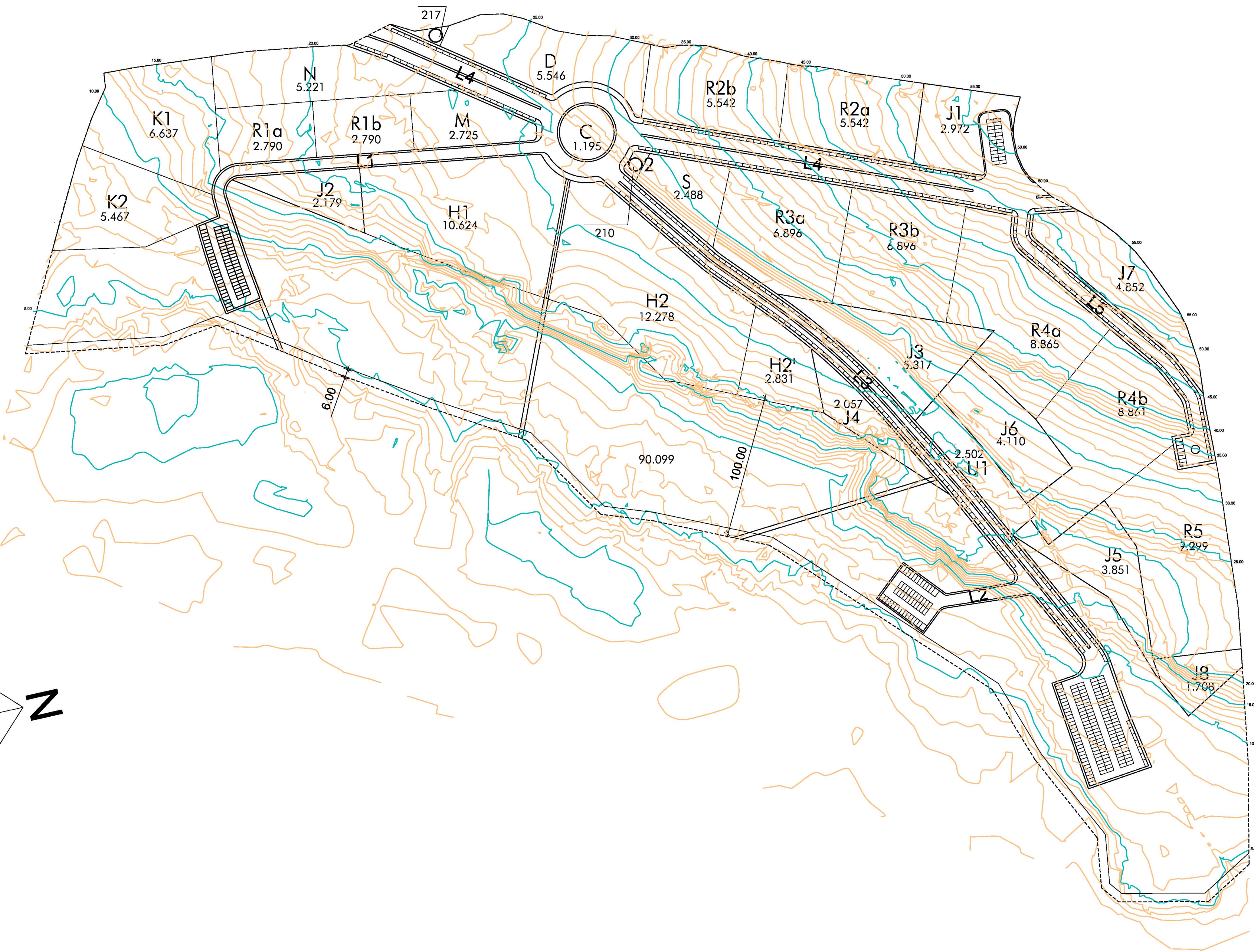
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido probado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
El SECRETARIO GENERAL.

Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el Registro
Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el
asiento nº 26

En La Línea de la Concepción a 19 de octubre
2006
El Secretario General



1/4000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	USOS EXISTENTES	1.5



SISTEMAS GENERALES		
PARQUE LITORAL	PL= 90.099 m2	90.099 m2
PARQUE SUBURBANO	K= 12.115 m2	12.115 m2
TOTAL PARQUE		102.214 m2
DOTACION DEPORTIVO	N= 5.221 m2	5.221 m2
VIALES	L3= 11.750 m2 L4= 14.221 m2	25.971 m2

SISTEMAS INTERIORES		
SISTEMAS ESPACIOS LIBRES	J= 27.046 m2	27.046 m2
DOTACION DOCENTE	D= 5.546 m2	5.546 m2
DOTACION DEPORTIVO	M= 2.725 m2	2.725 m2
DOTACION SOCIAL	S= 2.488 m2	2.488 m2
DOTACION COMERCIAL	C= 1.195 m2	1.195 m2
VIALES	L1= 4.382 m2 L2= 1.955 m2 L5= 4.189 m2	10.526 m2

USO RESIDENCIAL		
R1 A R5 =	57.481 m2	
U1 =	2.502 m2	59.983 m2

USO HOTELERO		
H1 + H2 + H2' =	25.733 m2	25.733 m2

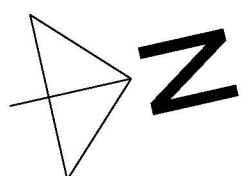
USOS SERVICIOS		
O + O2 =	427 m2	427 m2

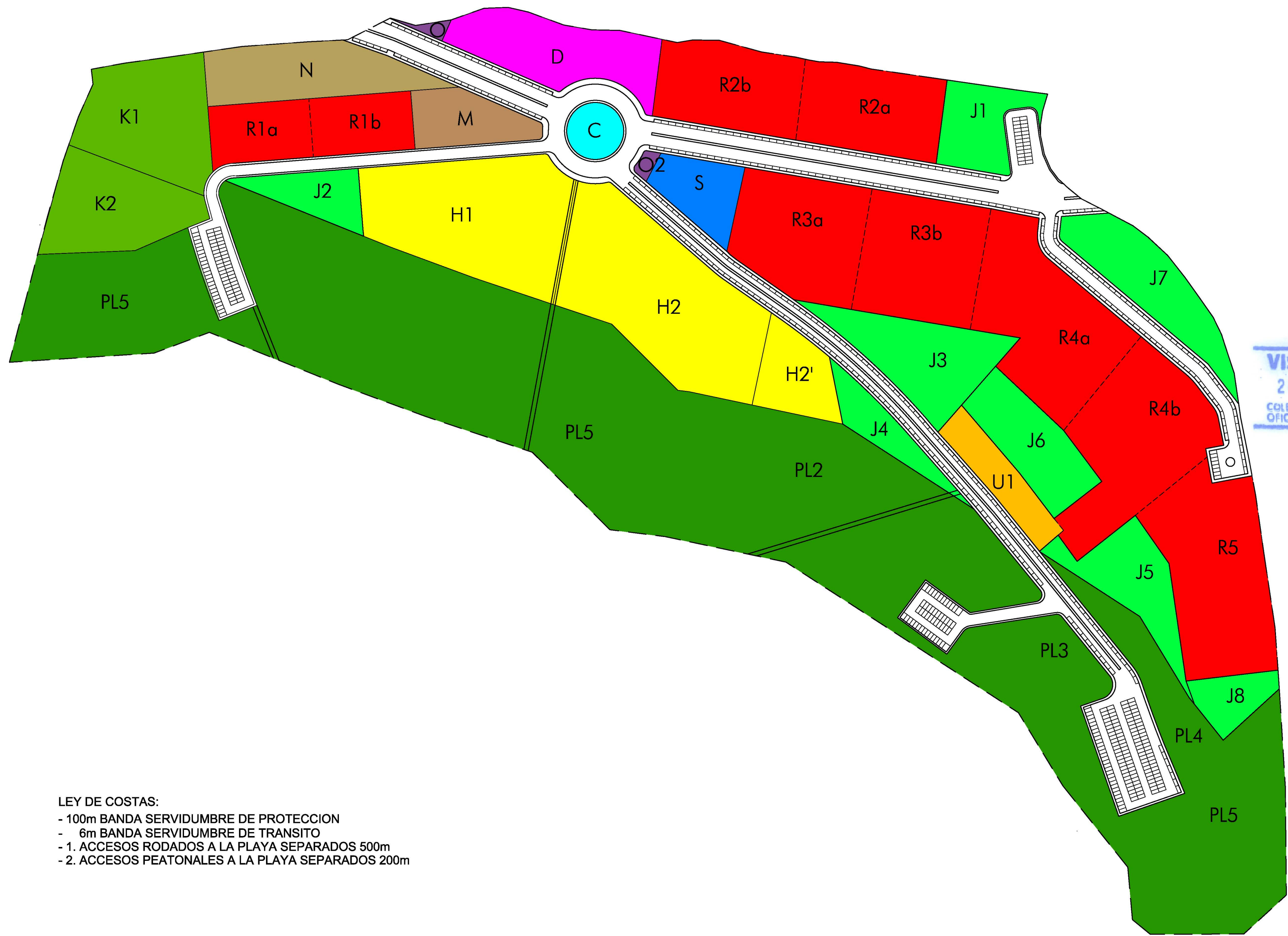
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL		
		269.080 m2

NUMERO APROXIMADO PLAZAS DE APARCAMIENTO		
L1= 69	L3= 331	L5= 95
L2= 49	L4= 183	
TOTAL = 727		

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 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
El SECRETARIO GENERAL.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26
En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2006
El Secretario General





CESIONES

- PL PARQUE LITORAL S.G.
- K PARQUE SUBURBANO S.G.
- J ZONA VERDE S.I.
- M DEPORTIVO S.I.
- N DEPORTIVO S.G.
- D DOCENTE S.I.
- S SOCIAL S.I.
- C COMERCIAL S.I.
- O2 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

VISADO A LOS EFECTOS DE REGISTRO
240706915904
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

HOTELERO

- H1 H2 H2' USO HOTELERO

USO RESIDENCIAL

- R1 A R5 PLURIFAMILIAR
- U1 PAREADAS

LEY DE COSTAS:
- 100m BANDA SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- 6m BANDA SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- 1. ACCESOS RODADOS A LA PLAYA SEPARADOS 500m
- 2. ACCESOS PEATONALES A LA PLAYA SEPARADOS 200m

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 06 JUL 2006
La línea de la Concepción 2.8 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL

Gerencia de la Linea de la Concepción
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26
En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2006.
El Secretario General

Gerencia de la Linea de la Concepción
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

1/2000

MAYO 2006

PROPIEDAD:

EN REPRESENTACION DE:
INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.

