TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LINEA. SECTOR U.U.I. 09B.01.01, PARA SUELO URBANO.

0.- CONSIDERACION PREVIA

Se redacta el presente Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos del P.G.O.U. de La Línea, Sector UUI.09.B.01 para suelo urbano, para dar cumplimiento a las determinaciones contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, de fecha 14 de septiembre de 1998.

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.- Antecedentes.
1.1.- P.G.O.U.
1.2.- Convenio Urbanístico.
1.3.- Formulación de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento.
1.4.- Justificación de la necesidad de formulación de Texto Refundido.

2.- Ámbito de la Modificación.

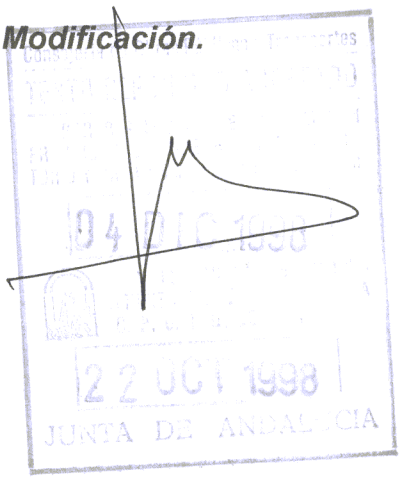
3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación.
3.1.- Evolución urbana.
3.2.- Límite de núcleo urbano.
3.3.- Calificación del suelo objeto de la Modificación.
3.4.- Convenio urbanístico.

4.- Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta.

5.- Descripción de la Ordenación Propuesta.

6.- Determinaciones de carácter general.
6.1 Determinación del aprovechamiento.
6.2 Normas urbanísticas.

04 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

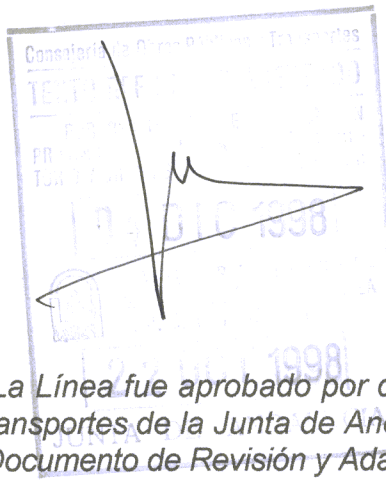


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Documento "Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos nº 17 del PGOU, relativa a SUNP, U.U.I 09B.01 "La Cañada Real", se presenta por el Sr. D. Juan Felipe Vilela Gallego en esta Secretaría General a mi cargo en la mañana de hoy, 23 de Octubre de 1998, a fin de dar cumplimiento a las determinaciones contenidas en el Informe de la Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de septiembre pasado, así como en el Informe del Jefe del Área de Urbanismo de este Ayuntamiento de 30 de septiembre de 1998, conforme dispone el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación el 1 de Octubre de 1998.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL GENERAL

Fdo. César Escobar Pizarro

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL



MEMORIA

1.- Antecedentes.

1.1 Plan General de Ordenación Urbana.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Línea fue aprobado por distintas Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía: Resolución de 8/3/85, mediante la que se aprueba el Documento de Revisión y Adaptación del PGOU de 1.969. Resolución de 27/11/87, por la que se aprueba el Documento Complementario de Revisión y Adaptación del PGOU. Resolución de 4/4/89, que aprueba la Modificación de Elementos del PGOU relativa a la delimitación de los Suelos Urbanizables y ajustes en Suelo Urbano.

El 2/4/92, se aprueba definitivamente por la Excma. Corporación municipal, el Texto Refundido de dichos documentos.

1.2 Convenio urbanístico.

En sesión celebrada por el Pleno de la Excma. Corporación municipal de La Línea el día 11 de Octubre de 1.996, se acordó aprobar el Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de La Línea y la mercantil Promaga, S.A., relativo a los terrenos incluidos en la Unidad Urbanística Integrada 09B.01.01, prevista en el vigente Plan General y clasificados por el mismo como Suelo Urbanizable No Programado.

En el mismo punto del Orden del día de esa sesión plenaria se acordó, así mismo, incorporar un Anexo modificando el texto originario del citado Convenio urbanístico en su Estipulación Octava, e insertando en el mismo un calendario para la edificación de viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta, cuyo compromiso de construcción se adquiere por la mercantil Promaga, S.A. y que se pretenden construir una vez definitivamente aprobada la actual Modificación.

También se acordó facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma y elevación a público del citado Convenio urbanístico y cuyo acto se llevó a efecto ante el notario D. Jesús Mª. Vega Negueruela, del Ilustre Colegio de Sevilla con residencia en esta ciudad, el 8 de Noviembre de 1.996, bajo el número 2.084/96 de su protocolo.

El Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de La Línea y la mercantil Promaga, S.A. tiene como objetivo fundamental la construcción por ésta última de un total de seiscientas viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, para lo cual, y de acuerdo con el tenor literal de la Estipulación Primera del mismo, "El Ayuntamiento se compromete a incorporar al proceso urbanizador los terrenos comprendidos en la U.U.I. 09B.01.01...", ***"...mediante dos Modificaciones Puntuales de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de 1.985, en virtud de las cuales los suelos pasen a ser clasificados como urbanos y urbanizables, de acuerdo con la superficie, ámbito y edificabilidad, que para cada una de ellas, se expresan en el presente documento..." .***

Así mismo, las determinaciones de las dos Modificaciones Puntuales de Elementos del Plan General se hayan contenidas en la Estipulación Segunda del Convenio.

Se adjunta al presente documento, como parte integrante del mismo, copia del texto del Convenio Urbanístico aludido.

