

**MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS nº 12
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
EN LA
PARCELA 1.9 DEL SUELO URBANO, ORDENANZA 13a**

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL. JULIO DE 1.996

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado inicialmente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día **05 SET. 1996**

La Línea de la Concepción **03 OCT. 1996**

EL SECRETARIO GENERAL,

INDICE DEL DOCUMENTO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
2. MODIFICACION NORMATIVA
3. ANEXO. DOCUMENTACION GRAFICA

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado provisionalmente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día **07 NOV 1996**

La Línea de la Concepción **12 NOV. 1996**

EL SECRETARIO GENERAL,

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.GENERALIDADES

El presente documento tiene el carácter de DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL de la MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS nº 12 DEL P.G.O.U. de LA LINEA DE LA CONCEPCION.

Se redacta por sugerencia de los propietarios mayoritarios de la parcela de Suelo Urbano 1.9.

Lo suscribe el arquitecto Fernando Domínguez Moliner, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, con el nº 2.109.

La presentación ante el Excmo. Ayuntamiento. se efectúa en julio de 1.996.

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 **16 ENE. 1997**

La Línea de la Concepción **21 ENE. 1997**

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05 SET. 1996

1.2. SINTESIS DEL PROCESO DE FORMACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL
Este documento, presentado ante el Excmo. Ayto. de la Línea de la Concepción en julio de 1.996, concreta los criterios y directrices del AVANCE presentado en enero del mismo año.

El AVANCE fue sometido al preceptivo trámite de INFORMACIÓN PÚBLICA, sin que como resultado de la misma apareciesen nuevas sugerencias a la modificación pretendida.

1.3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL nº 12

El ámbito de la modificación se restringe a la parcela en cuestión, pero sin perjuicio de que pueda extenderse en un futuro a otras parcelas en análogas situaciones: aquellas edificadas antes de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana -el Texto Refundido lo aprobó el órgano competente el 27 de Julio de 1.993-, y que respetan las ALINEACIONES, USOS, y EDIFICABILIDAD definidos por el vigente Plan, pero no se adecuan a las determinaciones de volumetría de la Ordenanza 13a, no tanto por exceso de volumen edificado como por inadecuación a la altura máxima prescrita.

Se trata de suavizar las condiciones de FUERA DE ORDENACION que resultan de aplicar rigurosamente las condiciones de la Ordenanza 13 a sobre la parcela 1.9. No permitiendo mayores volúmenes edificables pero flexibilizando las condiciones de distribución del volumen edificable sobre la parcela.

En definitiva, la modificación propuesta desarrolla para el caso concreto de la parcela 1.9 la situación urbanística que otros planes generales denominan como FUERA DE ORDENANZA, y podría extenderse, con criterios análogos, a parcelas en situaciones parecidas.

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 07 NOV. 1996

La Línea de la Concepción

1.4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. nº 12

La modificación puntual propuesta toma cuenta de una situación de hecho producida con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana: la parcela actualmente denominada 1.9 obtuvo legalmente LICENCIA DE EDIFICACION el 30 de diciembre de 1.976, sobre solar de 776 m2, de los cuales 566 m2 se ocuparon por la edificación, y 210 m2 se cedieron para calle de nueva apertura, sumándose éstos últimos a una cesión de mayor cuantía para ZONA VERDE.

La aplicación de la Ordenanza 13a en los términos que está redactada implica automáticamente la calificación de la edificación existente como FUERA DE ORDENACION, con todas las restricciones legales que ello conlleva.

Se trata en la modificación de tener en cuenta dos condiciones que se consideran de justicia, evitando dañar intereses patrimoniales legítimamente obtenidos:

1. Para el COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO O EDIFICABILIDAD sobre la parcela 1.9, considerar la superficie de la parcela original, computando los terrenos calificados como Zona Verde, y gratuitamente cedidos al Ayuntamiento, -o susceptibles todavía de ser cedidos-.

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 16 ENE. 1997

La Línea de la Concepción

EL SECRETARIO GENERAL,

2. Para la DISTRIBUCION DE LA VOLUMETRIA, admitir dos supuestos a efectos de ALTURA MAXIMA:

- Supuesto A. Obras de CONSOLIDACION, CAMBIOS DE USO, -por otros permitidos-, y otras actuaciones que no signifiquen aumento de volumen:

Admitir en este supuesto como altura máxima la reconocida en anterior licencia.

- Supuesto B. SUSTITUCIÓN COMPLETA, o modificación de las condiciones de volumen:

Mantener en este supuesto como altura máxima la definida en el Texto Refundido del vigente P.G.O.U., artículos 304 a 306 de las NORMAS URBANISTICAS.

Dentro de estos términos la Modificación Puntual de Elementos nº 12 cumple las aspiraciones de los propietarios de la parcela 1.9, respetando derechos legítimamente obtenidos.

Y puede aplicarse por analogía a situaciones semejantes en que pueda considerarse rigurosa la aplicación de la Ordenanza 13a en sus actuales términos.

En resumen, es una modificación justa y susceptible de aplicación general, fácil de comprender y llevar a la práctica.

Y que no producirá indeseados aumentos de aprovechamiento urbanístico.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05 SET. 1996

La Línea de la Concepción 03 OCT. 1996

EL SECRETARIO GENERAL

2. MODIFICACION NORMATIVA NORMAS URBANISTICAS

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 NOV. 1996

La Modificación Puntual de Elementos nº 12 se resuelve en una breve modificación de la Ordenanza 13a / 1.9, concretada desde el punto de vista documental, en dos modificaciones del texto del ARTICULO 305 DE LAS NORMAS URBANISTICAS:

2.1. La primera ficha que figura en dicho artículo, página 374 de su Texto Refundido definirá:

máxima altura (NPT) para la parcela 1.9, según dos supuestos:

A. Sustitución y/o nueva edificación: 4

B. Consolidación y cambios de uso: la permitida según licencia anterior.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 ENE. 1997

La Línea de la Concepción 21 ENE. 1997

EL SECRETARIO GENERAL

2.2. La ficha de la UNIDAD URBANISTICA 03, página 375 del Texto Refundido definirá como parcela para la 1.9:

13a/1.9: Parcela definida según dos supuestos:

A. Sustitución y/o nueva edificación: Parcela máxima y mínima coincidentes con la unidad estructural del edificio.

B. Consolidación y cambios de uso: Para el cómputo de la volumetría considerable conforme a Ordenanza y edificada con Licencia anterior al Plan, se aplicará la intensidad definida en la anterior tabla,- 3 m2/m2-, sobre la superficie registral de la parcela, incluyendo Espacios Libres y Viales, cedidos o susceptibles de cederse.

LA LINEA DE LA CONCEPCION, JULIO DE 1.996



FERNANDO DOMINGUEZ MOLINER
ARQUITECTO COLEGIADO COAAO N° 2.109

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05 SET. 1996

La Línea de la Concepción 03 OCT. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,



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 15 ENE. 1997

La Línea de la Concepción 15 ENE. 1997

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 NOV. 1996

La Línea de la Concepción 12 NOV. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,



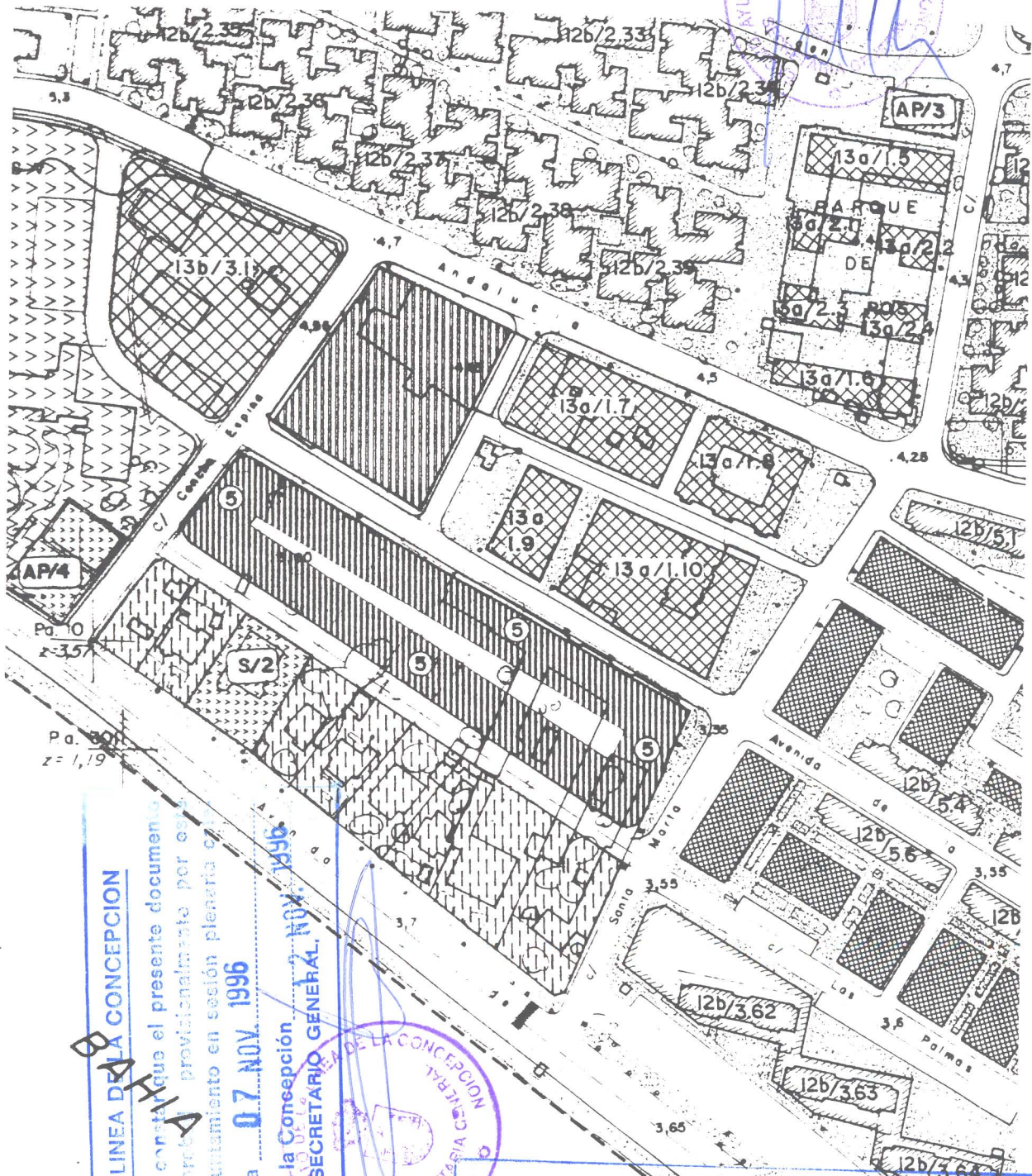
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05 SET. 1996

La Línea de la Concepción 03 OCT. 1996
EL SECRETARIO GENERAL,

3. ANEXO. DOCUMENTACION GRAFICA

SECCION DEL PLANO DE ORDENACION II-13s DEL VIGENTE P.G.O.U.
(ENTORNO DE LA PARCELA 1.9).



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 NOV. 1996

La Línea de la Concepción 07 NOV. 1996
EL SECRETARIO GENERAL,

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 16 ENE. 1997

La Línea de la Concepción 21 ENE. 1997
EL SECRETARIO GENERAL,