ARQUITECTO:

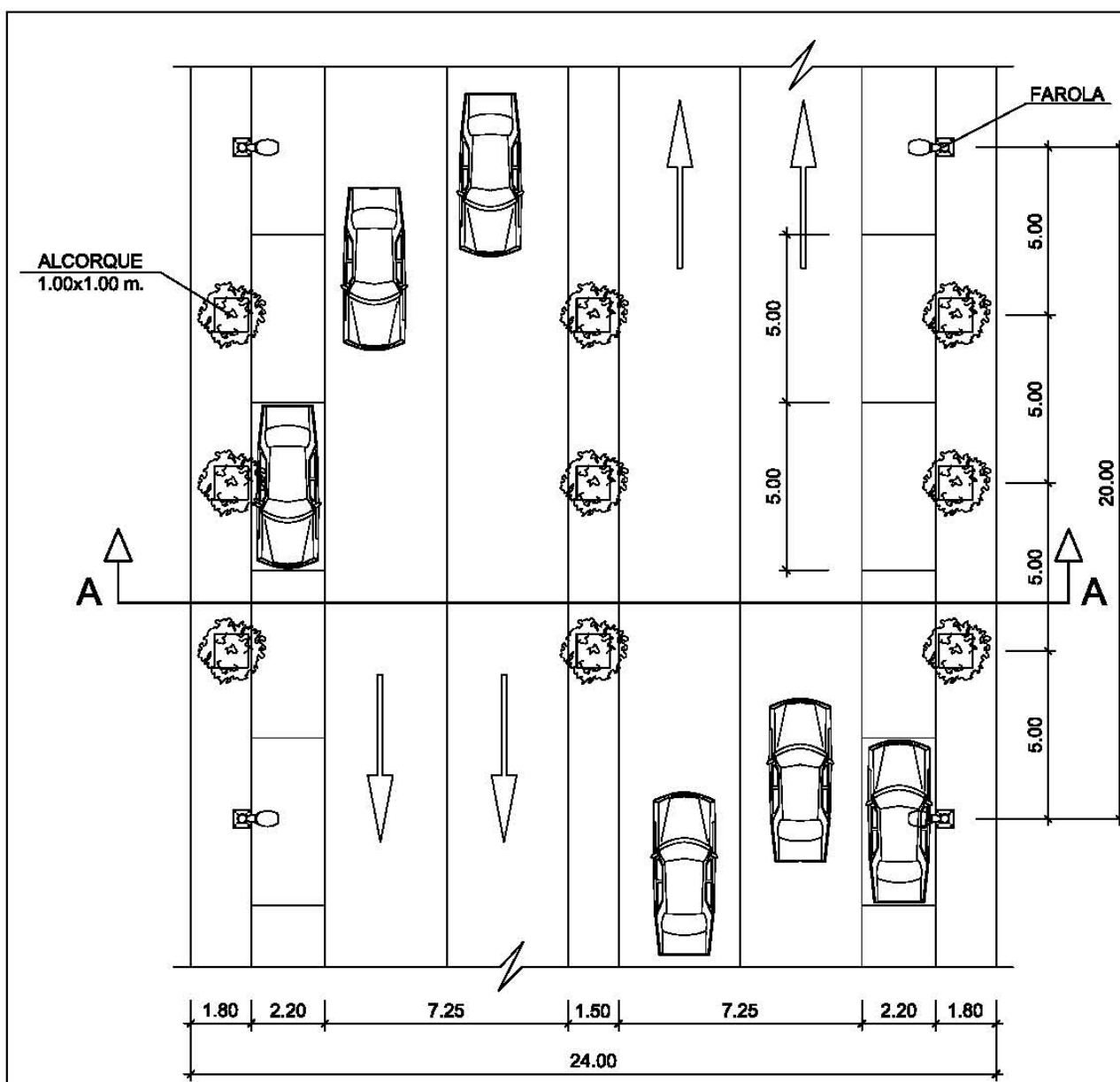
JOSE LUIS GOMEZ-OLANO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION

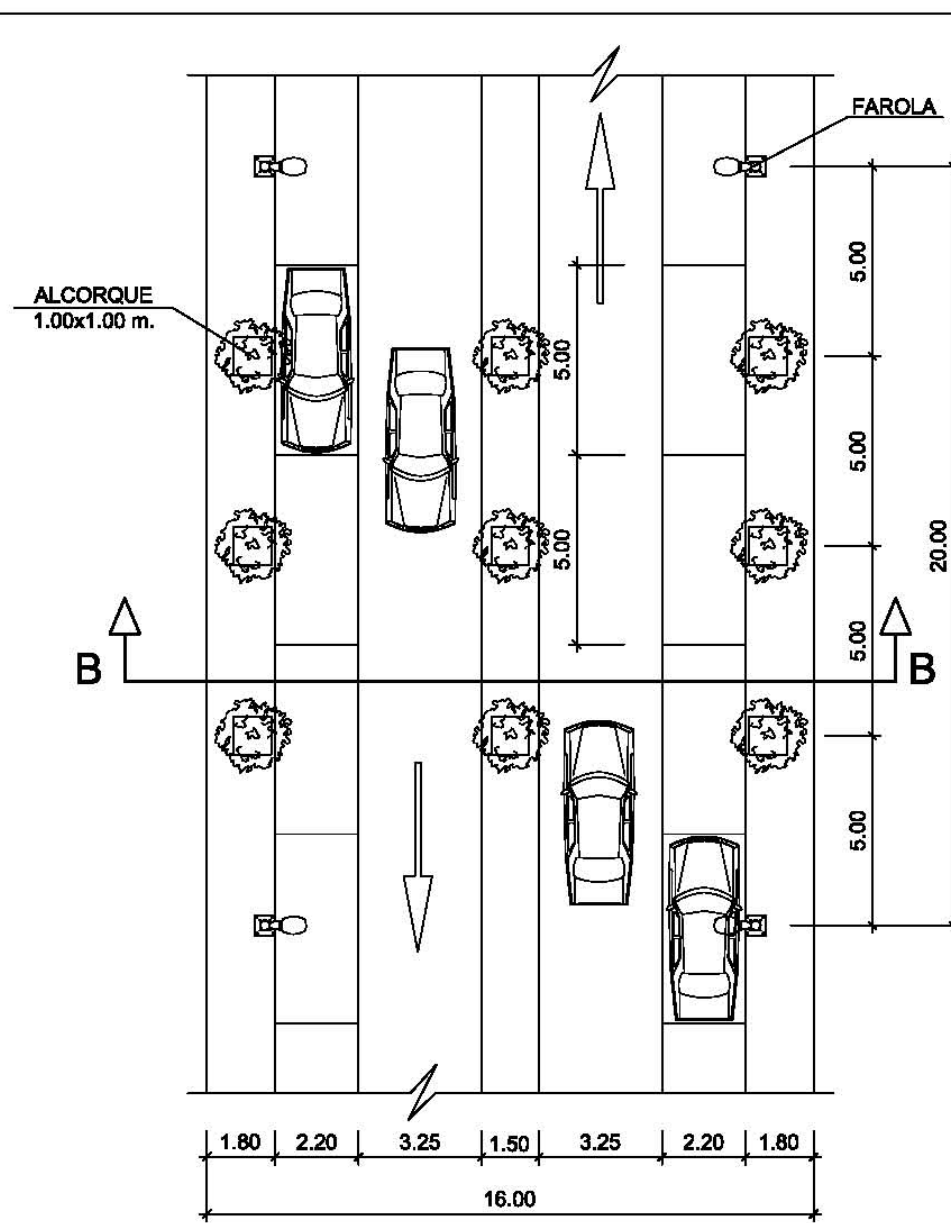
UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)