1.3 Formulación de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento.
De acuerdo con el contenido del párrafo tercero de la Estipulación Primera del Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y Promaga, S.A., se presenta en el Excmo. Ayuntamiento el Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento para la Modificación Puntual de Elementos del Plan General en la U.U.I. 09B.01.01, para su tramitación.
El Pleno de la Excma. Corporación municipal en su sesión de 6 de Febrero de 1.997, acordó someter a exposición pública los trabajos de formación de la Modificación Puntual de Elementos número 17 del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a modificar puntualmente el citado Plan General en lo que se refiere al Sector de Suelo Urbanizable No Programado, Unidad Urbanística Integrada 09B.01.01.
Finalizado el periodo de exposición pública, con inserción de anuncios en el Diario Área y Boletín Oficial de la Provincia, se procedió por el Pleno de la Excma. Corporación municipal, en su sesión celebrada el día 5 de Junio de 1.996, a aprobar y confirmar los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento sometidos a la exposición pública, condicionando dicha aprobación la emisión de un tercer informe técnico que confirmara la conceptuación como Suelo Urbano de los terrenos objeto de la pretendida Modificación.
Dicho informe y previa solicitud del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Línea a su homónimo de San Roque, se emitió por el Sr. Ingeniero Municipal del Ilustrísimo Ayuntamiento de San Roque, Sr. Mena Caravaca, en fecha 17 de Julio de 1.997, confirmando en todas sus partes el carácter de Suelo Urbano de los terrenos que se someten a Modificación.
Conviene hacer constar que el Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento aprobado por la Excma. Corporación municipal, contiene la diversificación en ***dos Modificaciones Puntuales de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana****, como ya se indicó con anterioridad: una, para Suelo Urbano y otra, para Suelo Urbanizable Programado.*
El documento que ahora se somete a consideración corporativa es precisamente el de la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana para Suelo Urbano en el ámbito de la U.U.I. 09B.01.01.

1.4.- Justificación de la necesidad de formulación de Texto Refundido.
Como se ha indicado al comienzo de ésta memoria, la necesidad de proceder a la redacción del presente Texto Refundido, viene justificada por el informe que con fecha 14 de septiembre de 1998 emitió la Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, que así lo estipula en el último párrafo de su apartado 6.

2.- Ámbito de la Modificación.
El ámbito de la presente Modificación forma parte de la U.U.I. 09B.01.01, y está constituido por la porción superficial necesaria para la construcción de cuatrocientas

22 OCT 1998

viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta y su ubicación al Sur de la Unidad no es aleatoria, sino que obedece a una predisposición de los elementos necesarios para que los suelos a los que ahora se pretenden reclasificar, reúnan los requisitos necesarios para convertirse no solamente en urbanos, sino que tengan también capacidad para adquirir la condición de solar, entendiendo así mismo que estamos ante un suelo urbano no consolidado, delimitado en una Unidad de Ejecución y sometido al régimen jurídico previsto para éste tipo de suelo en la Ley estatal 6/1998, sin perjuicio de la también aplicación de la legislación urbanística de Andalucía.
Y ello, en virtud del artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, artículo actualmente en vigor en la Comunidad Autónoma Andaluza por imperativo de la Ley 1/97, de la Junta de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, y del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y de la anteriormente mencionada Ley 6/1.998.
Los límites del área que afecta a esta Modificación de Elementos se encuentran detallados en el plano correspondiente del presente documento, y en cumplimiento de los requisitos formulados en el informe técnico municipal de fecha 28 de Julio de 1.997, se estudian, además, los bordes de la actuación.

3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación.
Varias son las razones que justifican la iniciativa de abarcar en el momento actual la propuesta de Modificación del Plan General recogida en este documento, y que sintéticamente desarrollamos en los apartados siguientes:

3.1 Evolución urbana.
Tanto durante el dilatado proceso de redacción, tramitación y aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, como durante el tiempo transcurrido desde entonces a la fecha, la ciudad ha continuado su desarrollo y crecimiento, a veces en sintonía con las previsiones y prescripciones del planeamiento y otras al margen de él. Se evidencia así la improcedencia de alguna de sus directrices para esta zona, que si ya de origen era detectable, con posterioridad, el tiempo y la evolución urbana, han puesto clara e indiscutiblemente de manifiesto.
El hecho de que en su día el Plan General de Ordenación, anterior al vigente configurara una entrada a la ciudad de los tráficos procedentes de la Costa del Sol, y la posterior ejecución de la actual calle Cartagena, embrión y primera fase de un cinturón de circunvalación para el tráfico rodado de alta densidad, completado posteriormente con el Paseo Marítimo y Ronda Norte, han venido a demostrar la inconveniencia y falta de previsión del vigente Plan General al no enmarcar en los límites del citado cinturón de circunvalación el diseño del casco urbano. Si ello es suficientemente explicativo de esa falta de previsión para la totalidad de la Unidad Urbanística Integrada, lo es mucho más para la parte de la misma que, mediante esta Modificación, se pretende clasificar como Suelo Urbano.

04 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Su situación geográfica de borde con el Suelo Urbano así clasificado en el vigente planeamiento, sin un accidente geográfico, natural o artificial claro, y que sirviera de hito para no llevar el límite del Suelo Urbano sino a la aleatoriedad; las posibilidades de desarrollo de los suelos circundantes y más concretamente los aledaños de la calle Blanca de los Ríos y la Barriada de la Atunara; las únicas posibilidades de ensanche de la población hacia el Norte de su término municipal por razones obvias de límites infranqueables con el mar y con la Colonia británica de Gibraltar; la ejecución de Sistemas Generales a través de los suelos que se pretenden ahora reclasificar, y en definitiva la continuación de la trama urbana circundando todo el Sector no son sino elementos que justificarían suficientemente que desde el momento de la aprobación del vigente planeamiento municipal, estos suelos tuvieran clasificación de urbanos.

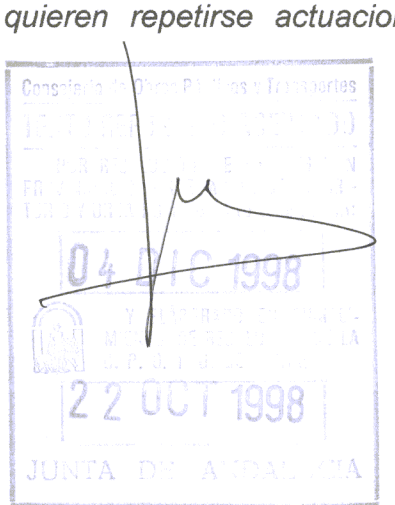
Si todo ello no fuere aún suficiente justificación de su pretendida Modificación, hay que añadir el hecho de que tras la gestión del planeamiento vigente los suelos urbanos, y como consecuencia de la creciente demanda a que se ve sometido este tipo de suelo, son escasos, tensionados y por ende a unas cotizaciones que le hacen prácticamente inadecuados para la calificación que se pretende asignar al que ahora se pretende modificar.