ZONIFICACION. USOS PORMENORIZADOS

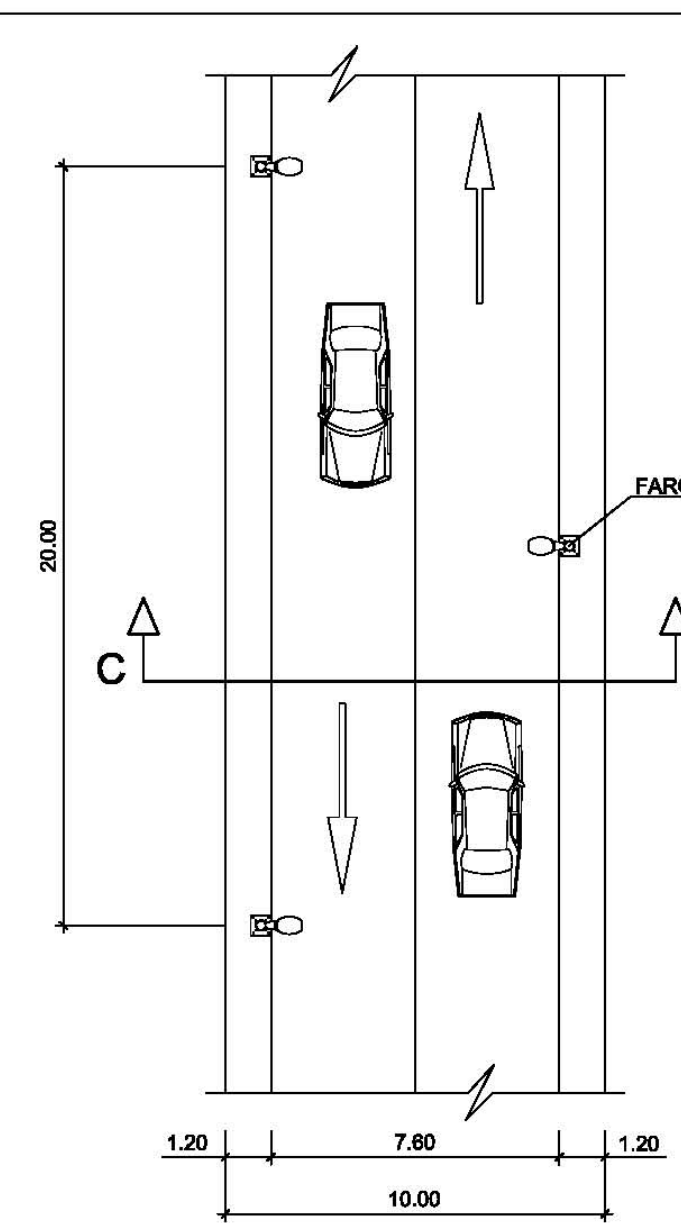
O.1



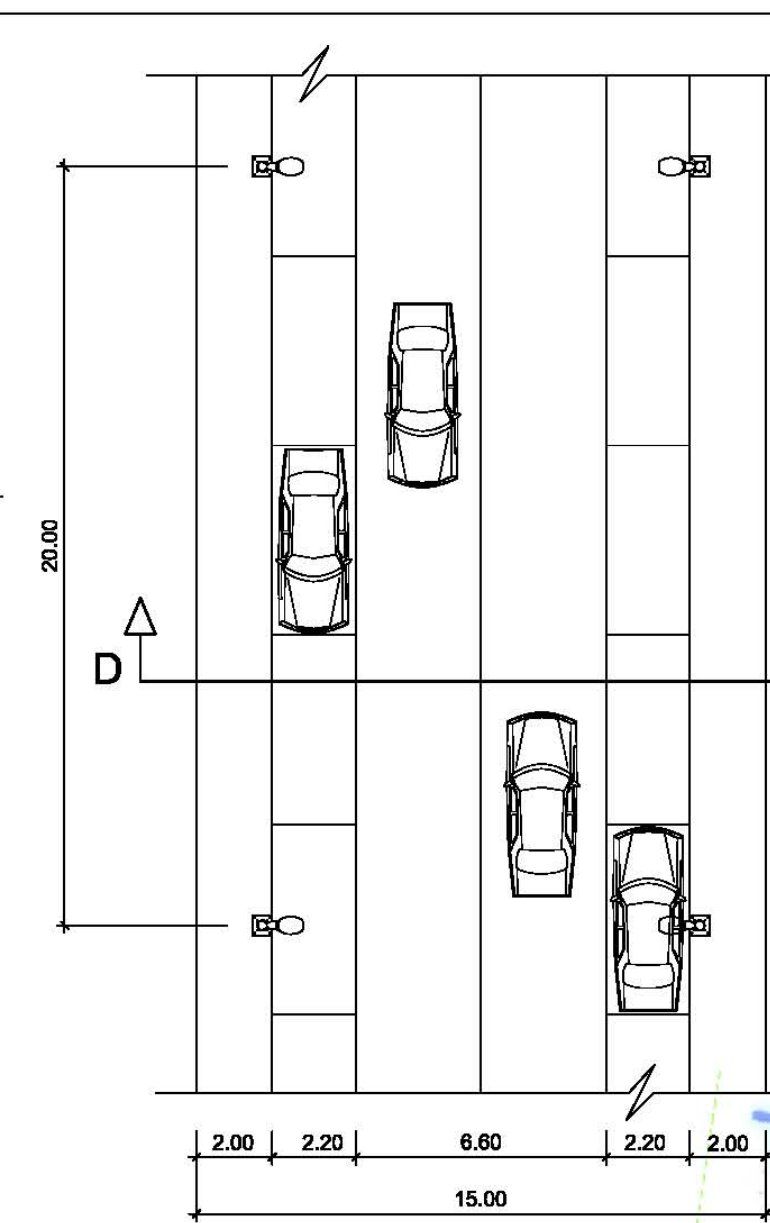
PLANTA



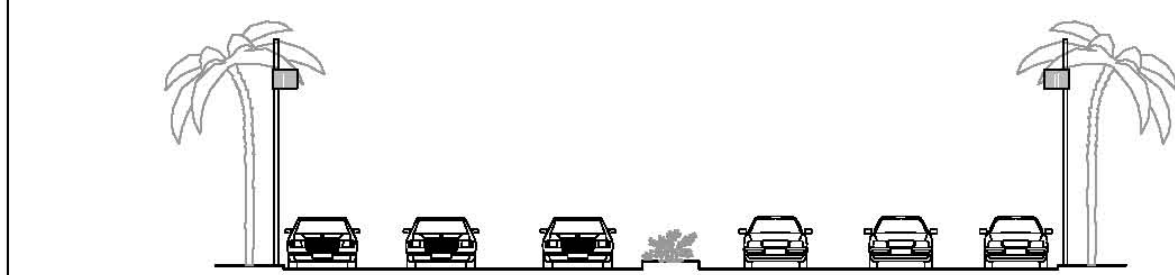
PLANTA



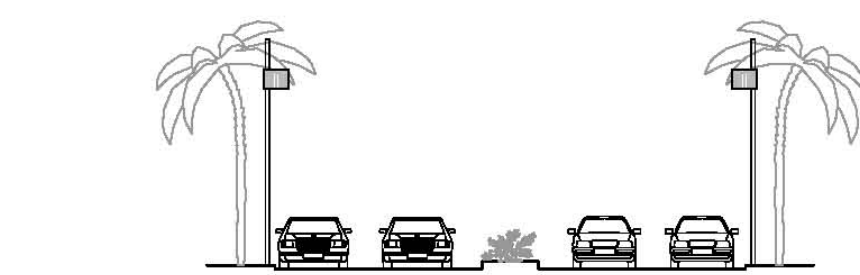
PLANTA



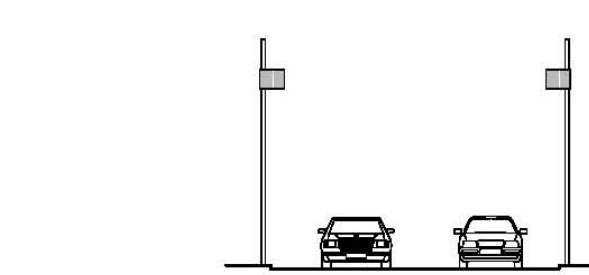
PLANTA



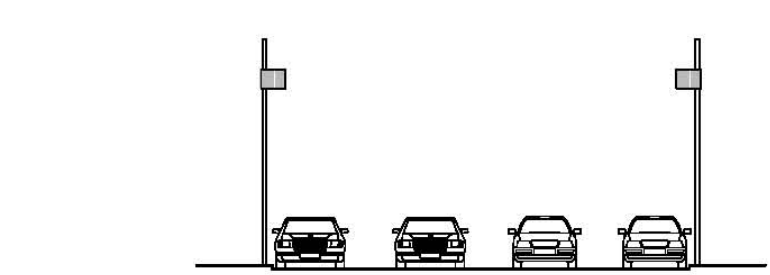
SECCION
CORTE A-A



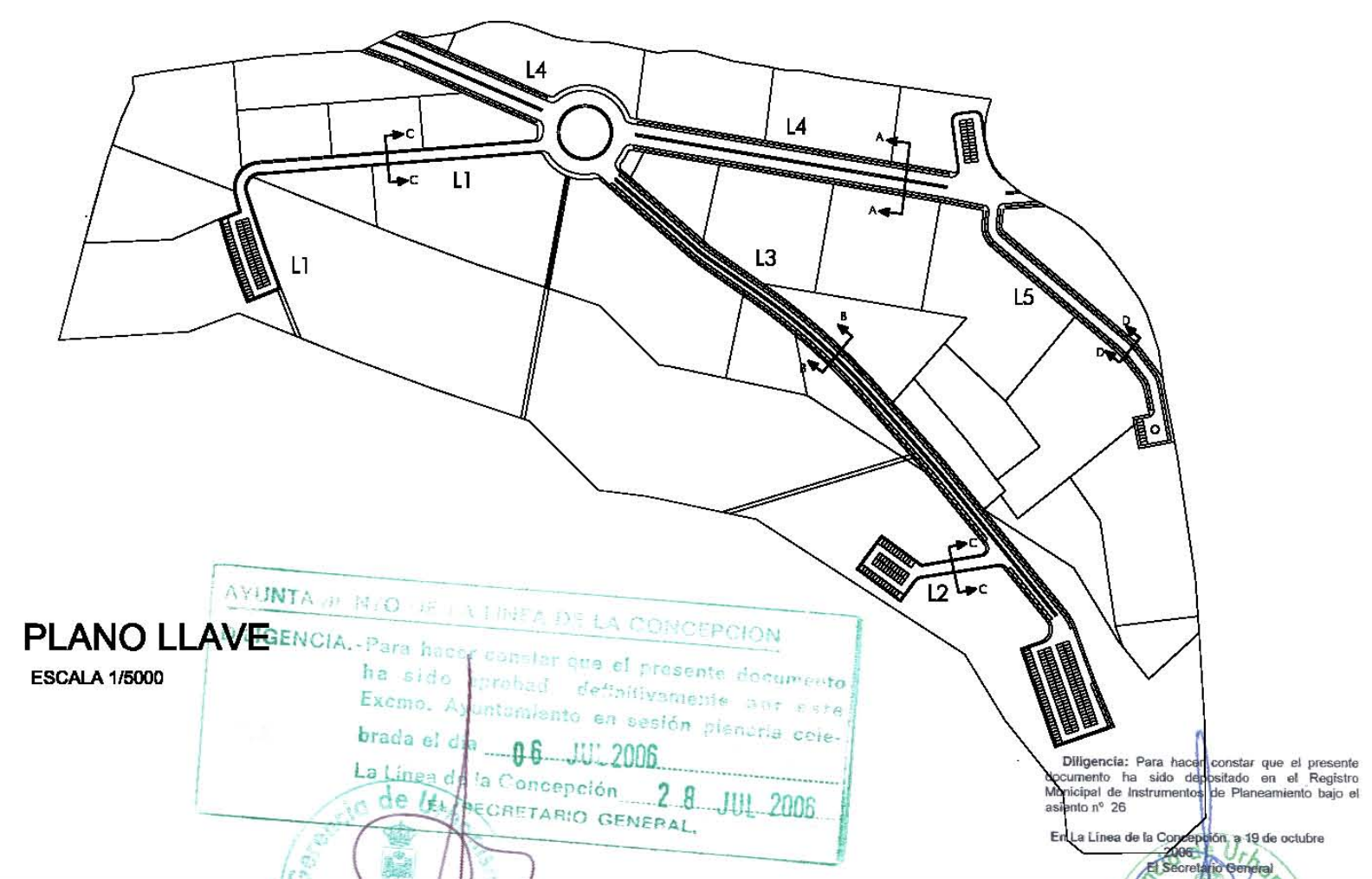
SECCION
CORTE B-B



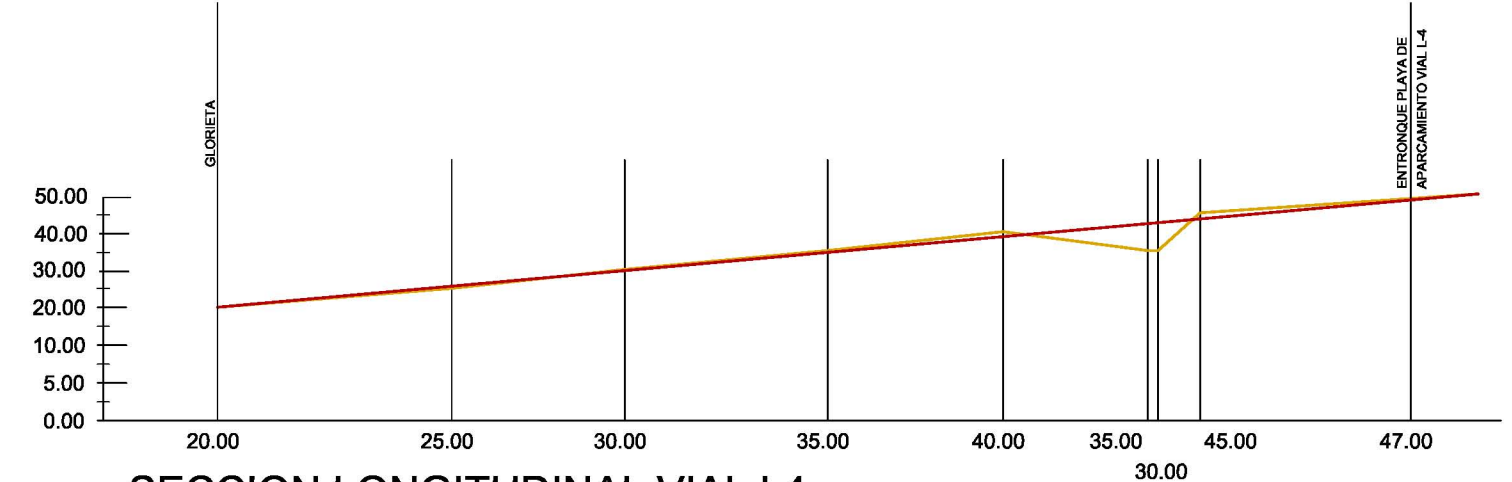
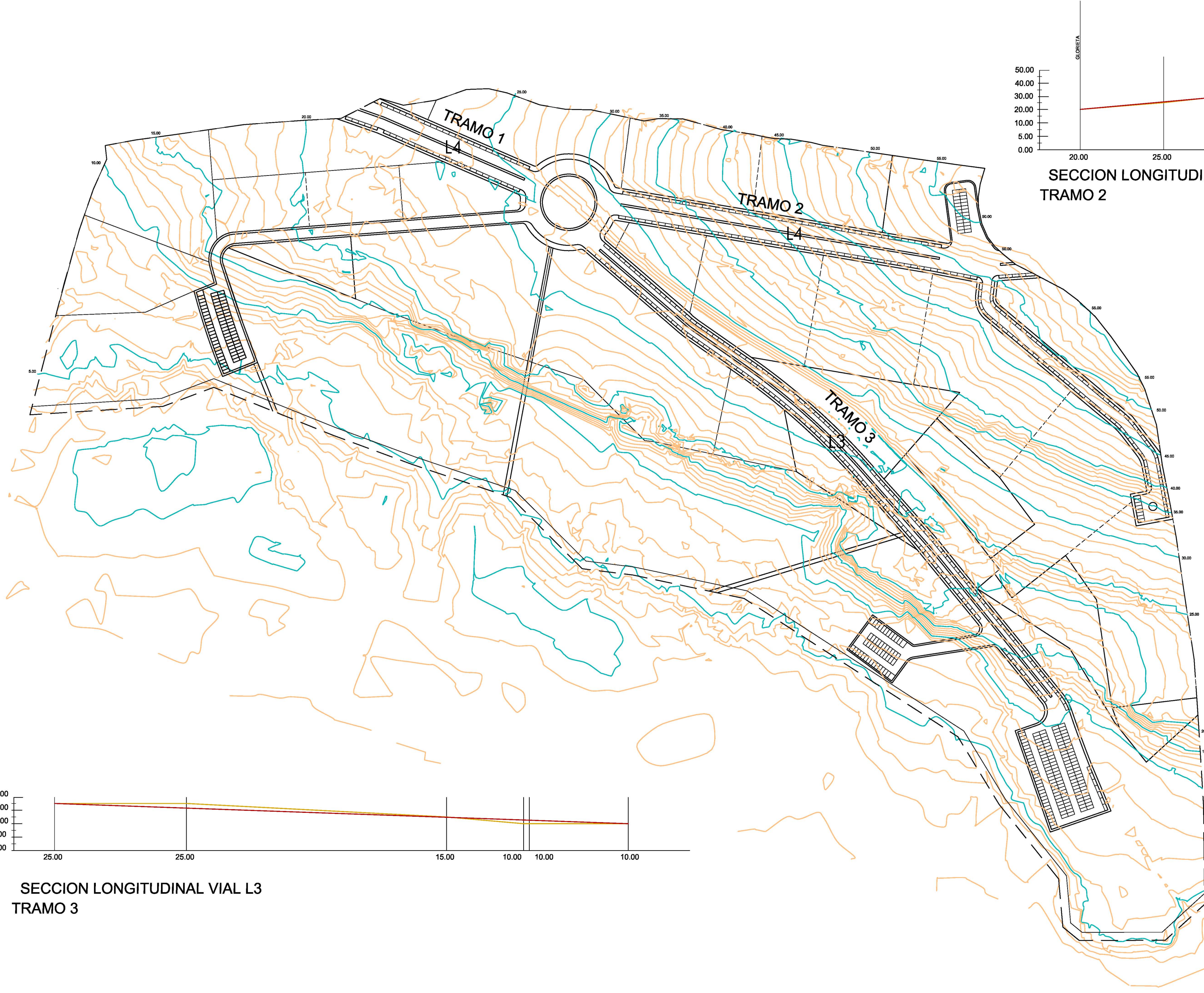
SECCION
CORTE C-C



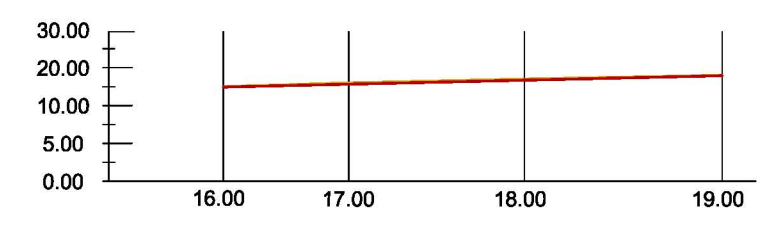
SECCION
CORTE D-D



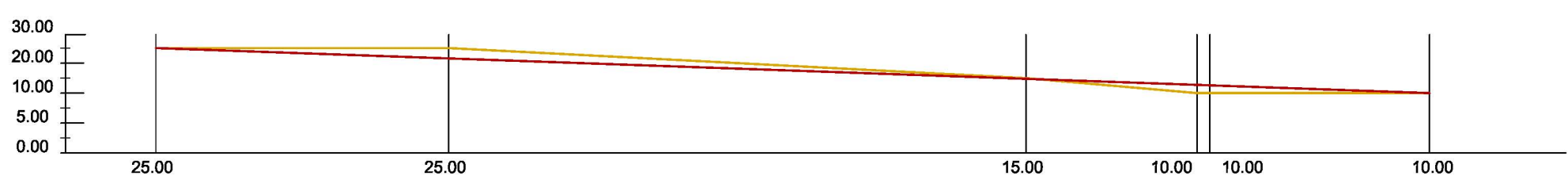
1/200	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO		
			RED VIARIA: SECCIONES TIPO	0.2



SECCION LONGITUDINAL VIAL L4
TRAMO 2



SECCION LONGITUDINAL VIAL L4
TRAMO 1



SECCION LONGITUDINAL VIAL L3
TRAMO 3

VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
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 este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 06 JUL 2006
La línea de la Concepción 28 JUL 2006
El SECRETARIO GENERAL



Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el Registro
Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el
asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre
2006
El Secretario General

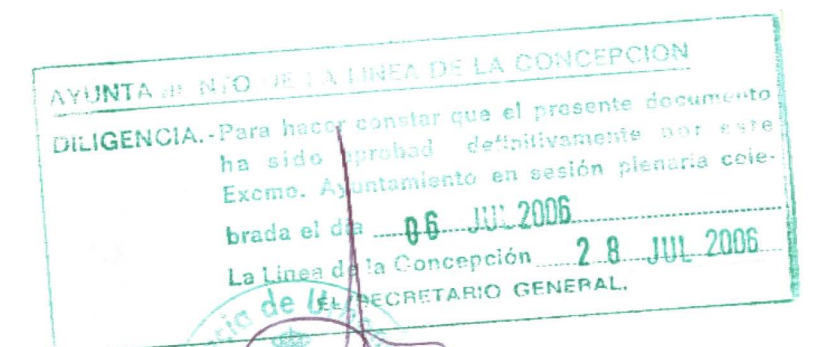


1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
			RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES	O.3

CONEXION A SANEAMIENTO
MUNICIPAL / IMPULSION

- Ø300 COLECTOR PROYECTADO AGUAS FECALES
- Ø300 COLECTOR PROYECTADO AGUAS PLUVIALES
- CONDUCCION BOMBEO
- ESTACION ELEVADORA
- ACOMETIDAS DESDE PARCELAS

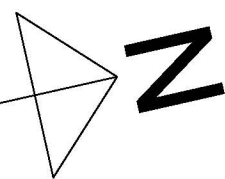
SISTEMA SEPARATIVO.
DISTANCIA ENTRE POZOS 50m.
IMBORNALES EN VIALES CADA 50m



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2006



1/2000

MAYO
2006

PROPIEDAD:

EN REPRESENTACION DE:
INDEGESU S.L. AYCO S.A.

PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.
GUILLERMO GARCIA MORA

ARQUITECTO:

JOSE LUIS GOMEZ-OLANO

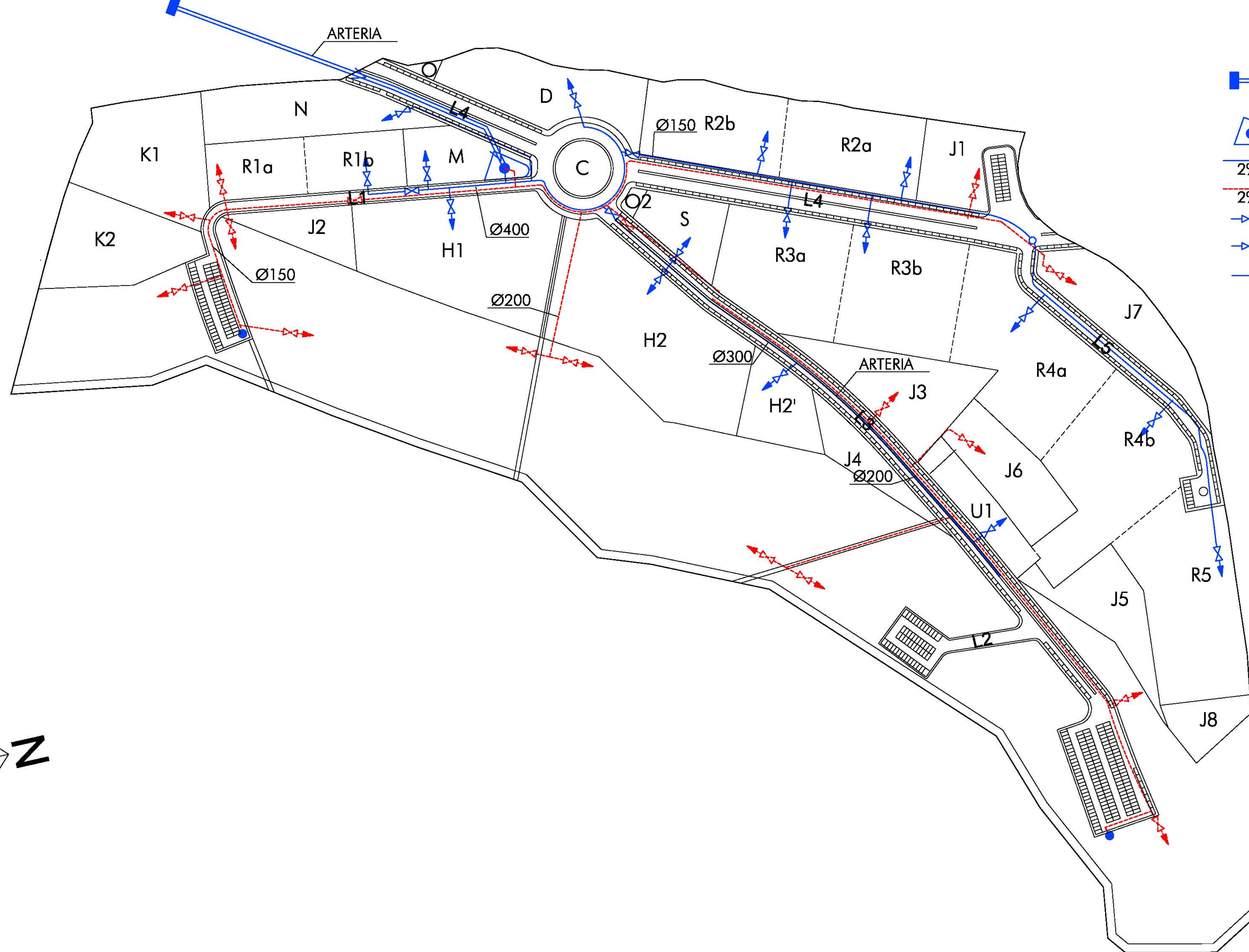
PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION

UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)

RED DE SANEAMIENTO

O.4

GRUPO PRESION (HIDRONEUMATICO)

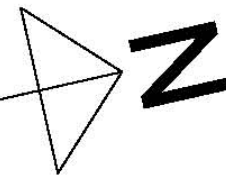


- CONEXION EXTERIOR HASTA RED MUNICIPAL CON GRUPO DE PRESION ELEVACION AGUA
- DEPOSITO REGULADOR
- CONDUCCION AGUA
- RED DE RIEGO
- LLAVE ACOMETIDAS
- LLAVE SECCIONAMIENTO
- VALVULA DESAGUE



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre 2006



1/2000

MAYO 2006

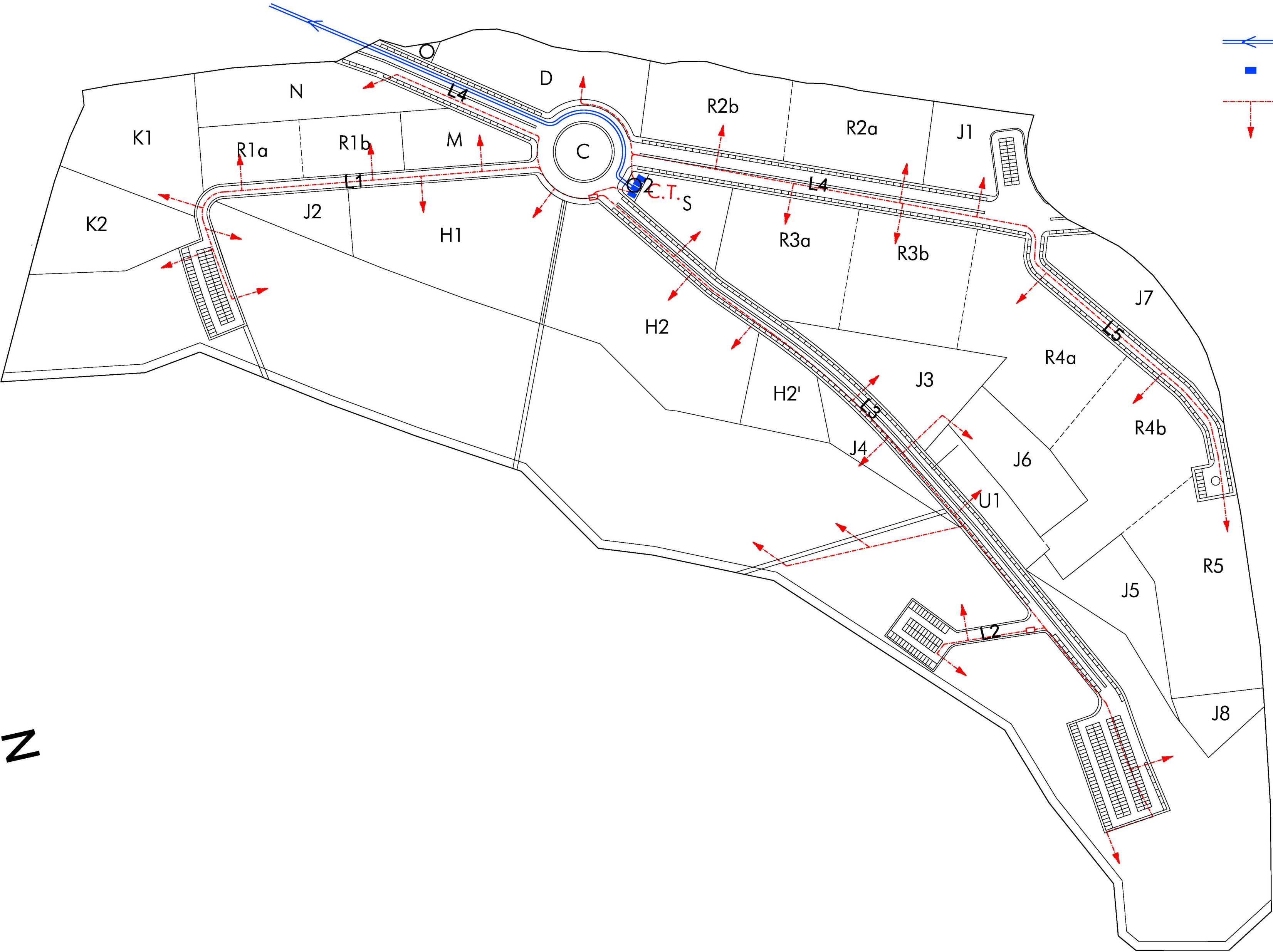
PROPIEDAD:
GUILLERMO GARCIA MORA
EN REPRESENTACION DE:
INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.