En definitiva, la demanda creciente de suelo urbano calificado para la edificación de viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta, viviendas destinadas a las capas sociales menos favorecidas económicamente, a jóvenes y nuevas parejas, fácilmente detectable en la totalidad del municipio; la expansión del casco urbano en dirección Norte y las dotaciones actuales de servicios que posee el Sector a calificar justifican plenamente la conveniencia y oportunidad de la Modificación.

3.2 Límite de núcleo urbano.

Como anteriormente ha quedado sucintamente explicitado, los suelos sobre los que se pretende la Modificación, se encuentran ubicados en el límite del núcleo urbano de la ciudad. La peculiar localización de los terrenos objeto de este documento, colindantes por sus límites sur, este y oeste con otros núcleos urbanos ya consolidados, avocan y provocan la necesidad de la inmediata modificación de las previsiones urbanísticas del planeamiento que actualmente le compete, y la avoca desde la perspectiva de su clasificación como urbanos, dado que, como también se indicó, poseen las dotaciones necesarias para ser clasificados como tales.

El impacto urbanístico que actualmente supone su entorno y la tensión urbanizadora existente requiere una respuesta del planeamiento sobre este Sector, sobre el que no puede ponerse en práctica operaciones urbanísticas de aislamiento del proceso urbanizador, al que ahora se ve sometido, si no quieren repetirse actuaciones precedentes y poco afortunadas.



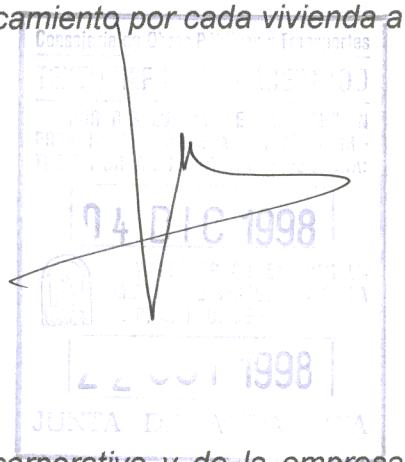
3.3 Calificación del suelo objeto de la Modificación

ZONA	SUPERFICIE	USO - Nº MAX. VIVIENDAS	TECHO EDIF.	Nº MAXIMO PLANTAS.
Z-1	2.165 m2	V.P.O. REGIMEN ESPECIAL Y TERCIARIO COMERCIAL. -------- (106 VIV.)	10.550m2	VII
Z-2	556 m2	" " ---------- (24 VIV.)	2.900m2	VI
Z-3	556 m2	" " ---------- (24 VIV.)	2.900m2	VI
Z-4	2.165 m2	" " ---------- (100 VIV.)	10.550m2	VII
Z-5	2.165 m2	" " ---------- (146 VIV.)	14.000m2	VII
E L	4.752 m2	ESPACIO LIBRE; GARAJES BAJO RASANTE.	---------	---------
ZVP-1	2.870 m2	ZONA VERDE DE DOMINIO Y USO PUBLICO	--------	--------
ZVP-2	917 m2	" "	---------	---------
ZVP-3	2.420 m2	" "	---------	---------
E - 1	886 m2	EQUIPAMIENTO	ENVOLVENTE	III
E - 2	516 m2	EQUIPAMIENTO	ENVOLVENTE	III
R - V	10.382 m2	RED VIARIA	----------	----------
TOTAL	**30.350 m2**		**40.900m2**	

Número máximo total de viviendas 400
El techo de terciario comercial edificable en cada zona será como máximo el 15 % del techo edificable total de la misma.
Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda.
En caso de modificación de la legislación vigente en materia de viviendas de protección oficial, se entenderá como V.P.O. Régimen Especial aquella más asimilable a ésta denominación según la normativa vigente en cada momento.

04 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

La capacidad edificatoria de las respectivas zonas podrá reordenarse entre ellas, sin que se superen las alturas permitidas, ni la suma del número de viviendas ,ni del techo edificable , debiendo justificarse tal circunstancia en el correspondiente proyecto.
Se establece un número mínimo de plazas de aparcamiento de 1 plaza / vivienda, distribuidas de la siguiente forma:
Máximo computable 150 plazas en superficie (red viaria); resto, en zonas. En cualquier caso, se garantiza la dotación mínima de 1/plaza de aparcamiento por cada vivienda a edificar.



Índice de edificabilidad lucrativa: 1,347 m2t/m2s.

Ocupación bruta lucrativa sobre rasante: 25,06 %

Ocupación bruta total sobre rasante: 29,68 %

Ocupación bruta lucrativa total: 40,72 %

3.4 Convenio urbanístico.
Este documento, que manifiesta la voluntad del Pleno corporativo y de la empresa urbanizadora, reclama la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a las nuevas circunstancias urbanas, a la vez que se atienda al déficit, cada vez mayor, de viviendas donde el acceso a la propiedad se demuestra asequible a familias que ahora sólo encuentran la opción de ocupar una vivienda digna, que permita el cumplimiento por los poderes públicos del mandato constitucional del acceso a la vivienda, cuando las administraciones públicas ponen a contribución de ése cumplimiento grandes inversiones para la edificación de promociones de viviendas sociales.
Así, la totalidad de viviendas a construir en el ámbito de la Modificación propuesta, serán, obligatoriamente del tipo de Protección Oficial, Régimen Especial Venta.

4.- Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta.
Los objetivos perseguidos por esta modificación son, en síntesis, los siguientes :

1º) Ejecutar el entramado viario previsto por el planeamiento en la zona que se pretende modificar, conectando la urbanización a la zona edificada exterior y colindante, mejorando considerablemente las condiciones urbanas de ésta última.

2º) Dar continuidad a la trama urbana que circunda a los terrenos objeto de la misma, completando una parte importante de los existentes en la zona donde se ubica, que ahora se encuentra diseccionada y que debiera tener solución de continuidad con el resto de la ordenación prevista por el planeamiento.

3º) Incorporar, al casco urbano, nuevo suelo para uso residencial condicionado para albergar viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta, calificación asimilable

a equipamiento por su interés social y totalmente novedosa en el planeamiento local vigente, sin antecedentes en el mismo, y muy conveniente al objeto de disminuir las deficiencias que se vienen originando, en este sentido, en la población.

Los criterios para la consecución de los objetivos expuestos son los siguientes:

A) Integración de la nueva ordenación en la trama urbana inmediata.