ARQUITECTO:
JOSE LUIS GOMEZ-OLANO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION
UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)
RED ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTE
O.5

CONEXION EXTERIOR

CONEXION CON RED C.I.A.
CENTRO DE TRASFORMACION
CANALIZACION EN BAJA TENSION



VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de cádiz

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido probado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL

Secretario General
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
asiento nº 25
En La Línea de la Concepción a 19 de octubre
2006
El Secretario General

Secretario General
Ayuntamiento de La Línea de la Concepción

1/2000

MAYO
2006

PROPIEDAD:

EN REPRESENTACION DE:
INDEGESU S.L. AYCO S.A.

PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.

ARQUITECTO:

JOSE LUIS GOMEZ-OLANO

PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION

UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)

DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

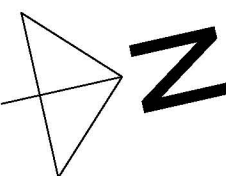


LUMINARIAS ENFRENTADAS
CADA 20m

LUMINARIAS A TRESBOLILLO
DISPOSICION LATERAL



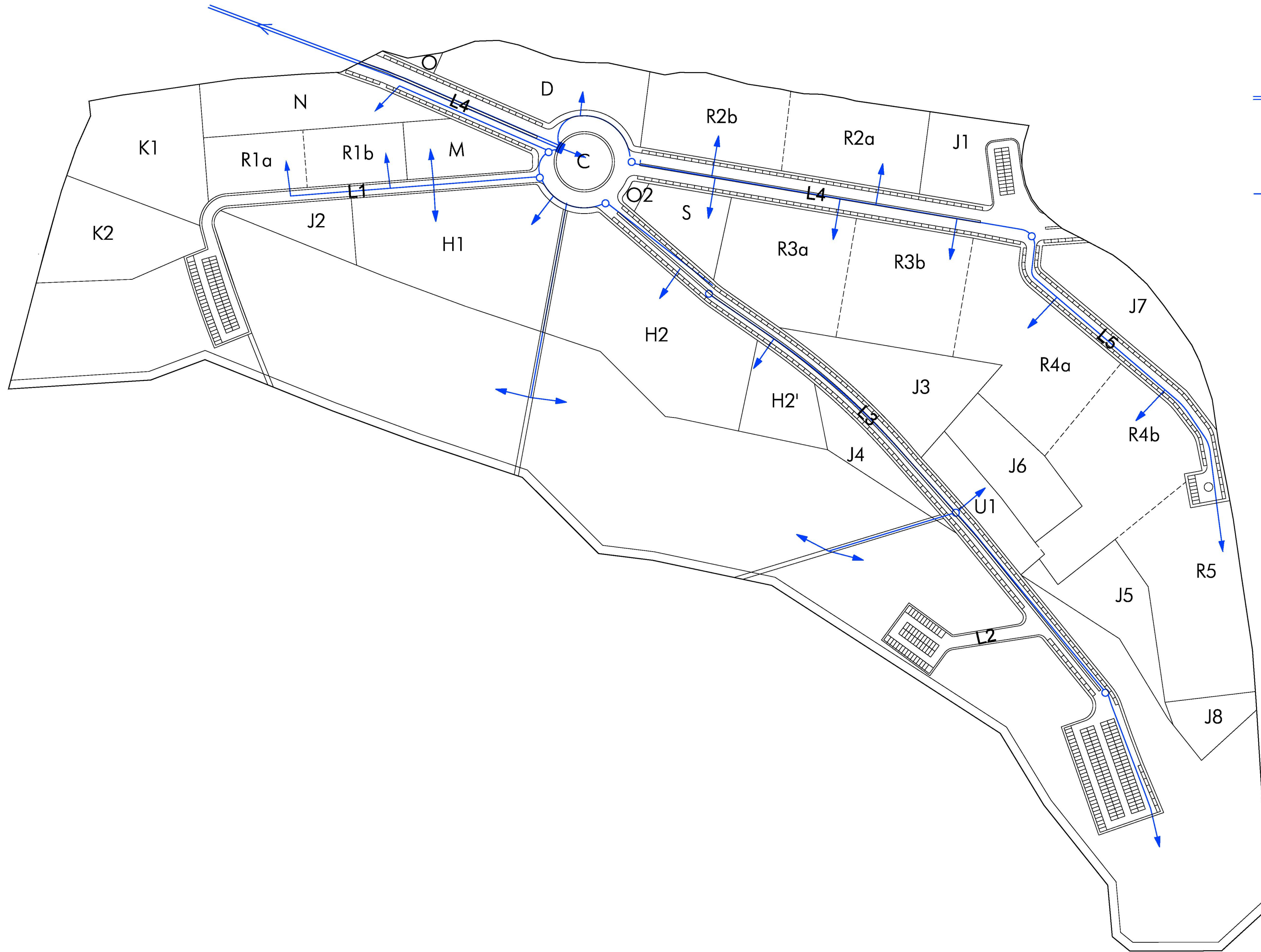
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido probado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006
La línea de la Concepción 2.8 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26
En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre 2006



1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	
			ALUMBRADO PUBLICO	0.7



-  CONEXION CON RED CIA. EXTERIOR
-  ESTACION DE REGISTRO. RED MALLADA
-  CANALIZACION
-  CAMARA DE REGISTRO

VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de **Cádiz**

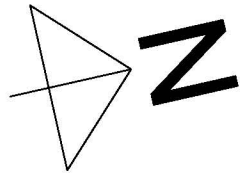
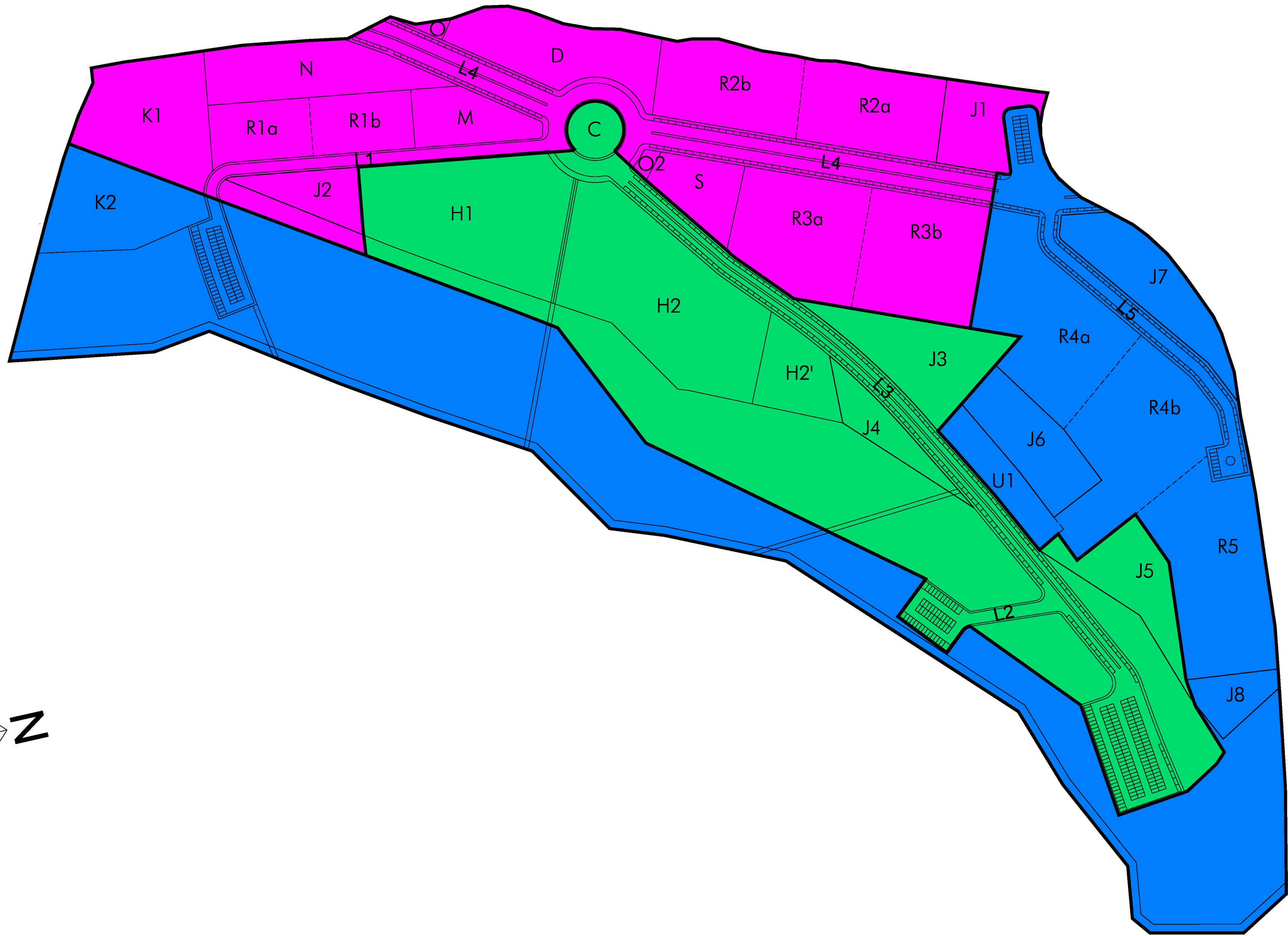
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 06 JUL 2006
La Linea de la Concepción 28 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL



Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el Registro
Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el
asiento nº 26
En La Linea de la Concepción, a 19 de octubre
2006.
El Secretario General



1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ) RED DE TELEFONIA	



AMBITO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION 14C03

- POLIGONO 1
- POLIGONO 2
- POLIGONO 3

VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL de arquitectos de **cádiz**

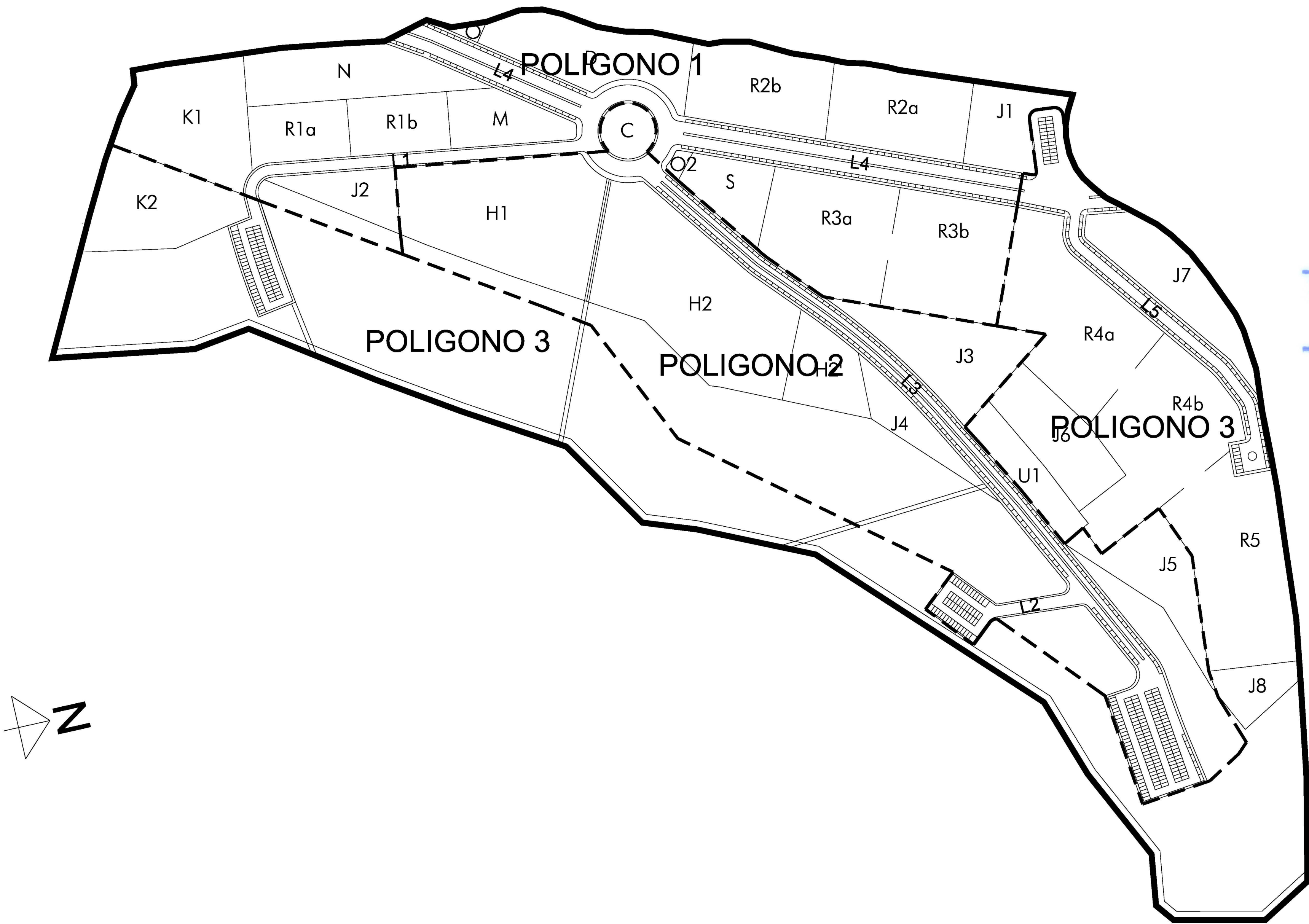
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26
En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2006
El Secretario General



1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	EXPTTE MODIFICADO DE DIVISION POLIGONAL DEL SECTOR TORRE NUEVA.	
			UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION	O.9

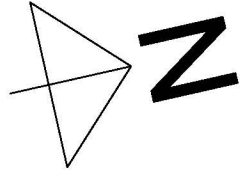


VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de **cádiz**

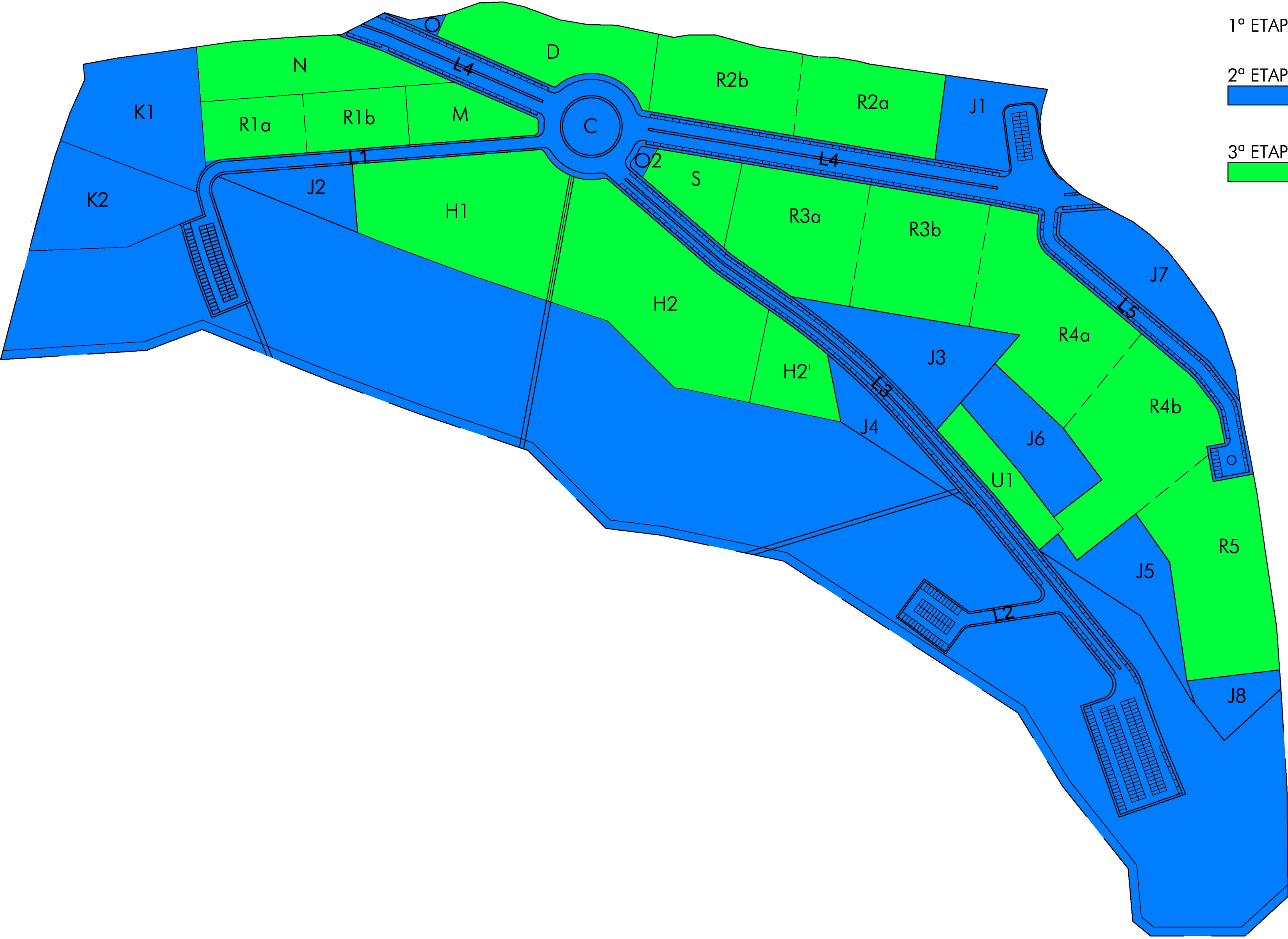
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 06 JUL 2006
La línea de la Concepción 28 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL



Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el Registro
Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el
asiento nº 26



1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	EXPTTE MODIFICADO DE DIVISION POLIGONAL DEL SECTOR TORRE NUEVA.	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
			NUMERACION POLIGONOS	O.10



- 1º ETAPA.

PROGRAMACION ADMINISTRATIVA.
DURACION CINCO MESES
- 2º ETAPA.

EJECUCION OBRAS URBANIZACION
SISTEMAS GENERALES Y S. INTERIORES
INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES
EXTERIORES. DURACION DIEZ MESES
- 3º ETAPA.

OBRAS DE CONSTRUCCION DE LAS DOTACIONES
DE SISTEMAS INTERIORES
(50% S/ 5662 m2 C.= 2831m2 C.
PROPUESTA = 2900 m2 C.)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.
DURACION CUATRO-SEIS AÑOS

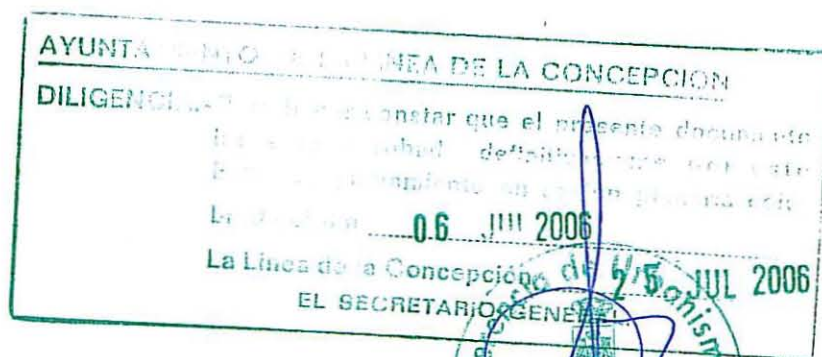
VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
240706915904
COLEGIO
OFICIAL arquitectos de **cádiz**

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido probado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria coe-
brada el día 06 JUL 2006
La Línea de la Concepción 28 JUL 2006
SECRETARIO GENERAL

Diligencia: Para hacer constar que el presente
documento ha sido depositado en el Registro
Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el
asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre
2006.
Secretario General

1/2000	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION	
MAYO 2006	EN REPRESENTACION DE: INDEGESU S.L. AYCO S.A. PROM. Y PROP. INMOB. ESPACIO S.L.	GUILLERMO GARCIA MORA JOSE LUIS GOMEZ-OLANO	UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA 14C-03 "TORRE NUEVA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.(CADIZ)	
			PLAN DE ETAPAS	O.11



**PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACIÓN
UNIDAD URBANÍSTICA I. 14 C- 03**

TORRENUEVA

**PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA
LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN.**

DOCUMENTACION ANEXA:

Acta Deslinde con fincas colindantes

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 26

En La Línea de la Concepción, a 19 de octubre
2006

El Secretario General



MAYO 2006

Madrid, 23 de febrero de 2004

REUNIDOS:

DON GUILLERMO GARCIA RUIZ, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Juan de Mena, número 6, y con Documento Nacional de Identidad número 51.060.909-N.