B) Continuidad del viario proyectado con el entramado urbano existente en el Suelo Urbano contiguo y reconocido por el planeamiento vigente.

C) Uniformidad zonal en la calificación con los terrenos situados más al Sur, persiguiendo el mimetismo de la nueva ordenación con la ya consolidada en los terrenos adyacentes.

D) Incorporación de nuevo suelo de uso residencial capaz de absorber la demanda específica actualmente existente.

E) Previsión equilibrada de reservas efectivas para dotaciones. No se considera la aplicación del art.25 del vigente Reglamento de Planeamiento, al estar sobredimensionado en La Linea el standar de Sistema General de Espacios Libres, alcanzando una cifra superior a 9 m2 / habitante, muy por encima de los 5 m2 / habitante previstos en el antedicho artículo.

F) Consideración previa de las necesidades de equipamientos locales en función, por una parte de la capacidad residencial propuesta y por otra de la oferta actual de equipamientos en los terrenos adyacentes ya consolidados, procurando equilibrar las previsiones con las necesidades reales, considerando el ámbito de la modificación como una porción del territorio integrada en un núcleo poblacional de mayor entidad, ya existente.

G) Distribución uniforme de las reservas para dotaciones en el ámbito de la Modificación propuesta. Especialmente del Sistema Local de Espacios Libres, que se reparte proporcionalmente a la concentración residencial prevista por zonas, ubicándose unas veces con criterios de integración de varias manzanas edificables en un entorno común, y otras veces como elementos de borde entre distintas concepciones diferentes de ordenación en aplicación de lo dispuesto por el Art. 128.2 de la vigente Ley del Suelo.

5.- Descripción de la Ordenación Propuesta.

Del contenido de los anteriores apartados de esta Memoria se desprenden las características fundamentales de la ordenación proyectada.

En concreto, el apartado 3 de esta Memoria define las bases sobre las que debe asentarse la ordenación de los terrenos objeto de esta Modificación. Fundamentalmente, la clasificación como Suelo Urbano y la configuración, tanto de la ordenación como la de

04 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

la distribución de aprovechamientos de acuerdo con la zona inmediatamente clasificada como urbana por el P.G.O.U. y ya consolidadas en la actualidad.
El propio ámbito de la Modificación condiciona definitivamente el carácter integrador de su concepción. Se pretende, en definitiva, la integración en la trama urbana existente, procurando dar respuesta adecuada a su particular entorno inmediato.

6.- Determinaciones de carácter general.
Se analizan en el presente apartado las distintas zonas del ámbito de actuación de la Modificación con expresión de las superficies de cada uno de los tipos y categorías en que se divide, así como los aprovechamientos e intensidades asignadas a cada una de ellas, siguiendo siempre los criterios emanados del Convenio urbanístico y de su Modificación firmado por el Excmo. Ayuntamiento y Promaga, S.A. y que tiene como objetivo la edificación de Viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta.

6.1 Determinaciones del aprovechamiento.
La primera consideración es determinar qué ordenación y cuales serán los aprovechamientos de los terrenos pertenecientes al ámbito de actuación de la presente Modificación.
La uniformidad de ordenación de los suelos colindantes ya clasificados como urbanos, hace que los terrenos a clasificar mediante el presente Documento asuman de aquellos los aprovechamientos que le son de aplicación, tendiendo a que los mismos sean los más parecidos posibles a los existentes y circundantes.
En todo caso, es preciso concluir que el aprovechamiento total fijado para la totalidad de suelos de la Modificación no supera el aumento de aprovechamiento que para la totalidad de la Unidad Urbanística Integrada 09B.01.01, fue fijada en el apartado A) de la Estipulación Segunda del Convenio urbanístico suscrito por las partes y aprobado por la Excma. Corporación municipal.

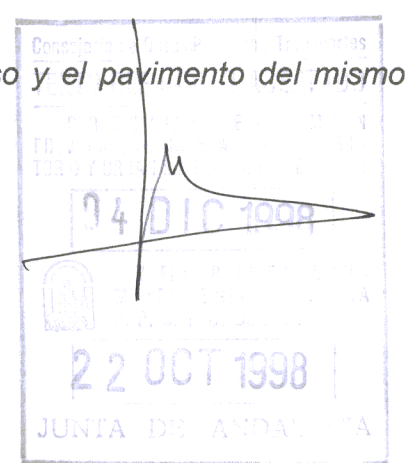
6.2 Normas urbanísticas. Ordenanzas raguladoras .

6.2.1.- Terminología.

6.2.1.1) Alineación de edificación :
Es la línea que señala el límite a partir del cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública ó espacio libre.

6.2.1.2) Altura de pisos:
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

6.2.1.3) Altura libre de pisos:
Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo totalmente terminado.



6.2.1.4) Ancho de vial:
Se entenderá por ancho de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

6.2.1.5) Cuerpos salientes:
Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación.

6.2.1.6) Elementos salientes:
Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

6.2.1.7) Espacio libre de manzana:
Es el espacio abierto no edificable sobre rasante definido por la alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedentes del proyecto correspondiente, de propiedad privada y uso público.
En él solo se permitirán, sobre rasante, elementos técnicos de instalaciones, pudiendo ubicarse garages bajo rasante.

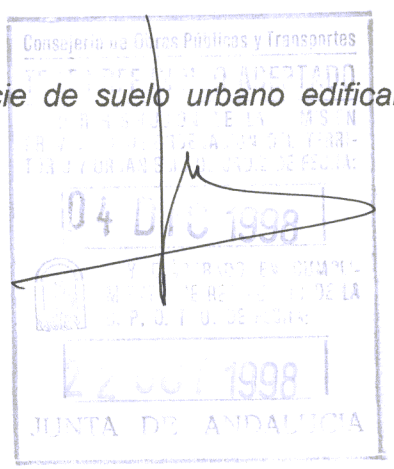
6.2.1.8) Indice de intensidad neta de edificación por parcela:
Se entenderá por "indice de intensidad neta de edificación por parcela" el resultado de dividir la máxima permitida en cada parcela por la superficie de ésta.

6.2.1.9) Manzana:
Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

6.2.1.10) Medianeras:
Se entiende por "medianera" la pared lateral de contiguidad entre dos edificaciones o parcelas que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

6.2.1.11) Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación se mediará por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos salientes.

6.2.1.12) Parcela:
Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable,



delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y de la edificación, por partes y etapas; conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción; servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación. Al utilizar el término parcela se hace siempre referencia a parcela urbana, tal como la define el art. 94 y siguientes de la Ley del Suelo y con un contenido distinto al de parcela rústica en suelo urbanizable.

6.2.1.13) Patio interior de parcela:
Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

6.2.1.14) Patios de luces:
Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
El patio de luces se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patios de luces exterior.

6.2.1.15) Piezas habitables:
Son aquellas que se dedican a una permanencia confirmada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

6.2.1.16) Planta Baja:
La primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible según la definición dada por estas normas.

6.2.1.17) Planta piso:
Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.

6.2.1.18) Planta Sótano:
Toda planta o parte de planta que se halle enterrada o semienterrada, siempre que el techo este a menos de un metro por encima de la rasante del vial en el punto medio de la fachada de mayor longitud de la edifición. .

6.2.1.19) Portal:
Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

6.2.1.20) Pozos de ventilación:
El pozo de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios ni estancias. Los pozos de ventilación podrán ser mancomunados, en la forma indicada para los patios de luces.

04 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

6.2.1.21) Solar:
Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso.
Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización estipuladas en el P.G.O.U.

6.2.1.22) Usos pormenorizados:
Aquellos que se predican como autorizados con carácter específico, concreto y exclusivo.

6.2.1.23) Zona:
Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación en su caso.

6.2.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

6.2.2.1) Altura de Planta Baja:
La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m. contados desde la rasante del vial en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del forjado de la planta primera.

6.2.2.2) Planta Sótano:
Será planta sótano toda planta o parte de planta que se halle enterrada o semienterrada, siempre que su techo terminado esté a menos de un metro por encima de la rasante de la acera en el punto medio de su mayor fachada. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.
La planta que, conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa se denominará planta semisótano.
En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso residencial ni el comercial, debiendo destinarse por tanto a garajes y anexos inseparables de las viviendas. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y similares. Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.
La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros. medida desde su suelo hasta el forjado de la planta baja.

6.2.2.3) Planta Piso:
Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.
La altura libre mínima de las plantas piso no podrá ser inferior a 2,50 metros.

6.2.2.4) Elementos Técnicos de las Instalaciones.
Se englobarán bajo el término "elementos técnicos de instalaciones" los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación de humos; claroboyas y remates de muros; antenas de

22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores e, incluso, para acceso de estos al plano de terrado o cubierta o sótanos de garaje; castilletes de acceso al plano de terrado o cubierta o sótanos de garaje y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.
Los elementos técnicos de las instalaciones no computaran a efectos de edificabilidad.

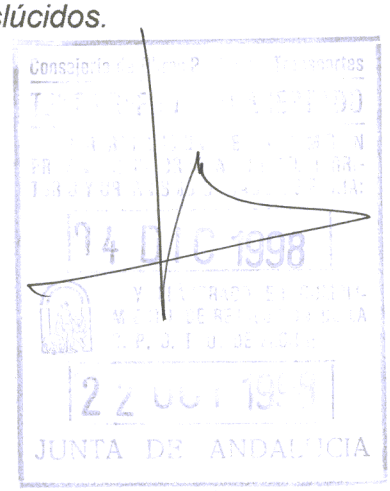
6.2.2.5) Cuerpos Salientes:
La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la ocupación. En los cuerpos salientes semicerrados sólo computará la mitad a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Los cuerpos salientes abiertos no computaran a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
Se prohíben los cuerpos salientes en la planta baja.
Con carácter general, se admiten los cuerpos salientes a partir de la planta primera con un vuelo límite de 1,20 metros sobre la alineación de fachada y siempre a una altura no menor de 3,50 m. desde la rasante del acerado..
Se entiende por "plano limite de vuelo" el plano normal a fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa como mínimo a 0,60 metros de la medianera de parcela salvo acuerdo expreso entre los propietarios de ellos.

6.2.2.6) Elementos Salientes:
Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en ésta definición los elementos salientes de carácter móvil tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, que se regularán en la ordenanza municipal correspondiente.
Se permiten en planta baja, siempre que :

1) den frente a calle de más de 6 metros de ancho

2) no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,40 mt. cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 cms.

Siempre que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 mts. por encima de la rasante de la acera, y su vuelo no rebase una distancia de 0,60 mts. entre la fachada y el borde de la acera, con un topo máximo de vuelo de 1,00 mt. cuando sean opacos y de 2 mts. cuando sean translúcidos.



6.2.2.7.) Patios de Luces:

6.2.2.7.1).- Determinadas exigencias de iluminación, soleamiento y ventilación de los usos de la edificación obligan a patios de luces y pozos de ventilación, que tienen repercusiones directas sobre la forma del volumen edificable.

En los edificios plurifamiliares de viviendas, los dormitorios y estancias interiores deberán ventilar y captar luz a través de patios de luces. Las demás dependencias y piezas auxiliares interiores pueden hacerlo a través de pozos de ventilación.

En el uso de oficinas y comercial, las estancias y los locales de trabajo podrán efectuar su ventilación a través de pozos de ventilación.

6.2.2.7.2.) Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los "patios de luces interiores" vendrán dadas en función de la altura de patio.

Las dimensiones de los patios de ventilación serán:

En los patios interiores, a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 metros cuadrados para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un circulo de diámetro 0,20 H. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para las luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un circulo de diámetro 0,15H., y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 metros cuadrados para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas, la altura del patio se medirá en número de plantas desde la mas baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la mas elevada, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

6.2.2.7.3)El "patio de luces exterior" es el que está abierto en alguna o algunas de sus caras a espacio libre o a vial. Dichos patios no deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del circulo inscribible que se ha establecido para aquellos. Las paredes de los patios exteriores se considerarán fachadas a todos los efectos.

6.2.2.7.4)El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más parcelas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Las normas de los patios mancomunados serán las mismas que rigen, según los casos, para los patios

14 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

interiores o exteriores.
Los patios de luces no contarán a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable.

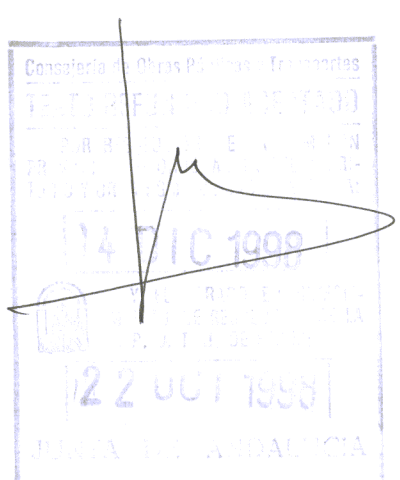
6.2.2.7.5) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.
Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que ésta deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claroboya, con una superficie de ventilación mínima un 20% superior a la del patio.

6.2.2.8) Aleros, Cornisas, Toldos y Anuncios.-
1.- El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 0,40 mts.

2.- Las jambas en puertas y huecos de escaparates en plantas bajas no podrá sobrepasar 0,15 mts. de la alineación oficial.

3.- La altura mínima de los toldos y anuncios sobre la vía pública será de 2,50 mts.

6.2.2.9) Ocupación máxima de la parcela.-
La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volúmen de la edificación.
El suelo privado resultante, libre de edificación sobre rasante, tendrá el carácter de uso público y podrá ser cedido al municipio como via pública.
Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, no podrán sobrepasar las alineaciones de dominio público, permitiéndose la edificación de garages en sótanos bajo espacios libres privados de uso público.
La ocupación máxima de las parcelas se establece en el 100%.
En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas, es decir las del techo de sótanos, podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos (+-) un metro en relación con la cota de la rasante. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.
Se podrá tener en cuenta, la facultad de construir plantas bajas palafíticas, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad la parte de planta que se halle totalmente abierta.
Los volúmenes que interrumpen eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cuerpos de escaleras, ascensor, volúmenes técnicos, espacios de conserjería, locales comerciales y similares, computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LINEA, SECTOR U.U.I. 09B.01.01, PARA SUELO URBANO.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Con el fin de facilitar al máximo la gestión de los terrenos objeto de ésta Modificación, los mismos se integran en una única Unidad de actuación, fijándose como Sistema de Actuación el de Compensación.

Se trata con ello de que la edificación, una vez operadas las cesiones, sea posible de forma inmediata, al objeto de cumplir con el Anexo de calendario que al texto originario del Convenio urbanístico se aprobó por el Pleno de la Excma. Corporación municipal y de poder acogerse a los beneficios que para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta, otorga el II Plan Cuatrienal, Nacional y Andaluz, de Viviendas de Protección Oficial.

Toda la Unidad, queda obligada a los gastos de urbanización y cesiones obligatorias, debiéndo garantizar la sociedad promotora, en el momento de solicitar las correspondientes licencias, el 125 % de los costes de implantación de todos los servicios en caso de ejecución simultánea de edificación y urbanización.

La Unidad lleva aparejada las siguientes cargas urbanísticas:

-- Cesión y urbanización de 10.382 m2. de viales.

-- Cesión y urbanización de 6.207 m2. de zonas verdes y espacios libres de sistemas locales.

-- Cesión, con condición de solar, del 12.50 % del aprovechamiento tipo.

-- Cesión con condición de solar de 1.402 m2. de suelo destinado a Reserva de Equipamiento.

Una vez efectuadas las cesiones y ejecutadas o avaladas conforme a las determinaciones legales, y más concretamente con la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, respecto a la edificación y urbanización simultáneas, con prestación de fianza, por cualesquiera de las formas admitidas por la legislación local en porcentaje del cien por cien de las obras de urbanización, y previa la obtención de las correspondientes licencias de obras, se podrá iniciar la edificación de las primeras viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial Venta.

El sistema local de espacios libres, deberá estar totalmente ejecutado con anterioridad a la obtención de licencia de primera ocupación correspondiente a las viviendas que presenten algún frente a él.

04 DIC 1998
22 OCT 1998

Coste de implantación de los servicios.

--Urbanización de 10.382 m2. de viales
(8.500 ptas./m2.) *88.247.000 Ptas.*

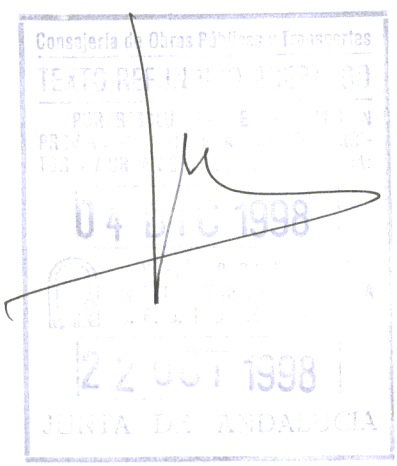
--Urbanización de 6.207 m2. de zonas verdes
(4.000 ptas./m2.) *24.828.000 Ptas.*

Total urbanización *113.075.000 Ptas.*

Asciende el Presupuesto de Ejecución material a la expresada cantidad de ***CIENTO TRECE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL (113.075.000) PESETAS.***

La Línea, Octubre de 1.998

El Arquitecto



MODIFICACION ARTICULO 164 P.G.O.U. VIGENTE Y JUSTIFICACION DEL ART. 25.1 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.-

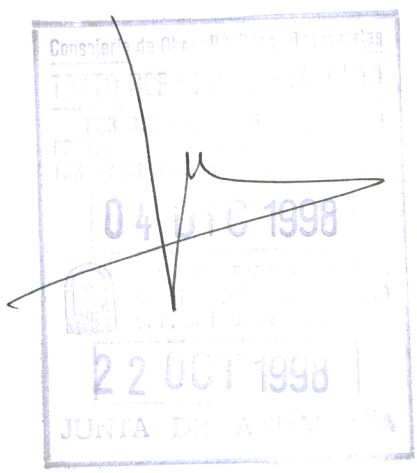
a) P.G.O.U VIGENTE.-

Art. 164 Delimitación y computo del stándar del art. 12.1.b) de la Ley del Suelo.
La delimitación de los suelos calificados como Sistema General de Espacios Libres se contiene en los planos de ordenación nº 0l a nº 08 a escala 1/5000 en los que se reflejan las superficies de cada uno de aquellos. En dichos planos se reflejan igualmente, en consecuencia, las superficies de los parques urbanos y suburbanos destinados a zonas verdes a efectos del cómputo del stándar de proporción de 5 m/2 por habitante en relación al total de la población prevista en el Plan, resultando el siguiente cómputo :

Las superficies de parques urbanos y suburbanos públicos destinados a zona verde, ya existentes o programados en éste Plan General, son las siguientes:

Suelo Urbano	***Superficie (Ha)***
PUP-1 "SANTA BARBARA"	*1,22*
PUP-5 "CAÑADA REAL"	*3,48*
PUP-6 "PASEO CORNISA"	*1,00*
PUP-7 "JARDINES SACCONE" (AYUNTAMIENTO)	*1,53*
PUP-8 "JARDINES DE LA FUENTE (PLAZA CONSTITUCION)	*1,36*
PUP-9 "PARQUE PRINCESA SOFIA"	*18,38*

Suelo Urbanizable Programado	
PUP-2 "LA CAMPANA"	*5,78*
PUP-4 ""LA ERMITA"	*1,54*
PSP-2 "VENTA MELCHOR"	*2,10*
PSP-3 "SANTA MARGARITA I"	*14,95*
PSP-4 "SANTA MARGARITA II"	*7,80*
PSP-5 "ALCAIDESA CORTIJO I"	*1,00*
PSP-6 "ALCAIDESA CORTIJO II"	*1,62*
PSP-7 "ALCAIDESA CORTIJO III"	*4,58*
PSP-8 "ALCAIDESA PLAYA"	*17,58*



Suelo No Urbanizable (Parques Programados)	
PSP-1 "NUEVO PARQUE LITORAL II"	*10,75*
PUP-3 "NUEVO PARQUE LITORAL I"	*13,52*

Tomando como referencia las superficies anteriores a efectos del cómputo del stándar del art. 12,1,b) de la vigente Ley del Suelo resulta:

TOTAL PARQUES URBANOS Y SUBURBANOS PUBLICOS YA EXISTENTES Y QUE SE PROGRAMAN. *108,19 Ha.*

TOTAL POBLACION PREVISTA EN LOSSUELOS URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO. *124,800 Hb.*

$$\text{RELACION M2/Hb} = \frac{108{,}19 \times 10.000}{124.496} = 8{,}69 \text{ m2/Hb}$$

Si las superficies anteriores son incrementadas con las destinadas a Parques Suburbanos No Programados resulta:

TOTAL POBLACION PREVISTA EN EL PLAN *141.224 Hb.*

$$\text{RELACION m2/Hb} = \frac{134{,}57 \times 10.000}{141.224} = 9{,}53 \text{ m2/Hb.}$$

Estos standares de Sistema General de Parques Públicos son superiores a los exigidos por la propia Ley del Suelo en su artículo 12,1,b) que exige la reserva de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporcion no inferior a 5 m2. por habitante, matizando el art. 25.,1,c) del Reglamento de Planeamiento que dicho cómputo se realizará en relación al total de la población prevista en el Plan. Ha de tenerse en cuenta la precisión realizada por el art. 26.2 de dicho Reglamento de Planeamiento cuando establece que "la definición de los Sistemas Generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo..."

b) P.G.O.U MODIFICADO.-

Art. 164 Delimitación y computo del stándar del art. 12.1.b) de la Ley del Suelo.
La delimitación de los suelos calificados como Sistema General de Espacios Libres se contiene en los planos de ordenación nº I-08 a escala 1/5000 en los que se reflejan las superficies de cada uno de aquellos. En dichos planos se reflejan igualmente, en consecuencia, las superficies de los parques urbanos y suburbanos destinados a zonas verdes a efectos del cómputo del stándar de proporción de 5 m/2 por habitante en relación al total de la población prevista en el Plan, resultando el siguiente cómputo :

04 DIC 1998
22 OCT 1998
JUNTA DE ANDALUCIA

Las superficies de parques urbanos y suburbanos públicos destinados a zona verde, ya existentes o programados en éste Plan General, son las siguientes:

Suelo Urbano	***Superficie (Ha)***
PUP-1 "SANTA BARBARA"	*1,22*
PUP-5 "CAÑADA REAL"	*3,48*
PUP-6 "PASEO CORNISA"	*1,00*
PUP-7 "JARDINES SACCONE" (AYUNTAMIENTO)	*1,53*
PUP-8 "JARDINES DE LA FUENTE (PLAZA CONSTITUCION)	*1,36*
PUP-9 "PARQUE PRINCESA SOFIA"	*18,38*

Suelo Urbanizable Programado	
PUP-2 "LA CAMPANA"	*5,78*
PUP-4 ""LA ERMITA"	*1,54*
PSP-2 "VENTA MELCHOR"	*2,10*
PSP-3 "SANTA MARGARITA I"	*14,95*
PSP-4 "SANTA MARGARITA II"	*7,80*
PSP-5 "ALCAIDESA CORTIJO I"	*1,00*
PSP-6 "ALCAIDESA CORTIJO II"	*1,62*
PSP-7 "ALCAIDESA CORTIJO III"	*4,58*
PSP-8 "ALCAIDESA PLAYA"	*17,58*

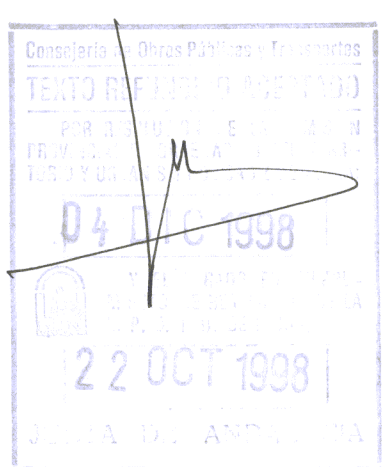
Suelo No Urbanizable (Parques Programados)	
PSP-1 "NUEVO PARQUE LITORAL II"	*10,75*
PUP-3 "NUEVO PARQUE LITORAL I"	*13,52*

Tomando como referencia las superficies anteriores a efectos del cómputo del stándar del art. 12,1,b) de la vigente Ley del Suelo resulta:

TOTAL PARQUES URBANOS Y SUBURBANOSPUBLICOS YA EXISTENTES Y QUE SE PROGRAMAN. *108,19 Ha.*

TOTAL POBLACION PREVISTA EN LOSSUELOS URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO. 127,200 Hb.

$$\text{RELACION m2/Hb} = \frac{108{,}19 \times 10.000}{127.200} = 8{,}50 \text{ m2/Hb}$$



Si las superficies anteriores son incrementadas con las destinadas a Parques Suburbanos No Programados resulta:

TOTAL POBLACION PREVISTA EN EL PLAN *141.224 Hb.*

$$\text{RELACION } m2/Hb = \frac{135{,}19 \times 10.000}{143.928} = 9{,}39 \text{ m2/Hb.}$$

Estos standares del Sistema General de Parques Públicos son superiores a los exigidos por la propia Ley del Suelo en su artículo 12,1,b) que exige la reserva de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporcion no inferior a 5 m2. por habitante, matizando el art. 25.,1,c) del Reglamento de Planeamiento que dicho cómputo se realizará en relación al total de la población prevista en el Plan. Ha de tenerse en cuenta la precisión realizada por el art. 26.2 de dicho Reglamento de Planeamiento cuando establece que "la definición de los Sistemas Generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo..."

MODIFICACION DEL ARTICULO 438 DEL P.G.O.U.

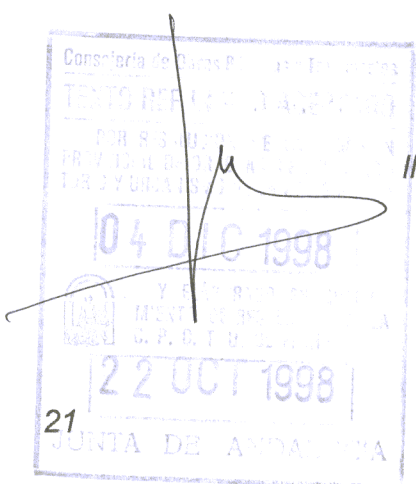
a) P.G.O.U. VIGENTE.-

UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA	*09.B-01*
DENOMINACION	*LA CAÑADA REAL*
SUPERFICIE INDICATIVA	*15,43 Ha.*

DELIMITACION :

SUR	*Suelo Urbano C/ Prim*
NORTE	*C/ Cartagena*
ESTE	*Hogar de la Concepción - Bda La Atunara*
OESTE	*Sector Punto Ribot*

USOS GLOBALES:	
" " PERMITIDOS	*R.I., T.C.*
" " EXCLUYENTES	
" " ALTERNATIVOS	*ES Y ELP*
" " COMPATIBLES	*INDUSTRIAL 2ª Y 3ª*
" " INCOMPATIBLES :	
MAGNITUDES MINIMAS Y MAXIMAS INTENSIDADES SEGUN USOS:	
Para los usos compatibles	*0,46 a 0,55*



Nº DE VIVIENDAS	*772 viv.*
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	*50 viv/Ha.*

SISTEMAS GENERALES VINCULANTES

" " ESPACIOS LIBRES (PARQUES SUBURBANOS, AREAS RECREATIVAS).

" " EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y COLECTIVOS — *A definir en el PAU.*

" " COMUNICACIONES

" " INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
Participación en los S.G. de Saneamiento SGS-P-2 Y SGS-P-3

CONEXIONES EXTERIORES OBLIGATORIAS.

APROVECHAMIENTO MEDIO — *10 a 15%*

b) P.G.O.U. MODIFICADO.-

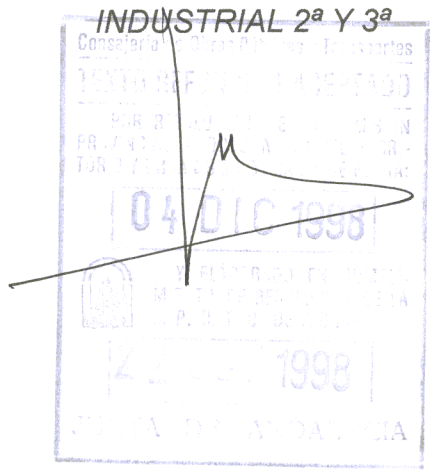
UNIDAD URBANISTICA INTEGRADA	*09B-01*
DENOMINACION	*LA CAÑADA REAL*
SUPERFICIE INDICATIVA	*12,39 Ha.*

DELIMITACION :

SUR	*Suelo Urbano C/ Prim*
NORTE	*C/ Cartagena*
ESTE	*Hogar de la Concepción - Bda La Atunara*
OESTE	*Sector Punto Ribot*

USOS GLOBALES:

" " PERMITIDOS	
" " EXCLUYENTES	*R.I., T.C.*
" " ALTERNATIVOS	
" " COMPATIBLES	*ES Y ELP*
" " INCOMPATIBLES :	*INDUSTRIAL 2ª Y 3ª*



MAGNITUDES MINIMAS Y MAXIMAS

INTENSIDADES SEGUN USOS:

Para los usos compatibles	*0,46 a 0,55*
Nº DE VIVIENDAS	*620*
viv.	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	*50*
viv/Ha.	

SISTEMAS GENERALES VINCULANTES

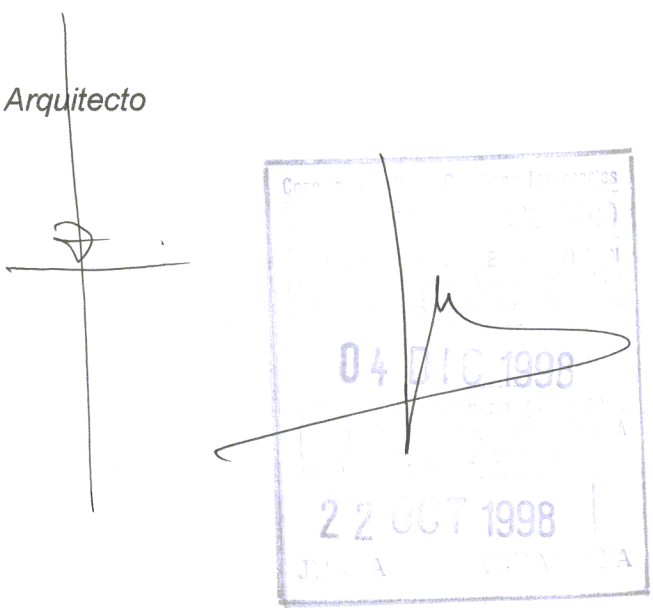
" " ESPACIOS LIBRES (PARQUES SUBURBANOS, AREAS RECREATIVAS).

" " EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y COLECTIVOS *A definir en el PAU.*

" " COMUNICACIONES

CONEXIONES EXTERIORES OBLIGATORIAS.

APROVECHAMIENTO MEDIO *10 a 15%*

La Línea, Octubre de 1.998

El Arquitecto