DON CARLOS CERON BOMBIN, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en la Plaza de la Independencia, número 5, y con Documento Nacional de Identidad número 5232698-Z.—

DON ENRIQUE ROGELIO FONS DONET, mayor de edad, casado, con domicilio en Palma de Mallorca, calle Ter número 16, polígono Son Fuster, con Documento Nacional de Identidad número 20780874-Y.

DON ALEJANDRO ALVAREZ GARCÍA, mayor de edad, casado, con domicilio a efectos del presente documento en Oviedo, C/ Covadonga nº 32 (33002-Oviedo), con Documento Nacional de identidad nº 45.427.000-E

INTERVIENEN:

D. GUILLERMO GARCIA RUIZ, en nombre y representación, como **Administrador Único** de la Sociedad mercantil denominada **BANAROGA, S.L.**, domiciliada en Leganés (Madrid), calle Huracán, número 26; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Alcorcón, Don Pedro Contreras Ranera, el 1 de Febrero de 2000, número 464 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 15048, libro 0, folio 138, Sección 8, **hoja número M-251102**, inscripción 1ª.

DON CARLOS CERON BOMBIN Y D. ENRIQUE ROGELIO FONS DONET como **Apoderados** de la Sociedad mercantil denominada **AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.**, domiciliada en Madrid, Plaza de la Independencia, 5; constituida inicialmente con la denominación de **"INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A."** por tiempo indefinido en



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
INICIENCIA. Para hacer constar que el presente documento
ha sido suscrito por el Notario de Madrid, Don Luis Ávila Pla el día treinta
de julio de mil novecientos cuarenta y uno, adaptados sus Estatutos a la vigente
legislación mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José Ignacio
Fuentes López, el día veinticinco de enero de mil novecientos noventa y uno, y
cambiada su primitiva denominación por la actual a resultas de la escritura autorizada
por el también Notario de Madrid, Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día
veintiocho de julio del año dos mil.-Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al
tomo 7046, folio 32, sección 8ª, hoja M-23954, inscripción 150ª.

D. GUILLERMO GARCÍA RUIZ en nombre y representación, como apoderado, de la
mercantil de nacionalidad española denominada "INDEGESU, S.L." domiciliada en
Madrid, calle Juan de Mena, número 6, 1º D, constituida por tiempo indefinido en
escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, Don Víctor Alonso-Cuevillas
Sayrol, el día 19 de diciembre de 2002, con el número 6.409 de su protocolo. Inscrita
en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 18.346, libro 0, folio 91, sección 8ª, hoja
M-318199, inscripción 1ª.

D. ALEJANDRO ALVAREZ GARCÍA, en nombre y representación de la mercantil de
nacionalidad española denominada PROMOCIONES COSTA DEL SUR 2010 S.L.,
con domicilio en Oviedo, C/ Covadonga nº 32, constituida por tiempo indefinido ante el
Notario de Oviedo, D. Luis Manuel Sánchez Molina el día 14 de enero de 2004, con el
número 39 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, al tomo
3.178, libro 0, folio 208, hoja AS-29790, inscripción 1ª.

EXPONEN:

I.- Con esta misma fecha y ante el Notario D. Manuel de Cueto García,
Promociones Costa del Sur S.L., ha adquirido a Banaroga S.L. y Ayco Grupo
Inmobiliario S.A. la siguiente finca.

RÚSTICA.- Terreno improductivo de secano, sito en el término
municipal de la Línea de la Concepción, al sitio Zabal Alto, ocupa una superficie
de **ciento veinte mil cuatrocientos noventa y cinco metros con noventa
decímetros cuadrados**. Linda al Norte, con finca de Don Juan Molina
González y finca de Don Manuel Plaza Pérez y Rosa Baglietto Montegrifo y

Camino de Estepona, hoy fincas propiedad de Protichuelos y Hernancos S.A.; **al Sur**, con finca de Torrenueva Playa, S.A., y finca resto de la que se segrega; **al Este**, finca de Torrenueva Norte, hoy de Indegesu S.L.; y **al Oeste**, con Rancho Cartagena.—

INSCRIPCIÓN.- Pendiente de inscripción.

II.- Con esta misma fecha y ante el Notario D. Manuel de Cueto García, Promociones Costa del Sur S.L., han adquirido a Indegesu S.L. la siguiente finca:

RÚSTICA. TERRENO DE SECANO, SITO EN EL PUNTO DONDE DICEN GUIJO PRIETO, EN EL TÉRMINO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ), con una extensión superficial de **once hectáreas, cuarenta y nueve áreas y sesenta centiáreas**, según título, y según reciente medición **once hectáreas, sesenta y tres áreas y cincuenta y cinco centiáreas**. Dentro de esta finca existía un caserío de mampostería con varias habitaciones, hoy totalmente derruido.—

Son sus **linderos**: por el **Norte, Sur y Oeste**, con fincas de Banaroga, S.L.; por el **Este**, con zona marítimo-terrestre y con terrenos del Estado Español. Si bien sus linderos actuales son: por el **Norte**, con fincas de Banaroga, S.L. y Protichuelos y Hernancos S.A.; por el **Sur** con fincas de Banaroga S.L. y Ayco Grupo Inmobiliario S.A.; por el **Oeste** con fincas de Banaroga S.L. y Ayco Grupo Inmobiliario S.A.; por el **Este**, con zona marítimo-terrestre y con terrenos del Estado Español.—

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque, al tomo 1160, libro 555 de La Línea, **finca número 14.272.**—

III.- Es deseo de los comparecientes complementar los contratos de compraventa suscritos, con lo que en el presente documento se contiene, lo que en este momento efectúan con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

1ª.- Para una mejor indentificación de las fincas transmitidas, se adjunta al presente documento plano aportado por la vendedora a escala 1:2.500, firmado por las partes, en el que se reflejan las dos fincas adquiridas, que forman la totalidad de uno de los sectores previstos en el planeamiento en tramitación (S.U.P. 1.5 Torrenueva 2), con una superficie de 236.850,95 m², de suelo urbanizable. El perímetro de dicha unidad se señala con el trazo grueso, siendo el límite de la misma y de las fincas, el exterior de dicho trazo.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento

La compraventa de ambas fincas constituye una operación unitaria, siendo interés de los adquirentes la compra de la totalidad del citado sector, para su futuro desarrollo urbanístico como propietarios únicos.

EL SECRETARIO GENERAL

2ª.- Se adjunta al presente documento, acta de deslinde de las fincas adquiridas con la colindante común por el Norte, propiedad de Protichuelos y Hernancos S.L.

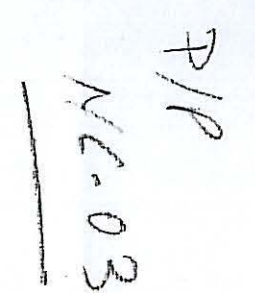
3ª.- Habiéndose pactado en un principio el aplazamiento de una parte del precio, las partes han convenido su pago al contado, ascendiendo el mismo a 7.512.651,30 € (mas I.V.A.). A cambio de este pago al contado, se establece el derecho de los adquirentes a conectar las edificaciones que se ejecuten en las fincas adquiridas, a los servicios de Aguas, Alcantarillado, Depuradora, Energía Eléctrica (transformador) y telecomunicaciones, que se ejecutarán en la colindancia por el Sur, que constituye el Sector de Planeamiento clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado 14C-03 "Torrenueva", previa autorización municipal.

A tal efecto las vendedoras, y especialmente Bararoga S.L. y Ayco Grupo Inmobiliario S.A., se comprometen a que dichos servicios se proyecten y construyan debidamente dimensionados para admitir la conexión de las fincas que adquiere Promociones Costa del Sur 2010 S.L., previendo expresamente tales conexiones y haciéndolas figurar en los proyectos que se sometan a aprobación de la autoridad urbanística competente, y se obligan a que en un futuro se constituyen las servidumbres pertinentes para hacer efectivo este derecho, que Promociones Costa del Sur 2010 S.L. podrán transmitir a quien adquiriera una parte de dichas fincas, o alguno de los solares futuros procedentes de las mismas.

Serán de cuenta y a cargo de Promociones Costa del Sur 2010 S.L. las obras de conexión hasta dichos servicios, tanto en la parte que discurra por la finca adquirida, como la que discurra por las del Suelo Urbanizable Sectorizado 14C-03 "Torrenueva".

Lo que en prueba de conformidad, firman los comparecientes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, en cuadruplicado ejemplar, uno para cada parte.

A handwritten signature in black ink, reading 'K. S. Srinivasan'. The signature is written in a cursive style with a large, prominent 'K' and 'S' at the beginning, followed by 'rinivasan'. The ink is dark and the background is white.

[illegible]

200m

brada el día 06 JUL 2006

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Consejo. Acreditando en sesión pública el día: