EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

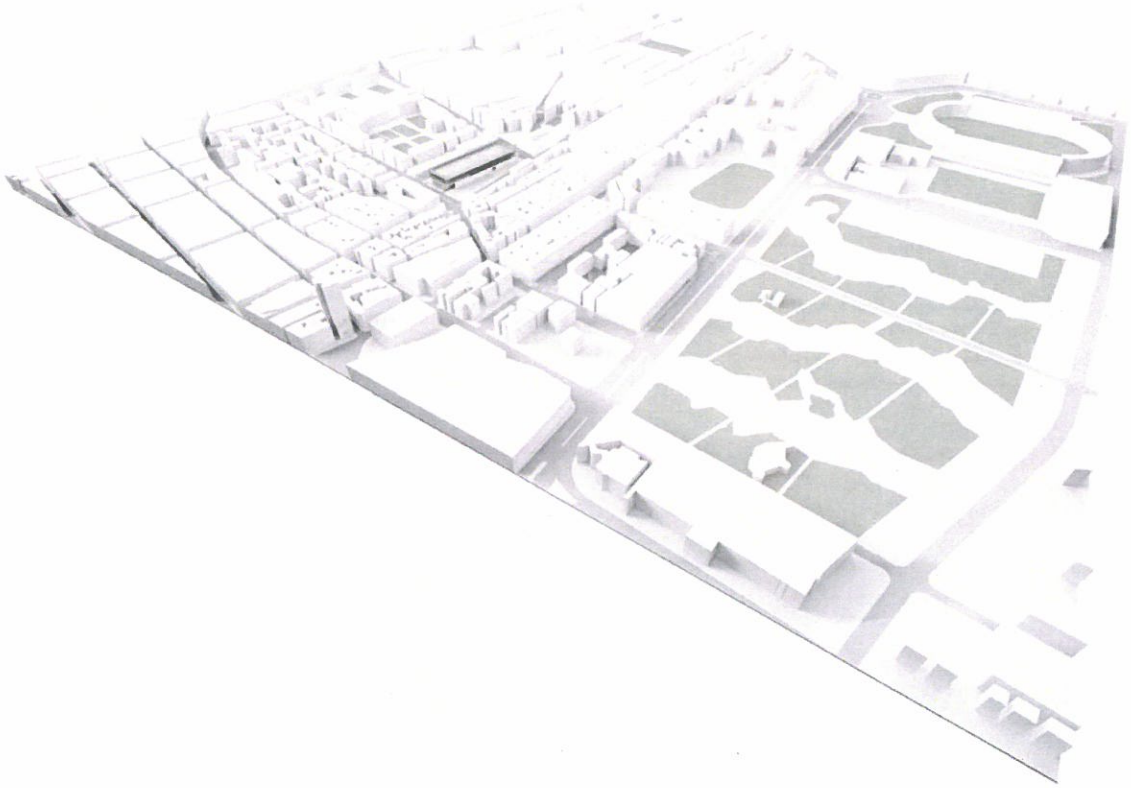
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P. G. O. U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

SGE-C2, MERCADO DE MAYORISTAS Y SU TRASLADO



Documento A.I. Junio 2018

Arquitecto: D. Juan J. Marc Ruiz

Í N D I C E

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. Iniciativa
A.2. Encargo y equipo técnico redactor
A.3. Antecedentes
A.4. Objeto del documento de Innovación
A.5. Información urbanística
A.5.1. Situación y emplazamiento
A.5.2. Parcelario y superficies
A.5.3 Estado actual: edificaciones e infraestructuras existentes
A.5.4. Determinaciones de planeamiento vigentes
A.5.5. Estructura de la propiedad

B. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

B.1. Procedencia y Justificación de la formulación
B.1.1. Procedencia
B.1.2. Justificación
B.2. Modificación
B.2.1. Objeto de la Modificación Puntual
B.2.2. Criterios Básicos
B.2.3. Descripción de la Modificación
B.2.4. Justificación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad
B.2.5. Justificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres
B.2.6. Determinaciones Urbanísticas
B.3. Marco jurídico de la innovación
B.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
B.3.2. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
B.3.3. Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar
B.3.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental
B.3.5. El Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción
B.3.6. Valoración de la Incidencia Territorial
B.3.7. Valoración de Impacto en la Salud
B.3.8. Afecciones Sectoriales: Comercio. No Gran Superficie Minorista

C. NORMAS URBANÍSTICAS

D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.1. Objeto
E.2. Emplazamiento, parcelas afectadas y estructura de la propiedad
E.3. Ordenación vigente y propuesta
E.4. Otras determinaciones de la Modificación Puntual

F. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

G. MOVILIDAD Y TRÁFICO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

H. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

I. DECRETO ACCESIBILIDAD

J. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

O1.O1a. Plano de situación SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O1.O1b. Plano de situación Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02
O1.O2a. Plano de situación en PGOU SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O1.O2b1. Plano de situación en PGOU Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02
O1.O2b2. Plano de situación en PP Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02
O2.O1a. Planeamiento vigente SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O2.O1b. Planeamiento vigente Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02

PLANOS DE ORDENACIÓN

O3.O1a. Planeamiento modificado SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O3.O1b. Planeamiento modificado Solar de SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O4.O1. Ordenación pormenorizada manzana UA5

K. ANEXOS

Anexo I. Ficha I. Accesibilidad.
Anexo II. Informe de Tinsa.
Anexo III. Informes jurídicos municipales

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

A.1. INICIATIVA

El presente documento se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción.

A.2. ENCARGO Y EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Con fecha 5 de junio de 2018 se recibe escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento a la atención de D. Miguel Ángel Lozano Paniagua, en relación con el EXPEDIENTE DE PERMUTA FINCA MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS, el que se le solicita propuesta razonada de ordenación urbanística.

El presente documento ha sido redactado en atención a dicho requerimiento por Juan J. Marc Ruiz, Arquitecto colegiado nº 620 COAC.

A.3. ANTECEDENTES

La no adecuada ubicación del Mercado Mayorista a causa del nivel de ruidos, olores y a la disfunción horaria en la que se producen, genera no pocas molestias en la zona limítrofe densamente poblada. Todo ello unido a la antigüedad del propio edificio y sus instalaciones, obligaron a la Corporación Municipal a adoptar una solución de traslado de la actividad hacia otra zona más acorde.

Consciente, así mismo, la Corporación municipal de lo costoso de acometer la ejecución, optó por la solución de someter a concurso público la adjudicación, mediante permuta de obra futura, del solar donde se ubicaba el antiguo Mercado, a cambio de la obtención de una nueva instalación, moderna y funcional.

Tras el pertinente expediente de concesión, resulta adjudicataria del concurso la mercantil Promociones Paniagua, SL., quien ofertó, a cambio del solar de propiedad municipal ubicado en calle Jardines, otro solar obtenido por la agrupación de varias fincas registrales y sito en la manzana Z.1.5 del Plan Parcial del Sector 02A-02-02, Zabal Industrial II. Sobre dicha finca se ejecutaron las instalaciones del nuevo Mercado de Mayoristas de Frutas y Verduras de la ciudad, financiadas por el adjudicatario del concurso, de las que el Ayuntamiento de La Línea viene haciendo uso.

Tras esta brevísima introducción se resumen las actuaciones realizadas hasta la fecha para la realización de la permuta, y que son, según se desprenden de los informes emitidos (Sr. Secretario General del Ayuntamiento, el Sr. Letrado Municipal Adjunto a Secretaría General y la Asesora Jurídica y la Jefe de los Servicios Urbanísticos), las siguientes:

1.- Con fecha 07/10/2004 el Pleno del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción acordó el inicio del procedimiento de desafectación de la parcela sita en C/ Jardines (Finca registral Nº 6.961Reg. Propiedad de La Línea), donde se albergaba el Mercado de Mayorista de Frutas y Verduras, mudando de su calificación de bien de dominio público a patrimonial, justificando la oportunidad en la necesidad de trasladar su ubicación a suelo industrial.

2.- Tanto a la fecha citada como en la actualidad la citada finca figura en el PGOU vigente como Sistema General de Equipamiento, subsistema de equipamiento comercial, es decir, con carácter dotacional.

3.- En el citado acuerdo plenario de 07/10/2004 se convocó asimismo la licitación para la enajenación de la referida finca mediante permuta de obra futura, en una finca idónea fuera del casco urbano en la que se ubicase y construyese el nuevo Mercado Mayorista, aprobando al efecto el Pliego de Condiciones Administrativas.

4.- Conforme a las obligaciones dimanantes del Pliego, el Ayuntamiento permutaba la parcela municipal (finca registral núm.6.961) por un bien inmueble futuro determinable, tal cual era un nuevo mercado de Mayorista a construir por el adjudicatario en parcela de su titularidad. Por su parte, el Ayuntamiento, conforme al citado Pliego, se comprometía a tramitar la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, donde se recalificaría la parcela, objeto de la permuta, con un uso residencial compatible con un uso comercial en planta baja.

5.- Sometido el citado acuerdo de desafectación a información pública y resueltas las alegaciones presentadas se declara definitivamente la desafectación del dominio público de la anterior finca pasando a tener calificación patrimonial, mediante acuerdo plenario de 02/12/2004.

6.- En el mismo acuerdo por el que se aprobaba esta desafectación se adjudicaba a la sociedad PROMOCIONES PANIAGUA SL el referido contrato, tras celebrarse la licitación. El adjudicatario se comprometía a la construcción del nuevo mercado de mayorista en el Polígono Industrial Gibraltar (finca registral núm. 42.195).

7.- El expediente completo de desafectación y subsiguiente acuerdo de enajenación se remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, con fecha registro de 7 de febrero de 2005 (Reg.sal núm.: 423/2005) mediante carta certificada. No consta que la Administración autonómica se pronunciara sobre el referido expediente.

8.- Hemos de destacar también que durante la tramitación del expediente de permuta se produjeron controversias jurídicas que desencadenaron en dos litigios. Así, con fecha 27/09/2007 se dicta sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Algeciras, por la que se declaraba la nulidad del acuerdo plenario de 02/12/2004 por el que se adjudicaba a Promociones Paniagua SL la citada parcela de calle Jardines; sin embargo, esta decisión judicial fue revocada en su totalidad por la Sentencia del TSJ de Andalucía con fecha 19/06/2008, que avaló el expediente de permuta y su posterior adjudicación.

9.- Que el 29 de diciembre de 2004 se suscribe entre las partes el contrato por el que se formaliza la enajenación de la parcela de la C/ Jardines (antiguo Mercado de Mayorista) mediante permuta de cosa futura.

10.- Que la parcela municipal (finca registral 6.961) objeto de la permuta, fue tasada por los servicios técnicos municipales en tres millones novecientos ochenta y dos mil doscientos cincuenta y nueve euros (3.982.259,00 €).

11.- Que en la licitación la empresa Promociones Paniagua SL, presentó una proposición económica que mejoraba al alza el tipo de licitación que en la cláusula del Pliego de Condiciones se fija en 285,16 €/m², ofertando cuatro millones cuatrocientos veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros (4.429.459 €) por la parcela, lo que supone 317,18 €/m². Por su parte el valor de la parcela a permutar junto con la construcción del nuevo mercado se cuantifica en dos millones ciento sesenta y dos mil quinientos sesenta y nueve con ochenta y cinco (2.162.569,85 €) que responde al presupuesto de ejecución material según el anteproyecto contemplado en la oferta del adjudicatario.

12.- La cantidad a abonar se fija en principio en la diferencia de estos valores, si bien conforme al Pliego de Condiciones y al contrato suscrito entre las partes *"la cuantía de la referida compensación económica queda supeditada a la edificabilidad que resulte del nuevo PGOU para la parcela objeto de la venta una vez aprobado definitivamente que podrá ser superior o inferior a la señalada, en función de dicha edificabilidad"(cláusula* 2ª del contrato).

13.- Conforme al citado contrato la adjudicataria debía abonar el 30 % dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación provisional del PGOU y el 70% restante dentro de los 30 días siguientes a la aprobación definitiva del PGOU, que nunca se produjo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

14.- Establece el citado contrato que concedida la licencia de primera utilización del nuevo mercado, se escriturará a nombre del Ayuntamiento. Señala el citado documento las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones exigibles a cada parte. Así especifica que si el incumplimiento se imputa al Ayuntamiento dará derecho al adjudicatario a resolver el contrato y a la indemnización de daños y perjuicios que hubiera lugar, previo requerimiento mediante Acta Notarial.

15- La eficacia del acto de permuta se difería a un acto posterior de la Administración, tal cual era la revisión del PGOU, cuya aprobación inicial se realizó mediante acuerdo plenario de 27/12/2002. Sin que hasta la fecha el Ayuntamiento haya ultimado esta revisión, caducando por tanto el expediente de revisión.

16.- Que el Pleno de la Corporación adopta acuerdo el 7 de agosto de 2008 por el que señalaba expresamente que *"resultando que el edificio del nuevo Mercado de Mayorista se encuentra terminado en las debidas condiciones técnicas e higiénico-sanitarias y susceptible de ser ocupado desde hace varios meses, y que el actual Mercado de Mayorista de calle Jardines no reúne las condiciones de salubridad exigible para el desarrollo de la actividad"*, el citado acuerdo plenario dispone *"trasladar la actividad del actual Mercado Municipal de Mayorista de calle Jardines al nuevo edificio en el Polígono Industrial de Gibraltar, disponiendo lo necesario para su puesta en funcionamiento"*.

17.- Que en el propio acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008, ya citado, se pone de manifiesto que el adjudicatario ha cumplido sobremanera con las obligaciones que dimanan del pliego, mientras que es manifiesto el incumplimiento del Ayuntamiento, tal como se advierte en el citado acuerdo plenario al señalar que *"los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana (...) están experimentando un considerable retraso, por diversas cuestiones ajenas al expediente de permuta"*.

18.- Que este incumplimiento del Ayuntamiento de las obligaciones del clausulado del Pliego de Condiciones aún perdura en la actualidad, aunque ello no ha sido óbice para que el Ayuntamiento explote como propia las instalaciones del nuevo mercado de mayorista sin contraprestación alguna.

19.- Que la mercantil Paniagua sigue siendo titular registral de esta parcela y también, como consecuencia, sujeto pasivo de los tributos municipales que gravan la misma.

20.- Que también en el citado acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008 se facultaba al Alcalde-Presidente a formalizar en escritura pública el contrato de permuta de las citadas fincas. Esta escritura fue autorizada por el notario de la Línea de la Concepción D. José María Mateos Salgado el día 22 de agosto de 2008 con el número de protocolo 2.169. Hay que destacar que en este punto el citado acuerdo plenario contraviene tanto lo dispuesto en la cláusula XVII del Pliego de Condiciones como lo dispuesto en la cláusula 6ª del contrato que pospone la formalización de la escritura a los 30 días de la aprobación definitiva del PGOU y el ingreso de la compensación económica exigida a la mercantil.

21.- Llama poderosamente la atención que en la referida escritura pública se modifican los efectos del incumplimiento de las obligaciones exigidas al Ayuntamiento y fijadas en el contrato, en el Pliego se hace una remisión a los artículos 111 a 113 inclusive del TRLCAP- y en parecidos términos a lo contemplado en estos artículos se pronuncia el contrato en su cláusula 8ª al señalar que *"en el supuesto de incumplimiento por el Excelentísimo Ayuntamiento de La Línea de la Concepción de las obligaciones asumidas en este contrato con respecto a la mercantil Promociones Paniagua SL, dará lugar al pleno derecho a la resolución de esta compraventa mediante permuta de cosa futura y a la indemnización de los daños y perjuicios a que hubiera lugar "*; sin embargo, de la lectura de la escritura queda patente la omisión de cualquier indemnización que se pudiera exigir al Ayuntamiento por los daños y perjuicios al contratista.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Es más, la propia escritura a la que aludimos señala que *"(...) el incumplimiento de otras obligaciones asumidas en este instrumento público* -sin especificar si se refiere en concreto a la administración-, *dará lugar a la resolución del contrato, recuperando ambas partes las fincas permutadas. No obstante ello, la mercantil Promociones Paniagua SL, no recuperará las cantidades dinerarias entregadas a cuenta de la presente operación".*

22.- Sobre este particular, hay que precisar que la adjudicataria ya ha abonado, a cuenta, como compensación económica por la diferencia de valor entre los bienes permutados la suma de 680.066,81 €, detallado en informe de la Intervención Municipal. La adjudicataria también ha asumido los gastos del derribo, limpieza y vallado del solar donde se ubicaba el antiguo mercado de mayoristas en calle Jardines como exigía la cláusula 4ª del contrato privado de 29 de diciembre de 2004.

23.- Que ante el propio incumplimiento municipal en orden a la reubicación de los equipamientos, en este mismo acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008 el Ayuntamiento ordena al servicio de urbanismo la redacción de una innovación del PGOU que permita recalificar como residencial la referida parcela de C/ Jardines.; pero de forma unilateral modifica el Pliego de Condiciones acotando el posible uso de la parcela que queda reducido a residencial.

24.- Que es el propio adjudicatario, Promociones Paniagua SL quien presenta documento técnico (Registro Entrada 4923 de 28/3/11) instando al Ayuntamiento a la modificación del PGOU con el objeto de desafectar en el planeamiento urbanístico el destino público de los suelos que albergaba el antiguo Mercado Municipal de Mayorista. Consta que el expediente se tramita con todos los informes técnicos favorables.

25.- Con fecha 9 de mayo de 2011 mediante acuerdo del Pleno de la Corporación se aprueba inicialmente esta Modificación del PGOU. Se somete el expediente y documento aprobado al trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento el día 16/05/2011, en el diario Área Campo de Gibraltar de 17/05/2011 y en el BOP núm. 101 de 31/05/2011, sin que se hubieran presentado alegaciones; sin embargo el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción no continua con la tramitación del referido expediente.

26.- Que el Adjudicatario comunica este hecho a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras públicas y vivienda, este centro directivo remite al interesado oficio de 10 de noviembre de 2011 en cuya contestación se comunica el traslado de este escrito al Ayuntamiento para su conocimiento y efectos.

27.- Con fecha 8 de agosto de 2016 tiene entrada en esta Administración escrito de la adjudicataria, Promociones Paniagua SL, donde, ante el incumplimiento del Ayuntamiento, solicita nuevamente que se innove el planeamiento mediante modificación puntual encaminada a la relocalización de los sistemas generales en las instalaciones del nuevo mercado de mayorista y cambio de uso la parcela de la C/Jardines, concretando que su uso sea comercial.

28.- Por último en escrito de fecha 19 de diciembre de 2017 la mercantil Promociones Paniagua SL viene a reiterar el incumplimiento del Ayuntamiento. Recuerda en este escrito como en 2013, tras conversaciones con el Ayuntamiento a fin de desbloquear el asunto, los técnicos municipales señalaron en su día algunos aspectos a corregir del documento técnico del expediente de modificación inicialmente aprobado en sesión plenaria de 9 de mayo de 2011 para continuar con su tramitación, así como otros tendentes a mejorar el diseño y determinaciones urbanísticas contempladas en el documento originario. Ante lo cual, con fecha 21 de febrero 2013 se presentó por la adjudicataria Promociones Paniagua SL nuevos documentos técnicos. Emitiéndose informes favorables por parte del Ingeniero Municipal de 18 de abril e 2013, por el Técnico de control presupuestario de 11 de abril y por el Arquitecto Municipal de 29 de mayo de 2013. Asimismo se emite informe favorable por la Asesora Jurídica de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2013, donde propone en sus conclusiones que *"se eleve el expediente al Pleno de la Corporación Municipal para su aprobación provisional y trámite de nueva información pública"*. A la vista del incumplimiento reiterado solicita que este Ayuntamiento tramite sin más dilación la modificación del PGOU para la recalificación de la parcela; cuyo pliego regulador de la contratación -entiende el adjudicatario-, no imposibilita que la innovación del planeamiento se acometa por modificación puntual y con un uso comercial.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

28.- Hemos de destacar también que el Juzgado de Primera Instancia Nº2 de La Línea de la Concepción en sentencia de 25/04/2016 desestimó la demanda formulada por Promociones Paniagua SL contra la calificación negativa y suspensión de la inscripción de la finca de la calle Jardines a nombre de la citada mercantil, motivando la misma en que no estaba fijado totalmente el precio a resultas de la edificabilidad otorgada por el nuevo PGOU aún no aprobado y en el incumplimiento de los artículos 112 del Reglamento de Bienes y 24 de la Ley 7 /1999 respecto a la necesaria autorización del organismo autonómico por la superación del 40% entre los valores económicos de ambas fincas. Sin embargo respecto de esta última puntualización sí que consta que se remitiera a la Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, con fecha registro de 7 de febrero de 2005 (Reg. sal núm.: 423/2005) y mediante carta certificada, el expediente completo de desafectación y subsiguiente acuerdo de enajenación. No consta que la Administración autonómica se pronunciara sobre el referido expediente.

29.- Con fecha 15 de febrero de 2017 el Secretario General emite informe sobre este asunto donde señala que *"el acuerdo de las partes en modificar el contrato sustituyendo la figura de la revisión por la modificación considerando que la misma finalidad se alcanza en las dos figuras podría estar justificado si se acredita en el expediente la concurrencia de razones de interés público (.. .)"*. No obstante, propone el Secretario en su informe *"que se eleve a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y Función Pública o a la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa de Andalucía al objeto de que determinen jurídicamente la posibilidad de modificar el contrato privado en orden a alterar la figura de la innovación prevista, pues aún cuando se estime su adecuación a la normativa, vistas las circunstancias concurrentes, la opinión de dichos órganos especializados daría mayor garantía a la actuación administrativa."*

"Sin embargo, - añade- *no puede tener favorable acogida que por la vía consensuada de la modificación del contrato se altere el uso urbanístico previsto para cada parcela, pues esto sí que puede calificarse de alteración sustancial que hubiera planteado otro escenario en el propio Pliego y por ello en la eventual concurrencia de otros licitadores y ofertas".*

30.- Con fecha 19 de octubre de 2017 las Técnicos del Servicio de Urbanismo emiten informe sobre los usos de la parcela de la C/ Jardines, donde concluyen que *"entendemos que lo dispuesto en el Pliego de Condiciones que rigió el contrato con la mercantil Promociones Paniagua, S.A, en cuanto a que la parcela de referencia tuviera un Uso Residencial compatible con un Uso Comercial, no puede ser otra que haber querido plantear una ordenación acorde a su entorno, es decir, las condiciones de* uso de la Ordenanza 10 que, como ya hemos mencionado anteriormente, permite la implantación de dichos usos indistintamente" y añade que "a la vista de todo lo anteriormente expuesto, se concluye manifestando que la recalificación de la parcela únicamente con uso comercial en planta baja cumpliría con el *parámetro urbanístico recogido en el Pliego de Condiciones respecto a los usos ".*

31.- Con fecha 31 de marzo de 2018 el Letrado Municipal Adjunto a Secretaría General emite informe a petición de la Alcaldía en cuyas conclusiones señala: " 1º.- Que el pliego de condiciones económico-administrativas que rige la contratación no veta que la innovación del planeamiento para la relocalización de los sistemas generales pueda acometerse mediante modificación puntual del PGOU. 2º.- Que el referido pliego de condiciones contempla la posibilidad de que el uso de la parcela de referencia (c/Jardines) pudiera se comercial, previa modificación del PGOU"

32.- Con fecha 20 de marzo de 2018 tiene entrada en este Ayuntamiento (Reg. Entrada núm.: 4299) resolución de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado en relación a la consulta realizada por la Alcaldía de 29 de mayo de 2017 sobre los aspectos detallados por el Secretario General que figuran en el antecedente 29 de esta memoria, señalando esta Junta Consultiva que "no le corresponde emitir informes en expedientes concretos de los distintos órganos de contratación, ni sustituir las funciones que los preceptos legales vigentes atribuyen a órganos distintos de esta Junta (...)"

A la vista de los antecedentes anteriores se indica que la presente modificación es estrictamente de carácter urbanístico, y que la misma dotará, por tanto, a las fincas de la ordenación y las normas urbanísticas necesarias para proceder, tras la aprobación de esta Modificación y previa subsanación de lo errores en que pudiese haber incurrido la tramitación señalada con anterioridad así como los ajustes que puedan derivarse de esta modificación, a la permuta en su día iniciada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

A.4. OBJETO DEL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN

Lo poco adecuado de la ubicación del Mercado Mayorista, molesta a causa del nivel de ruido y los desagradables olores que se producen, generan no pocas molestias en la zona limítrofe densamente poblada. Todo ello, unido a lo anticuado del propio edificio y sus instalaciones, obligaron -como ya se ha comentado- a la Corporación Municipal a adoptar una solución de traslado de la actividad hacia otra zona más acorde.

El presente documento persigue la Innovación de planeamiento mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio de La Línea de la Concepción, para la modificación de los parámetros urbanísticos de dos parcelas, ambas en Suelo Urbano Consolidado, incluyéndose la reordenación de la manzana de una de ellas -donde se ubicaba el Mercado Mayorista-.

Las parcelas se ubican una en la calle Jardines y otra en el ámbito del Plan Parcial del Sector 02A.02.02, Zabal Industrial II, en la calle La Traíña.

La finca ubicada en la calle Jardines se califica como Sistema General de Equipamiento Comercial, SGE-C/2, Mercado de Mayoristas.

La finca sita en calle La Traíña se califica con la ordenanza correspondiente del Plan Parcial del Sector 02A.02.02, Zabal Industrial II.

El **estado inicial** es el siguiente:

Finca	Uso	Situación	Clasificación	Calificación
Finca A	Mercado Mayorista	C/ Jardines	Suelo Urbano Consolidado	Sistema General SGE-C/2
Finca B	Industrial Comercial	C/ La Traíña	Suelo Urbano Consolidado	PP 02A.02.02 Zabal

El objetivo de la Modificación es dotar a la Finca A de un uso comercial con una ordenanza acorde a ello, y a la Finca B, dotarla de la calificación de Sistema General de Equipamiento Comercial, SGE-C/2, Mercado de Mayoristas, resultando una **situación final** tal como la recogida en el cuadro adjunto:

Finca	Uso	Situación	Clasificación	Calificación
Finca A	Comercial y/o terciario	C/ Jardines	Suelo Urbano Consolidado	Comercial y/o terciario
Finca B	Nuevo Mercado Mayorista	C/ La Traíña	Suelo Urbano Consolidado	Sistema General SGE-C/2

El objetivo anterior conlleva el ordenar un espacio, degradado en la actualidad, para dotar al centro de la ciudad de capacidad comercial y actividades asociadas a la misma.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

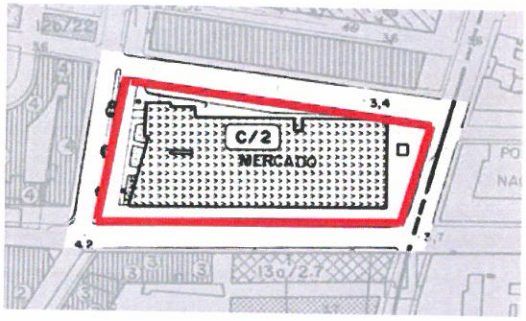
A.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.5.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las localizaciones concretas de las parcelas objeto de la presente Modificación, con respecto a la ciudad, son las que se grafían en los planos de situación del presente Documento.



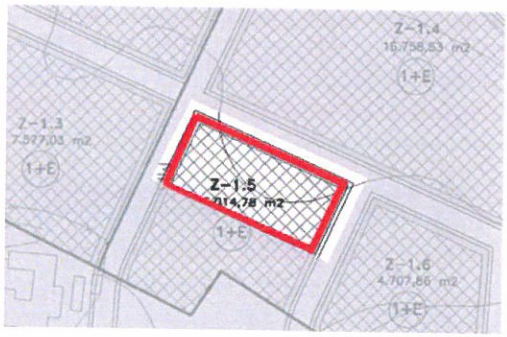
Finca A: Situación Vuelo



Finca A: Situación PGOU vigente



Finca B: Situación Vuelo

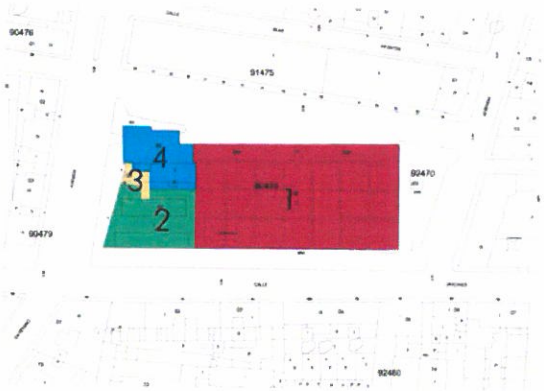


Finca B: Situación PGOU vigente

El área de actuación es, en el caso de la finca A, la manzana completa, donde se lleva a cabo una nueva distribución de usos y alineaciones, y en la finca B, la parcela donde se sitúa la edificación.

A.5.2. PARCELARIO Y SUPERFICIES

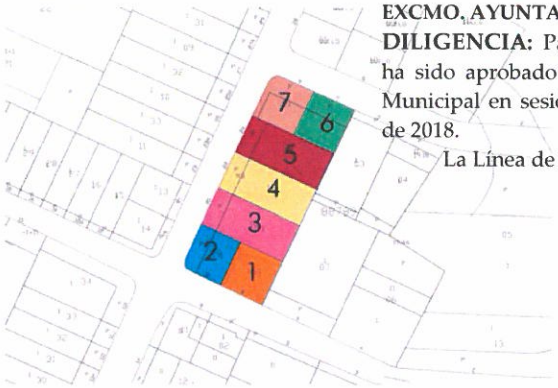
FINCA A: Calle Jardines: ámbito de C/ Jardines y Muñoz Molleda y Avdas. Menéndez Pelayo y María Auxiliadora.



Parcela catastral 1: 9247002TF8094N0001LM. Superficie catastral 1: 2.308,00 m²
Parcela catastral 2: 9247007TF8094N0001KM. Superficie catastral 2: 538,00 m²
Parcela catastral 3: 9247008TF8094N0001RM. Superficie catastral 3: 60,00 m²
Parcela catastral 4: 9247001TF8094N0001PM. Superficie catastral 4: 386,00 m²

Superficie catastral total:	**3.292,00 m²**
Superficie SG PGOU:	**3.400,00 m²**
Superficie medida:	**3.351,50 m²**

FINCA B: Calle La Traiña. Parcela Z 1.5 del Plan Parcial del Sector 02A/02.02.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Parcela catastral 1: 8878908TF8087N0001BQ. Superficie catastral 1: 321,00 m²
Parcela catastral 2: 8878909TF8087N0001YQ. Superficie catastral 2: 296,00 m²
Parcela catastral 3: 8878910TF8087N0001AQ. Superficie catastral 3: 521,00 m²
Parcela catastral 4: 8878911TF8087N0001BQ. Superficie catastral 4: 522,00 m²
Parcela catastral 5: 8878912TF8087N0001YQ. Superficie catastral 5: 522,00 m²
Parcela catastral 6: 8878902TF8087N0001SQ. Superficie catastral 6: 312,00 m²
Parcela catastral 7: 8878901TF8087N0001EQ. Superficie catastral 7: 312,00 m²

Superficie catastral total:	**2.806,00 m²**
Superficie medida:	**2.805,90 m²**

A.5.3 ESTADO ACTUAL: EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.5.3.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

La edificación existente en la parcela de calle La Traiña contiene actualmente las instalaciones del nuevo Mercado Central de Mayoristas. Esta edificación resulta compatible con la futura ordenación.

La finca sita en calle Jardines se encuentra casi desprovista de edificaciones, permaneciendo sobre la misma solo una mínima edificación en su frente de fachada a Avda. María Auxiliadora. Estas edificaciones que aún permanecen sobre la parcela resultan incompatibles con la futura ordenación, por lo que precisarán ser demolidas.

A.5.3.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Ambas fincas tienen la condición de solar al tratarse de suelo urbano consolidado y estar dotadas de los servicios y características que determina la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
d) Tener señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.
e) Telefonía.

A.5.4 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES

En la actualidad, el planeamiento general vigente en el término de La Línea de la Concepción está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Resolución de Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 27 de julio de 1993 (en lo sucesivo PGOU); Documento de Cumplimiento de la resolución antes citada, aprobado mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 29 de octubre de 2002, y Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobado por el pleno municipal en sesión celebrada el día 2 de abril de 2009.

A.5.4.1 CLASIFICACIÓN

La clasificación de ambas fincas es la de Suelo Urbano Consolidado según el Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA aprobado en Sesión Plenaria de 2 de abril de 2009.

A.5.4.2 CALIFICACION. USO.

FINCA A:
Calificación: Sistema General de Equipamiento Comercial SGE-C/2.
Usos: Mercado de Mayoristas de Frutas y Verduras.

FINCA B:
Calificación: Ordenanza del Plan Parcial del Sector 02A-02-02.
Usos: Industrial/Comercial/Terciario

A.5.4.3 EDIFICABILIDAD

FINCA A:

Sistema General.	
Superficie Suelo:	3.400,00 m².
Número de plantas:	1
Ocupación:	100%
Edificabilidad resultante:	3.400,00 m²t.

FINCA B:

Superficie Suelo:	2.806,00 m².
Edificabilidad:	0,841 m²t/m²s
Edificabilidad resultante:	2.360,00 m²t

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

A.5.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el ámbito de la presente Modificación se ubican 11 fincas catastrales y un total de dos propiedades registrales, con las superficies que para cada una de ellas constan a continuación:

FINCA A:
Compuesta de cuatro parcelas catastrales.
Finca núm. 6.961
Excmo. Ayuntamiento de La Línea. . . . . 3.351,50 m².

FINCA B:
Compuesta de siete parcelas catastrales.
Finca núm. 42.195
Promociones Paniagua, SL. . . . . 2.805,90 m².

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

B.1. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACION

B.1.1. PROCEDENCIA

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación. La modificación de los parámetros urbanísticos de los ámbitos afectados por esta innovación no es de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

B.1.2. JUSTIFICACIÓN

El artículo 38.3 de la LOUA preceptúa que: *"La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente."*, y es a esa exigencia de motivación y justificación a la que dedicaremos el presente apartado.

Como se indico con anterioridad, lo poco adecuado de la ubicación de una actividad -Mercado Mayorista- que se configura como molesta a causa del nivel de ruido -y a la hora en que estos se originan- que produce su actividad y por los desagradables olores que se producen por efecto de la putrefacción causada por altas temperaturas, principalmente en verano, sobre los productos perecederos, generan no pocas molestias en la zona limítrofe densamente poblada. Todo ello, unido a lo obsoleto del propio edificio y sus instalaciones con más de medio siglo de existencia, obligan a la Corporación Municipal a adoptar una solución de traslado de la actividad hacia otra zona más acorde, tanto respecto de las necesidades higiénico-sanitarias actuales, que este tipo de establecimientos se encuentran obligados a observar, como con la ubicación en una zona que no resulte incompatible con la actividad a desarrollar.

B.2. MODIFICACIÓN

B.2.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento persigue la Innovación de planeamiento mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio de La Línea de la Concepción.

La Modificación del planeamiento general vigente que se pretende tiene como objetivo la modificación de los parámetros urbanísticos de dos parcelas, ambas en Suelo Urbano Consolidado, incluyéndose la reordenación de la manzana de una de ellas -donde se ubicaba el Mercado Mayorista-.

Las parcelas se ubican una en la calle Jardines y otra en el ámbito del Plan Parcial del Sector 02A.02.02, Zabal Industrial II, en la calle La Traíña. Sus localizaciones respecto de la ciudad se señalan en los planos correspondientes de este documento.

La finca ubicada en la calle Jardines se califica como Sistema General de Equipamiento Comercial, SGE-C/2, Mercado de Mayoristas.

La finca sita en calle La Traíña se califica con la ordenanza correspondiente del Plan Parcial del Sector 02A.02.02, Zabal Industrial II.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

La **situación de partida** es pues la recogida en el cuadro siguiente:

Finca	Uso	Situación	Clasificación	Calificación	Superficie	Edificabilidad
Finca A	Mercado Mayorista	C/ Jardines	Suelo Urbano Consolidado	Sistema General SGE-C/2	3.400,00 m²	------
Finca B	Industrial Comercial	C/ La Traíña	Suelo Urbano Consolidado	PP 02A.02.02 Zabal	2.806, 00 m²	0,841

El objetivo de la Modificación es dotar a la Finca A de un uso comercial con una ordenanza acorde a ello, y a la Finca B, dotarla de la calificación de Sistema General de Equipamiento Comercial, SGE-C/2, Mercado de Mayoristas, resultando una **situación final** tal como la recogida en el cuadro adjunto:

Finca	Uso	Situación	Clasificación	Calificación	Superficie	Edificabilidad
Finca A	Comercial	C/ Jardines	Suelo Urbano Consolidado	Comercial y/o terciario	2.700,00 m²	3,00
Finca B	Mercado Mayorista	C/ La Traíña	Suelo Urbano Consolidado	Sistema General SGE-C/2	2.806,00 m²	------

El objetivo anterior conlleva el ordenar un espacio, degradado en la actualidad, para dotar al centro de la ciudad de capacidad comercial y actividades asociadas a la misma, encaminados a la generación de empleo y bienestar económico, desarrollo económico de la zona y de respuesta a la demanda social.

En definitiva se trata de la puerta en valor de un espacio en desuso. El desarrollo de la propuesta está enfocado a crear un comercial de calidad, integrado y permanente, generando equipamientos y servicios que creen oferta de empleo.

B.2.2. CRITERIOS BÁSICOS QUE MOTIVAN LAL MODIFICACIÓN

La presente innovación de planeamiento encuentra un aval en el propio sistema legislativo de la Comunidad Andaluza. Así, en la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se plantea como uno de los objetivos de la Ley "conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de estos espacios de convivencia y de la recualificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen,..."

Los criterios generales que motivan esta Modificación Puntual son los siguientes:

- Generar una zona de uso comercial que sea el motor económico de reactivación para esta zona tradicionalmente deprimida y relanzar en la misma la actividad económica.

- Modificar la céntrica ubicación de una actividad -Mercado Mayorista- que se configura como molesta a causa del nivel de ruido -y a la hora en que estos se originan- que produce su actividad y por los desagradables olores que se producen por efecto de la putrefacción causada por altas temperaturas, principalmente en verano, sobre los productos perecederos, generan no pocas molestias en la zona limítrofe densamente poblada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Olivar

- Estado obsoleto del propio edificio y sus instalaciones con más de medio siglo de existencia.
- Traslado de la actividad hacia otra zona más acorde, tanto respecto de las necesidades higiénico-sanitarias actuales que este tipo de establecimientos se encuentran obligados a observar, como con la ubicación en una zona que no resulte incompatible con la actividad a desarrollar.

- La ciudad compacta, contribuyendo a consolidar un espacio urbano compacto y diversificado, evitando soluciones aisladas de implantación que conlleven efectos expansivos no deseados y favoreciendo la recualificación del espacio urbano.

- La cercanía y el fácil acceso de la oferta comercial para las personas consumidoras.

- La previsión de la capacidad de la red viaria urbana y de las redes generales de servicio necesarias para soportar los flujos que genere la nueva implantación.

- Ubicarse en suelo urbano, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población.

- Garantizar la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes o previstas.

- Garantizar la preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos.

- Su inserción en la estructura comercial de la ciudad y su integración en ejes o itinerarios comerciales.

- Revitalización de áreas y espacios comerciales existentes.

- La cercanía y fácil acceso a la oferta comercial desde las áreas residenciales.

B.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

SITUACIÓN COMPARADA DE PARTIDA

FINCA A (C/ Jardines)	**FINCA**	**FINCA B** (C/ La Traiña)
6.961	**Número Finca**	42.195
Suelo Urbano Consolidado	**Clasificación**	Suelo Urbano Consolidado
SGE-C/2, Mercado Mayorista	**Calificación**	Industrial
3.400,00	**Superficie m²**	2.806,00
---	**Edificabilidad m²/m²**	0,841
---	**Techo edificable m²**	2.360
---	**Coeficiente Homogeneización**	---
---	**Aprovechamiento ua**	---

En esta tabla de situación de partida se pueden examinar los parámetros urbanísticos correspondientes al planeamiento vigente.

Esta modificación lo primero que pretende es mantener como mínimo la superficie inicial de suelo destinada a equipamiento público, es decir, tras la modificación, 3.400 m² de suelo continuaran afectos al dominio público.

La finca de nueva ubicación del Mercado Mayorista, finca B, tiene una superficie de 2.806,00 m².

Por tanto, para superar la superficie inicial de equipamiento, en la parcela que pasara a ser lucrativa reservamos una superficie de 700,00 m² (3.400 – 2.806 = 594) de suelo para espacios libres (plaza), cifra claramente superior a los 594 m² que igualarían la superficie inicial de equipamiento.

Estos 700,00 m² de espacios libres mas los 2.806,00 m² del Nuevo Mercado de Mayoristas, suman 3.506,00 m² de equipamiento público. Cifra superior a la inicialmente prevista por el PGOU vigente de 3.400,00 m².

Para obtener las unidades de aprovechamiento hay que homogeneizar o ponderar los distintos suelos portantes de las distintas edificabilidades mediante los coeficientes de homogeneización o ponderación, los cuales han de estar fundamentados en un estudio de mercado de los distintos tipos de suelo en atención a la zona en la que se ubiquen y conforme a los parámetros urbanísticos atribuidos a cada uno de ellos por la Modificación Puntual del PGOU que se pretende.

El cálculo del valor de repercusión de las diferentes zonas de suelo, permite la fijación de los coeficientes de ponderación entre los mismos, los cuales multiplicados por las superficies de cada zona homogeneízan o ponderan las edificabilidades convirtiéndolas en unidades de aprovechamiento, objeto de reparto entre los propietarios.

Por tanto, los coeficientes tratan de relacionar los valores de mercado de la repercusión del suelo de cada uno de los usos y tipologías.

Todo este estudio lo realiza la empresa de tasaciones Tinsa. Su informe se recoge como anexo nº 2.

Los coeficientes resultantes, referidos en el artículo 61 de la LOUA, para cada una de las tipologías recogidas son los siguientes:

USOS	Coeficiente de Homogeneización (Según informe de TINSA, incluido como Anexo II)
Residencial Plurifamiliar	1,00
Terciario-Comercial	0,30
Aparcamiento	0,04
Industrial	0,44

La finca A, inicialmente Mercado Mayorista, no tiene, por definición de Sistema General, aprovechamiento urbanístico.

La parcela inicial de uso industrial, finca B, tiene una superficie de 2.806,00 m² y una edificabilidad de 0,841 m²/m², lo que hace un techo edificable de 2.360,00 m².

Estos 2.360,00 m² de techo industrial con un coeficiente de homogeneización de 0,44 hacen un aprovechamiento de 1.038,40 u.a.

En la finca B, tras la modificación puntual, se ubicara el nuevo Sistema General SGE-C/2, Nuevo Mercado Mayorista.

En los 2.700,00 m2 de la nueva ubicación A se localizará un equipamiento comercial privado de una planta y dos plantas de aparcamiento sobre rasante y dos bajo rasante.

Estimando una ocupación del 100 % en las dos plantas previstas resultan los siguientes aprovechamientos:

Comercial y/o terciario (privado): 2.700,00 m2 x 0,30 = 810 u.a.
Aparcamientos: 2.700,00 m2 x 0,04 = 108 u.a.

Lo que hace un total de 1.026 u.a. (810 + 2 x 108). Cifra inferior a 1.038,40 u.a. en 12,4 u.a.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Como se observa, en la modificación planteada no se produce incremento de aprovechamiento, y por tanto, la misma no conlleva desconsolidación de suelo. No precisa de incremento o mejora de las dotaciones así como de los servicios públicos y urbanización existentes.

SITUACIÓN FINAL

FINCA A (C/ Jardines)	**FINCA**	**FINCA B** (C/ La Traíña)
6.961	**Número Finca**	42.195
Suelo Urbano Consolidado	**Clasificación**	Suelo Urbano Consolidado
Dotación Comercial y/o Terciario Privada (DCP) y Espacio Libre Público (ELP)	**Calificación**	SGE-C/2, Mercado Mayorista
2.700 m² DCP 700 m² ELP	**Superficie m²**	2.806 m²
3,00 DCP --- ELP	**Edificabilidad m²/m²**	---
8.100 m² DCP --- ELP	**Techo edificable m²**	---
0,30 DCP 0,04 Parking --- ELP	**Coeficiente Homogeneización**	---
1.026 u.a. (2.700x0,30 + 2x2.700x0,04)	**Aprovechamiento**	---

B.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD

Como consecuencia de todo lo anterior, se hace ahora necesario, a fin de adaptar el planeamiento municipal a la realidad, llevar a efecto la tramitación y aprobación de este documento.

Como ya hemos señalado al inicio de esta Memoria, resultaba de imperiosa necesidad el traslado del SGE-C/2 a otra zona más acorde de la ciudad con lo que se conseguían dos objetivos urbanísticos importantes: Trasladar una actividad molesta a una zona de uso industrial, y la recuperación para la ciudad de un espacio que habrá de completar una serie de equipamientos y usos ciertamente acordes con los existentes y complementarios de éstos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

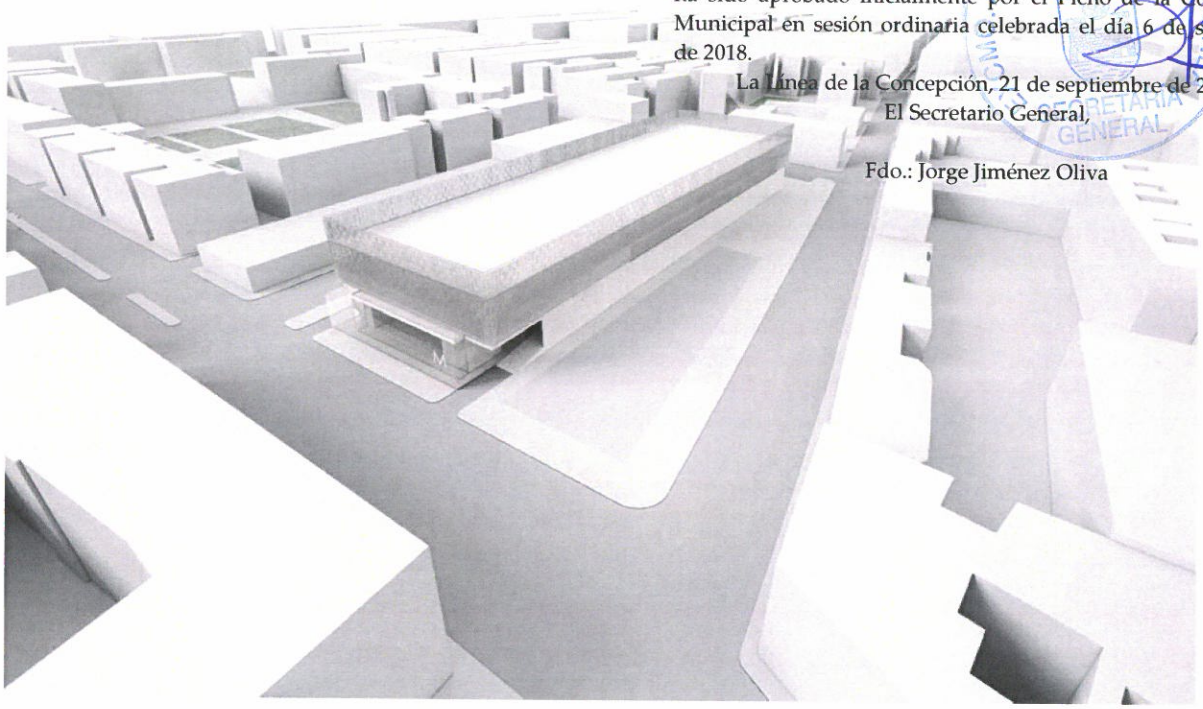
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

El buen funcionamiento diario del Mercado de mayoristas en su nueva ubicación, es la prueba fehaciente de la mejora en la ordenación estructural.

La nueva ordenación supone una mejora para el bienestar de la población y respecto a la ordenación estructural, mejora su capacidad y sobre todo su funcionalidad, además de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas y es por ello que en la anterior localización del sistema general se propone ubicar equipamientos, públicos y privados, y que estos se materialicen en edificaciones singulares que mejoren el área donde se implantan: un equipamiento comercial privado que dé servicio a la zona y un equipamiento público de espacio libre.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



En síntesis, la modificación se concretará en los siguientes puntos:

- Redefinir zonas, espacios y alineaciones y modificar la calificación de la finca A, parcela sita en C/ Jardines.

- Modificar la calificación de la finca B, parcela donde actualmente se ubica físicamente el Nuevo Mercado de Mayoristas, sita en C/ La Traíña, a Sistema General de Equipamiento Comercial, Nuevo Mercado de Mayoristas.

B.2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLEMENTACION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

El estándar de Sistema General de Espacios Libres en el municipio de La Línea de la Concepción está establecido por el PGOU vigente en 7,40 m²s/hab.

La modificación propuesta no afecta a ningún ámbito con uso o destino residencial. En consecuencia, no se contempla la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de población.

El espacio libre -plaza pública- que esta modificación conlleva de 700 m2 es con objeto de no solo mantener como mínimo el total de la superficie inicial de suelo destinada a equipamiento público, sino de superarlo, como es el caso, en 106 m² (2806 + 700).

Es decir, que tras la modificación, 3.506 m² -superior a 3.400 m²- de suelo serán los que estén afectos al dominio público.

B.2.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

La actuación se resume en el traslado de un Sistema General de Equipamiento Comercial, Mercado de Mayoristas, a una finca del Polígono Industrial Zabal II, donde el uso resulta compatible, y la reconversión de la finca primitiva para uso comercial, siempre sin sobrepasar los límites que obligarían a considerarlo como Gran Superficie Minorista según Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Determinaciones urbanísticas de la Modificación del PGOU:

Las dos parcelas, ambas clasificadas como suelo urbano consolidado, pasan a tener las siguientes determinaciones urbanísticas:
El uso del subsuelo estará según lo dispuesto en el PGOU de La Línea de la Concepción.

- Finca A -Parcela de la Unidad Urbanística 05-: se califica como Espacio libre y equipamiento privado comercial y/o terciario (comercial y/o terciario y aparcamientos).

Finca A1 - Equipamiento privado comercial y/o terciario (comercial y/o terciario y aparcamientos).

Superficie parcela:	2.700,00 m²s.
Uso:	Comercial y/o terciario en planta baja. Aparcamientos en planta primera y segunda.
Número máximo de plantas:	3 (baja + 2)
Altura máxima en m:	15 m
Ocupación máxima:	100%
Edificabilidad máxima:	Ie: 3 m²t/ m²s
Edificabilidad total:	8.100,00 m²t. (2.700,00 m²t para uso comercial y/o terciario en planta baja y 5.400,00 m²t para uso aparcamiento en planta primera y segunda).

Además de la edificabilidad antes descrita (se prevén dos plantas de aparcamiento subterráneo).
Condiciones estéticas de la edificación: Las plantas primera y segunda de aparcamientos se cubrirán con una piel permeable con un mínimo de un 25 % de ventilación.
En la planta baja, las fachadas oeste y sur tendrán un tratamiento que favorezca la permeabilidad y el acceso al edificio. Para ello se evitarán cerramientos continuos ciegos y serán acristalados en un 50 % como mínimo.

Finca A2- Espacio Libre de titularidad y uso público: 700,00 m2

Finca B -Parcela de la Unidad Urbanística 02-: se califica como Sistema general de equipamiento dotacional público (Nuevo Mercado de Mayoristas).
No se modifica la Ordenanza particular de edificación prevista por el vigente Plan General para el Suelo Urbano Consolidado (parcela ubicada en el ámbito de la UUI 02: Polígono Industrial el Zabal II), que seguirá siendo la del Plan Parcial de Ordenación del Sector.

Superficie de parcela:	2.805,88 m².
Uso:	Sistema general de equipamiento dotacional público (Nuevo Mercado de Mayoristas).
Edificabilidad:	0,841 m²t/m²s.
Edificabilidad resultante:	2.360,00 m²t.
Número de plantas:	2
Ocupación:	100%.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Sin perjuicio de las determinaciones anteriormente establecidas por el planeamiento urbanístico para la edificación, su instalación deberá garantizar:

- La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.
- La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.
- Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.
- La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.
- Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.
- La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.
- La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.
- Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente.

- La adecuación a las necesidades previstas del establecimiento, de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de las de suministro de energía.

B.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN

B.3.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

B.3.1.1. TIPO DE DOCUMENTO (Art. 37 y 38 LOUA)

La presente innovación se enmarca dentro de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 37, *Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia, indica que se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, pudiendo ser la misma total o parcial.*

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

En el artículo 38, Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites, se establece que toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez-Oliva

A tenor de lo dispuesto en los párrafos anteriores, el presente documento se encuadra dentro del concepto de "Modificación de Instrumento de Planeamiento" recogido en el artículo 38 LOUA. Según lo dispuesto en el punto 3 del mencionado artículo, "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".

B.3.1.2. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION (D. T. 2º.2 LOUA)

Dado que el municipio de La Línea de la Concepción ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dan las condiciones establecidas en la Disposición Transitoria Segunda Dos de la mencionada Ley, para que puedan aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, por lo que es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística.

B.3.1.3. ASPECTOS PROCEDIMENTALES (Art. 32 y 33, y 36 a 38 LOUA).

En lo que se refiere a los aspectos procedimentales, el régimen resultante se basa en los artículos 32 y 33, y 36 a 38 de la LOUA. Según el artículo 36.1, párrafo segundo, de la misma, para la innovación de los instrumentos de planeamiento (entre la que se encuentra, junto a la revisión -art. 37-, la modificación -art. 38-, a cuyo tipo pertenece la alteración que se pretende al no ser integral o sustancial a la ordenación del Planeamiento General) han de seguirse iguales determinaciones y procedimiento que para la aprobación de aquéllos, lo que supone una remisión a los citados artículos 32 y 33 referidos, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el artículo 36, entre ellas, y en lo que aquí interesa destacar, las siguientes:

a) De ordenación:

- La justificación expresa y concreta de las mejoras que suponga la innovación para el bienestar de la población, debiendo fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley 7/2002.

En este sentido, las nuevas soluciones propuestas no alteran la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural. Igualmente no se desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria, y cubren y cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta: se crea un nuevo Espacio Libre y se traslada una actividad molesta a una ubicación adecuada a este uso.

Al mismo tiempo, este Documento de Modificación cumple con las exigencias del artículo 36.2 a), b) y c) de la LOUA:

- Respecto al 36.2 a) la nueva ordenación supone una mejora para el bienestar de la población y respecto a la ordenación estructural, mejora su capacidad y sobre todo su funcionalidad, además de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La mejora de la ordenación estructural en cuanto a su capacidad y especialmente su funcionalidad en este caso resulta evidente, pues se traslada el sistema general de equipamiento "Mercado Municipal de Mayoristas SGE C/2" a una mejor localización para su funcionamiento en el término municipal.

También queda de manifiesto el buen funcionamiento diario del Mercado de mayoristas en su nueva ubicación, como prueba fehaciente de la mejora en la ordenación estructural y concretamente la mejora de su capacidad y funcionalidad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018.
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

- Al no incrementarse el aprovechamiento no se han previsto medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, manteniéndose la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La modificación, si bien no aumenta el aprovechamiento lucrativo, sí desafecta suelo de un destino público (dotaciones o equipamientos). En este caso de desafectación del destino público del suelo será necesario justificar la innecesaridad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social. Esto queda justificado en el anexo correspondiente con informe emitido en su día por la Jefatura del Servicio.

La modificación propuesta no afecta a ningún ámbito con uso o destino residencial. En consecuencia, no se contempla la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de población.

No son objeto del presente documento los apartados 3, 4, 5 y 6 de estas reglas de ordenación.

b) De documentación:

El contenido documental resulta el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas en función de su naturaleza y alcance.

c) De procedimiento (además de la intervención vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía):

- La aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo al afectar a elementos de la ordenación estructural referidos en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002 (artículo 31.2.B.a LOUA).

- En las modificaciones que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico, como es el caso, deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuarlos a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de este reciba la información que pudiera afectarle.

En consecuencia, al tratarse de una modificación de CARÁCTER ESTRUCTURAL, la tramitación que ha de llevarse a cabo es la siguiente:

- Aprobación inicial por el propio municipio.

- Sometimiento a información pública por un plazo no inferior, como regla general, a un mes.

- Requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

- Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía [art. 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002.

- Aprobación definitiva por el órgano autonómico competente en materia de urbanismo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

B.3.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El núcleo principal del municipio de La Línea de la Concepción tiene una población de 63.146 habitantes, según datos de 2017 (I.N.E.).

El POTA integra al municipio de La Línea de la Concepción en la unidad territorial del Centro Regional de Bahía de Algeciras y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de ciudad media 1.

Este municipio tiene la calificación de municipio con relevancia territorial, conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a los efectos de lo establecido en el artículo de 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

B.3.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR

La modificación que se pretende se encuentra en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar que se aprobó por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, en el que no se prevé ningún área de oportunidad en el municipio de La Línea de la Concepción.

B.3.4. LEY 3/2015 DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CALIDAD AMBIENTAL

El presente documento, en tanto que comprende una modificación de un plan general que no fue objeto de evaluación de impacto ambiental, y que implica, además, un traslado de un Sistema General, afectando por tanto a la Ordenación Estructural, está sujeto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del Órgano Ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal (BOJA 6 de 12/01/2016).

El Informe Ambiental Estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho informe.

Con la entrada en vigor del 12/01/2016 la Ley 3/2015, quedó regulada en la Ley 7/2007, de 9 julio, de Gestión integrada en la Calidad Ambiental de Andalucía, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los tramites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En la aplicación del art. 36.2.d) de la Ley de Gestión Integrada de la calidad Ambiental de Andalucía, la Modificación que nos ocupa se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del art. 40.3.a) de la citada disposición legal.

De acuerdo con todo lo anterior, y conforme al art. 40.6.d) de la citada ley, procede emitir Informe Ambiental Estratégico sobre la Modificación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

B.3.5. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

El presente documento se enmarca igualmente en la definición de "Modificaciones del Plan General" que establece el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de La Línea de la Concepción vigente, en tanto que la aprobación de aquélla no da lugar a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 6 de las mencionadas Normas y que obligarían a la revisión del PGOU.

B.3.6. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el contenido del Informe de Incidencia Territorial, exigible según el artículo 32.1.2ª, en la Disposición Adicional Octava. En ésta, la LOUA remite a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), según la cual el planeamiento general debe contener "junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos".

Por último, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, actualmente Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, dicta la Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística. En el artículo 1 de dicha orden se expresa que "El informe de incidencia territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emitirá sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe".

Por tanto, se redacta el presente apartado de Valoración de Incidencia Territorial en el que se describe de manera sintética la incidencia que la aplicación de la modificación propuesta tendrá sobre la ordenación del territorio.

Para ello, se tiene en cuenta la información técnica aportada, así como aquellos aspectos de ordenación territorial exigidos al planeamiento urbanístico por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de los documentos de planificación territorial establecidos en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, en este caso el citado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Por tanto, en lo que respecta a la valoración de la incidencia territorial de la Modificación propuesta, al amparo de las determinaciones normativas anteriores, ha de señalarse lo siguiente:

Una vez realizado el análisis territorial sobre los diferentes aspectos regulados en La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podemos concluir que la modificación propuesta no supone incidencia negativa alguna sobre los aspectos a los que se ha hecho referencia en este apartado:

- La innovación no afecta a la organización espacial ni funcional del Sistema de Ciudades de Andalucía, ni en concreto a la Unidad Territorial Centro Regional Bahía de Algeciras, a la que La Línea pertenece.

- La innovación no afecta y por tanto, no supone incidencias en el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, circunscribiéndose la afección del objeto de la propuesta de Modificación al ámbito municipal.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

- El artículo 30 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, señala que se considera que la implantación de un establecimiento comercial mayorista tiene incidencia territorial cuando disponga de una superficie construida total superior a 5.000 metros cuadrados. El caso que nos ocupa no es ni establecimiento comercial mayorista, ni gran superficie minorista, ni posee una superficie construida total superior a 5.000 m², por lo que se considera que el establecimiento comercial pretendido no tiene incidencia territorial.

B.3.7. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supone la definición del contenido y la metodología a seguir para la Evaluación del Impacto en la Salud, desarrollando lo establecido en la Ley 16/2011.

La EIS consta de dos partes: una "Valoración del Impacto en la Salud", que debe ser realizada por la institución, organismo o persona pública o privada promotora del proyecto; y un "Informe de EIS", que será emitido por la Administración Sanitaria competente.

En este punto se desarrolla la Valoración del Impacto en la Salud (VIS) de la Modificación Puntual que se pretende según criterios de la Consejería competente en la materia.

Este Decreto, en su artículo 3, Ámbito de aplicación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, establece que se encuentran sometidos a EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general así como sus innovaciones.

El artículo 6, Contenido y estructura de la valoración del impacto en la salud, en su apartado tercero establece que la valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 10, Instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a informe de evaluación de impacto en salud, indica que se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

El artículo 11, Áreas urbanas socialmente desfavorecidas, no es el caso que nos ocupa.

El artículo 12, Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud, establece los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud.

Estos criterios son los siguientes:

a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.

b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o el aire.

c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.

e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.

f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.

g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

Al no encontrarnos en ninguno de los supuestos anteriores se considera que la presente modificación no tiene especial incidencia en la salud, no considerándose necesaria la emisión del Informe de evaluación de impacto en salud de instrumentos de planeamiento urbanístico contemplado en el artículo 14.

B.3.9. AFECCIONES SECTORIALES: COMERCIO.

El Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre.

En el articulo 22 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, se indica que **tendrá** la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. No es nuestro caso según se deduce de los parámetros urbanísticos que introduce la modificación en su punto B.2.6.

En segundo lugar y respecto del ámbito del informe comercial, el articulo 33 del TRLCIA precisa que se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento urbanístico general y las innovaciones de los mismos que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados. En nuestro caso se dispone de una superficie máxima edificable para uso comercial y/o terciario de 2.700,00 m2.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

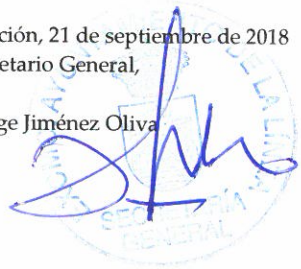
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1 Determinaciones de ordenación

a) Clasificación del suelo y superficies

--Finca A1 -Unidad Urbanística 05-:
Suelo Urbano Consolidado, con una superficie total de 3.351,50 m².

--Finca B -Unidad Urbanística 02-:
Suelo Urbano Consolidado, con una superficie total de 2.805,90 m².

b) Calificaciones y usos

--Para la parcela ubicada en la Unidad Urbanística 05:

Dotacional privado (comercial y terciario) 2.700,00 m²s y Espacio Libre Público 700,00 m²s.

--Para la parcela ubicada en la Unidad Urbanística 02:

Dotacional comercial público (Mercado Frutas y Verduras) 2.805,90 m²s.

c) Ordenanzas particulares de edificación

El uso del subsuelo estará según lo dispuesto en las determinaciones del PGOU de La Línea de la Concepción.

- Finca A1 - Equipamiento privado comercial y/o terciario (comercial y/o terciario y aparcamientos).

Superficie parcela:	2.700,00 m²s.
Uso:	Comercial y/o terciario en planta baja. Aparcamientos en planta primera y segunda.
Número máximo de plantas:	3 (baja + 2)
Altura máxima en m:	15 m
Ocupación máxima:	100%
Edificabilidad máxima:	Ie: 3 m²t/ m²s
Edificabilidad total:	8.100,00 m²t. (2.700,00 m²t para uso comercial y/o terciario en planta baja y 5.400,00 m²t para uso aparcamiento en planta primera y segunda). El adjudicatario vendrá obligado a construir en la parcela dos plantas subterráneas de aparcamiento de vehículos.

- Finca B -Parcela de la Unidad Urbanística 02-: se califica como Sistema general de equipamiento dotacional público (SGE-C/2 Nuevo Mercado de Mayoristas).

2.2 Aprovechamiento del subsuelo en el ámbito de la Modificación

El subsuelo del espacio edificable ubicado en el ámbito de la parcela de esta Modificación sita en la UUI número 05 del vigente Plan General, ubicada en la calle Jardines, será susceptible de los aprovechamientos necesarios a fin de ubicar en los mismos un número mínimo de aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad comercial.

Dicha utilización y la titularidad del aprovechamiento ubicado en el subsuelo al que se refiere el párrafo anterior y a los efectos del artículo 49.3 in fine, tendrá la consideración de privado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018.

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Este apartado regula la gestión del planeamiento dentro del ámbito afectado por la Modificación Puntual propuesta, estructurando los distintos documentos a tramitar, los plazos de presentación de los mismos y los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación; todo ello en cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos 10.2.B y 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se determina el sistema de actuación y el programa temporal de los mismos.

Sistema de Actuación

La ejecución de la totalidad de las actuaciones previstas (urbanización, plaza, construcción Mercado Mayorista,...) serán a cargo del adjudicatario de la permuta.

Programa Temporal

El horizonte temporal de la actuación es el tiempo que transcurre desde que se inicia la Modificación Puntual hasta que concluye su desarrollo y ejecución (urbanización y edificación). En el análisis que nos ocupa, el horizonte temporal está íntimamente relacionado con el Plan de Etapas que se establezca para el desarrollo y la ejecución de las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual.

Plan de Etapas

El Plan de etapas previsto para el desarrollo urbanístico de las parcelas objeto de la presente modificación será la siguiente:

Para la finca A, parcela ubicada en la UUI 05:

Durante los seis primeros meses, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del presente Documento, deberá presentarse para aprobación por parte de la Excma. Corporación Municipal el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Edificación, por la propiedad de la misma, y solicitarse en ese plazo de seis meses la pertinente Licencia de Obras.

Para la parcela ubicada en la UUI 02, no ha lugar a fijar fecha alguna por cuanto que las obras de edificación se encuentran totalmente finalizadas y están ya siendo utilizadas por el Excmo. Ayuntamiento.

Se fija un periodo total de dos años para llevar a cabo la propuesta de la presente modificación de elementos a partir de su aprobación definitiva.

Ejecución de los Sistemas Generales

La ejecución de los Sistemas Generales no ejecutados se realizará a la vez que las obras de urbanización. El sistema general de espacios libres se cederá al ayuntamiento a la vez que el resto de la urbanización, y siempre antes de la ocupación de la parcela lucrativa resultante.

El Espacio Libre Público deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización y ejecutarse simultáneamente con las obras de edificación. Su entrega al Excmo. Ayuntamiento se realizará con la concesión de la Licencia de Primera Ocupación de la edificación ejecutada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se ha establecido la necesidad de incorporar el Estudio Económico Financiero de la Modificación Puntual como documento integrante de la misma, de acuerdo al artículo 19,1,a) 3ª de la LOUA.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación.

La presente modificación de elementos no supone ningún coste para las arcas municipales dado que la construcción de las nuevas instalaciones del Mercado Mayorista, el nuevo Espacio Libre Publico y la urbanización necesaria, corren a cargo del adjudicatario de la permuta.

La viabilidad económica está garantizada al corresponder al adjudicatario de la permuta la ejecución de los sistemas generales, espacios libres e infraestructuras necesarias para la modificación, adscritos como carga de urbanización, en los plazos recogidos en el plan de etapas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

E.1. OBJETO

Conforme a lo dispuesto en el art. 19.3 de la LOUA, se incluye el presente resumen ejecutivo con la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente y el alcance de dicha alteración, y en el que se expresa el objeto de la modificación que se propone.

El presente documento se formula igualmente en cumplimiento del artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo, y que literalmente señala:

"En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

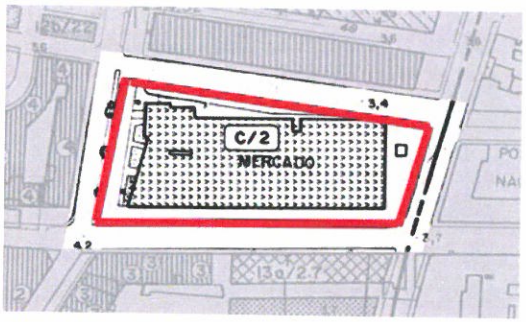
a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

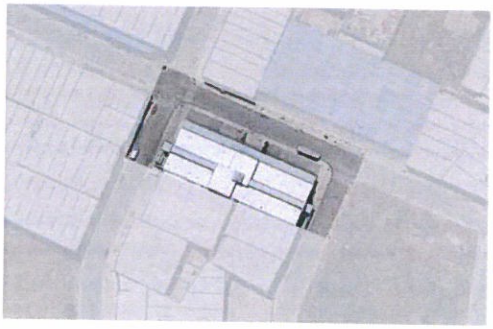
E.2. EMPLAZAMIENTO, PARCELAS AFECTADAS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



Finca A: Situación Vuelo



Finca A: Situación PGOU vigente



Finca B: Situación Vuelo



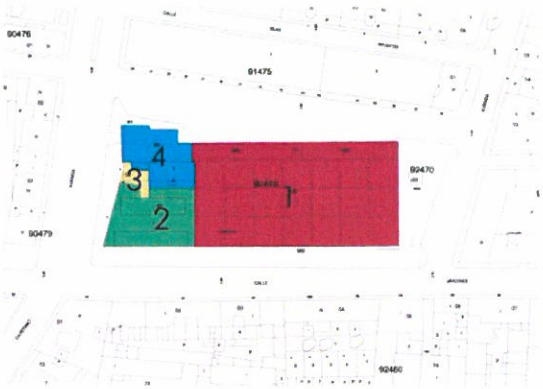
Finca B: Situación PGOU vigente

FINCA A: Calle Jardines: ámbito de C/ Jardines y Muñoz Molleda y Avdas. Menéndez Pelayo y María Auxiliadora.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



Parcela catastral 1: 9247002TF8094N0001LM. Superficie catastral 1: 2.308,00 m²
Parcela catastral 2: 9247007TF8094N0001KM. Superficie catastral 2: 538,00 m²
Parcela catastral 3: 9247008TF8094N0001RM. Superficie catastral 3: 60,00 m²
Parcela catastral 4: 9247001TF8094N0001PM. Superficie catastral 4: 386,00 m²

Superficie catastral total:	**3.292,00 m²**
Superficie SG PGOU:	**3.400,00 m²**
Superficie medida:	**3.351,50 m²**

FINCA B: Calle La Traiña. Parcela Z 1.5 del Plan Parcial del Sector 02A/02.02.



Parcela catastral 1: 8878908TF8087N0001BQ. Superficie catastral 1: 321,00 m²
Parcela catastral 2: 8878909TF8087N0001YQ. Superficie catastral 2: 296,00 m²
Parcela catastral 3: 8878910TF8087N0001AQ. Superficie catastral 3: 521,00 m²
Parcela catastral 4: 8878911TF8087N0001BQ. Superficie catastral 4: 522,00 m²
Parcela catastral 5: 8878912TF8087N0001YQ. Superficie catastral 5: 522,00 m²
Parcela catastral 6: 8878902TF8087N0001SQ. Superficie catastral 6: 312,00 m²
Parcela catastral 7: 8878901TF8087N0001EQ. Superficie catastral 7: 312,00 m²

Superficie catastral total:	**2.806,00 m²**
Superficie medida:	**2.805,90 m²**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

E.3. ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA

La **situación de partida, vigente,** es la recogida en el cuadro siguiente:

Finca	Uso	Situación	Clasificación	Calificación	Superficie	Edificabilidad
Finca A	Mercado Mayorista	C/ Jardines	Suelo Urbano Consolidado	Sistema General SGE-C/2	3.400 m²	------
Finca B	Industrial Comercial	C/ La Traiña	Suelo Urbano Consolidado	PP 02A.02.02 Zabal	2.806 m²	0,841 m²t/m²s

La **situación final, propuesta,** es tal como la recogida en la tabla inferior:

Finca	Uso	Situación	Clasificación	Calificación	Superficie	Edificabilidad
Finca A	Comercial Aparcamiento Plaza Pública	C/ Jardines	Suelo Urbano Consolidado	Comercial y/o terciario	2.700 m²	3,00 m²t/m²s
Finca B	Mercado Mayorista	C/ La Traiña	Suelo Urbano Consolidado	Sistema General SGE-C/2	2.806 m²	------

E.4. OTRAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Las determinaciones urbanísticas **del estado final** son las recogidas en el cuadro siguiente:

Finca	Plantas	Superficie	Edificabilidad
Finca A		2.700 m²	3,00 m²t/m²s
Finca B		2.806 m²	------

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El TRLS focaliza el análisis de sostenibilidad en el Sector Público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Publicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora.

La viabilidad técnica está garantizada al corresponder al adjudicatario de la permuta la ejecución y financiación de los sistemas generales, espacios libres e infraestructuras necesarias para la modificación, adscritos como carga de urbanización, en los plazos recogidos en el plan de etapas. De la descripción y justificación de la propuesta, así como del resto del documento, se concluye que la presente Modificación Puntual tendrá un impacto positivo para la economía y el empleo en el municipio, cualificándose un ámbito que actualmente está infrautilizado y generando nuevas oportunidades económicas.

Por otro lado, debe señalarse la ausencia de incidencias negativas para la hacienda pública municipal, antes al contrario, se le descarga de los costos de ejecución y el correspondiente mantenimiento y conservación del espacio libre publico que se crea, que serán por cuenta del adjudicatario y no se disminuye el patrimonio municipal de suelo sino que se amplia en 100m2.

La mayor entidad que justifica el Informe de Sostenibilidad Económica y el Estudio Económico y Financiero corresponde a las dotaciones públicas en la zona y particularmente al referido espacio libre público -plaza-, garantizándose en la permuta que los gastos de gestión y mantenimiento de las referidas espacios y servicios e infraestructuras sean sustentados por la el adjudicatario de la permuta.

En consecuencia la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan no solo viables económicamente, sino beneficiosas para la Administración pública en aras de un coste menor de mantenimiento.

Sin duda, la modificación que se propone, no altera en absoluto las previsiones previamente existentes en el sector de mantenimiento municipal, ya que además no se implementan infraestructuras de nueva creación.

La estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal será superior de la que deviene de la situación de partida, pues si bien el aprovechamiento es menor, la edificabilidad es superior, no modificándose ni ocupaciones ni tipologías edificatorias.

Como conclusión, la actuación propuesta es sostenible y económicamente viable, tanto para la mercantil que pretende la permuta por modificación del planeamiento, que asume los costes, como para el Ayuntamiento de La Línea, ya que se prevé aumento de costes, pero si nuevos ingresos procedentes de una mayor edificabilidad además de la supresión de las molestias en el centro de la ciudad y creación de una plaza, en su lugar, como producto de la materialización de dicha modificación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

G. MOVILIDAD Y TRÁFICO

La planificación propuesta se realiza de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública.

Al no tratarse del emplazamiento de una gran superficie minorista no debe incorporarse un plan de movilidad urbana, referido a dicha implantación, que priorice la accesibilidad peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

Los terrenos objeto de este estudio se sitúan en las UU5 y la UU2.

La UU5 casi coincide con el centro histórico de la ciudad, al sur de término, mientras que la UU2 se sitúa en el extrarradio, coincidiendo con un polígono industrial al norte del casco urbano.

En ambos casos se trata de unos terrenos relativamente planos o con una ligera pendiente, destacando en ella la ausencia de hitos topográficos que determinen la ordenación de los terrenos y su conexión viaria con el entorno.

Los terrenos actualmente cuentan con acceso desde tres (finca B) o cuatro (finca A) de sus linderos.

En cuanto a la incidencia de la actuación en el entorno indicar que en la finca B, de la Unidad Urbanística 2, el Nuevo Mercado de Mayoristas viene usándose con total normalidad desde hace varios años.

El trafico pesado que se genera por el nuevo uso es perfectamente asumible por el viario existente, no siendo superior al que ya de por si tiene la zona industrial donde se implanta.

Con respecto a la finca A, de la Unidad Urbanística 5, su nuevo uso comercial no va a tener una incidencia directa fundamentalmente sobre el tráfico de la calle Jardines. no siendo superior al que ya de por si tiene la zona e inferior al que tenia cuando mantenía la actividad como mercado mayorista.

Este nuevo uso de la finca A es generador y receptor de tráfico pesado, pero en menos volumen que lo era con el antiguo mercado.

En cuanto a la movilidad peatonal, dada la situación, éste va a tener poca incidencia en el entorno, como generador de tránsitos peatonales.

En este sentido el diseño de la sección de los viarios con amplios acerados peatonales que recorren todo el ámbito, la distribución de zonas verdes que recorren toda la actuación, a lo que hay que sumar la previsión de un carril bici, es más que suficiente para la movilidad peatonal en el ámbito.

La principal causa del flujo de tráfico, son los desplazamientos desde el domicilio a los lugares de trabajo, ya que se trata de una zona con una escasa proporción de uso terciario respecto del residencial.

En cuanto a la movilidad peatonal, ésta no origina grandes problemas dados los nuevos espacios libres con que cuenta la actuación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

El presente documento deberá contar con el preceptivo período de información pública, en el cual serán recogidas, analizadas y contestadas cuantas alegaciones se presenten.

A fin de garantizar el fomento de la participación ciudadana, y con independencia del sometimiento de este Documento al preceptivo trámite de información pública, se propone que la tramitación del mismo sea difundida a través de medios de comunicación social de ámbito local y otro de ámbito comarcal, en la forma y modo que la propia Corporación municipal considere oportuna.

Asimismo, el Ayuntamiento propiciará el conocimiento de la propuesta a la ciudadanía tanto por los medios de comunicación propios como por cuantos considere oportunos para su mejor conocimiento

Las sugerencias, alternativas, opiniones y en definitiva el resultado que pudieran acaecer por dicha participación, como así mismo del trámite de información pública, será resuelto en legal forma, de acuerdo con el contenido de la normativa que resulte de pertinente aplicación a tales formas de participación, por el técnico redactor y los servicios técnicos y jurídicos municipales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

I. DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

El actual Mercado de Mayoristas ubicado en la parcela Z15 se encuentra ejecutado y se obtuvo licencia cumpliendo las condiciones de accesibilidad exigidas por la normativa vigente. En la nueva ordenación en la parcela de la calle Jardines se entrega como anexo la Ficha I. Infraestructuras y urbanismo del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Anexo I).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

J. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

O1.O1a. Plano de situación SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O1.O1b. Plano de situación Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02
O1.O2a. Plano de situación en PGOU SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O1.O2b1. Plano de situación en PGOU Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02
O1.O2b2. Plano de situación en PP Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02
O2.O1a. Planeamiento vigente SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O2.O1b. Planeamiento vigente Parcela Z.1.5 del Sector 02A/02.02

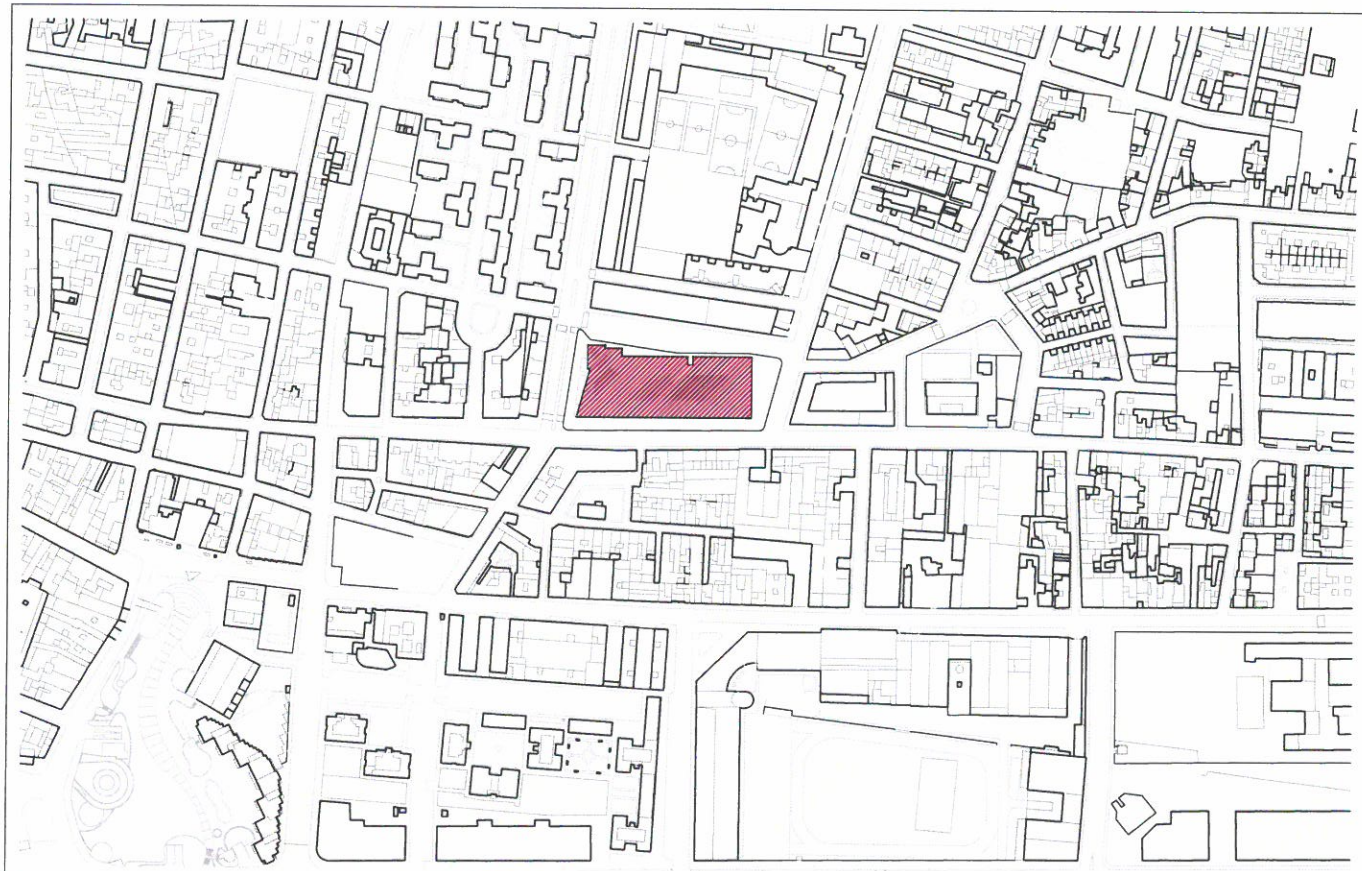
PLANOS DE ORDENACIÓN

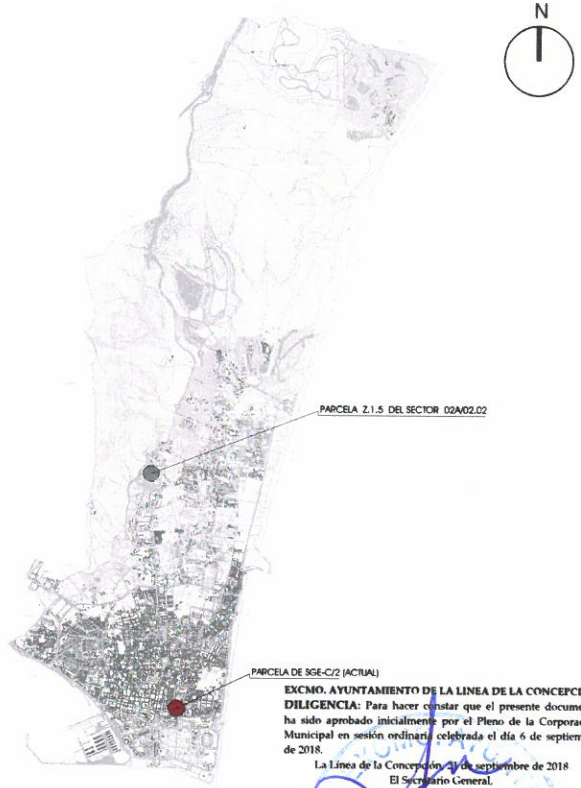
O3.O1a. Planeamiento modificado SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O3.O1b. Planeamiento modificado Solar de SGC-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas"
O4.O1. Ordenación pormenorizada manzana UA5

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Olivia





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

REF:

OBSERVACIONES: -

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: -

EQUIPO REDACTOR:

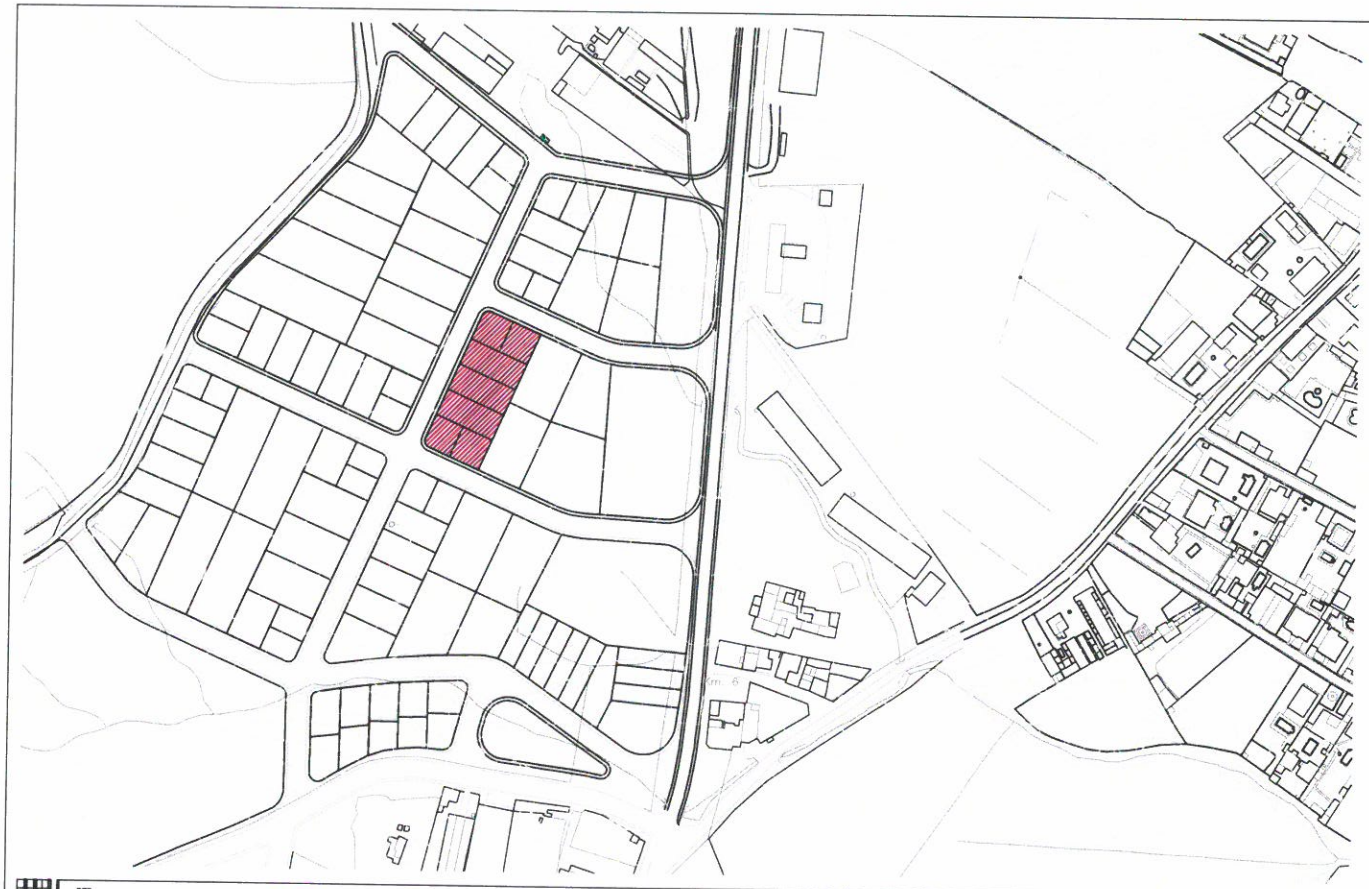
ARQUITECTO:
D. JUAN J. MARC RUIZ

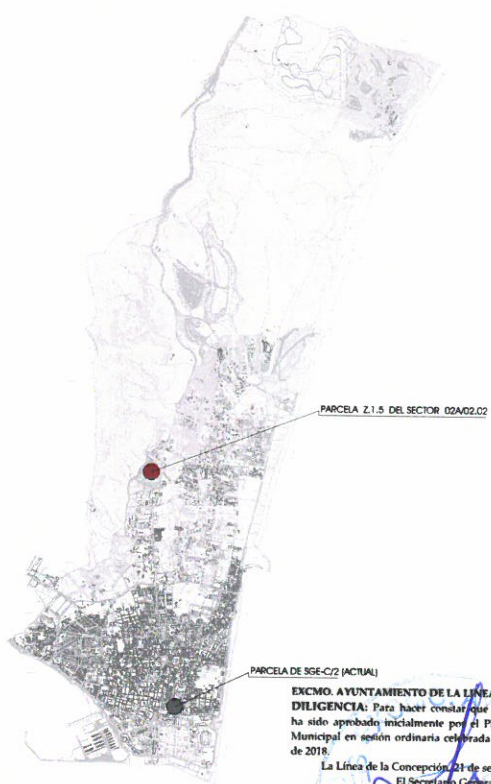
MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANOS DE INFORMACÓN: SGE-C/2 "MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS"
PLANO DE SITUACIÓN

01-01a

ESCALA: 1:2000





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018.
El Secretario General

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

REF:

OBSERVACIONES: –

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: –

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:
D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANOS DE INFORMACIÓN: PARCELA Z.1.5 DEL SECTOR 02A/02.02
PLANO DE SITUACIÓN

01-01b

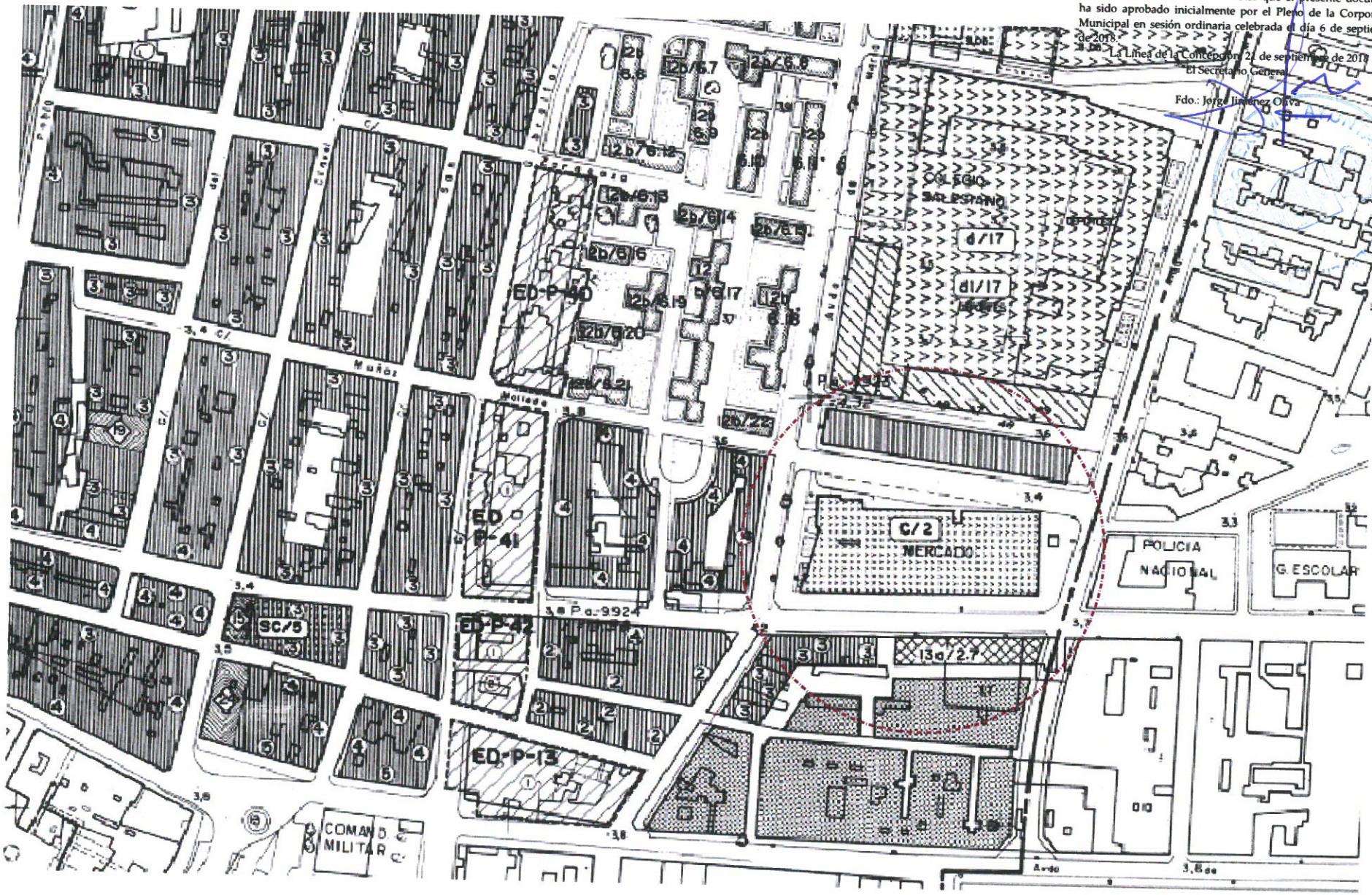
ESCALA: 1:2000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: -

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE INFORMACIÓN: SGE-C/2 "MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS"
PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU

01-02a

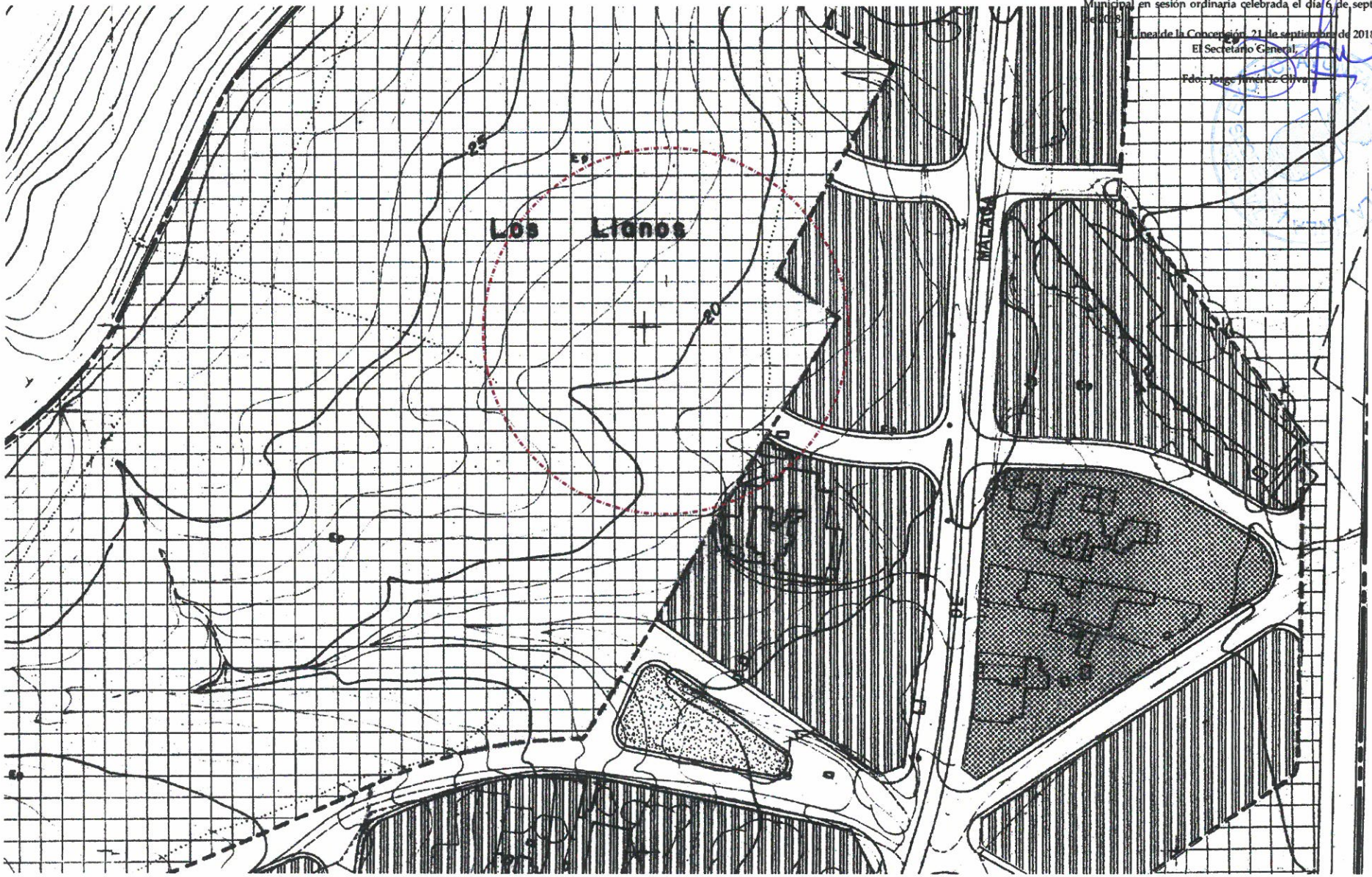
ESCALA: 1:1500

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: -

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

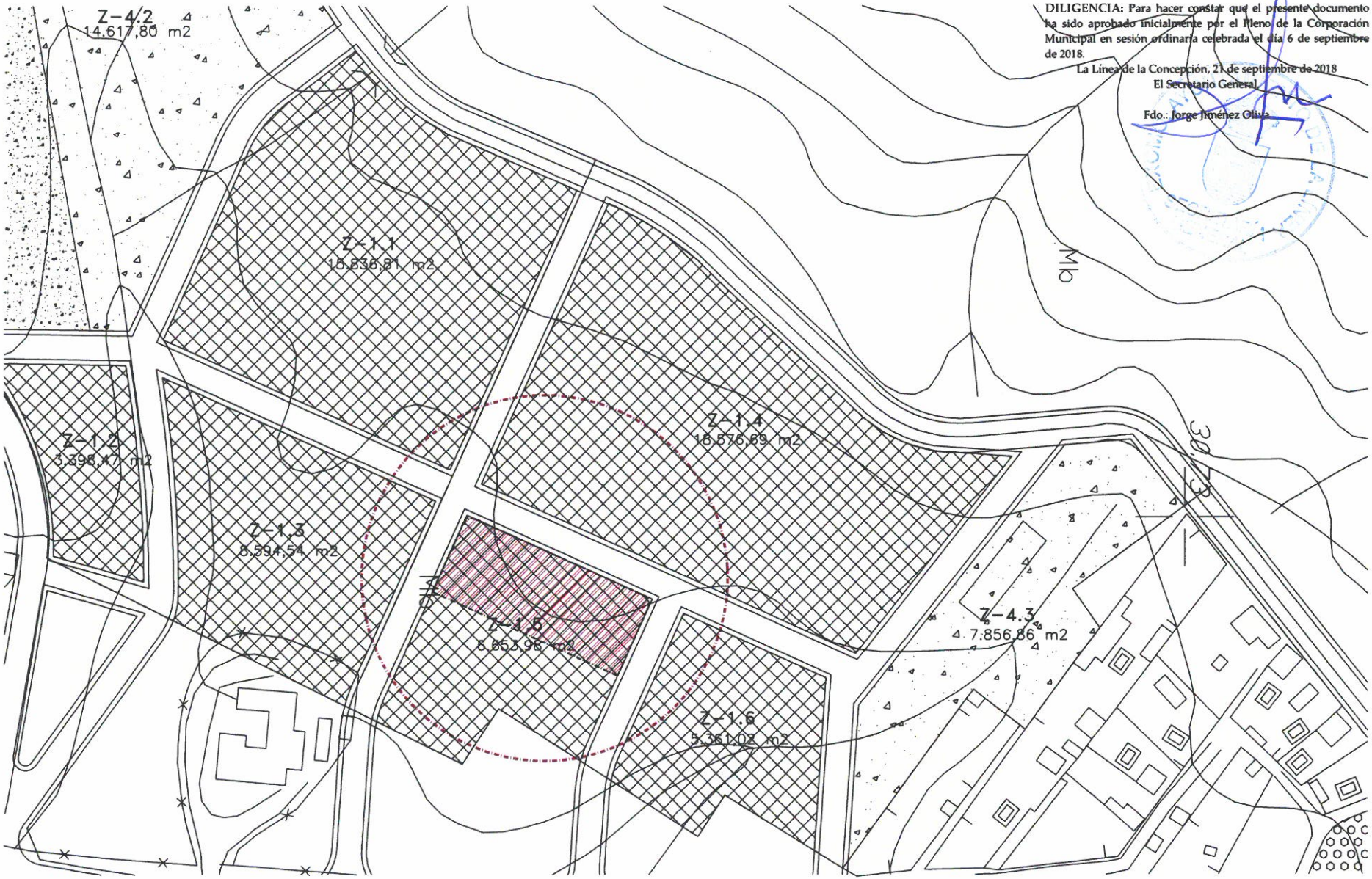
D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE INFORMACIÓN: PARCELA Z.1.5 DEL SECTOR 02A/02.02
PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU

01-02b1

ESCALA: 1:1500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: -

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE INFORMACIÓN:PARCELA Z.1.5 DEL SECTOR 02A/02.02
PLANO DE SITUACIÓN EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL

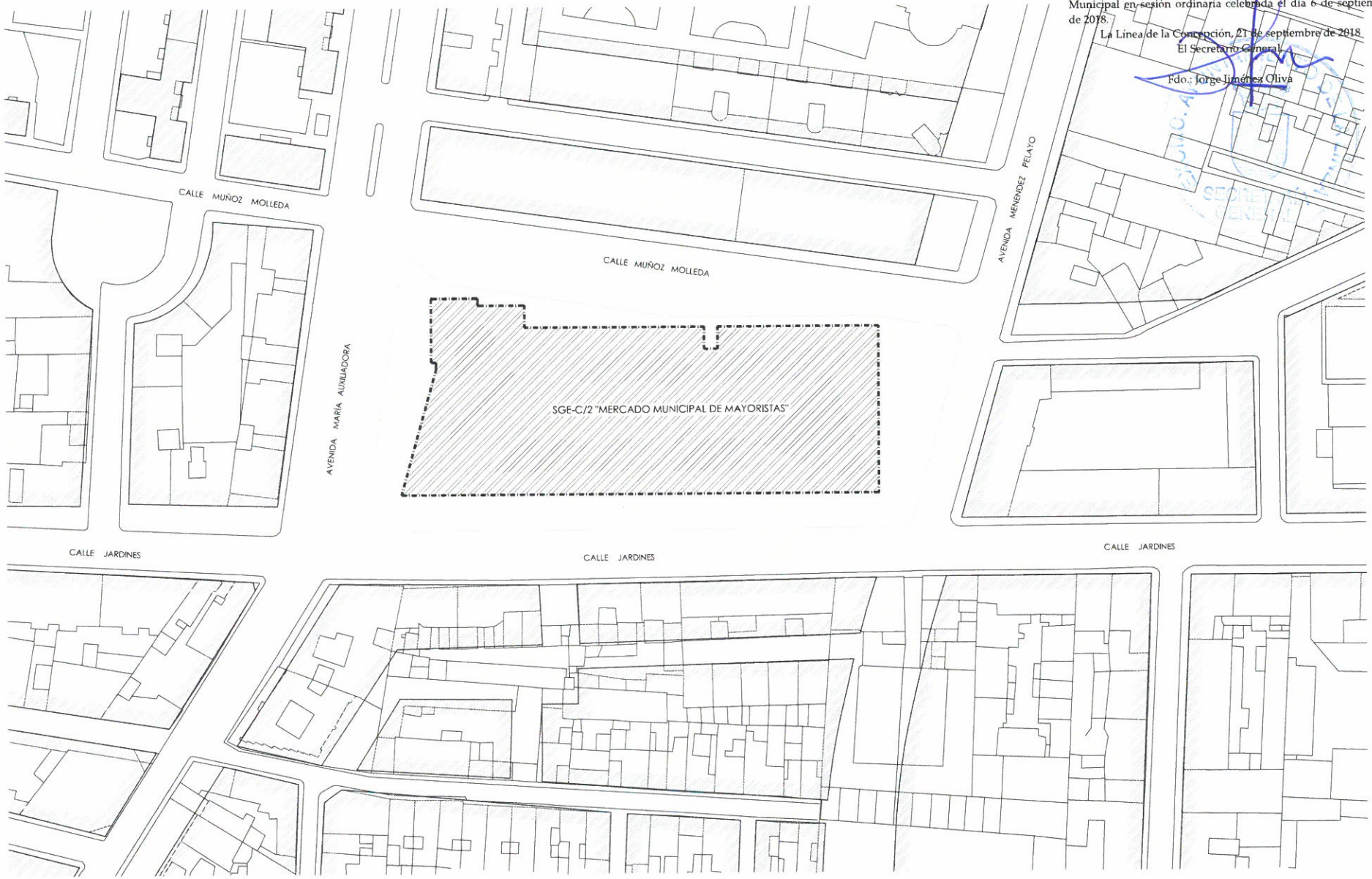
01-02b2

ESCALA: 1:1500

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General A.

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: –

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE INFORMACION: SGE-C/2 "MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS" PLANEAMIENTO VIGENTE

02-01a

ESCALA: 1:750

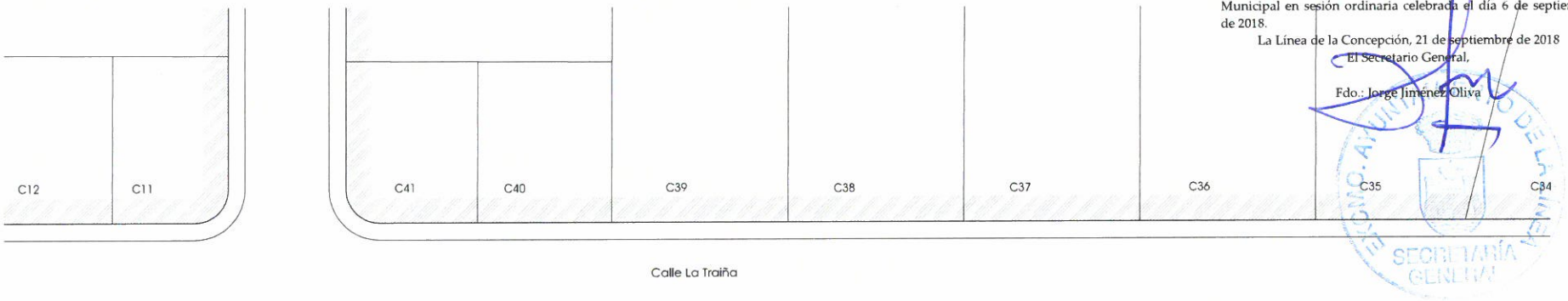
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

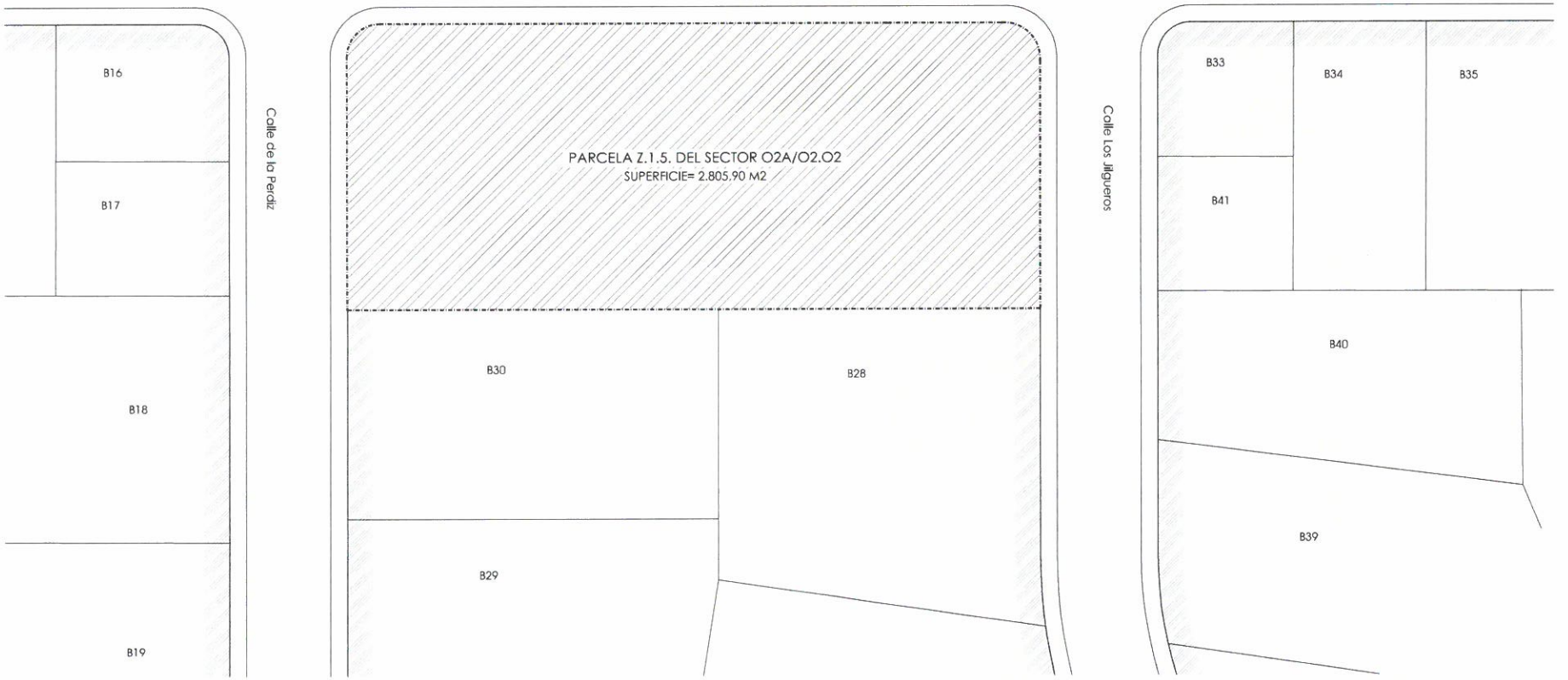
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva





REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: -

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

D. JUAN J. MARC RUIZ

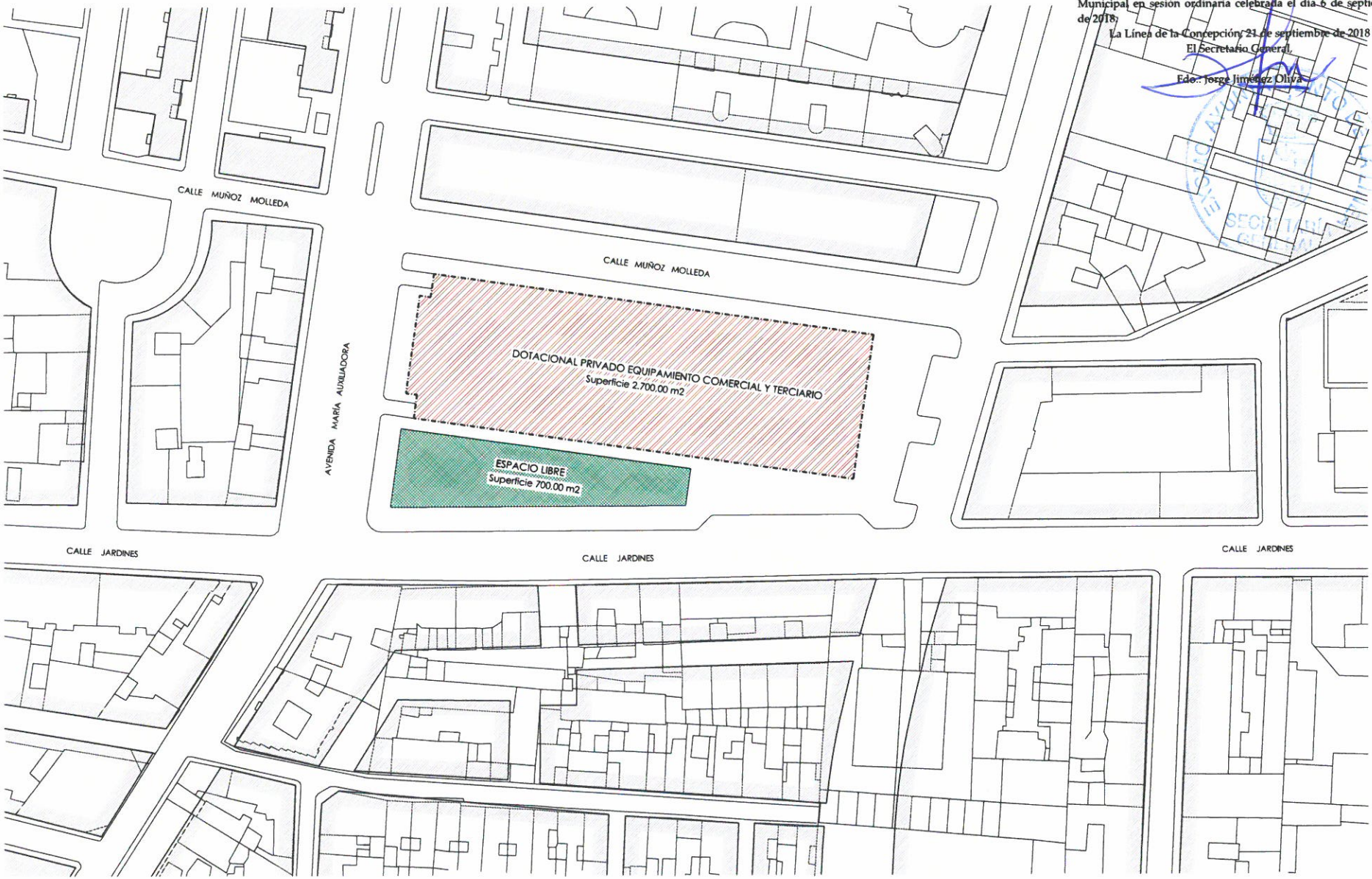
MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE INFORMACIÓN: PARCELA Z.1.5. DEL SECTOR O2A/O2.O2
PLANEAMIENTO VIGENTE

O2-O1b

ESCALA: 1:500

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



REF:
FECHA: JUNIO 2018
OBSERVACIONES: –

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:
D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE ORDENACIÓN: DOTACIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TERCIARIO
PLANEAMIENTO MODIFICADO

03-01a

ESCALA: 1:750

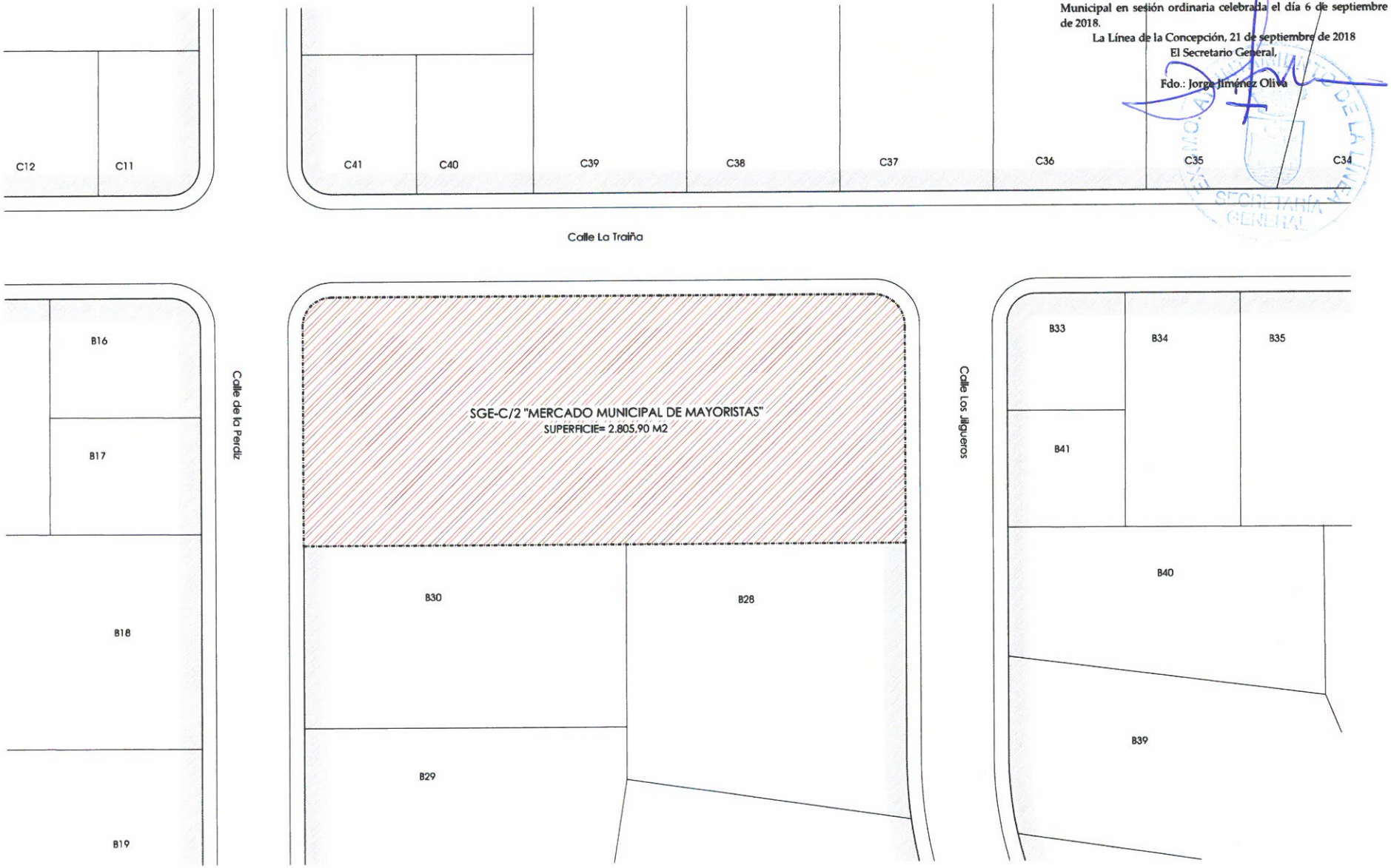
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: –

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

D. JUAN J. MARC RUIZ

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO: SOLAR DE SGE-C/2 "MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS" PLANEAMIENTO MODIFICADO

03-01b

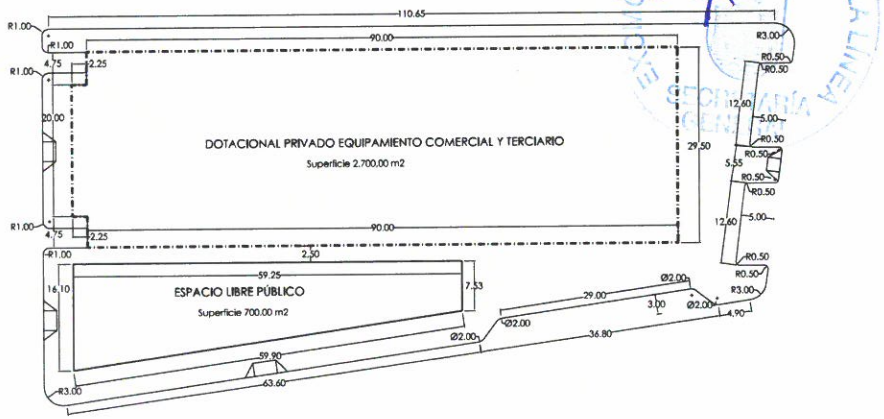
ESCALA: 1:500

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva





PERIMETRO REGULADOR (ALINEACIONES)

SUPERFICIE DE PARCELA	2.700,00 m2
USO PREVISTO	DOTACIONAL PRIVADO (COMERCIAL Y TERCIARIO EN PLANTA BAJA)
USO COMPATIBLE	APARCAMIENTO PLANTAS 2 Y 3
Nº MAX PLANTAS	ALTURA MÁXIMA: 3 PLANTAS
ALTURA	ALTURA MÁXIMA: 15 m
OCUPACIÓN	100% PERIMETRO REGULADOR
EDIFICABILIDAD	le: 3 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD	2.700,00 m2t COMERCIAL y/o TERCIARIO
	5.400 m2t APARCAMIENTOS
CONDICIONES ESTÉTICAS	LAS PLANTAS 1º Y 2º DE APARCAMIENTOS SE CUBRIRÁN CON UNA PIEL PERMEABLE > 25 % DE VENTILACIÓN. EN PLANTA BAJA, LAS FACHADAS OESTE Y SUR TENDRÁN UN TRATAMIETNO QUE FAVOREZCA LA PERMEABILIDAD Y EL ACCESO AL EDIFICIO. PARA ELLO SE EVITARÁN CERRAMIENTOS CONTINUOS CIEGOS Y SERÁ ACRISTALADO UN 50 % COMO MÍNIMO.

REF:

FECHA: JUNIO 2018

OBSERVACIONES: –

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO:

D. JUAN J. MARC RUIZ

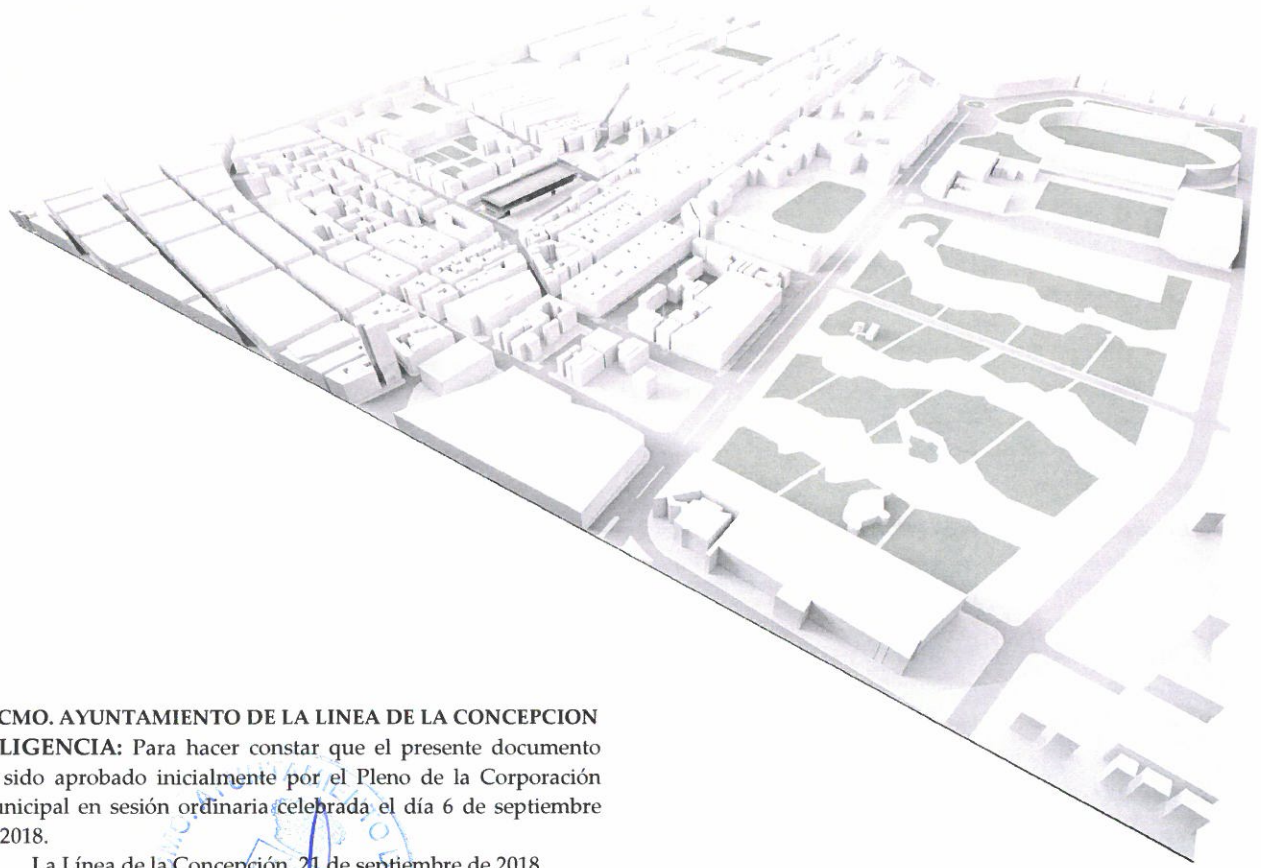
MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.
RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS y TRASLADO AL POLIGONO INDUSTRIAL ZABAL II

PLANO DE ORDENACIÓN: DOTACIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TERCIARIO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA MANZANA UU5

04-01

ESCALA: 1:750

ANEXOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

K. ANEXOS

ANEXOS

Anexo I. Ficha I. Accesibilidad.
Anexo II. Informe de Tinsa.
Anexo III. Informes jurídicos municipales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

ANEXO I. FICHA I. ACCESIBILIDAD

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

DATOS GENERALES
DOCUMENTACIÓN INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P. G. O. U. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN SGE-C2, MERCADO DE MAYORISTAS Y SU TRASLADO
ACTUACIÓN
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN FINCA MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS
TITULARIDAD D. Miguel Ángel Lozano Paniagua
PERSONA/S PROMOTORA/S D. Miguel Ángel Lozano Paniagua
PROYECTISTA/S D. Juan J. Marc Ruiz con número de colegiación en el COAC Nº 620,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En La Línea de la Concepción a 14 de junio de 2018

Fdo.: JUAN J. MARC RUIZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m	CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--	≤ 6,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m	≤ 0,12 m	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--	Ø≤0,01 m	CUMPLE
	☐ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--	Ø≤0,025 m	CUMPLE
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--	≥ 20 luxes	CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
	☐ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado	= Long. vado	CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ Vado peat.	CUMPLE
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--	≥ 0,90 m	CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	= 0,80 m	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	= Fachada o 4m	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	= 0,60 m	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	= Encuentro ..	CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
		Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1-40 o frac	CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	≥5x2.2m+ZT	CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	≥5x2.2m+ZT	CUMPLE
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90%proctmod	CUMPLE
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m	≥2,20 m	CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m	0-90-1,20	CUMPLE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	CUMLE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	0,90mx1,20m	CUMLE
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	Enrasadas	CUMLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		CUMLE
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		CUMLE
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		CUMLE
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		CUMLE
	Altura		≤ 0,85 m	--		CUMLE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		CUMLE
		Ancho	≥ 0,80 m	--		CUMLE
		Fondo	≥ 0,50 m	--		CUMLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		CUMLE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥2,20 m	CUMLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	-		CUMLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m	≥1,60 m	CUMLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		CUMLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	0,70m-0,80m	CUMLE
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥0,80 m	CUMLE
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥2,20 m	CUMLE
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	1,45-1,75	CUMLE
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	0,90-1,20	CUMLE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		CUMLE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m			CUMLE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	--		CUMPLE
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m	CUMPLE
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		CUMPLE
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		CUMPLE
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m	≤ 0,80 m	CUMPLE
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,70m-1,20m	CUMPLE
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	0,70m-1,20m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		CUMPLE
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		CUMPLE
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		CUMPLE
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--		CUMPLE
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--		CUMPLE
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--		CUMPLE
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--		CUMPLE
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		CUMPLE
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		CUMPLE
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		CUMPLE
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--		CUMPLE
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--		CUMPLE
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--		CUMPLE
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--		CUMPLE
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	1-10 o frac	CUMPLE
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	0,43m-0,46m	CUMPLE
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	0,40m-0,45m	CUMPLE
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,40m-0,50m	CUMPLE
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	0,18m-0,20m	CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º	≤105º	CUMPLE
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.	≥15 cm	CUMPLE
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	≥0,80x1,20m	CUMPLE
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--		CUMPLE
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m	≥1,20m	CUMPLE
	Diámetro		≥ 0,10 m	--		CUMPLE
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	≥0,70m	CUMPLE
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	1,45-1,75	CUMPLE
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m	≥2,20 m	CUMPLE
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	0,70m-0,90m	CUMPLE
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m		≤1,40m	CUMPLE
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m		≤0,90m	CUMPLE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

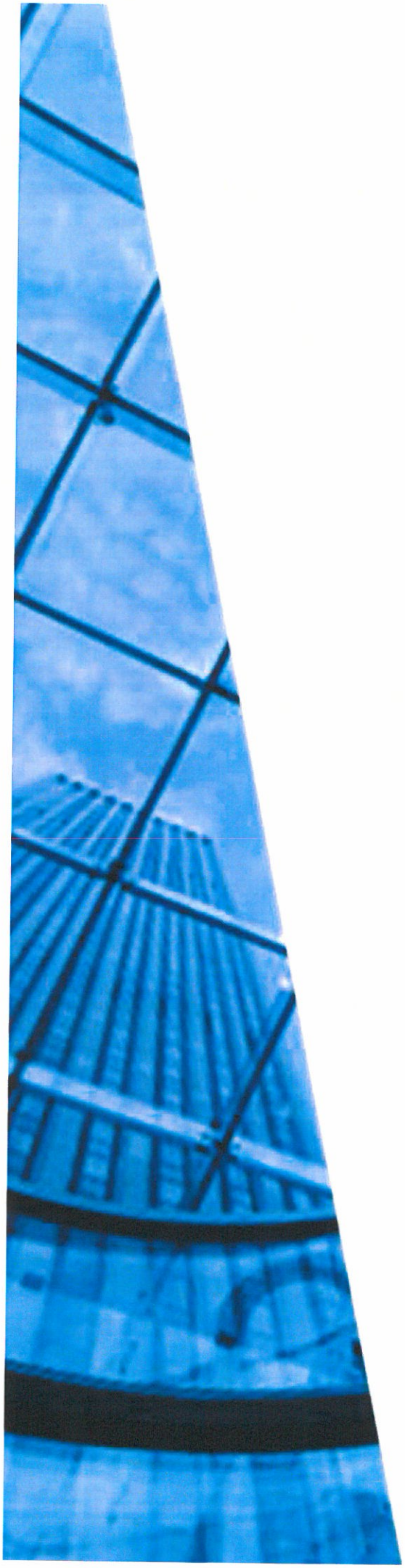
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

ANEXO II. INFORME DE TINSA

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR



tinsa

INFORME TÉCNICO

VALORACIÓN DE COFICIENTES DE PONDERACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "MERCADO MAYORISTAS".

LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CADIZ)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

AYTO. LA LINEA DE LA CONCEPCION

MAYO 2018

CA-01723/18-3W

ANTECEDENTES

El **AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**, solicita a TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de obtener los **Coeficientes de Ponderación** de los usos afectados por la Modificación Puntual del PGOU "Mercado Mayoristas" correspondiente a la U.U.05 y al polígono Zabal Industrial II en el municipio de La Línea de la Concepción (Cádiz).

El informe no podrá ser utilizado para una finalidad distinta de la descrita en el presente apartado. La contravención de esta cláusula contractual, eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad frente a terceros.

En el presente informe ha participado Dª. Pámela Pérez Brooks en calidad de Arquitecto y el equipo interno de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., departamento de Valoraciones Especiales.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

En Cádiz, a 8 de mayo de 2017

Firmado:

Firmado: Pámela Pérez Brooks
Arquitecto
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

VALORACIONES ESPECIALES.
Tel. 91 372 7565 / Fax: 91 336 43 13
valoracioness@tinsa.es / www.tinsa.com

PEDRO SORIA CASADO
DIRECTOR COMERCIAL
En representación de TINSA,
TASACIONES INMOBILIARIAS SAU

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

ÍNDICE

ANTECEDENTES **2**

1 SOLICITANTE DEL INFORME **4**

2 FINALIDAD DEL INFORME **4**

3 AMBITO DE ESTUDIO **5**

3.1 ANTECEDENTES 5

3.2 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS: EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 6

4 ANÁLISIS URBANÍSTICO **8**

4.1 CLASIFICACIONES 8

4.2 CALIFICACIONES Y USOS 8

4.3 APROVECHAMIENTOS 9

5 METODOLOGÍA UTILIZADA **10**

7 CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO UNITARIO MEDIO **14**

7.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA OBJETO DE ESTUDIO 14

7.2 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO MAS PROBABLE 14

7.3 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA 14

7.4 ESTUDIO DE MERCADO 15

7.5 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO 16

8 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO MEDIO **17**

8.1 COEFICIENTE K 17

8.2 COSTES DE CONSTRUCCIÓN 18

8.3 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO MEDIO 23

9 CONCLUSIÓN. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN **25**

10 ANEXOS **27**

10.1 FOTOGRÁFIAS 27

10.2 PLANOS 32

10.3 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 34

10.4 COSTES DE CONSTRUCCIÓN 41

10.5 INFORMACIÓN DE MERCADO 51

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

1 SOLICITANTE DEL INFORME

Nombre del Solicitante:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
N.I.F. /C.I.F.nº:	P1102200A
Domicilio fiscal:	Plaza Juan José García Cabrero. La Línea de la Concepción (Cádiz)
Contacto:	Juan Carlos Valenzuela.

2 FINALIDAD DEL INFORME

La finalidad del informe al que hace referencia el presente informe es determinar los siguientes valores referidos a la Modificación Puntual del PGOU vigente "Mercado de Mayoristas" de La Línea de la Concepción (Cádiz):

- Determinar coeficientes de ponderación para el uso residencial colectivo, comercial (Terciario Gran Superficie Minorista), aparcamientos e industrial en los terrenos afectados por dicha modificación ubicados los tres primeros en la calle Jardines en los que se localizaba el Mercado de Mayoristas y el cuarto en el Polígono Industrial Zabal II en las parcelas en las que se construyó el nuevo mercado de mayoristas Mercalínea en el municipio de La Línea de la Concepción.

Se solicitan con la finalidad de redactar y tramitar la mencionada Modificación Puntual del PGOU vigente de la Línea de la Concepción.

Para ello se va a realizar un estudio de los distintos usos de características similares al producto tipo objeto de valoración, ubicados en el área de influencia o áreas homogéneas.

El uso del informe para una finalidad distinta de la indicada en este apartado es un uso indebido que eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

3 AMBITO DE ESTUDIO

La Línea de la Concepción es un núcleo urbano principalmente turístico. Se encuentra situado al sur de la Comarca denominada El Campo de Gibraltar en la provincia de Cádiz. Es el segundo núcleo con más población de la comarca después de Algeciras.

Dentro de La Línea de la Concepción podemos encontrar barrios como:

- El casco urbano central correspondiente a la zona más antigua.
- Barriadas de La Colonia y Mondejar, ubicadas en la entrada Oeste del municipio.
- Barriada del Junquillo, zona principalmente de vivienda social de principios de la década de los 70.
- Barriada de la Atunara, zona de viviendas autoconstruidas de pescadores, ubicada en la zona Este del municipio
- Barriadas residenciales semi-céntricas como Periañez, El Paraiso, Punto Ribot o Maria Guerrero.
- Zona del Zabal Bajo, ubicada en la zona Norte del Municipio y entrada a este desde la carretera denominada de El Higueron.

3.1 ANTECEDENTES.

El presente estudio se centra en dos parcelas ubicadas ambas en el Suelo Urbano Consolidado del término municipal de La Línea de la Concepción. Dichas parcelas absolutamente discontinuas se ubican en las Unidades Urbanísticas 05 y 02 del Plan General, concretamente en la calle Jardines y en el ámbito del Plan Parcial 02A.02.02 "Zabal Industrial II", concretamente en el solar sito en calle La Traiña, con vueltas a calle de la Perdiz y calle de los Jilgueros, respectivamente.

En la parcela ubicada en la calle Jardines, hasta fecha muy reciente, se ha ubicado un sistema general de equipamiento comercial: el Mercado Central de Mayoristas (SGE-C/2). Se encuentra en trama urbana que aloja diversidad de usos con predominio del residencial sobre el de oficinas, comercios y equipamientos. La altura es homogénea, estando en concordancia con la dimensión de las vías de circulación, que presentan un trazado regular, conformando una red

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva
CA-01723/18-3W
Mayo de 2018

orgánica sobre la que se superponen las arterias de mayor dimensión e importancia que soportan la mayor intensidad de tráfico circulatorio.

El uso residencial del sector contempla el predominio de la tipología de inmueble de tipo plurifamiliar en bloque, realizado en un estándar constructivo de calidad media, acorde con los servicios comunes disponibles en el residencial, y que se orientan a un sector de demanda con nivel de renta medio.

El grado de consolidación de éste se considera alto y el desarrollo terminado.

Lo poco adecuado de la ubicación de una industria que por lo demás se configura como molesta a causa del nivel de ruido que produce su actividad y por los desagradables olores que se producen por efecto de la putrefacción causada por altas temperaturas, principalmente en verano, sobre los productos perecederos, generan no pocas molestias en la zona limítrofe densamente poblada. Todo ello, unido a lo obsoleto del propio edificio y sus instalaciones con más de medio siglo de existencia, obligó a la Corporación Municipal a adoptar una solución de traslado de la actividad hacia otra zona más acorde, tanto respecto de las necesidades higiénico-sanitarias actuales, que este tipo de establecimientos se encuentran obligados a observar, como con la ubicación en una zona de uso industrial que no resultara, desde ningún aspecto y menos desde el residencial, incompatible con la actividad a desarrollar de venta mayor de productos perecederos.

Consciente, así mismo, la Corporación municipal de lo costoso de acometer la ejecución, previa adquisición de suelo en la zona industrial apropiada, única por otra parte en todo el término municipal, optó por la solución de someter a concurso público la adjudicación, mediante permuta, del solar donde se ubicaba el antiguo y obsoleto Mercado, a cambio de la obtención de una nueva instalación, moderna y funcional, y del suelo donde la misma habría de ubicarse, con la previsión de que el suelo apto para tales fines debería localizarse en el Polígono Zabal Industrial II (Unidad Urbanística 02 del vigente Plan General de Ordenación Municipal).

3.2 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS: EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La edificación sita en el Polígono Industrial El Zabal II donde se ubican las instalaciones del nuevo Mercado Central de Mayoristas, se encuentran actualmente en uso y buen estado.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva
CA 01723/18-3W
Mayo de 2018

Respecto de la parcela, también objeto de este estudio, sita en calle Jardines, es de señalarse que se encuentra parcialmente desprovista de edificaciones, permaneciendo sobre la misma solo una mínima edificación en su límite coincidente con el frente de fachada a Avda. María Auxiliadora que alberga a un pequeño número de puestos de un reducido Mercado de Minoristas ya sin funcionamiento. Así mismo aún en la citada edificación permanecen determinados servicios municipales, algunos de ellos en desuso. Todas esas edificaciones que aún permanecen erigidas sobre la parcela resultan ser totalmente incompatibles con la futura ordenación, por lo que precisarán ser demolidas.

Las infraestructuras que se desarrollan a lo largo del viario que circunda las parcelas objetos del presente Estudio, sitas en calle Jardines y en la calle La Traiña, c/v a calle Los Jilgueros y a calle De la Perdiz del Polígono Industrial El Zabal II, son las siguientes:

- Saneamiento red separativa con diámetros que oscilan entre 200 mm y 1.000 mm. de diámetro.

- Red de abastecimiento de Agua Potable: Tuberías cuyo diámetro oscila entre 50mm y 250 mm de diámetro con capacidad suficiente para absorber la demanda.

- Red de Electricidad: cable trenzado subterráneo que discurre por las calles La Traiña, De La Perdiz y Muñoz Molleda.

- Las calles circundantes a ambas parcelas objetos de la presente Modificación cuentan con la adecuada pavimentación, acerados, asfaltado de calzada, bordillos de hormigón y acerados de hormigón, según cada caso.

Cabe señalarse, respecto de la parcela sita en la UUI 02 del vigente Plan General (Polígono Industrial El Zabal II) y donde se ubica el Nuevo Mercado de Mayoristas de la ciudad, que la urbanización de toda la Unidad de Ejecución conformada de acuerdo con el Plan Parcial definitivamente aprobado, es de reciente ejecución y totalmente apta para asumir el uso previsto para dicha parcela, puesto que su calificación, exclusiva, era la de suelo industrial capaz de asumir actividades tales como la de Mercado de Mayoristas.

Respecto de la parcela sita en la calle Jardines (UUI número 05 del vigente Plan General), se consideran suficiente casi todos los servicios urbanísticos actuales de la citada parcela, por cuanto que no hay que desconocer que hasta su traslado a la nueva ubicación, el Antiguo Mercado de Mayorista desarrolló un uso que requería tales servicios, que sigue manteniendo y

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

que son necesarios para colmar las necesidades de su previsto nuevo destino; se exceptúan de esa suficiencia a las infraestructuras de evacuación de aguas fecales y de pluviales; que en el primer caso, resulta manifiestamente insuficiente para previsibles crecimientos y en el segundo inexistente.

4 ANÁLISIS URBANÍSTICO

4.1 CLASIFICACIONES.

Los dos solares a estudiar poseen las siguientes superficies:

--Solar de calle Jardines, en la Unidad Urbanística 05 . . 3.351,50 m2.

--Solar PPO. Zabal Industrial II, Unidad Urbanística 02. 2.805,88 m2.

La clasificación de ambos es de Suelo Urbano Consolidado, en terminología de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; dicha clasificación se encuentra así definida por el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA. El segundo de dichos solares completó la total tramitación urbanística que le afectaba con la aprobación definitiva del Plan Parcial y con la ejecución de las obras de urbanización, trámites ambos previstos por el planeamiento vigente en su día.

4.2 CALIFICACIONES Y USOS.

Así mismo, sendos solares dotados por el planeamiento vigente con las clasificaciones anteriormente enumeradas y dimensionados en las superficies que también se señalan, poseen las siguientes calificaciones:

1- La superficie de 3.351,50 m². del solar ubicado en la Unidad Urbanística número 05 (con fachadas a las calles Jardines, Avda. María Auxiliadora, Muñoz Molleda y Avda. Menéndez Pelayo), se califica por el vigente Plan General como Sistema General de Equipamiento comercial (Mercado de Mayoristas de Frutas y Verduras SGE-C/2).

2- La superficie de 2.805,88 m². del solar ubicado en la Unidad Urbanística 02, Sector 02A/02/02, Polígono Zabal Industrial II, posee la calificación de uso de suelo industrial, de acuerdo con las previsiones del vigente Plan General.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

4.3 APROVECHAMIENTOS.

Los aprovechamientos vigentes que afectan al ámbito del presente estudio, son las que se señalan en el Plan General para los dos solares que a continuación describimos.

--En la Unidad Urbanística 05, con frente de fachada a las calles Jardines, Avda. María Auxiliadora, Muñoz Molleda y Avda. Menéndez Pelayo:

Superficie:	3.351,50 m^2.
Aprovechamiento urbanístico:	0,00 m^2t/ m^2s.
Edificabilidad resultante:	0,00 m^2t.
Número de plantas:	1
Ocupación:	100%

--En la Unidad Urbanística 02, Sector 02A/02/02, Polígono Industrial Zabal II:

Superficie:	2.805,80 m^2.
Aprovechamiento urbanístico:	0,841 m^2t/ m^2s.
Edificabilidad resultante:	2.362,48 m^2t.
Número de plantas:	2
Ocupación:	100%

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

5 METODOLOGÍA UTILIZADA

La determinación del valor de mercado requerido se ha basado en la metodología descrita de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, en todo lo relativo a cálculo de superficies, cálculo de valores de realización, máximo legal, capitalización y reposición y se realizarán las comprobaciones de circunstancias que puedan afectar al valor, que prescribe la normativa antedicha; así como las modificaciones recogidas por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero.

Se detalla, a continuación, el método de valoración de la referida Orden ECO/805/2003 que se ha utilizado:

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación consiste en analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, estimar el valor de mercado del inmueble objeto de análisis.

Para la utilización de este método se deberán cumplir los siguientes requisitos: la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables; obtener datos sobre transacciones u ofertas (al menos seis transacciones y ofertas) que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables y que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Con los datos obtenidos tras su análisis se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario, con criterios y ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble.

Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de la homogeneización.

La determinación del valor de repercusión de suelo medio se va a calcular por el método residual estático siguiendo la metodología desarrollada en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establecen los criterios de valoración del suelo integrado en la trama urbana, denominado "suelo en situación de urbanizado":

«Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva
CA-01723/18-3W
Mayo de 2018

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. (…)»

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula en su artículo 22 la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado.

« Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*
- *Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*
- *VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

- *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*
- *Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*
- *K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

- *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G.(1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- *VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*
- *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

- *G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*
- *TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*
- *PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro».

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 06/09/2018 a las 12:00 por PEDRO ORTA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva
CA-01723/18-3W
Mayo de 2018

7 CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO UNITARIO MEDIO

7.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA OBJETO DE ESTUDIO

Las zonas objeto del estudio de mercado son dos:

-La Unidad Urbanística 05, con frente de fachada a las calles Jardines, Avda. María Auxiliadora, Muñoz Molleda y Avda. Menéndez Pelayo, donde se estudiaran los usos Residencial Plurifamiliar, Uso Terciario Gran Superficie Minorista y Uso de Aparcamiento.

- La Unidad Urbanística 02, Sector 02A/02/02, Polígono Industrial Zabal II, donde se encuentra el actual Mercado Municipal de Abastos, donde se estudiara el Uso Industrial.

Se aportan fotografías de ambas ubicaciones.

7.2 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO MAS PROBABLE

Como criterio inicial para determinar los distintos valores que afectan al valor de suelo se procede a determinar el producto inmobiliario más probable que de acuerdo con los criterios de mayor y mejor uso se plantean en las distintas zonas que son objeto de análisis

Uso residencial plurifamiliar entre medianeras: edificación en manzana cerrada de calidades medias desarrollada en planta baja de portal más tres plantas con viviendas de superficie aproximada entre 80-110 m2, tipología de dos-tres dormitorios.

Uso Terciario-comercial: locales comerciales en bruto para su posterior acondicionamiento en edificación de planta baja exenta. Superficies y módulos variable susceptibles de agrupación.

Uso Aparcamiento: dotación del uso comercial, se plantea como uso sobre rasante en plantas superiores a la comercial.

Uso Industrial: nave adosada de superficie media (300-400 m2).

7.3 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA

El Mercado inmobiliario en la zona se ha visto ralentizado en los últimos diez años debido a la crisis económica pasada, incluso llegando a paralizarse la construcción de obra nueva. La oferta a lo largo de estos años ha sido y sigue siendo vivienda de segunda mano. En la zona del antiguo Mercado de Abastos el uso predominante es la Ordenanza 10 vivienda plurifamiliar en manzanas cerradas. El uso comercial compatible con el residencial en dicha

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Ordenanza también se ha visto afectado disminuyendo su demanda y por tanto con una importante bajada de valores de mercado con respecto a los años anteriores, situación que a pesar de la normalización del mercado que se ha producido en los dos últimos años mantiene los valores en dichos mínimos y con escasa demanda.

El Mercado inmobiliario en la zona Industrial también se ha visto de igual modo afectada por la crisis pasada repercutiendo en bajada de precios de naves existentes y paralización de construcción de naves nuevas.

A continuación se expone la información recabada en fichas de testigos.

7.4 ESTUDIO DE MERCADO

TABLA RESUMEN DE COMPARABLES

Vivienda (Venta)

Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
Calle Los Navegantes, 1 (11300)								
BA	Ene-2018	CCC	74,00	112.000,00	3,00	108.640,00	0,00	1.468,11
Calle Los Navegantes, 1 (11300)								
BA	Ene-2018	CCC	101,00	152.000,00	3,00	147.440,00	0,00	1.459,80
Calle Sagunto, 13 (11300)								
MC	Dic-2017	CCC	76,00	99.000,00	3,00	96.030,00	0,00	1.263,55
Calle Hernán Cortés, 8 (11300)								
MC	Nov-2017	CCC	110,00	156.000,00	5,00	148.200,00	0,00	1.347,27
Calle Cervantes, 3 (11300)								
MC	Sep-2017	CCC	70,00	95.000,00	3,00	92.150,00	0,00	1.316,43
Calle Clavel, 13 (11300)								
MC	Mar-2017	CCC	45,00	72.000,00	5,00	68.400,00	0,00	1.520,00
Calle Galileo, Res. El Castillo, 30 (11300)								
BA	Abr-2018	CCC	101,00	130.000,00	5,00	123.500,00	0,00	1.222,77
Calle Los Navegantes, 1 (11300)								
BA	Abr-2018	CCC	107,00	155.000,00	3,00	150.350,00	0,00	1.405,14

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Locales (Venta)

Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
Calle Mendez Núnez, nº5, 5 (11300)										
LCA	Ene-2018	CSC	30,00	0,00	0,00	40.000,00	6,00	37.600,00	0,00	1.253,33
Calle Flores, 25 (11300)										
LCA	Ene-2018	CSC	56,40	0,00	0,00	62.000,00	5,00	58.900,00	0,00	1.044,33
Calle Isabel `La Católica`, 5 (11300)										
LEC	Mar-2017	CSC	79,00	0,00	181,00	350.000,00	5,00	332.500,00	0,00	1.278,85
Calle San Pablo, 27 (11300)										
LCA	Mar-2017	CSC	85,00	0,00	0,00	117.800,00	5,00	111.910,00	0,00	1.316,59
Calle Madrid, 9 (11300)										
LEC	Abr-2018	CSC	200,00	0,00	0,00	150.000,00	5,00	142.500,00	0,00	712,50
Calle --Cartagena (11300)										
LEC	Abr-2018	CSC	647,00	0,00	0,00	537.300,00	6,00	505.062,00	0,00	780,62

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.
LEC. LC que constituye un edificio completo
CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Naves (Venta)

Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
Polígono Zabal Bajo (11300)									
NAD	Mar-2018	CSC	341,00	430,00	154.000,00	12,00	135.520,00	0,00	397,42
Calle Bajel, 6 (11300)									
NAD	Ene-2018	CSC	1.274,00	1.274,00	420.000,00	3,00	407.400,00	0,00	319,78
Calle Goleta, 32 (11300)									
NAD	Ene-2018	CSC	350,00	260,00	190.000,00	3,00	184.300,00	0,00	526,57
Calle La Perdiz nº26, 26 (11300)									
NAD	Nov-2017	CSC	550,00	0,00	243.000,00	5,00	230.850,00	0,00	419,73
Calle Velero nº31, 31 (11300)									
NAD	Jun-2017	CSC	290,00	512,00	140.000,00	3,00	135.800,00	0,00	468,28
Calle La Perdiz, 28 (11300)									
NAD	May-2017	CSC	1.100,00	1.300,00	425.000,00	4,00	408.000,00	0,00	370,91

NAD. NAVE INDUSTRIAL adosada o entre medianerías. CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Aparcamiento (Venta)

Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
Calle Jardines, 92 (11300)								
PG	Feb-2018	CCC	32,00	12.500,00	3,00	12.125,00	0,00	378,91
Calle Sócrates esq Calle Espronceda, edificio Las Palmeras (11300)								
PG	Feb-2018	CCC	25,00	12.000,00	5,00	11.400,00	0,00	456,00
Avenida España, 2 (11300)								
PG	Feb-2018	CCC	22,33	20.000,00	3,00	19.400,00	0,00	868,79
Calle Isabel La Católica , 28 (11300)								
PG	Feb-2018	CCC	22,50	13.999,00	3,00	13.579,03	0,00	603,51
Calle SAN JOSE, 13 (11300)								
PG	Feb-2018	CCC	20,00	17.400,00	3,00	16.878,00	0,00	843,90
Calle PADRE PERPEN, 17 (11300)								
PG	Feb-2018	CCC	24,50	17.500,00	3,00	16.975,00	0,00	692,86

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO. parte de un local de garaje. CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO

- Uso residencial Plurifamiliar: 1.220-1.510€/m2
- Uso Terciario-Comercial: 780-1.300€/m²c
- Uso Industrial: 320-525€/m2
- Uso Aparcamiento: 380-645€/m2 (valores por plaza entre 11.400 y 19.400 euros)

7.5 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

Una vez realizado el estudio de la oferta y la homogeneización de la misma, se puede establecer la siguiente tabla de valores de mercado por m2 de superficie construida:

• VALOR DE MERCADO UNITARIO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.300 €/m²c
• VALOR DE MERCADO UNITARIO TERCIARIO-COMERCIAL	1.025 €/m²c
• VALOR DE MERCADO UNITARIO INDUSTRIAL	550 €/m²c
• VALOR DE MERCADO UNITARIO APARCAMIENTO	400 €/m²c

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

8 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO MEDIO

Una vez establecido el valor de mercado unitario medio, pasamos a desglosar el resto de parámetros definidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

8.1 COEFICIENTE K

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 22.2 que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40 y que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Por todo ello, el coeficiente K utilizado en nuestro estudio para el cálculo del valor del suelo siguiendo la metodología residual estática es de 1,40 al no detectar situaciones anómalas de mercado que afecten a los usos residencial y comercial.

Los garajes en el entorno analizado son anejos al uso principal con escasa dinámica propia por lo que se adopta un coeficiente K=1,20.

El uso industrial asociado en gran parte a edificaciones desarrolladas en régimen de autopromoción por lo que se adopta un coeficiente K=1,20.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva
CA-01723/18-3W
Mayo de 2018

8.2 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se obtienen los costes de construcción medios para el año 2018. En nuestra valoración no se han tenido en cuenta costes de urbanización, ya que valoramos aprovechamiento ya urbanizado.

La determinación de los costes de construcción establecidos en la valoración son el resultado de análisis de los Costes de Referencia de del Colegio Oficial de Arquitectos de Cadiz correspondiente al año 2018

Estimación del Presupuesto de ejecución material

$$PEM = Co \times S$$

Siendo:

- PEM Presupuesto de Ejecución Material.
- Co Coste Unitario Orientativo de Construcción.
- S Superficie total construida: 1 m2 en nuestro caso.

Por tanto para cada uno de los usos analizados tenemos los siguientes valores.:

- RESIDENCIAL. PLURIFAMILIAR. ENTREMEDIANERAS: 647,63 €/m2
- TERCIARIO-COMERCIAL: 263,10 €/m2
- APARCAMIENTO: 404,77 €/m2
- INDUSTRIAL: 283,34 €/m2

Estimación del Coste de Construcción de Contrata

$$C.C.C = PEM \times BI\ (6\%) \times GG\ (13\%)$$

Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

$$Vc = C.C.C. \times OGN$$

Se estiman unos gastos del promotor, de Honorarios Facultativos, licencias municipales, permisos, gastos de notario y registros y gastos de comercialización en un 15%, sobre los gastos de construcción.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO ORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Año 2018	CEM	CEM	B.I.	CCC	OGN	CCB
USO	(€/m²)	(€/m²)		(€/m²)		(€/m²)
Residencial plurifamiliar	647,63	**647,63**	19%	**770,68**	15%	**886,28**
Terciario-comercial	505,96	**505,96**	19%	**602,09**	15%	**692,40**
Aparcamiento	404,77	**404,77**	19%	**481,68**	15%	**553,93**
Industrial	283,34	**283,34**	19%	**337,17**	15%	**387,75**

Los costes de construcción determinados en la aplicación de este método se consideran muy por encima de los habituales para los usos de aparcamiento e industrial, por lo que a continuación se analiza la posible variación de los costes de construcción de acuerdo a otras metodologías o publicaciones especializadas:

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN CATASTRAL- RD 1020/1993

De acuerdo con la norma 20 de Valoración catastro en el cuadro de Coeficiente del Valor de las Construcciones se relacionan los distintos coeficientes en función de las tipologías constructivas y sus categorías.

Tomando como referencia el Uso Residencial, Viviendas Colectivas de Carácter Urbana en Manzana Cerrada 1.1.2 en categoría 4 como la tipología que refleja los valores medios del producto residencial tipo considerado en el que se establece un coeficiente 1.

Para el resto de usos analizados se adoptan los coeficientes para cada uno de ellos en la misma categoría, teniendo por tanto los siguientes: coeficientes por usos

- RESIDENCIAL. PLURIFAMILIAR. ENTREMEDIANERAS: 1,00
- COMERCIAL 4.2.1.9 (locales en bruto) 0,85
- APARCAMIENTO 2.2.2.4 0,40
- INDUSTRIAL 2.1.3.4: 0,50

Aplicando estos coeficientes al módulo del uso característico de la zona determinado a partir de los valores colegiales tendríamos los siguientes valores.

Año 2018	CEM	CEM	B.I.	CCC	OGN	CCB
USO	(€/m²)	(€/m²)		(€/m²)		(€/m²)
Residencial plurifamiliar	647,63	**647,63**	19%	**770,68**	15%	**886,28**
Terciario-comercial	550,49	**550,49**	19%	**655,08**	15%	**753,34**
Aparcamiento	259,05	**259,05**	19%	**308,27**	15%	**354,51**
Industrial	323,82	**323,82**	19%	**385,35**	15%	**443,15**

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

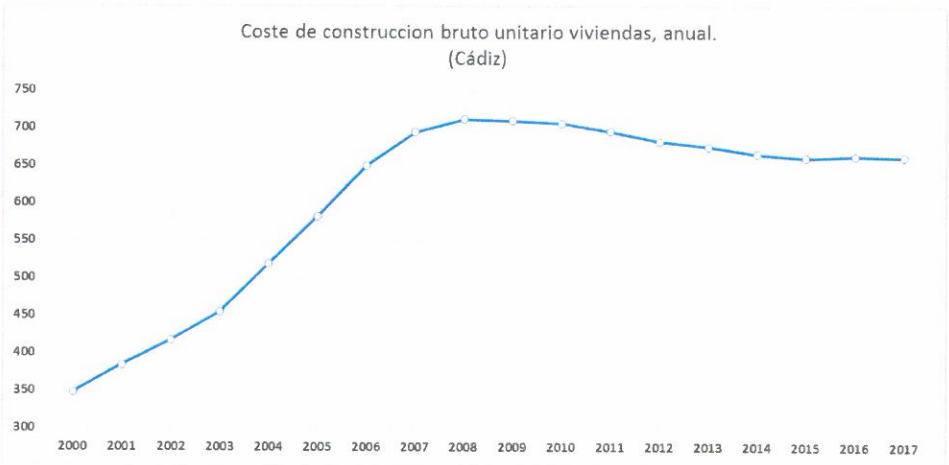
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

CUADRO DE LA NORMA 20- RD 1020/1993

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2. ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2. OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2. EDIFICIO MIXTO	3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3. BANCA Y SEGUROS	3.3.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2. EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

BASE DE DATOS TINSA – Coste de construcción de contrata



Fte: TINSA. Elaboración propia

(*) La Información para el cálculo procede de la base de datos de Tinsa que, como ya se ha indicado cuenta con cerca de 4 millones de registros de valoración, representa más del 25% de las que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector.

Los datos son recabados a diario por un grupo de más de 1.200 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por toda la geografía. Se trata de información de campo recogida por personal experto en su actividad ordinaria de valoración.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Las valoraciones cuyos datos se emplean para la explotación de datos se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la Compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevando a cabo por un equipo de más de 100 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

Las series se han obtenido como media aritmética del coste de construcción por metro cuadrado construido de las viviendas plurifamiliares valoradas en su correspondiente ámbito territorial.

Vc = C.C.C. x OGN

Vc Uso Residencial Colectivo I= 661,98 €/ m² const.x 1,15= 761,28 €/ m²

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

CONCLUSIONES

Resumen de valores uso Residencial Plurifamiliar Entre Medianeras

- Costes de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz = 886,28 €/ m²
- Costes de Construcción Base de datos de Tinsa = 761,28 m²

Se comprueba que mientras los Costes publicados por organismos oficiales arrojan unos valores respecto a los obtenidos en la explotación de la base de datos de Tinsa y basados en presupuestos reales de obra se encuentran en torno al 15% por debajo de los anteriores.

Con criterio de prudencia se establecen como costes de construcción a efectos de cálculo del valor del suelo la media de los obtenidos entre ambos métodos.

- **RESIDENCIAL. PLURIFAMILIAR. ENTREMEDIANERAS: 823,78 €/m2**

Aplicando a este valor los coeficientes catastrales a los usos, comerciales, aparcamiento e industrial tenemos el siguiente cuadro de costes de construcción bruto para cada uno de los usos objeto de análisis:

Año 2018	CCB
USO	(€/m²)
Residencial plurifamiliar	823,78
Terciario-comercial	700,21
Aparcamiento	329,51
Industrial	411,89

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

8.3 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO MEDIO

Por lo tanto, y aplicando la formula VR = [Vv / 1,40] – VC , de acuerdo a los parámetros ya especificados, obtenemos:

	2018	
M.P. "MERCADO DE MAYORISTAS"	**Res. Plurifamiliar**	
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**1.300,00**	€/m²c
Vc = Valor de la construcción.	823,78	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,4	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**104,79**	**€/m²c**

	2018	
M.P. "MERCADO DE MAYORISTAS"	**Terciario. Comercial**	
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**1.025,00**	€/m²c
Vc = Valor de la construcción.	700,21	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,4	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**31,93**	**€/m²c**

	2018	
M.P. "MERCADO DE MAYORISTAS"	**Aparcamiento**	
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**400,00**	€/m²c
Vc = Valor de la construcción.	329,51	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**3,82**	**€/m²c**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

	2018	
ZABAL INDUSTRIAL II	**Industrial**	
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	**550,00**	€/m²c
Vc = Valor de la construcción.	411,89	€/m²c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	**46,44**	**€/m²c**

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

9 CONCLUSIÓN. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Para obtener las unidades de aprovechamiento hay que homogeneizar o ponderar los distintos suelos portantes de las distintas edificabilidades, mediante los coeficientes de homogeneización o ponderación, los cuales han de estar fundamentados en un estudio de mercado de los distintos tipos de suelo en atención a la zona en la que se ubiquen y conforme a los parámetros urbanísticos atribuidos a cada uno de ellos por la Modificación Puntual del PGOU actual "Mercado de Mayoristas".

El cálculo del valor de repercusión de las diferentes zonas de suelo, permite la fijación de los coeficientes de ponderación entre los mismos, los cuales multiplicados por las superficies de cada zona homogeneizan o ponderan las edificabilidades convirtiéndolas en unidades de aprovechamiento, objeto de reparto entre los propietarios.

Por tanto, los coeficientes tratan de relacionar los valores de mercado de la repercusión del suelo de cada uno de los usos y tipologías.

Los coeficientes resultantes para cada una de las tipologías recogidas en el presente informe son los siguientes:

USOS	V. repercusión €/m2c	Coeficiente de Homgeneización
Res. Plurifamiliar	104,79	1,00
Terciario-Comercial	31,93	0,30
Aparcamiento	3,82	0,04
Industrial	46,44	0,44

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

En Cádiz, a 8 de mayo de 2018

TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
Calle José Echegaray, nº 9
28232 LAS ROZAS (Madrid)

Firmado: Pámela Pérez Brooks
Arquitecto Técnico

Coordinación, proceso de datos y redacción:
Fco Javier Martínez Pacheco

PEDRO SORIA CASADO
DIRECTOR COMERCIAL
En representación de TINSA,
TASACIONES INMOBILIARIAS SAU

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

10 ANEXOS

10.1 FOTOGRÁFIAS





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

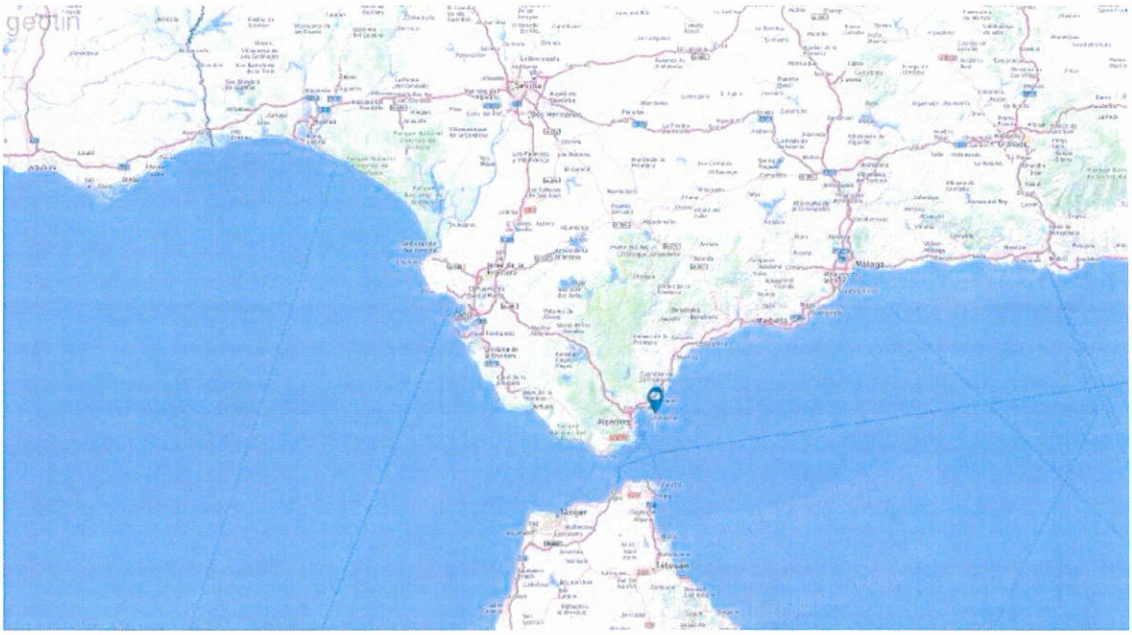
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

10.2 PLANOS



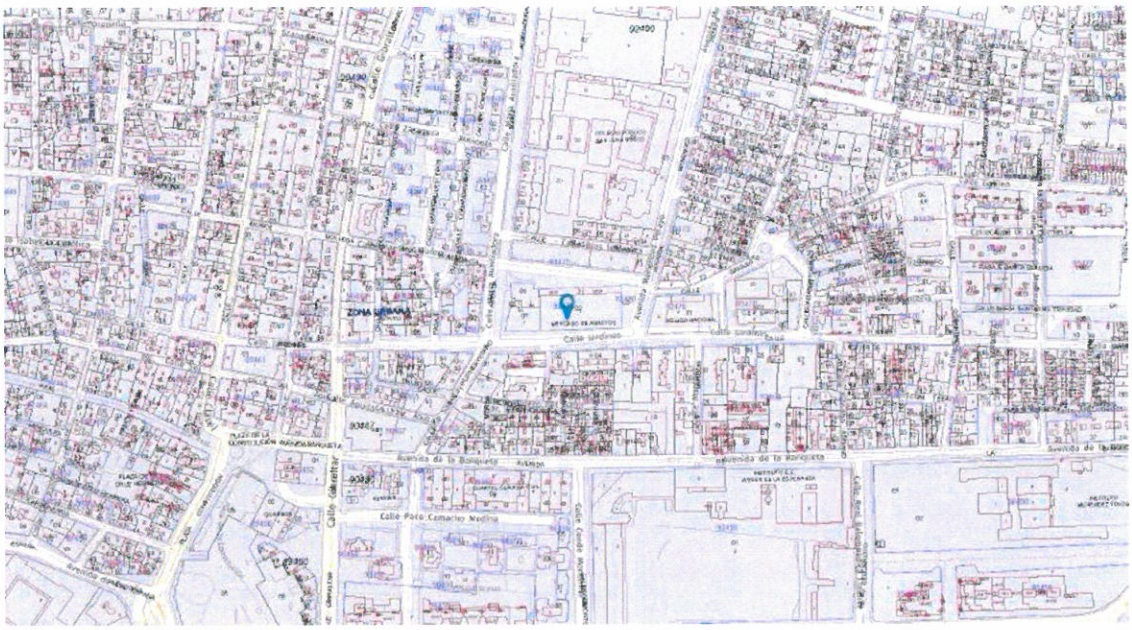


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR





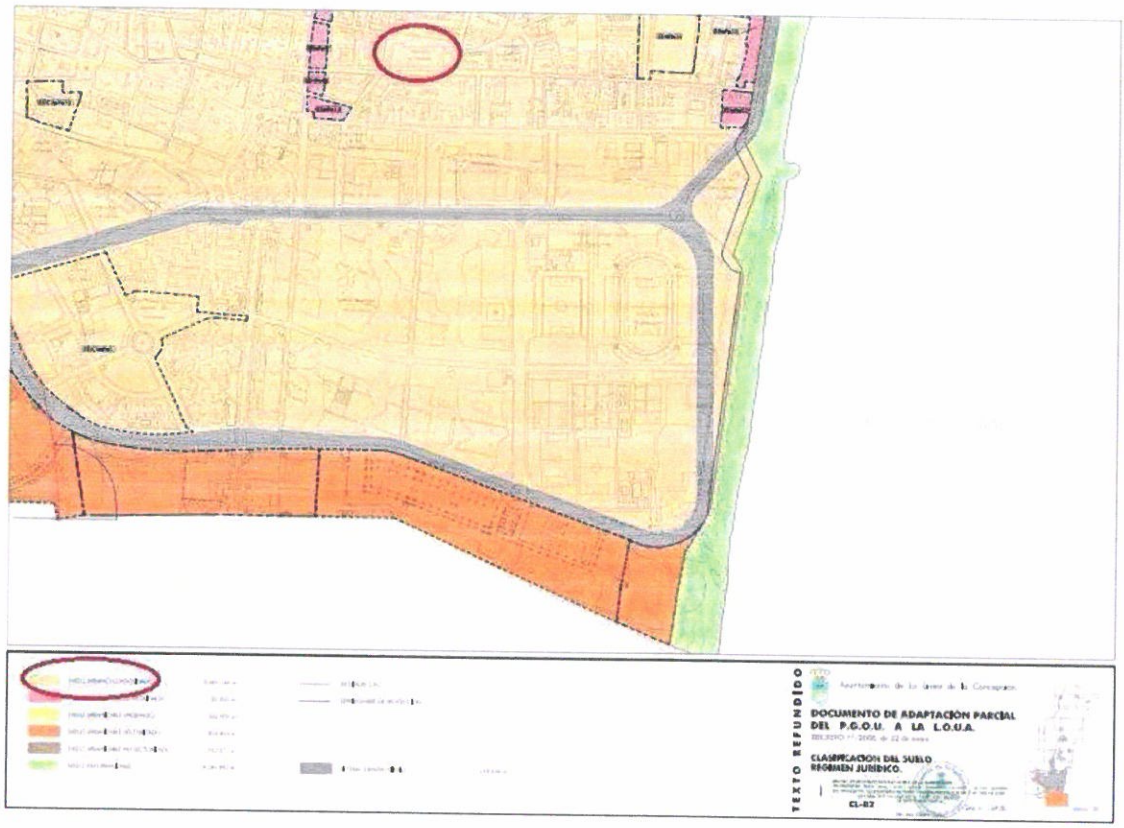
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

10.3 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

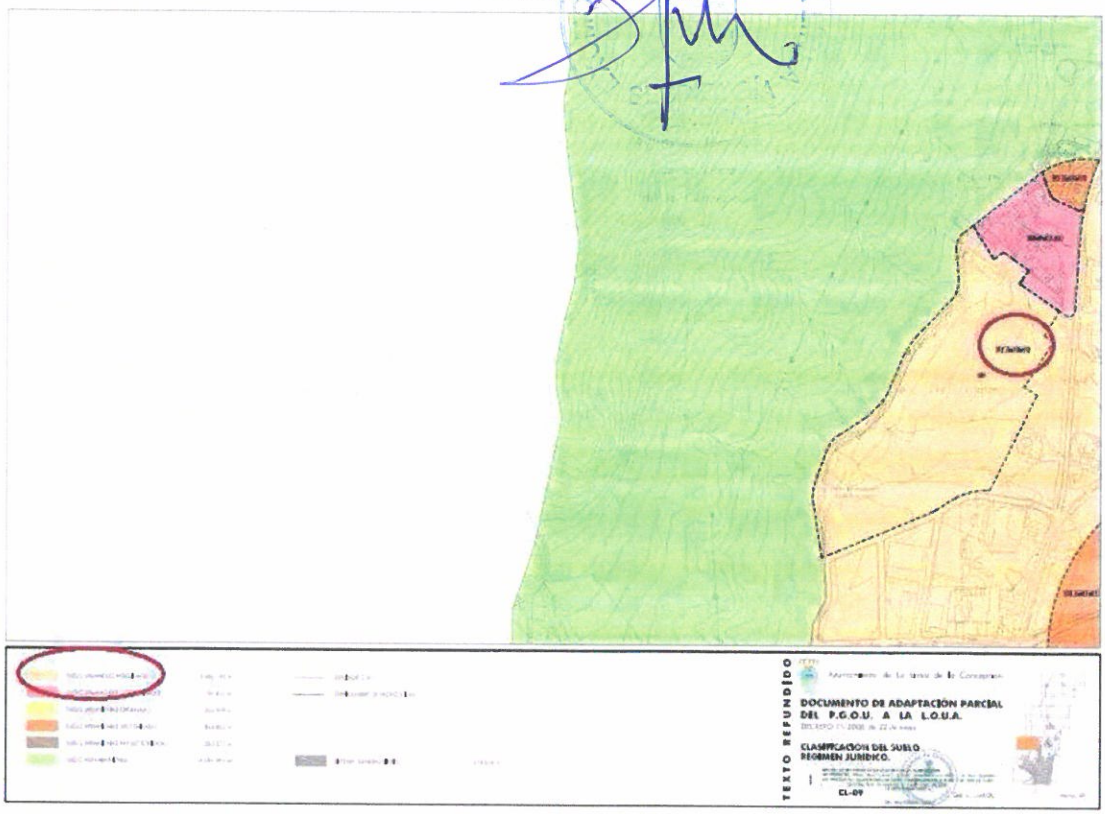
Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

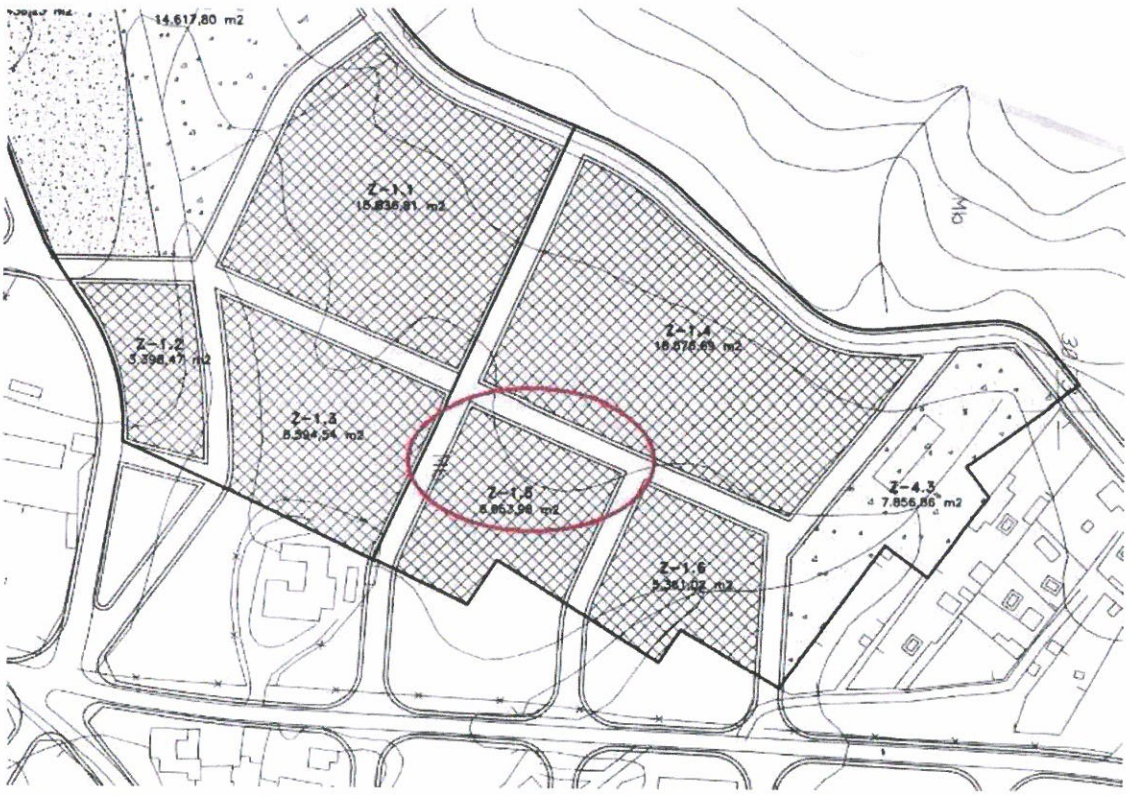
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

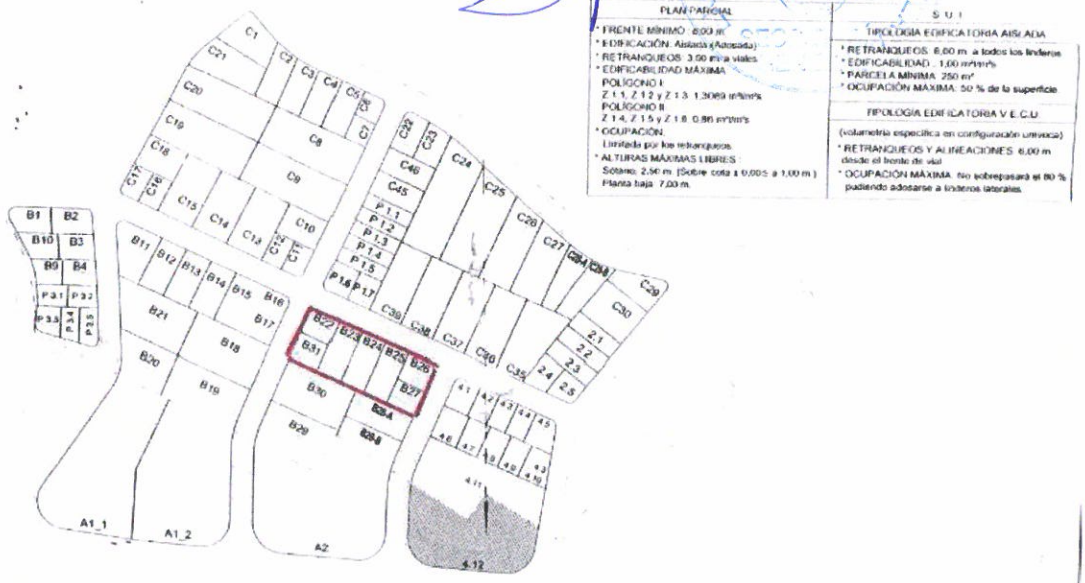
tinsa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

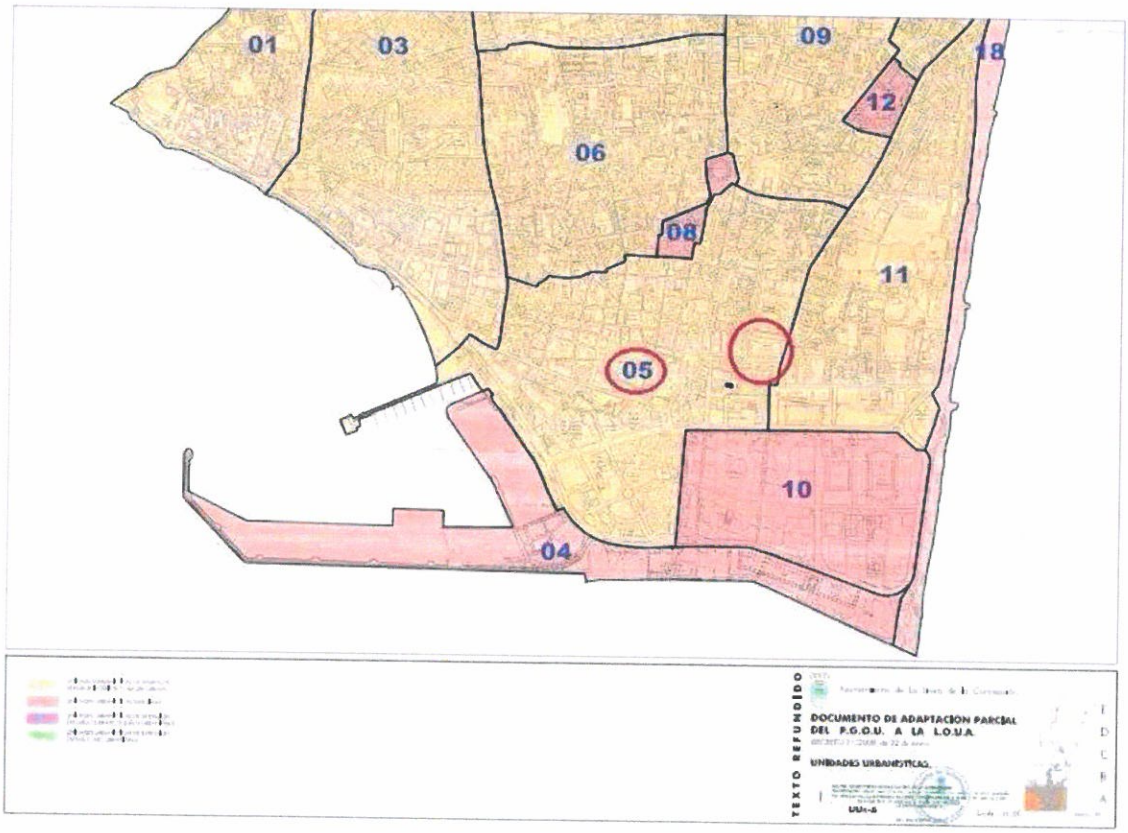
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

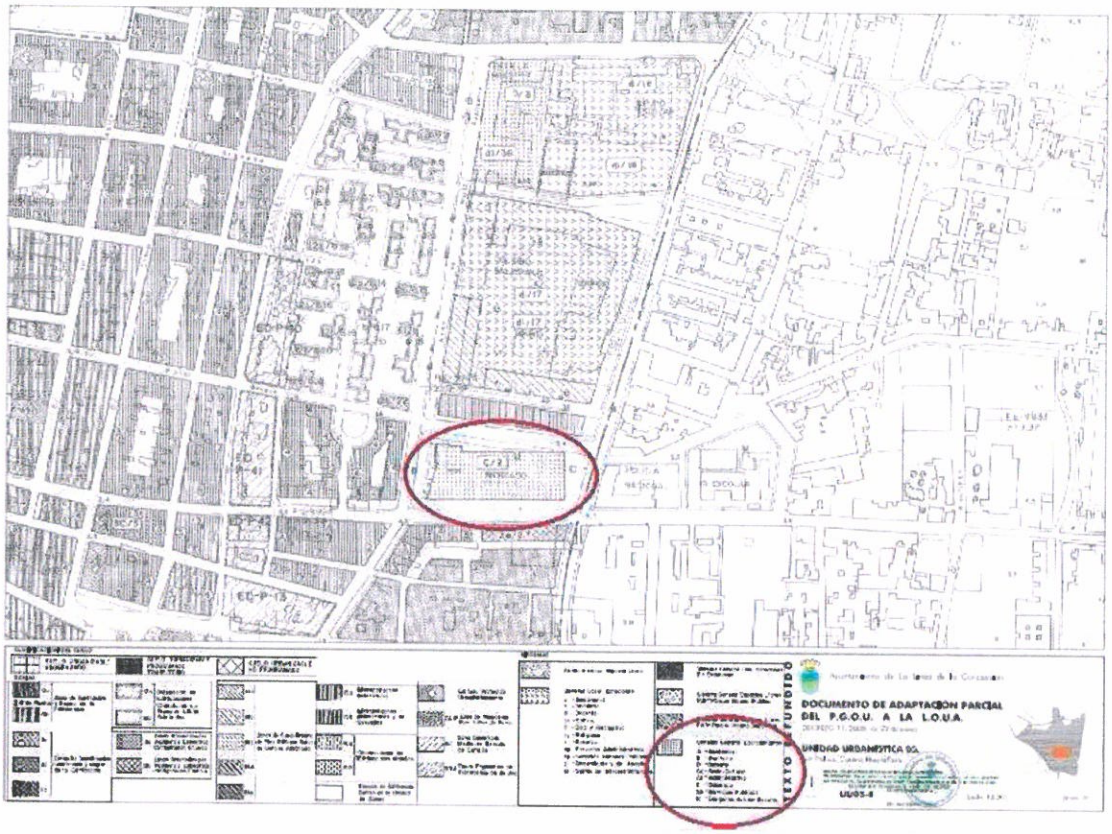
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



GRUPO ZONA FRANCA
IZF

POLÍGONO INDUSTRIAL " GIBRALTAR "
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN - CÁDIZ



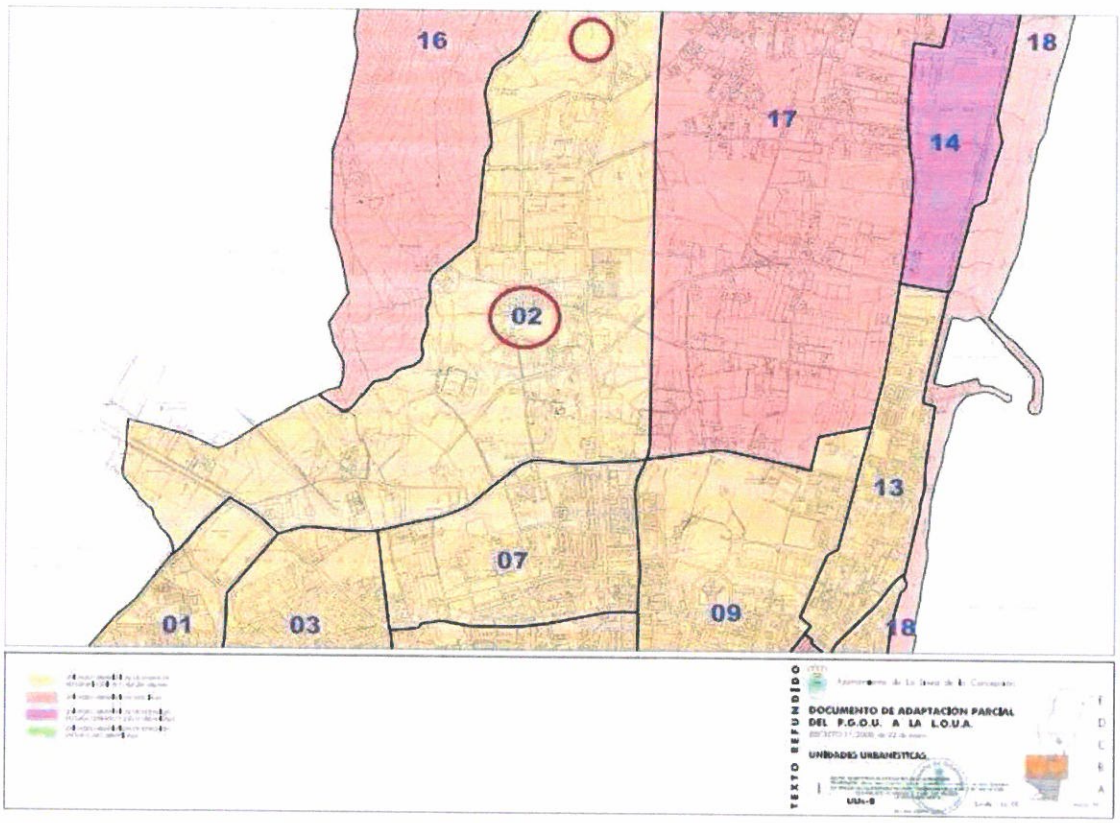


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

TEXTO REFUNDIDO
---P.G.O.U.---

DILIGENCIA.-Para hacer constar que del presente DOCUMENTO REFUNDIDO se dió por enterada la Corporación Municipal en sesión plenaria celebrada el día 2 de abril de 1.992.
La Línea de la Concepción, 0/7 JUN. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

AP/7	CUARTEL GUARDIA CIVIL		4.280	S.U
AP/8	COMISARIA POLICIA NACIONAL		1.720	S.U.
AP/9	OFICINA DE TURISMO MUNICIPAL	05	80	S.U.
AP/10	OFICINA DE TURISMO JUNTA DE ANDALUCIA	05		S.U.

. 159. Subsistema de equipamiento comercial.

Son aquellos sistemas destinados a albergar actividades de compraventa al por menor, permuta de mercancías o servicios privados al público, cuyo ámbito de servicio es el común de la población.

IFI-CION	DESTINO	SITUACION (U.U.)	SUPERFICIE DE SUELO (m2 suelo)	TIPO DE SUELO
-C/1	MERCADO MUNICIPAL DE ABASTOS	05	3.680	S.U.
-C/2	MERCADO MAYORISTAS	05	3.400	S.U.
-C/3	HIPERMERCADO	01/03		S.U.N.P.

. 160. Subsistema de equipamiento de servicios públicos.

Son aquellos sistemas destinados a albergar actividades de prestación de servicios públicos para el común de la población, bien sean de titularidad estatal, autonómica, comarcal o local.

TEXTO REFUNDIDO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
27 JUN. 1993
JUNTA DE ANDALUCIA

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

tinsa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

CA-01723/18-3W
Mayo de 2018

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, modificado conforme a los criterios marcados por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2005.

La Línea de la Concepción, 9 de Noviembre de 2005
La Secretaria Delegada,

POLÍGONO II

POLÍGONO	USOS PERMITIDOS		SUBZONA	SUPERFICIE (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS	Nº MÁXIMO PLANTAS	DOMINIO Y USO
					INDUSTRIAL					
					I M2t/m2s	EDIFICABILIDAD (M2 t)	EDIFICABILIDAD (m2t)			
	PREDOMINANTE: INDUSTRIAL **COMPATIBLES:** COMERCIAL, SERVICIOS PERSONALES Y, VIVIENDA GUARDA **PROHIBIDO:** RESIDENCIAL		Z-1.4	18.576,69	0,841	15.618			I + E	PRIVADO
	PREDOMINANTE: INDUSTRIAL **COMPATIBLES:** COMERCIAL, SERVICIOS PERSONALES Y VIVIENDA GUARDA **PROHIBIDO:** RESIDENCIAL		Z-1.5	6.653,98	0,841	5.594			I + E	
	PREDOMINANTE: INDUSTRIAL **COMPATIBLES:** COMERCIAL, SERVICIOS PERSONALES Y VIVIENDA GUARDA. **PROHIBIDO:** RESIDENCIAL		Z-1.6	5.361,02	0,841	4.507			I + E	
SISTEMAS	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO		Z-4.3	7.856,86						
	VIARIO Y APARCAMIENTOS			12.985,92				258		
	TOTAL			51.434,47	0,50	25.719		258		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

10.4 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS
2018

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

A. RESIDENCIAL

CUADRO CARACTERÍSTICO

			EUROS/M²
UNIFAMILIAR	A1	ENTRE MEDIANERAS	607,16
	A2	AUTOCONSTRUCCIÓN ENTRE MEDIANERAS O EXENTA	505,96
	A3	EXENTA	789,30
PLURIFAMILIAR	A4	ENTRE MEDIANERAS	647,63
	A5	EN HILERA	688,11
	A6	PAREADA	728,59
	A7	EXENTA	667,87

DEFINICIONES

Edificación unifamiliar: la que alberga a una sola vivienda aunque puede contemplar un local o similar en planta baja.
Edificación plurifamiliar: la que alberga a más de una vivienda.
Entre medianeras: la edificación que se adosa en más del 10% de su perímetro a una o varias de las lindes medianas del solar.
En hilera: la edificación formada por viviendas que se adosan a otras solamente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, constituyendo un conjunto de más de dos viviendas.
Pareada: la edificación exenta constituida por dos viviendas que se adosan por un linde lateral.
Exenta: la edificación que no se adosa a ninguna de las lindes medianas del solar o se adosa hasta el 10% de su perímetro.
Autoconstrucción: la edificación unifamiliar de altura no superior a dos plantas, toda sobre rasante, con un máximo de 90 m² útiles de uso residencial y 200 m² totales construidos, siempre que cumpla los requisitos de tramitación establecidos por la Junta de Gobierno.

CRITERIOS DE APLICACIÓN

A. Los porches, balcones, terrazas y similares, cubiertos, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100 %.
B. Si en el proyecto se incluye el ajardinamiento o tratamiento de la superficie no ocupada por la edificación, su valoración se hará aparte conforme al cuadro característico del apartado N. URBANIZACION.

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

B. COMERCIAL

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
B1	LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	161,91
B2	LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	263,10
B3	ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACIÓN)	384,53
B4	LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	505,96
B5	EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	526,20
B6	EDIFICIO COMERCIAL DE MÁS DE UNA PLANTA	566,68
B7	SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	607,16
B8	CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES (2)	850,02

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) Se refiere a locales que estén formando parte de un edificio, destinado principalmente a otros usos.
(2) Se considera incluido en este precio tanto los espacios acabados como aquellos con un nivel global de terminación tipo "en basto" o similar, susceptibles de posteriores adecuaciones o mejoras.

C. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
C1	SUSTITUCIÓN DE FORJADO	80,95
C2	SUSTITUCIÓN DE FORJADO DE CUBIERTA	101,19
C3	ESTRUCTURAS (INCLUSO CIMENTACIÓN)	161,91

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Las reformas se evaluarán partiendo de las de nueva planta y afectadas por la minoración que corresponda. Cuando la obra que se proyecta se haya de ejecutar sobre una estructura preexistente, los valores de los distintos cuadros característicos podrán disminuirse en 0,4 x Mc.

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

D. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
D1	BAJO RASANTE	404,77
D2	EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	364,29
D3	EDIFICIO DE UNA PLANTA	404,77
D4	EDIFICIO DE MÁS DE UNA PLANTA	445,25
D5	AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	101,19
D6	AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	40,48
D7	AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	182,15
D8	AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	121,43

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) Urbanizado se refiere a pavimento asfaltado, bordillos, aceras, etc.

E. SUBTERRÁNEA

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
E1	SUBTERRÁNEA (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,10 con el siguiente mínimo: 425,01

F. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERÍSTICO

			EUROS/M²
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA)	F1	Una o dos aguas	182,15
	F2	Plana (Forjado)	222,62
	F3	Diente de Sierra	263,10
DE UNA SOLA PLANTA (SEGÚN TIPO DE CUBIERTA)	F4	Una o dos aguas	283,34
	F5	Plana (Forjado)	323,82
	F6	Diente de Sierra	364,29
F7	CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		182,15

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

G. ESPECTÁCULOS

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
G1	CINES DE UNA SOLA PLANTA	971,45
G2	CINES DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	1.052,40
G3	TEATROS	1.619,08

H. HOSTELERÍA

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
H1	CAFETERÍAS-BARES-VENTAS	647,63
H2	RESTAURANTES	728,59
H3	HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	728,59
H4	HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	748,82
H5	HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	769,06
H6	HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	829,78
H7	HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	930,97
H8	HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	1.214,31
H9	HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	1.538,13

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración, que habrá que considerarlas aparte si forman parte del proyecto de edificación. Los moteles se considerarán como hoteles en su correspondiente categoría, en cuanto a las superficies edificadas. Los espacios libres, aparcamientos, etc., se valorarán en función del/los cuadro/s característico/s correspondiente/s.

I. OFICINAS

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
I1	FORMANDO PARTE DE UNA O MÁS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	607,16
I2	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	809,54
I3	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS DE GRAN IMPORTANCIA	1.092,88

CRITERIOS DE APLICACIÓN

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración que habrá que considerarlas aparte si quedan integradas en el proyecto de edificación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

J. DEPORTIVA

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
J1	PISTAS TERRIZAS	40,48
J2	PISTAS DE HORMIGÓN O ASFALTO	80,95
J3	PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	121,43
J4	GRADERÍOS SIN CUBRIR	303,58
J5	GRADERÍOS CUBIERTOS	404,77
J6	PISCINAS	364,29
J7	VESTUARIOS Y DUCHAS	505,96
J8	VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERÍOS (1)	364,29
J9	GIMNASIOS	688,11
J10	POLIDEPORTIVOS	809,54
J11	PALACIOS DE DEPORTES	1.214,31

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la valoración de un complejo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro, las zonas ajardinadas, según el cuadro del apartado N. URBANIZACIÓN; las sedes sociales y clubs, según el cuadro del apartado J. DIVERSIÓN Y OCIO.

(1)Se aplicará esta valoración a la construcción de unos vestuarios bajo un graderío existente o sumándola al valor de ésta cuando sea nueva planta.

K. DIVERSIÓN Y OCIO

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M²
K1	PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	101,19
K2	CASAS DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	688,11
K3	BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	1.092,88
K4	PUBS	688,11
K5	DISCOTECAS Y CLUBS	809,54
K6	SALAS DE FIESTAS	1.214,31
K7	CASINOS	1.113,12
K8	ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPÓDROMOS Y SIMILARES (1)	404,77

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1)La superficie a considerar para la valoración de este tipo de instalaciones, será la encerrada por el perímetro exterior del recinto sin que proceda descontar la superficie ocupada por las pistas.

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

L. DOCENTE

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M2
L1	JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERÍAS	526,20
L2	COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL (1)	688,11
L3	ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	748,82
L4	ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	809,54
L5	BIBLIOTECAS	809,54
L6	CENTROS DE INVESTIGACIÓN	870,26
L7	COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	930,97
L8	REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	1.011,93
L9	PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	1.214,31

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) En centros de formación profesional, la valoración de este cuadro se refiere a los edificios de aulas y administrativos. La zona de talleres se valorará según el apartado E. NAVES Y ALMACENES.

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M2
M1	LUGARES DE CULTO 1	404,77
M2	LUGARES DE CULTO 2	708,35
M3	LUGARES DE CULTO 3	1.214,31
M4	CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	667,87
M5	SEMINARIOS	930,97
M6	CONVENTOS Y MONASTERIOS	829,78

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Para la aplicación del cuadro a los lugares de culto 1, 2, 3, se tendrá en cuenta su similitud respectiva con: templo elemental (nave o similar); templo en su concepción tradicional; catedral, prioral o similar.

(1) La valoración dada se aplicará, como tipo medio, al conjunto total (templo, vivienda, salas de reuniones, etc.).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

N. SANITARIA

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M2
N1	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	526,20
N2	CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	607,16
N3	LABORATORIOS	688,11
N4	CLÍNICAS	1.052,40
N5	RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	930,97
N6	HOSPITALES	1.214,31

O. URBANIZACIÓN

CUADRO CARACTERÍSTICO

URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (TODOS LOS SERVICIOS (1)		EUROS/M2
	Superficie en Ha.	
O1	S≤1	40,48
O2	1<S≤3	36,43
O3	3<S≤15	32,38
O4	15<S≤30	28,33
O5	30<S≤45	24,29
O6	45<S≤100	20,24
O7	100<S≤300	18,21
O8	S>300	16,19

O9	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	101,19
O10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	60,72
O11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	80,95
O12	TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	40,48

CRITERIOS DE APLICACIÓN

(1) Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.

(2) Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.

(3) Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

(4) Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

(5) Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas (espacios intersticiales) a las que se datan de un cierto tratamiento (pavimentación, adecentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

NOTAS ACLARATORIAS

1. El Presupuesto de ejecución material es la suma del presupuesto de las distintas partidas de la obra a realizar, sin incluir gastos generales, beneficio industrial, honorarios ni impuestos, siendo el Presupuesto de contrata la suma del presupuesto de ejecución material más gastos generales de empresa y beneficio industrial. Los gastos generales incluyen el coste de los servicios de administración y dirección general de la empresa constructora.
2. El valor del módulo colegial para el año 2018, de referencia para la estimación de los distintos valores se fija en 404,77 euros/m2.
3. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año en base al Índice Nacional de Precios al Consumo, referido al mes de octubre del año anterior.

   A todos los efectos, el módulo actualizado entrará en vigor el día 1 de enero de cada año.
4. Las valoraciones obtenidas por este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras se refieren a obras de nueva planta. Las ampliaciones, a esto efectos, se considerarán como de nueva planta.
5. En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.
6. Las edificaciones que, completamente terminadas en su exterior, se proyecten en basto en su interior, se podrán valorar disminuyendo su precio característico por tipología en el importe correspondiente obtenido del apartado B3 "Adecuación o adaptación de locales construidos en estructura".
7. En cualquier caso, esta publicación es un mero estudio estadístico de los Presupuestos de Ejecución Material, estando sujeto el presupuesto total de una obra a lo libremente pactado entre promotor y contratista.

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

10.5 INFORMACIÓN DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)

Calle, Los Navegantes, Nº 1, Planta 1, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 20-01-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
112.000,00	3,00	0,00	108.640,00	0,00	1.468,11

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 74,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta Ascensores: Si Nº plantas del edificio: 10
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No Vistas: No Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 2 Calefacción: No tiene Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 1 Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene Calificación energética: G

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 Estado conservación:
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)

Calle, Los Navegantes, Nº 1, Planta 2, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 15-01-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
152.000,00	3,00	0,00	147.440,00	0,00	1.459,80

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 101,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta Ascensores: Si Nº plantas del edificio: 10
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No Vistas: No Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3 Calefacción: No tiene Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2 Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene Calificación energética: G

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 Estado conservación:
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada. (Venta)

Calle, Sagunto, Nº 13, Planta 2, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 05-12-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
99.000,00	3,00	0,00	96.030,00	0,00	1.263,55

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	76,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.		

Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	3
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				

Calidad de vivienda:	Medio Alta	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	1	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:		Medio Baja			
Certificado de eficiencia energética:		No tiene			

Antigüedad(fecha aprox.):	2008	Estado conservación:	
Nivel última reforma:	Sin reformar		

Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación:	Sin negociación
Nivel de comprobación:	Visita exterior		

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada. (Venta)

Calle, Hernán Cortés, Nº 8, Planta 1, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 19-11-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
156.000,00	5,00	0,00	148.200,00	0,00	1.347,27

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.

Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Alta
Calidad edificio:	Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	3
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				

Calidad de vivienda:	Medio Alta	Orientación:	Ventajosa, aumenta valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	Individual	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Se desconoce		
Accesibilidad a discapacitados:		Medio Alta			
Certificado de eficiencia energética:		No tiene			

Antigüedad(fecha aprox.):	2004	Estado conservación:	
Nivel última reforma:	Sin reformar		

Fuente:	Particular	Nivel de negociación:	Sin negociación
Nivel de comprobación:	Visita exterior		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada. (Venta)

Calle, Cervantes, Nº 3, Planta 2, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 19-09-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
95.000,00	3,00	0,00	92.150,00	0,00	1.316,43

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 70,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta

Calidad edificio: Alta Ascensores: Si Nº plantas del edificio: 3
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta Orientación: No influye en el valor Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No Vistas: No Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 2 Calefacción: Se desconoce Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 1 Aire acondic.: Individual
Accesibilidad a discapacitados: Medio Alta
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2004 Estado conservación:
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada. (Venta)

Calle, Clavel, Nº 13, Planta 1, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 21-03-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
72.000,00	5,00	0,00	68.400,00	0,00	1.520,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 45,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta Ascensores: Si Nº plantas del edificio: 3
Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta Orientación: No influye en el valor Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No Vistas: No Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 1 Calefacción: No tiene Ubicación en planta: A patio interior
Nº de baños y aseos: 1 Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Medio Baja
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2009 Estado conservación:
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior
Observaciones
Visto en idealista.com Vende amueblada

Este documento ha sido firmado electronicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)

Calle, Galileo, Res. El Castillo, Nº 30, Planta 2, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 23-04-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
130.000,00	5,00	0,00	123.500,00	0,00	1.222,77

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 101,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano | Calidad del entorno: Media | Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media | Ascensores: Si | Nº plantas del edificio: 4
Destino: 1ª residencia | Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene | Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene | Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media | Orientación: No influye en el valor | Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No | Vistas: No | Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3 | Calefacción: No tiene | Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2 | Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 | Estado conservación:
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) | Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa
Nivel de comprobación: Visita exterior

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)

Calle, Los Navegantes, Nº 1, Planta 1, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 23-04-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
155.000,00	3,00	0,00	150.350,00	0,00	1.405,14

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Vivienda: 107,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano | Calidad del entorno: Medio Alta | Calidad de ubicación: Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta | Ascensores: Si | Nº plantas del edificio: 10
Destino: 1ª residencia | Aparcamiento en edificio: No tiene
Piscina: No tiene | Instalaciones deportivas: No tiene
Zona ajardinada: No tiene | Trasteros o const. auxiliares: No tiene
Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media | Orientación: No influye en el valor | Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No | Vistas: Si | Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 2 | Calefacción: No tiene | Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2 | Aire acondic.: Se desconoce
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene | Calificación energética: G

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 | Estado conservación:
Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) | Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta y alquiler)

Calle, Mendez Núnez, nº5, Nº 5, Planta 0, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 14-01-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
40.000,00	6,00	0,00	37.600,00	0,00	1.253,33
P. oferta renta (Euros/mes)	**Negociación (%)**	**Comercialización (%)**	**P. oferta corregida (Euros/mes)**	**Renta contrato (Euros/mes)**	**V. unitario renta (Euros/m²/mes)**
350,00	3,00	0,00	339,50	0,00	11,32

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 30,00 m² Planta baja: 30,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 4,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 15,00 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta | Calidad de ubicación: Medio Alta | Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio | Existencia de polo comercial: No | Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio | Accesibilidad: Buena | Flujo peatonal: Abundante
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media | Nº plantas del edificio: No disp. | Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Una | Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No | Polivalencia: Media | Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una | Formando esquina: No | Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No | Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior
Observaciones
Visto en idealista.com

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, Flores, Nº 25, Planta 0, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 14-01-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
62.000,00	5,00	0,00	58.900,00	0,00	1.044,33

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 56,40 m² Planta baja: 56,40 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 4,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 3,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta | Calidad de ubicación: Medio Alta | Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio | Existencia de polo comercial: No | Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio | Accesibilidad: Buena | Flujo peatonal: Abundante
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media | Nº plantas del edificio: No disp. | Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Una | Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No | Polivalencia: Media | Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una | Formando esquina: No | Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No | Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1998 Estado conservación:
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas Antigüedad última reforma: 10 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior
Observaciones
Visto en idealista.com

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

LOCAL COMERCIAL, que constituye un edificio completo. (Venta y alquiler)

Calle, Isabel 'La Católica', Nº 5, La Línea de la Concepción (11300) Fecha 20-03-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
350.000,00	5,00	0,00	332.500,00	0,00	1.278,85
P. oferta renta (Euros/mes)	**Negociación (%)**	**Comercialización (%)**	**P. oferta corregida (Euros/mes)**	**Renta contrato (Euros/mes)**	**V. unitario renta (Euros/m²/mes)**
1.200,00	5,00	0,00	1.140,00	0,00	4,38

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 260,00 m² Planta baja: 79,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 181,00 m²
Garaje: No disp. Terraza: No disp. Parcela: 79,00 m²
Fachada ppal.: 7,20 m. Fondo medio: 10,00 m. Rel. fachada fondo: 0,72 Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media | Calidad de ubicación: Medio Alta | Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca | Existencia de polo comercial: No | Concentración comercial: Alto
Nivel de ocupación: Medio | Accesibilidad: Buena | Flujo peatonal: Muy Abundante
Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media | Nº plantas del edificio: No disp. | Planta del acceso:
Plantas en las que se desarrolla: Tres o más | Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No | Polivalencia: Elevada | Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una | Formando esquina: No | Salida de humos: No
Fact. amb. negativos: No | Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1972 Estado conservación:
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 44 años

Fuente: Particular Nivel de negociación: Simulación compra presencial
Nivel de comprobación: Visita interior sin medición superficie

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio publico. (Venta)

Calle, San Pablo, Nº 27, Planta 0, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 20-03-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
117.800,00	5,00	0,00	111.910,00	0,00	1.316,59

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 85,00 m² Planta baja: 85,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 8,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 3,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta | Calidad de ubicación: Medio Alta | Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca | Existencia de polo comercial: No | Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio | Accesibilidad: Buena | Flujo peatonal: Abundante
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Medio Alta | Nº plantas del edificio: No disp. | Planta del acceso: Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Una | Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No | Polivalencia: Elevada | Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una | Formando esquina: No | Salida de humos: Se desconoce
Fact. amb. negativos: No | Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1985 Estado conservación:
Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 12 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior
Observaciones
Da a Calle San Pablo y Calle peatonal trasera

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

LOCAL COMERCIAL, que constituye un edificio completo. (Venta)

Calle, Madrid, Nº 9, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 13-04-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
150.000,00	5,00	0,00	142.500,00	0,00	712,50

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 200,00 m² Planta baja: 200,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 10,00 m. Fondo medio: 20,00 m. Rel. fachada fondo: 0,5 Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media
Calidad de ubicación: Medio Alta
Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca
Existencia de polo comercial: No
Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio
Accesibilidad: Buena
Flujo peatonal: Abundante
Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media
Nº plantas del edificio: No disp.
Planta del acceso:
Plantas en las que se desarrolla: Una
Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No
Polivalencia: Elevada
Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una
Formando esquina: No
Salida de humos: No
Fact. amb. negativos: No
Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1994
Estado conservación:
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes
Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: Particular
Nivel de negociación: Simulación compra presencial
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, que constituye un edificio completo. (Venta)

Calle, –Cartagena, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 13-04-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
537.300,00	6,00	0,00	505.062,00	0,00	780,62

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 647,00 m² Planta baja: 647,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 25,00 m. Fondo medio: 25,00 m. Rel. fachada fondo: 1 Altura libre: 3,00 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media
Calidad de ubicación: Medio Alta
Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca
Existencia de polo comercial: No
Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio
Accesibilidad: Buena
Flujo peatonal: Escasa
Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media
Nº plantas del edificio: No disp.
Planta del acceso:
Plantas en las que se desarrolla: Una
Aparcamiento en edificio: No tiene
Divisibilidad: No
Polivalencia: Elevada
Configuración irregular: No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una
Formando esquina: No
Salida de humos: No
Fact. amb. negativos: No
Calidad del local: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2006
Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos
Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Polígono, Zabal Bajo, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 27-03-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
154.000,00	12,00	0,00	135.520,00	0,00	397,42

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 341,00 m² Planta baja: 341,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 430,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media | Identificabilidad / Visualización: Media | Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media | Nivel equipamiento y servicios: Medio | Accesibilidad a la parcela: Alto
Calidad infraestructura: Medio | Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 | Nivel infraestructuras parcela: Medio | Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media | Nº de plantas del uso industrial: 1 | Divisibilidad: No
Configuración irregular: Se desconoce | Calidad de las instalaciones: Media | Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 | Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos | Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, Bajel, Nº 6, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 10-01-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
420.000,00	3,00	0,00	407.400,00	0,00	319,78

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 1.274,00 m² Planta baja: 1.274,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 1.274,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media | Identificabilidad / Visualización: Media | Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media | Nivel equipamiento y servicios: Medio | Accesibilidad a la parcela: Alto
Calidad infraestructura: Medio | Polivalencia de actividad industrial: Medio
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 | Nivel infraestructuras parcela: Medio | Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media | Nº de plantas del uso industrial: 1 | Divisibilidad: No
Configuración irregular: Se desconoce | Calidad de las instalaciones: Media | Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 | Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) | Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, Goleta, Nº 32, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 10-01-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
190.000,00	3,00	0,00	184.300,00	0,00	526,57

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 350,00 m² Planta baja: 175,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 175,00 m²
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 260,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 3,50 m. Luz de crujía: 9,00 m.

Calidad del entorno: Media | Identificabilidad / Visualización: Media | Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Medio Alta | Nivel equipamiento y servicios: Medio | Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio | Polivalencia de actividad industrial: Alto
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 | Nivel infraestructuras parcela: Medio | Calidad edificio: Medio Alta

Polivalencia: Media | Nº de plantas del uso industrial: | Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene | Calidad de las instalaciones: Media | Calidad de la nave: Medio Alta
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 | Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular | Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, La Perdiz nº26, Nº 26, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 30-11-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
243.000,00	5,00	0,00	230.850,00	0,00	419,73

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 550,00 m² Planta baja: 550,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media Alta | Identificabilidad / Visualización: Media | Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media Alta | Nivel equipamiento y servicios: Medio | Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Alto | Polivalencia de actividad industrial: Alto
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 | Nivel infraestructuras parcela: Medio | Calidad edificio: Medio Alta

Polivalencia: Media | Nº de plantas del uso industrial: | Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene | Calidad de las instalaciones: Media | Calidad de la nave: Medio Alta
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2009 | Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) | Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta y alquiler)

Calle, Velero nº31, Nº 31, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 29-06-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
140.000,00	3,00	0,00	135.800,00	0,00	468,28
P. oferta renta (Euros/mes)	**Negociación (%)**	**Comercialización (%)**	**P. oferta corregida (Euros/mes)**	**Renta contrato (Euros/mes)**	**V. unitario renta (Euros/m²/mes)**
1.500,00	10,00	0,00	1.350,00	0,00	4,66

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 290,00 m² Planta baja: 290,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 512,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 8,00 m. Luz de crujía: 12,00 m.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Alto
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 1 Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior
Observaciones
Sup. util 264m2 Fachada 12m

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, La Perdiz, Nº 28, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 16-05-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
425.000,00	4,00	0,00	408.000,00	0,00	370,91

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 1.100,00 m² Planta baja: 1.100,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 1.300,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación: Medio Alta Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Alto
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Medio Alta

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: Divisibilidad: No
Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Medio Alta
Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2009 Estado conservación:
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, Jardines, Nº 92, Planta -1, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 05-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
12.500,00	3,00	0,00	12.125,00	0,00	378,91

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 32,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 2 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Moto y coche Frente: 3,50 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 1990 Estado conservación:
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, Sócrates esq Calle Espronceda, edificio Las Palmeras, Planta -1, LINEA DE LA CONCEPCION, LA (11300) Fecha 05-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
12.000,00	5,00	0,00	11.400,00	0,00	456,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 25,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 2 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Moto y coche Frente: 2,50 m. Fondo: 5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 1990 Estado conservación:
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Avenida, España, Nº 2, Planta -1, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 05-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
20.000,00	3,00	0,00	19.400,00	0,00	868,79

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 22,33 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Medio Alta Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Moto y coche Frente: No disp. Fondo: No disp.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 1985 Estado conservación:
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, Isabel 'La Católica', Nº 28, Planta -1, La Linea de la Concepción (11300) Fecha 05-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
13.999,00	3,00	0,00	13.579,03	0,00	603,51

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 22,50 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Medio Alta Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Moto y coche Frente: No disp. Fondo: No disp.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 1990 Estado conservación:
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, SAN JOSE, Nº 13, Planta -1, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 05-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
17.400,00	3,00	0,00	16.878,00	0,00	843,90

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 20,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Medio Alta Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Solo un coche Frente: No disp. Fondo: No disp.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2006 Estado conservación:
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, PADRE PERPEN, Nº 17, Planta -1, LA LINEA DE LA CONCEPCION (11300) Fecha 05-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
17.500,00	3,00	0,00	16.975,00	0,00	692,86

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes
Garaje: 24,50 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.
Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Suficiente
Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa
Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad
Calidad del aparcamiento: Medio Alta Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso
Cabida: Moto y coche Frente: No disp. Fondo: No disp.
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2000 Estado conservación:
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita exterior

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 12/06/2018 a las 12:00 por PEDRO JORGE CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación PNGQP42CR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018

El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

ASUNTO: Estado actual del Expediente de Permuta de la finca del Mercado Municipal de Mayorista (Calle Jardines)

Fecha: 15/03/2018

Mediante Providencia de la Alcaldía de 21 de diciembre de 2017, se remite a este Letrado Municipal, escrito presentado por D. Miguel Ángel Lozano Paniagua, gerente de la empresa PROMOCIONES PANIAGUA SL, con CIF- 11072501, a fin de que se emita informe sobre las cuestiones en él planeadas. En relación al asunto de referencia se emite el presente

INFORME

Antecedentes

1.- Con fecha 07/10/2004 el Pleno del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción acordó el inicio del procedimiento de desafectación de la parcela sita en C/ Jardines (Finca registral nº 6.961 Reg.Propiedad de La Línea), donde se albergaba el Mercado de Mayorista de Frutas y Verduras, mudando de su calificación de bien de dominio público a patrimonial, justificando la oportunidad en la necesidad de trasladar su ubicación a suelo industrial.

2.- Tanto a la fecha citada como en la actualidad la citada finca figura en el PGOU vigente como Sistema General de Equipamiento, subsistema de equipamiento comercial, es decir con carácter dotacional.

3.- En el citado acuerdo plenario de 07/10/2004 se convocó asimismo la licitación para la enajenación de la referida finca mediante permuta de obra futura, en una finca idónea fuera del casco urbano en la que se ubicase y construyese el nuevo Mercado Mayorista, aprobando al efecto el Pliego de Condiciones Administrativas .

4.- Conforme a las obligaciones dimanantes del Pliego, el Ayuntamiento permutaba la parcela municipal (finca registral núm.6.961) por un bien inmueble futuro determinable , tal cual era un nuevo mercado de Mayorista a construir por el adjudicatario en parcela de su titularidad. Por su parte, el Ayuntamiento, conforme al citado Pliego se comprometía a tramitar la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, donde se recalificaría la parcela, objeto de la permuta, con un uso residencial compatible con un uso comercial en planta baja.

5.- Sometido el citado acuerdo de desafectación a información pública y resueltas las alegaciones presentadas se declara definitivamente la desafectación del dominio público de la anterior finca pasando a tener calificación patrimonial , mediante acuerdo plenario de 02/12/2004.

6.- En el mismo acuerdo por el que se aprobaba esta desafectación se adjudicaba a la sociedad PROMOCIONES PANIAGUA SL el referido contrato, tras celebrarse la licitación. El adjudicatario se comprometía a la construcción del nuevo mercado de mayorista en el Polígono Industrial Gibraltar (finca registral núm. 42.195).

7.- El expediente completo de desafectación y subsiguiente acuerdo de enajenación se remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, con fecha registro de 7 de febrero de 2005 (Reg.sal núm.: 423/2005) mediante carta certificada. No consta que la Administración autonómica se pronunciara sobre el referido expediente.

8.- Hemos de destacar también que durante la tramitación del expediente de permuta se produjeron controversias jurídicas que desencadenaron en dos litigios. Así, con fecha 27/09/2007 se dicta sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Algeciras, por la que se declaraba la nulidad del acuerdo plenario de 02/12/2004 por el que se adjudicaba a Promociones Paniagua SL la citada parcela de calle Jardines; sin embargo, esta decisión judicial fue revocada en su totalidad por la Sentencia del TSJ de Andalucía con fecha 19/06/2008, que avaló el expediente de permuta y su posterior adjudicación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

9.- Que el 29 de diciembre de 2004 se suscribe entre las partes el contrato por el que se formaliza la enajenación de la parcela de la C/Jardines (antiguo Mercado de Mayorista) mediante permuta de cosa futura.

10.- Que la parcela municipal (finca registral 6.961) objeto de la permuta, fue tasada por los servicios técnicos municipales en tres millones novecientos ochenta y dos mil doscientos cincuenta y nueve euros (3.982.259,00 €).

11.- Que en la licitación la empresa Promociones Paniagua SL, presentó una proposición económica que mejoraba al alza el tipo de licitación que en la cláusula del Pliego de Condiciones se fija en 285, 16 €/m^2 , ofertando cuatro millones cuatrocientos veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros (4.429.459 €) por la parcela , lo que supone 317,18 €/m^2. Por su parte el valor de la parcela a permutar junto con la construcción del nuevo mercado se cuantifica en dos millones ciento sesenta y dos mil quinientos sesenta y nueve con ochenta y cinco (2.162.569,85 €) que responde al presupuesto de ejecución material según el anteproyecto contemplado en la oferta del adjudicatario.

12.- La cantidad a abonar se fija en principio en la diferencia de estos valores, si bien conforme al Pliego de Condiciones y al contrato suscrito entre las partes *"la cuantía de la referida compensación económica queda supeditada a la edificabilidad que resulte del nuevo PGOU para la parcela objeto de la venta una vez aprobado definitivamente que podrá ser superior o inferior a la señalada, en función de dicha edificabilidad"*(cláusula 2ª del contrato).

13.- Conforme al citado contrato la adjudicataria debía abonar el 30 % dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación provisional del PGOU y el 70% restante dentro de los 30 días siguientes a la aprobación definitiva del PGOU, que nunca se produjo.

14.- Establece el citado contrato que concedida la licencia de primera utilización del nuevo mercado , se escriturará a nombre del Ayuntamiento. Señala el citado documento las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones exigibles a cada parte. Así especifica que si el incumplimiento se imputa al Ayuntamiento dará derecho al adjudicatario a resolver el contrato y a la indemnización de daños y perjuicios que hubiera lugar, previo requerimiento mediante Acta Notarial.

15- La eficacia del acto de permuta se difería a un acto posterior de la Administración, tal cual era la revisión del PGOU, cuya aprobación inicial se realizó mediante acuerdo plenario de 27/12/2002. Sin que hasta la fecha el Ayuntamiento haya ultimado esta revisión, caducando por tanto el expediente de revisión.

16.- Que el Pleno de la Corporación adopta acuerdo el 7 de agosto de 2008 por el que señalaba expresamente que *"resultando que el edificio del nuevo Mercado de Mayorista se encuentra terminado en las debidas condiciones técnicas e higiénico-sanitarias y susceptible de ser ocupado desde hace varios meses, y que el actual Mercado de Mayorista de calle Jardines no reúne las condiciones de salubridad exigible para el desarrollo de la actividad"*, el citado acuerdo plenario dispone *"trasladar la actividad del actual Mercado Municipal de Mayorista de calle Jardines al nuevo edificio en el Polígono Industrial de Gibraltar, disponiendo lo necesario para su puesta en funcionamiento"*.

17.- Que en el propio acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008, ya citado, se pone de manifiesto que el adjudicatario ha cumplido sobremanera con las obligaciones que dimanan del pliego, mientras que es manifiesto el incumplimiento del Ayuntamiento, tal como se advierte en el citado acuerdo plenario al señalar que *"los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana (...) están experimentando un considerable retraso, por diversas cuestiones ajenas al expediente de permuta"*.

18.- Que este incumplimiento del Ayuntamiento de las obligaciones del clausulado del Pliego de Condiciones aún perdura en la actualidad, aunque ello no ha sido óbice para que el Ayuntamiento explote como propia las instalaciones del nuevo mercado de mayorista sin contraprestación alguna.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

19.- Que la mercantil Paniagua sigue siendo titular registral de esta parcela y también, como consecuencia, sujeto pasivo de los tributos municipales que gravan la misma.

20.- Que también en el citado acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008 se facultaba al Alcalde-Presidente a formalizar en escritura pública el contrato de permuta de las citadas fincas. Esta escritura fue autorizada por el notario de la Línea de la Concepción D.José María Mateos Salgado el día 22 de agosto de 2008 con el número de protocolo 2.169. Hay que destacar que en este punto el citado acuerdo plenario contraviene tanto lo dispuesto en la cláusula XVII del Pliego de Condiciones como lo dispuesto en la cláusula 6ª del contrato que pospone la formalización de la escritura a los 30 días de la aprobación definitiva del PGOU y el ingreso de la compensación económica exigida a la mercantil.

21.- Llama poderosamente la atención que en la referida escritura pública se modifican los efectos del incumplimiento de las obligaciones exigidas al Ayuntamiento y fijadas en el contrato –en el Pliego se hace una remisión a los artículos 111 a 113 inclusive del TRLCAP– y en parecidos términos a lo contemplado en estos artículos se pronuncia el contrato en su cláusula 8ª al señalar que *"en el supuesto de incumplimiento por el Excelentísimo Ayuntamiento de La Línea de la Concepción de las obligaciones asumidas en este contrato con respecto a la mercantil Promociones Paniagias SL, dará lugar al pleno derecho a la resolución de esta compraventa mediante permuta de cosa futura y a la indemnización de los daños y perjuicios a que hubiera lugar"*; sin embargo, de la lectura de la escritura queda patente la omisión de cualquier indemnización que se pudiera exigir al Ayuntamiento por los daños y perjuicios al contratista.

Es más, la propia escritura a la que aludimos señala que *"(...) el incumplimiento de otras obligaciones asumidas en este instrumento público* –sin especificar si se refiere al contratista o a la administración–, *dará lugar a la resolución del contrato, recuperando ambas partes las fincas permutas. No obstante ello, la mercantil Promociones Paniagua SL, no recuperará las cantidades dinerarias entregadas a cuenta de la presente operación"*.

22.- Sobre este particular, hay que precisar que la adjudicataria ya ha abonado, a cuenta, como compensación económica por la diferencia de valor entre los bienes permutados la suma de 680.066,81€, detallado en informe de la Intervención Municipal. La adjudicataria también ha asumido los gastos del derribo, limpieza y vallado del solar donde se ubicaba el antiguo mercado de mayoristas en calle Jardines como exigía la cláusula 4ª del contrato privado de 29 de diciembre de 2004 .

23.- Que ante el propio incumplimiento municipal en orden a la reubicación de los equipamientos, en este mismo acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008 el Ayuntamiento ordena al servicio de urbanismo la redacción de una innovación del PGOU que permita recalificar **como residencial** la referida parcela de C/ Jardines.; pero de forma unilateral modifica el Pliego de Condiciones acotando el posible uso de la parcela que queda reducido a residencial.

24.- Que es el propio adjudicatario, Promociones Paniagua SL quien presenta documento técnico (Registro Entrada 4923 de 28/3/11) instando al Ayuntamiento a la modificación del PGOU con el objeto de desafectar en el planeamiento urbanístico el destino público de los suelos que albergaba el antiguo Mercado Municipal de Mayorista. Consta que el expediente se tramita con todos los informes técnicos favorables.

25.- Con fecha 9 de mayo de 2011 mediante acuerdo del Pleno de la Corporación se aprueba inicialmente esta Modificación del PGOU. Se somete el expediente y documento aprobado al trámite de información pública por plazo de un mes mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento el día 16/05/2011, en el diario Área Campo de Gibraltar de 17/05/2011 y en el BOP núm. 101 de 31/05/2011, sin que se hubieran presentado alegaciones; sin embargo el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción no continua con la tramitación del referido expediente.

26.- Que el Adjudicatario comunica este hecho a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras públicas y vivienda, este centro directivo remite al interesado oficio de 10 de noviembre de 2011 en

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

cuya contestación se comunica el traslado de este escrito al Ayuntamiento para su conocimiento y efectos .

27.- Con fecha 8 de agosto de 2016 tiene entrada en esta Administración escrito de la adjudicataria, Promociones Paniagua SL, donde, ante el incumplimiento del Ayuntamiento, solicita nuevamente que se innove el planeamiento mediante modificación puntual encaminada a la relocalización de los sistemas generales en las instalaciones del nuevo mercado de mayorista y cambio de uso de la parcela de la C/Jardines, concretando que su uso sea comercial.

28.- Por último en escrito de fecha 19 de diciembre de 2017 la mercantil Promociones Paniagua SL viene a reiterar el incumplimiento del Ayuntamiento. Recuerda en este escrito como en 2013, tras conversaciones con el Ayuntamiento a fin de desbloquear el asunto, los técnicos municipales señalaron en su día algunos aspectos a corregir del documento técnico del expediente de modificación inicialmente aprobado en sesión plenaria de 9 de mayo de 2011 para continuar con su tramitación, así como otros tendentes a mejorar el diseño y determinaciones urbanísticas contempladas en el documento originario. Ante lo cual, con fecha 21 de febrero 2013 se presentó por la adjudicataria Promociones Paniagua SL nuevos documentos técnicos . Emitiéndose informes favorables por parte del Ingeniero Municipal de 18 de abril e 2013, por el Técnico de control presupuestario de 11 de abril y por el Arquitecto Municipal de 29 de mayo de 2013. Asimismo se emite informe favorable por la Asesora Jurídica de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2013, donde propone en sus conclusiones que *"se eleve el expediente al Pleno de la Corporación Municipal para su aprobación provisional y trámite de nueva información pública"*. A la vista del incumplimiento reiterado solicita que este Ayuntamiento tramite sin más dilación la modificación del PGOU para la recalificación de la parcela; cuyo pliego regulador de la contratación –entiende el adjudicatario–, no imposibilita que la innovación del planeamiento se acometa por modificación puntual y con un uso comercial.

28.- Hemos de destacar también que el Juzgado de 1ª instancia nº2 de Cádiz en sentencia de 25/04/2016 desestimó la demanda formulada por Promociones Paniagua SL contra la calificación negativa y suspensión de la inscripción de la finca de la calle Jardines a nombre de la citada mercantil, motivando la misma en que no estaba fijado totalmente el precio a resultas de la edificabilidad otorgada por el nuevo PGOU aún no aprobado y en el incumplimiento de los artículos 112 del Reglamento de Bienes y 24 de la Ley 7/1999 respecto a la necesaria autorización del organismo autonómico por la superación del 40% entre los valores económicos de ambas fincas. Sin embargo respecto de esta última puntualización sí que consta que se remitiera a la Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, con fecha registro de 7 de febrero de 2005 (Reg.sal núm.: 423/2005) y mediante carta certificada, el expediente completo de desafectación y subsiguiente acuerdo de enajenación. No consta que la Administración autonómica se pronunciara sobre el referido expediente.

29.- Con fecha 15 de febrero de 2017 el Secretario General emite informe sobre este asunto donde señala que *"el acuerdo de las partes en modificar el contrato sustituyendo la figura de la revisión por la modificación considerando que la misma finalidad se alcanza en las dos figuras podría estar justificado si se acredita en el expediente la concurrencia de razones de interés público (...)"* . No obstante, propone el Secretario en su informe *"que se eleve a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y Función Pública o a la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa de Andalucía al objeto de que determinen jurídicamente la posibilidad de modificar el contrato privado en orden a alterar la figura de la innovación prevista, pues aún cuando se estime su adecuación a la normativa, vistas las circunstancias concurrentes, la opinión de dichos órganos especializados daría mayor garantía a la actuación administrativa."*

"Sin embargo, –añade– *no puede tener favorable acogida que por la vía consensuada de la modificación del contrato se altere el uso urbanístico previsto para cada parcela, pues esto sí que puede calificarse de alteración sustancial que hubiera planteado otro escenario en el propio Pliego y por ello en la eventual concurrencia de otros licitadores y ofertas".*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

30.- Con fecha 19 de octubre de 2017 las Técnicos del Servicio de Urbanismo emiten informe sobre los usos de la parcela de la C/Jardines, donde concluyen que *"entendemos que lo dispuesto en el Pliego de Condiciones que rigió el contrato con la mercantil Promociones Paniagua, S.A, en cuanto a que la parcela de referencia tuviera un Uso Residencia compatible con un Uso Comercial, no puede ser otra que haber querido plantear una ordenación acorde a su entorno, es decir, las condiciones de uso de la Ordenanza 10 que, como ya hemos mencionado anteriormente, permite la implantación de dichos usos indistintamente"* y añade que *"a la vista de todo lo anteriormente expuesto, se concluye manifestando que la recalificación de la parcela únicamente con uso comercial en planta baja cumpliría con el parámetro urbanístico recogido en el Pliego de Condiciones respecto a los usos"*.

Consideraciones jurídicas

Primera.- Se aplica a la presente contratación la normativa siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL)
- RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba e Texto Refundido de Disposiciones Vigentes en materia de Régimen Local (TRDRL).
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC).
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA)
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, De Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
- RD Legislativo 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP)
- Decreto 18/2006, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA)
- RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL)
- RD 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP)
- Código Civil

Segunda.- Expuestos estos antecedentes, y antes de determinar y analizar los problemas que dimanan del examen de los mismos, al menos sucintamente destacamos como de estos hechos se deriva de manera indubitada un perjuicio económico considerable que el interesado no tiene el deber jurídico de soportar, a saber :

- Incumplimiento contractual continuado, desde hace más catorce años, de este Ayuntamiento, actuando fuera de cualquier margen admisible y rebasando todo límite razonable, impidiendo con ello que la mercantil Promociones Paniagua SL disponga del bien permutado. Ya el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Cádiz en sentencia nº76/2016 de 25 de abril , en el procedimiento del juicio verbal especial de Impugnación de calificación negativa del registrador de la propiedad de La Línea, siendo demandante la mercantil Promociones Paniagua SL, señalaba como *"no se escapan a esta juzgadora los perjuicios que se le pueden estar ocasionando a una entidad que ha accedido a un concurso público de permuta de una finca en base a unas condiciones que no se han cumplido, ni se sabe cuando se van a cumplir, en concreto, la aprobación del PGOU"*.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

- Enriquecimiento injusto del Ayuntamiento que desde su puesta a disposición (fecha 7/8/2008) explota el nuevo mercado de mayorista sin contraprestación alguna a favor del interesado.
- La entrega efectiva al Ayuntamiento de la cantidad de 680.066, 81 €.
- La mercantil Promociones Paniagua SL también ha asumido los gastos del derribo, limpieza y vallado del solar donde se ubicaba el antiguo mercado de mayoristas en calle Jardines y el abono de los tributos municipales del nuevo mercado de mayorista.

Por lo demás, tampoco podemos desconocer que las Administraciones Públicas han de orientar sus actuaciones, con sujeción siempre al ordenamiento jurídico, de acuerdo, entre otros, con los principios de eficacia y buena fe (art.3 de la LRJ-PAC, –art. 3 de la vigente Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público–).

Tercera.- Sentado lo anterior y atendiendo al escrito de la mercantil Promociones Paniagua SL de fecha 19/12/2017, que se ha sometido a informe de este letrado municipal, las cuestiones que se plantean son básicamente dos:

- Posibilidad de que conforme al Pliego de condiciones que rige la contratación, el Ayuntamiento pueda mediante modificación puntual del PGOU relocalizar los espacios dotacionales en el nuevo mercado de mayorista y que la parcela donde se asentada el antiguo mercado de mayoristas (c/Jardines) no esté destinada a uso público, tenga un uso lucrativo y, por tanto aprovechamiento urbanístico.
- Si el referido Pliego de Condiciones contempla la posibilidad de que el uso de la parcela de referencia (c/Jardines) sea comercial.

Aún a pesar del limitado alcance de las cuestiones planteadas que afecta asimismo a concretos interrogantes que el Pliego suscita, hemos efectuado en los antecedentes de hechos una prolija descripción de las incidencias que obran en el expediente por constituir referencias imprescindibles que conciernen a estas cuestiones y que ilustran sobremanera los perjuicios ocasionados al adjudicatario. Los complejos vericuetos de un expediente de licitación tan enmarañado, donde a la falta de rigor y celeridad de la administración acompaña una inusitada paciencia y resignación de un adjudicatario enredado por una burocracia insensible, que durante más de catorce años ha sido incapaz de aportar ninguna solución legal y racional a las cuestiones planteadas, nos ha obligado a diseccionar y detallar de forma minuciosa cada uno de los elementos y antecedentes que conforman este procedimiento, aún sea para analizar estos dos problemas planteados.

En primer lugar, hemos de precisar que el objeto del presente contrato, tal como se extrae de la breve exposición de motivo del propio pliego y de su cláusula 1ª, no es otro que la permuta de una parcela municipal –en la que se localizaba el antiguo mercado mayorista– por otra parcela situada en un polígono industrial donde el adjudicatario construiría un nuevo mercado de mayorista. Se razona este negocio jurídico en las inidoneidad del actual emplazamiento por *"las molestias que ocasiona a los vecinos tanto por ruido como por malos olores, así como por dotar al municipio de un mercado de mayorista moderno, funcional, bien comunicado y acomodado a las necesidades de las empresas mayoristas de frutas y verduras que operan en la ciudad"*.

El Tribunal de Justicia de Andalucía, sala de lo contencioso-administrativo de Sevilla, encontraba justificada esta causa y en su sentencia de 19 de junio de 2008 (Apelación nº107/08), recaída ya en este procedimiento de licitación, señala que el informe jurídico del expediente *"indica la falta de presupuesto para acometer la compra y construcción de un nuevo mercado y las molestias de todo tipo que produce el emplazamiento actual del mercado, junto a la necesidad de sustituir un mercado por otro"*, lo que lleva al TSJA a concluir *"que estaba justificado debidamente no solo la necesidad de la enajenación sino la opción de la permuta"*.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Dicho lo anterior, el Pliego es meridianamente claro en su finalidad y objeto de la contratación. Esta claridad en su motivación y propósito nos permite interpretar cuál sea el alcance, el verdadero sentido y contenido de las cláusulas del pliego; por lo demás, no podemos obviar que el pliego constituye la "ley del contrato" y que se configura como un auténtico bloque normativo que no puede ni debe ser interpretado extrayendo de su contexto las diferentes cláusulas, sino apoyándose las unas en las otras, como en materia de contratación civil establece el artículo 1285 del Código Civil. (En este sentido sentencias del TS, Sala 3ª de 13 de abril de 1981 [RJ 1981, 1841], 10 de marzo de 1982 [RJ 1982, 1692], 20 de abril de 1992 [RJ1992, 3927], 15 de febrero de 1999 [RJ 1999, 1522], entre otras).

Pues bien, de la literalidad de las cláusulas se extrae que quien *"resultare adjudicatario de la parcela objeto de venta se obliga a construir en suelo industrial un nuevo mercado de mayorista"* (cláusula XVIII del Pliego, conforme a las especificaciones señaladas también en esta misma cláusula y añade la cláusula XXIV que *"El nuevo mercado municipal de mayoristas será escriturado a favor del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y entregado al mismo, una vez terminadas las obras y otorgada la licencia de primera utilización, así como cuantas otras autorizaciones administrativas sean necesarias (...)"*.

Como contraprestación el Ayuntamiento entregaría en permuta la parcela de la calle Jardines desafectada y sin destino de uso público y por tanto con aprovechamiento urbanístico para el adjudicatario. Conforme a la literalidad del propio pliego en su cláusula I *"la parcela de propiedad municipal que será objeto de venta, está calificada urbanísticamente en el PGOU vigente como Suelo Urbano, Sistema General de Equipamiento Comunitario, Subsistema Equipamiento Comercial. No obstante lo anterior, en la revisión del PGOU actualmente en tramitación, está prevista su recalificación, contemplando un uso residencial compatible con un uso comercial en planta baja"*

En un significado literal de las expresiones que antes hemos dejado transcritas, de ninguna manera se desprende que como condición se establezca que la recalificación de ambas parcelas tenga que hacerse necesariamente mediante una revisión del PGOU. La única mención al instrumento de la "revisión" es que estaba en aquel momento en tramitación , *"actualmente en tramitación"* –decía– . La obligación del Ayuntamiento no era más que relocalizar las dotaciones públicas en el nuevo mercado de mayorista y permitir el uso lucrativo (residencial y comercial) de la parcela de la C/Jardines; se trataba de una obligación no sujeta a modo o condición más que a la sujeción, como no podía ser de otra manera, al procedimiento que supone la modificación de algunas determinaciones puntuales del PGOU. En una interpretación literal la mención a la "revisión" del PGOU en el pliego es meramente incidental, se alude a la revisión del PGOU porque de hecho se estaba tramitando pero no porque se exija como condición este instrumento para proceder a una innovación puntual del PGOU.

Dichas cláusulas son de una claridad tal que no precisan de ninguna interpretación; sólo cuando no existe tal certeza , habrá de acudirse a los otros parámetros de interpretación a fin de averiguar la *"verdadera y real voluntad de las partes para establecer el alcance y contenido de lo pactado"* [STSJ de Andalucía de 15 de febrero de 2001].

En esta tarea interpretativa del pliego, a falta de disposiciones expresas en la normativa administrativa, constituyen un elemento primordial los criterios interpretativos establecidos en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil, aplicables también respecto de los contratos celebrados por la administración pública, tanto administrativos como privados, tal y como resulta del orden de fuentes del artículo 7 y artículo 9 del TRLCAP. En este sentido, también el Tribunal Supremo ha precisado que los contratos celebrados por las Administraciones públicas no constituyen figuras radicalmente distintas del contrato privado –téngase en cuenta además que el contrato de permuta es un contrato privado– ya que responde claramente a un esquema contractual común elaborado por el Derecho Civil, lo que permite invocar –con carácter supletorio– los principios establecidos en el Código Civil (sentencias del TS de 6 de abril de 2006 y 19 de junio de 2007, entre otras). Téngase en cuenta, asimismo, que el propio pliego de condiciones regulador de la contratación señala en la cláusula XXV -sobre el régimen jurídico aplicable- el Código Civil en el orden de fuentes.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Hecha estas consideraciones, señalamos que conforme al art.1281 de Código Civil, *"si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas"*.

Y añade el artículo 1283 del C.C que *"Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar."*

Por su parte el artículo 1284 del C.C señala que *"Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto"*.

Es más, el artículo 1282 del C.C establece que *"para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato"*, siguiendo esta regla interpretativa, ya también el propio Ayuntamiento contemplaba este sentido en la interpretación de la referida cláusula, y en esta dirección el Acuerdo plenario de 9 de mayo de 2011 dispuso *"aprobar inicialmente la modificación del PGOU relativo al suelo urbano con el objeto de desafectar en el planeamiento urbanístico el destino público de los suelos que albergaba el mercado municipal de mayoristas en la calle Jardines y afectar los suelos que actualmente albergan las nuevas instalaciones del citado equipamiento comunitario SGE-C/2, en parcela sita en el Polígono Industrial Zabal II, según documento técnico de fecha marzo de 2011 y presentado a trámite por la mercantil Promociones Paniagua, SL"*.

De lo dicho se desprende que ya el propio Ayuntamiento entendió conforme al Pliego de condiciones que la relocalización de los espacios dotacionales en el nuevo mercado de mayorista y el cambio de uso de la parcela de la calle Jardines, objeto de la permuta, se acometiera mediante modificación puntual del PGOU, si bien no prosiguió con su tramitación.

Dicho esto, esta interpretación nos obliga también a precisar que ambos instrumentos de innovación del planeamiento (revisión y modificación puntual) están sujetos a los mismos requisitos y garantías procedimentales, previstos en el art.36 y ss de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía , LOUA. Y sustancialmente, y como es sabido, por revisión se ha entendido tradicionalmente la reconsideración global del modelo territorial adoptado, mientras que el término «modificación» se ha reservado para la introducción de cambios aislados que, por lo mismo, no afectan a las líneas o elementos esenciales del planeamiento urbanístico, y en este mismo sentido se manifiesta el artículo 154 del RD 2159/1978, de 23 de junio , por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, aplicable conforme a la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA. En esta misma línea el TSJ Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo,sec 1ª, Sent. Núm. 1358/2009 de 20 de nov. de 2009 establece claramente la diferencia entre estos dos instrumentos y señala que *"la revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio, de nuevo y en plenitud, de la potestad de planeamiento y deberá acometerse "siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado, mientras que la modificación comporta una alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística distinta de la anteriormente definida"*; en parecidos términos se pronuncia el TSJ de Andalucía (s.Sevilla) en sentencia de 16 de septiembre de 2004 (rec.613/2002). De ello concluimos que dado el alcance limitado de esta innovación del planeamiento municipal la figura idónea es la modificación puntual frente a la revisión, posibilidad que como hemos indicado no está vetada en el Pliego de Condiciones regulador de la contratación, por lo que contemplarla no supone en modo alguno ninguna modificación del Pliego.

Por lo demás, tampoco abriga la menor duda legal que la innovación del planeamiento para la reubicación de sistemas generales y cambio a un uso lucrativo de la parcela de la calle Jardines pueda acometerse mediante modificación puntual (art.38 LOUA), a *"cuyo tipo pertenece la alteración que se pretende al no ser integral o sustancial a la ordenación del Planeamiento General"*(Dictamen núm.: 52/2010 de 3/2/2010 del Consejo Consultivo de Andalucía), en cuya tramitación también se exige el

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 27 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía (art. 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002- LOUA).

Ahora bien, aún no contemplando el Pliego de manera expresa, clara e indubitada estipulación alguna que exija que la innovación urbanística tenga que acometerse necesariamente a través de revisión, por razones de seguridad jurídica es recomendable que la interpretación expresada en este considerando sea recogida en el propio contrato mediante su modificación. Tal es el sentido también manifestado en informe de la Secretaría General de fecha 15 de febrero de 2017; no obstante ello, no es menos cierto que el Secretario General propone también en su informe que *"se eleve a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y Función Pública o a la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa de Andalucía al objeto de que determinen jurídicamente la posibilidad de modificar el contrato privado en orden a alterar la figura de la innovación prevista, pues aún cuando se estime su adecuación a la normativa, vistas las circunstancias concurrentes, la opinión de dichos órganos especializados daría mayor garantía a la actuación administrativa."*

Cuarta.- Respecto a la segunda cuestión planteada, o sea si el referido Pliego de Condiciones contempla la posibilidad de que el uso de la parcela de referencia (c/Jardines) sea comercial. Hemos de precisar que corresponde al planeamiento urbanístico ordenar los usos de los terrenos, entendiéndose por uso la realización de la actividad sobre el suelo o sobre las construcciones que ha previsto y asignado el planeamiento. Por tanto el Pliego de Condiciones no está determinando qué específica edificación, bien comercial o bien residencial, deberá necesariamente construirse en la referida parcela objeto de la permuta, sino que a lo sumo lo que se pone de manifiesto es que esta parcela no será de utilidad al uso o servicio público. Concretamente señala el pliego que *"en la revisión del PGOU actualmente en tramitación, está prevista su recalificación, contemplando un uso residencial compatible con un uso comercial en planta baja"*.

El pliego contempla, pues, un uso residencial y un uso comercial en la parcela de la calle jardines , cuyo resultado se alcanzaría con la modificación del PGOU, pero ello no implica necesariamente un uso específico. Luego, si la pretensión de la mercantil PROMOCIONES PANIAGUA SL es la construcción de una zona comercial, este propósito no tropieza en principio con ningún impedimento recogido en el propio pliego de condiciones, mas que su contemplación en el planeamiento –de ahí la exigencia de su modificación- . Este posible error de interpretación deviene de la ambigüedad de la cláusula del pliego que parece que compromete la construcción de viviendas con un bajo comercial, pero esta confusión se desvanece si nos percatamos que hace referencia a "usos" y no recoge un destino específico de la construcción. Es obvio, siendo una pura tautología, que si la edificación fuera "mixta" (viviendas y comercio) la zona comercial necesariamente se ubicaría en los bajos, lo contrario resultaría extravagante.

Es más, el propio Pliego en su cláusula VIII al establecer los parámetros urbanísticos contemplados en el nuevo PGOU para la referida parcela contempla indistintamente estos usos en la parcela, *"pudiendo llegar al 100% en planta baja cuando su uso no sea el de vivienda, sino terciario"* –señala–.

A mayor abundamiento, téngase en cuenta que la parcela de referencia, clasificada en el PGOU como Suelo Urbano Consolidado, se encuadra dentro de la Unidad Urbanística nº 05 , cuya Ordenanza de aplicación es mayoritariamente la 10, siendo el Uso Global el Residencial, pero no se trata de un uso obligatorio y exclusivo sino en este caso predominante.

En el informe de las técnicos de urbanismo de 19/10/2017 ya se señalaba, con buen criterio, *que "el artículo 285 del PGOU regula las Condiciones de Uso de la Ordenanza 10, que fue modificado por la Modificación Puntual de Elementos en Suelo Urbano, aprobada definitivamente con fecha 26.04.95, y permite en dicha área el Uso Residencial, Hotelero, Comercial, Servicios Personales, Oficinas, etc..*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

sin que ninguno de ellos resulte obligatoria su implantación ni exista relación de subordinación de unos Usos respecto de otros, pudiendo implantarse dichos usos indistintamente".

Y Añade el citado informe que *"tanto en el Texto Refundido del PGOU como en la Modificación del PGOU de la Ordenanza 10, los objetivos en este ámbito son, entre otros, conservar e intensificar en lo posible el carácter terciario del actual centro comercial fomentando el uso comercial de las plantas bajas de los edificios".*

Concluye el citado informe que *"entendemos que lo dispuesto en el Pliego de Condiciones que rigió el contrato con la mercantil Promociones Paniagua, S.A, en cuanto a que la parcela de referencia tuviera un Uso Residencia compatible con un Uso Comercial, no puede ser otra que haber querido plantear una ordenación acorde a su entorno, es decir, las condiciones de uso de la Ordenanza 10 que, como ya hemos mencionado anteriormente, permite la implantación de dichos usos indistintamente"* y añade que *"a la vista de todo lo anteriormente expuesto, se concluye manifestando que la recalificación de la parcela únicamente con uso comercial en planta baja cumpliría con el parámetro urbanístico recogido en el Pliego de Condiciones respecto a los usos".*

En esta explicación encuentra, pues, acomodo la dicción del propio Pliego, pero ello no significa que el destino comercial único de la parcela esté impedido.

Quinta.- Por otra parte, no podemos desconocer que mediante acuerdo plenario de 7 de agosto de 2008 el Ayuntamiento modifica los términos del pliego en el sentido de que se ordena *al "servicio de urbanismo la redacción de una innovación de éste –se refiere al PGOU– que permita recalificar* ***como residencial*** *la parcela municipal de C/ Jardines (...)".* Así, mediante este acuerdo plenario el Ayuntamiento, sin motivación alguna, modifica unilateralmente las condiciones del pliego al margen de cualquier procedimiento contradictorio y sin la preceptiva audiencia del contratista. Así de estar previsto en el pliego una innovación del planeamiento contemplando un uso residencial compatible con un uso comercial, de este acuerdo plenario sobreviene un cambio sustancial al acotar el uso de la referida parcela al uso residencial, aunque claro está diferido a la innovación del planeamiento. Acuerdo por tanto inválido, pero por otra parte también ineficaz al no desplegar sus efectos y donde ni siquiera consta que fuera notificado al interesado. Dada su invalidez e ineficacia, el presente acuerdo plenario poseería *"sólo una mera existencia formal carente de todo contenido sustantivo, por lo que una revisión de oficio no conseguiría efecto práctico, resultando de aplicación el artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre"* , en estos términos se pronuncia el Consejo Consultivo de Andalucía en dictamen núm.: 084/1998 de 27 de junio de 1998.

Ahora bien, por razones de seguridad jurídica el Ayuntamiento sin acudir el procedimiento más arduo de la revisión de oficio podría revocar el referido acto al amparo de lo previsto en el artículo 105.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC). Dado que el acto a revisar es de 7 de agosto de 2008, el régimen a considerar respecto de la cuestión de fondo ha de examinarse a la luz del régimen establecido en la Ley 30/1992 (Dictamen núm.: 561/2017, de 5 de octubre de 2017 del Consejo Consultivo de Andalucía) y en este sentido el citado artículo 105.1 al establecer que *"las Administraciones públicas podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico"* es menos restrictivo que el equivalente art.109 de la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A mayor abundamiento, señala el Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid en dictamen núm.: 28/12, de 18 de enero de 2012 que *"el procedimiento de revisión de oficio está previsto para anular actos declarativos de derechos, justificándose las previsiones garantistas del artículo 102 de la LRJ-PAC en el menoscabo que puede suponer en los derechos e intereses de los administrados (...)*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Cuando los actos que se tratan de anular son de carácter desfavorable, desaparece la necesidad de constreñir a la Administración, en la revisión de esos actos, fundamentando razones de celeridad y eficacia, señalando la existencia de procedimientos, como el establecido en el artículo 105.1 de la LRJ-PAC, en el que el requisito de actuación se restringe a no contrariar el principio de igualdad ni el ordenamiento jurídico".

Sexta.- Tampoco podemos ignorar que la escritura pública, autorizada por el notario de la Línea de la Concepción D.José María Mateos Salgado el día 22 de agosto de 2008 (número de protocolo 2.169), contraviene los efectos del incumplimiento de las obligaciones exigidas al Ayuntamiento y fijadas en el pliego y en el contrato suscrito entre las partes, estableciendo otro régimen para el caso de rescisión del contrato. En este punto la cláusula XXIII del Pliego hace una remisión a los artículos 111 a 113 inclusive del TRLCAP; concretamente el artículo 113.3 del TRLCAP establece que *"el incumplimiento por parte de la Administración de las obligaciones del contrato determinará para aquélla, con carácter general, el pago de los daños y perjuicios que por tal causa se irroguen al contratista"*. En parecidos términos se pronuncia el contrato en su cláusula 8ª al señalar que *"en el supuesto de incumplimiento por el Excelentísimo Ayuntamiento de La Línea de la Concepción de las obligaciones asumidas en este contrato con respecto a la mercantil Promociones Paniagias SL, dará lugar al pleno derecho a la resolución de esta compraventa mediante permuta de cosa futura y a la indemnización de los daños y perjuicios a que hubiera lugar"*. De la lectura de la escritura queda patente la omisión de cualquier indemnización que se pudiera exigir al Ayuntamiento por los daños y perjuicios al contratista.

Es más, la propia escritura a la que aludimos señala que *"(...) el incumplimiento de otras obligaciones asumidas en este instrumento público* –sin especificar si se refiere al contratista o a la administración–, *dará lugar a la resolución del contrato, recuperando ambas partes las fincas permutas. No obstante ello, la mercantil Promociones Paniagua SL, no recuperará las cantidades dinerarias entregadas a cuenta de la presente operación"*.

De lo dicho, se desprende como en la escritura se han modificado sustancialmente los efectos que resultan del incumplimiento del contrato por causa imputable al Ayuntamiento, pues no sólo se omite cualquier mención a la indemnización por los daños y perjuicios irrogados al contratista, sino que incluso se priva al adjudicatario de recobrar lo ya abonado –queremos pensar que se trata de un simple error–. Con lo que el incumplimiento del contrato, que trae causa de la propia inacción del Ayuntamiento, agravaría aún más la situación del adjudicatario ocasionando un enriquecimiento injusto de la Administración, que por otra parte ha venido disfrutando sin contraprestación alguna de las instalaciones del nuevo mercado de mayorista.

Se trata, pues, de una cláusula abusiva que contraviene tanto el Pliego de Condiciones como el contrato –que supuestamente se ha elevado a público–, incorporada por el propio Ayuntamiento, que quebranta de forma incuestionable el principio de buena fe y que causa un grave desequilibrio en los derechos del contratista.

Tratándose de un contrato privado, la normativa vigente en el momento de su firma se hallaba en el RD Legislativo 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP). El artículo 9.1 de la citada ley ya indicaba que *"los contratos privados de las Administraciones Públicas se regirán (...) en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de Derecho privado"*.

Hemos de plantearnos, pues, si el Ayuntamiento puede arbitrar un expediente de revisión de oficio para declarar la nulidad de pleno derecho de esta cláusula. Es trasladable al supuesto que nos ocupa el Dictamen del Consejo de Estado 3.412/1999, de 9 de marzo de 2000, por la analogía del caso que en él se presenta; señala este dictamen que *"la revisión de oficio supone ejercicio de una potestad administrativa para la revocación de actos administrativos, no de contratos. Cabe pretender la*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

nulidad del acto administrativo de adjudicación del contrato, lo que podrá tener efectos sobre dicho contrato, pero no es posible instar en vía administrativa directamente y como tal la nulidad del contrato".

Trasladando las anteriores manifestaciones al presente caso, es preciso concluir que no cabe revisar de oficio la referida cláusula, dado que no consta la existencia de acto administrativo del que traiga causa –que recoja el tenor de esta cláusula– y contra el que el Ayuntamiento pueda dirigir su pretensión. Por lo que tal cláusula, por abusiva, se entendería nula , bastando que a requerimiento del contratista el Ayuntamiento manifestara formal y expresamente al contratista que tal cláusula se entiende como no puesta y revocarla .

Conclusión

Por todo lo expuesto, consideramos :

1°.- Que el Pliego de Condiciones económico-administrativas que rige la contratación no veta que la innovación del planeamiento para la relocalización de los sistemas generales pueda acometerse mediante modificación puntual del PGOU.

2°.- Que el referido Pliego de Condiciones contempla la posibilidad de que el uso de la parcela de referencia (c/Jardines) pudiera ser comercial, previa modificación del PGOU.

La Línea de la Concepción a 15 de marzo de 2018
Letrado Municipal Adjunto a Secretaría General.

Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Asunto: Usos de la Parcela sita en C/ Jardines (antiguo Mercado de Mayoristas)

En relación con el asunto de referencia, las funcionarias adscritas a la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano que suscriben emiten el siguiente Informe:

Antecedentes:

Primero.- El 29 de diciembre de 2004 se firma contrato administrativo entre la mercantil Promociones Paniagua, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, formalizando la enajenación mediante permuta de la parcela sita en C/ Jardines de esta ciudad, donde se localizaba el antiguo Mercado de Mayoristas de frutas y verduras, finca registral nº 6.961 (de titularidad municipal), a cambio de la finca registral nº 42.195, sita en el Polígono Industrial Gibraltar, también de esta ciudad.
Segundo.- La finca municipal fue previamente desafectada por el Ayuntamiento, mediante Acuerdos del Pleno Municipal de fechas 7 de octubre y 2 de diciembre de 2004, pasando a ser un bien patrimonial.
Tercero.- Para materializar la permuta, el Ayuntamiento convocó concurso conforme al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas particulares, resultando adjudicataria el único licitador, la mercantil Promociones Paniagua, S.L. En virtud de lo dispuesto en dicho Pliego, el Ayuntamiento se comprometía a tramitar la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana donde se recalificaría la parcela objeto de la permuta, finca registral nº 6.961, con un uso residencial compatible con un uso comercial en planta baja, ya que tenía calificación de equipamiento.
Cuarto.- Mediante Acuerdo Plenario de fecha 7 de agosto de 2008, ante el grave retraso del proceso de Revisión del PGOU de la ciudad, se acordó facultar al Alcalde para que, entre otros aspectos, ordenara la redacción de una Innovación del planeamiento que permitiera recalificar la parcela sita en C/ Jardines, calificada como equipamiento.

En dicho Acuerdo Plenario no quedó reflejado expresamente si los parámetros urbanísticos para la Innovación (mediante Modificación) eran o no los mismos que los contemplados en el Pliego de Condiciones que sirvió de base al contrato y que quedaban supeditados a la Revisión del Plan General.
Quinto.- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad nunca a llegó a ser aprobada definitivamente.

Consideraciones Jurídicas.-

El objeto del presente informe es la viabilidad de tramitar una Innovación, mediante Modificación Puntual de Elementos, que sólo incluya el Uso Comercial en planta baja en la parcela sita en C/ Jardines (antiguo Mercado de Mayoristas), renunciando al Uso Residencial.

I.- El Capítulo 4 del Título I del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente el 27 de julio de 1993, regula las Condiciones de Uso. Así, el artículo 12 dispone que las normas de cada zona precisan los *Usos Permitidos y Prohibidos*.

Por razón de su idoneidad o adecuación, distingue el artículo 13 entre Usos Permitidos, Usos Prohibidos, Usos Alternativos y Usos Excluyentes.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Los Usos Permitidos se clasifican en: 1.- *Usos predominantes*, definidos como aquellos que se establecen en el Plan General como principales para el desarrollo de cada una de las zonas y mayoritario respecto a los demás que se puedan declarar compatibles con él. 2.- *Usos Compatibles*, definidos como los que pueden coexistir entre sí sin pérdida en ninguno de ellos de las características y efectos que le son propios y se establecerán con relación siempre al uso predominante en cada zona. 3.- *Usos Obligatorios*, que son aquellos que por imperativo del Plan General han de aplicarse necesariamente en una zona o parte de la misma. 4.- *Usos Condicionantes*, definidos como los que por sus características demandan regulaciones singulares del entorno y 5.- *Usos Condicionados*, que son aquellos que requieren ciertas limitaciones para ser compatibles.

II.- El artículo 3.4 del Documento de Adaptación Parcial del PGOU de la ciudad a la LOUA, aprobado el 02.04.09, titulado "Usos, densidades y edificabilidades globales", dispone que en virtud del artículo 10.1 A.d) de la LOUA y artículo 3.2 d. del Decreto 11/2008 se exige el establecimiento de usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

Define el *Uso Global* como aquel Uso Predominante o mayoritario en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles, considerándose usos globales en el suelo urbano el residencial, industrial y terciario.

Asimismo, el artículo 11 del citado Documento de Adaptación, dispone que el Plan General establece la asignación de los Usos Globales y considera éstos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

III.- Si partimos de las definiciones establecidas por el propio contenido normativo del Texto Refundido del Plan General y del Documento de Adaptación a la LOUA, el Uso Residencial sería el Uso Global o Predominante porque es el uso principal y mayoritario dentro de la zona o área, pero ello no quiere decir que el Uso Residencial sea un Uso Obligatorio.

No podemos confundir el Uso Global o Predominante de una zona o área concreta con el Uso Obligatorio. Se trata de términos cuyos contenidos difieren notablemente.

IV.- La parcela de referencia, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, se encuadra dentro de la Unidad Urbanística nº 05, cuya Ordenanza de aplicación es mayoritariamente la 10, siendo el Uso Global el Residencial, por ser éste el uso mayoritario o predominante. No obstante, ello no obliga a que en todas y cada una de las parcelas comprendidas en dicha Ordenanza necesariamente tenga que implantarse el Uso Residencial, puesto que no se trata de un Uso Obligatorio.

El artículo 285 del PGOU regula las Condiciones de Uso de la Ordenanza 10, que fue modificado por la Modificación Puntual de Elementos en Suelo Urbano, aprobada definitivamente con fecha 26.04.95, y permite en dicha área el Uso Residencial, Hotelero, Comercial, Servicios Personales, Oficinas, etc.. sin que ninguno de ellos resulte obligatoria su implantación ni exista relación de subordinación de unos usos respecto de otros, pudiendo implantarse dichos usos indistintamente.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Tanto en el Texto Refundido del PGOU como en la Modificación del PGOU de la Ordenanza 10, los objetivos en este ámbito son, entre otros, conservar e intensificar en lo posible el carácter terciario del actual centro comercial fomentando el uso comercial de las plantas bajas de los edificios.

Conclusión:

A modo de resumen, indicar que nos encontramos ante el supuesto de que a través de una licitación se suscribe un contrato administrativo que, basándose en la futura revisión del planeamiento general (que nunca ha llegado a producirse), recalifica una parcela a un uso residencial compatible con un uso comercial en planta baja y que, pasados doce años sin que la Administración haya procedido a la aprobación definitiva de dicha revisión, el interesado plantea una modificación del planeamiento con el objeto de implantar únicamente un equipamiento comercial privado en planta baja.

Entendemos que lo dispuesto en el Pliego de Condiciones que rigió el contrato con la mercantil Promociones Paniagua, S.A., en cuanto a que la parcela de referencia tuviera un Uso Residencial compatible con un Uso Comercial, no puede ser otra que haber querido plantear una ordenación acorde a su entorno, es decir, las condiciones de uso de la Ordenanza 10 que, como ya hemos mencionado anteriormente, permite la implantación de dichos usos indistintamente.

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, se concluye manifestando que la recalificación de la parcela únicamente con uso comercial en planta baja cumpliría con el parámetro urbanístico recogido en el Pliego de Condiciones respecto a los usos.

La Línea de la Concepción, a 19 de octubre de 2017

La Asesora Jurídica,

Fdo.: Concepción Álvarez del Vayo Villalta

La Jefe de los Servicios Urbanísticos,

Fdo.: África Robles Viaña

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

INFORME DE SECRETARÍA GENERAL

Asunto: Estado actual del Expediente de PERMUTA FINCA MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS (CALLE JARDINES).
Expte:

Jorge Jiménez Oliva, funcionario de Administración Local con habilitación de carácter nacional y Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, en cumplimiento de orden dada por la Alcaldía y de conformidad con el art. 3.1/a del RD 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se establece el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el presente Informe de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- En relación al asunto que figura en el encabezamiento es preciso poner de manifiesto sucintamente la relación de actuaciones municipales que obran en el expediente, siendo las que siguen:

1.1.- Con fecha 07/10/2004 el Ayuntamiento Pleno inició el procedimiento de desafectación (de bien demanial a patrimonial) de la parcela sita en Calle Jardines (Finca registral nº 6.961 Registro de la Propiedad de La Línea) donde se albergaba el Mercado de Mayoristas de Frutas y Verduras, justificando la oportunidad en la necesidad de trasladar su ubicación a suelo industrial. Consta que tanto a la fecha citada como actualmente la clasificación y calificación urbanística de la parcela es Sistema General Equipamiento, Subsistema de equipamiento comercial, es decir, tiene carácter dotacional.

El mismo acuerdo convocaba expediente de enajenación de la finca mediante permuta de obra futura aprobando el Pliego de Cláusulas Administrativas, a fin de obtener una finca idónea fuera del casco urbano en la que se ubicase el nuevo Mercado de Mayoristas, sujeto a construcción.

1.2.- Mediante acuerdo del Pleno en sesión de 02/12/2004, una vez finalizado el plazo de información pública del proceso de desafectación y resueltas las alegaciones formuladas, se declara definitivamente la desafectación del dominio público de la anterior finca pasando a tener la calificación de bien patrimonial.

1.3.- Por acuerdo del Pleno de fecha 02/12/2004, una vez iniciado el expediente de enajenación mediante permuta de obra futura - acuerdo de 07/10/2004 y cumplidos los correspondientes trámites -, se resuelve adjudicar a la entidad Promociones Paniagua, S.L. la finca del entonces Mercado Municipal de Mayoristas (Calle Jardines), asumiendo dicha mercantil según dispone el citado acuerdo:

- La construcción en suelo de su propiedad (parcelas B-22, B-23, B-24, B-25, B-26, B-27 Y B-28) en Polígono Industrial Zabal II del nuevo Mercado de Mayoristas.
- Redacción Proyecto Básico y de Ejecución en plazo de 3 meses y ejecutar la obra en el de 6 meses desde otorgamiento de licencia de obras.
- Obligación de satisfacer al Ayuntamiento de una compensación económica por la diferencia de valor entre los bienes permutados establecida en 2.266.889,36 euros según oferta presentada, cantidad supeditada a la edificabilidad que resultara del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea aprobado definitivamente, lo que podrá dar lugar a una cantidad superior o inferior a la señalada en función de dicha edificabilidad.
- Obligación de depositar en caja municipal fianza definitiva de 177.178,36 e[illegible] suscribir el contrato administrativo de permuta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

1.4.- El 07/08/2008 el órgano plenario justificado en la validez del expediente de permuta según Sentencia del TSJ Andalucía, Sentencia de 19/06/2008 y el retraso considerable del proceso de revisión del PGOU de La Línea, así como la terminación del nuevo Mercado de Mayoristas susceptible de ser ocupado y la falta de condiciones higiénico-sanitarias del actual, acuerda facultar al Alcalde para que formalizara escritura pública de la permuta con anterioridad a la aprobación definitiva de la revisión del PGOU, ordenando al Servicio de Urbanismo a que redacte una innovación de planeamiento que permita recalificar como residencial la parcela de Calle Jardines, calificada actualmente como equipamiento. Acuerda igualmente aplazar la obligación de Promociones Paniagua, S.L. de demoler el edificio antiguo del Mercado de Mayoristas previsto inicialmente en un plazo de quince días desde su clausura y desalojo, difiriéndose el derribo a un momento posterior que será acordado por acuerdo de las partes. Por último ordena el traslado de la actividad del Mercado de calle Jardines al nuevo edificio del Polígono Industrial de Gibraltar construido por la mercantil, para su puesta en funcionamiento.

Segundo.- En relación al proceso de licitación y enajenación bajo forma de permuta, citamos los siguientes antecedentes fácticos:

2.1.- Con fecha 12/09/2007 se dicta por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Algeciras (P.O. 64/05) Sentencia por la que declaraba la nulidad del acuerdo plenario de 02/12/2004 por el que se adjudicaba a Promociones Paniagua, S.L. la parcela de Calle Jardines por los motivos que se reflejaban en la misma. Sin embargo esta decisión judicial fue revocada en su totalidad por Sentencia del TSJ de Andalucía, Sevilla, de fecha 19/06/2008 (Apelación nº 107/08) que avaló el expediente de permuta y su posterior adjudicación.

2.2.- Obra en el expediente nota simple del Registro de la Propiedad de La Línea de fecha 19/01/2017 finca nº 6.961 (Mercado Calle Jardines) siendo su titular el Ayuntamiento de La Línea; y finca nº 42.195 actual Mercado de Mayoristas en Polígono Industrial Zabal II, describiendo la obra nueva y de titularidad de Promociones Paniagua, S.L.

2.3.- De acuerdo con las inscripciones anteriores, consta también en expediente Nota de Calificación del Registrador de la Propiedad de La Línea de fecha 30/07/2015 por la que acuerda suspender la inscripción de la Escritura Pública autorizada por Notario D. José María Mateos Salgado de 22/08/2008 nº protocolo 2.169 que la que se formalizaba la permuta en cumplimiento del acuerdo plenario de 07/08/2008. Esta calificación fue objeto de demanda ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Cádiz, dictándose sentencia el 25/04/2016 que desestima las pretensiones de la demandante Promociones Paniagua, S.L. y absuelve y por tanto ratifica la nota del Sr. Registrador.

Llegados a este punto es preciso poner en pie el conjunto de obligaciones y derechos que resultan del contenido del Pliego:

- El objeto es la venta mediante permuta de la parcela Calle Jardines por otra a proponer por el adjudictario que deberá construir un nuevo Mercado de Mayoristas.
- Se prevé una revisión del PGOU - en tramitación, aprobación inicial de 27/12/2002- que contemple la recalificación de dicha finca a uso residencial plurifamiliar con 5 plantas de altura (baja + 4), ocupación máxima en planta 80% de la parcela, pudiendo llegar al 100 % en planta baja cuando su uso no sea el de vivienda sino terciario. En el Pliego también se dice que será residencial compatible con uso comercial en planta baja.
- Se fijaba el metro cuadrado de la finca calle Jardines en 10640 m2/t de vivienda y 3325 m2/t garajes, a resultas de la valoración final que resulte del aprovechamiento urbanístico que finalmente figure en el PGOU.
- El contrato se formalizará a los 30 días de la adjudicación, firmándose efectivamente el 29/12/2004.
- Como consecuencia del mayor valor económico de la parcela Calle Jardines, se prevé que esta parte del precio se abonase en metálico aplazándose a la aprobación definitiva del PGOU, y su importe definitivo quedaría determinado por la edificabilidad resultante, debiendo acreditarse la constitución de fianza definitiva y la elevación a escritura pública del contrato, una vez satisfecho el importe total de la

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepcion, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

adjudicación, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la aprobación definitiva del nuevo PGOU.

- La Cláusula XIX determina la secuencia temporal del importe económico resultante de la diferencia de valor entre las dos parcelas: 30% dentro de los 10 días siguientes a la notificación de la aprobación provisional del PGOU; 70% restante dentro de los 30 días de haberse aprobado definitivamente el PGOU, a satisfacer a la firma de la escritura pública de venta a favor del adjudicatario (realmente se trataría de la figura de la permuta) en ese plazo de 30 días.
- Como obligaciones específicas del adjudicatario: ejecución del contrato a riesgo y ventura, gastos de formalización escritura, el incumplimiento de los plazos será causa suficiente para la rescisión del contrato, presentación de proyecto de ejecución, ejecución de las obras de construcción de nuevo Mercado, construcción en parcela Calle Jardines de dos plantas subterráneas de aparcamiento de vehículos, obligación de demoler el mercado Calle Jardines y a vallar la finca en un plazo de quince días desde su clausura y desalojo.
- La Cláusula XXIII prevé las causas de rescisión estando a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, algo incoherente si partimos de la premisa de que el contrato de permuta sujeta su cumplimiento, efectos y extinción a las normas de Derecho privado, como dispone efectivamente en la Cláusula XXVI.
- Le será devuelta la fianza definitiva una vez obtenida la licencia de primera ocupación del nuevo Mercado, justificado el pago de impuestos y resto de cargas.
- El nuevo Mercado Polígono Zabal II será escriturado a favor del Ayuntamiento y entregado al mismo, una vez finalizado y obtenida la licencia de primera utilización, obligándose a clausurar el Ayuntamiento la actividad del mercado Calle Jardines y dejar libre dicha finca al adjudicatario en un mes desde el otorgamiento de la escritura, condición resolutiva de aquella.

Tercero.- El 29/12/2004 se suscribe contrato administrativo entre las partes formalizando la enajenación de la parcela Calle Jardines mediante permuta de cosa futura y reitera que la venta será elevada a escritura pública dentro de los 30 días siguientes a la aprobación definitiva del PGOU. Se fijan los siguientes importes económicos:

- El precio que corresponde a la mercantil asciende a 4.429.459,21 euros, pagaderos de la siguiente forma: 2.162.569,85 euros mediante la construcción del nuevo Mercado en P.I. Zabal II en las parcelas referidas anteriormente, y responde al presupuesto de ejecución material según anteproyecto contemplado en oferta. El resto, 2.266.889,36 euros, constituye la compensación por la diferencia de valor entre los bienes permutados, será satisfecha en metálico: 30% dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación provisional del PGOU y 70% restante dentro de los 30 días hábiles siguientes a la aprobación definitiva del PGOU, y dentro de dicho plazo se elevará a público el documento de permuta. Asevera que la cantidad objeto de compensación quedará supeditada a la edificabilidad que resulte del nuevo PGOU que asigne a la parcela Calle Jardines, pudiendo ser superior o inferior atendiendo a la edificabilidad.
- Concedida la licencia de primera utilización del nuevo Mercado, se escriturará a nombre del Ayuntamiento.
- Establece que el Ayuntamiento ante el incumplimiento de la falta de pago (entendiendo que la Entidad ha notificado la aprobación definitiva del PGOU) de la compensación podrá resolver el contrato previo requerimiento de pago mediante Acta notarial otorgando, en su caso, nuevo plazo.
- Si el incumplimiento se imputa al Ayuntamiento dará igualmente derecho a la mercantil a resolver el contrato y a la indemnización de daños y perjuicios que hubiera lugar. Vuelve a citar el requerimiento de pago mediante Acta notarial por parte del Ayuntamiento, sin embargo en este supuesto el incumplidor es el Ayuntamiento y no la sociedad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

Cuarto.- Con fecha 22/08/2008 se otorga escritura pública ante el Notario D. José María Mateos Salgado, protocolo nº 2069. De dicho documento podemos extraer las siguientes observaciones:

- Debe tenerse en cuenta que la escritura trae causa del acuerdo plenario de 07/08/2008 que facultaba su otorgamiento, que además incluía una serie de compromisos que contradecían lo dispuesto en el Pliego en los siguientes términos: i) Facultaba al Alcalde a formalizar la escritura cuando la Cláusula XVII la posponía a los 30 días siguientes a la aprobación definitiva del PGOU y al ingreso de la compensación económica debida por la mercantil; ii) Aplazamiento de la demolición del Mercado Calle Jardines impuesto al adjudicatario por la Cláusula XXI.
- La citada escritura señala que se eleva en cumplimiento de la Sentencia del TSJ ya citada, sin embargo ello no es así exactamente porque lo que el Tribunal avaló fue el expediente de permuta pero obviamente no tuvo conocimiento del acuerdo de 07/08/2008 que alteraba el Pliego, por ser de fecha anterior al acuerdo plenario.
- En la Estipulación 2ª se refleja condición resolutoria por incumplimiento del último pago o de otras obligaciones, *"recuperando ambas partes las fincas permutadas. No obstante ello, la mercantil PROMOCIONES PANIAGUA, S.L. no recuperará las cantidades dinerarias entregadas a cuenta de la presente operación"*. Es necesario para que opere la resolución que el Ayuntamiento requiera mediante Acta Notarial de pago a la mercantil. En la Estipulación 3ª se contempla el incumplimiento del Ayuntamiento que dará igualmente derecho a la resolución del contrato. Se recoge la obligación de la mercantil de construir en Calle Jardines dos plantas subterráneas destinadas a aparcamiento de vehículos.

Quinto.- Consta también en el expediente Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Cádiz de 25/04/2016 por el que se desestimaba la demanda formulada por Promociones Paniagua, S.L. contra la calificación negativa o de suspensión de la inscripción de la anterior escritura emitida por el Registrador de la Propiedad de La Línea. De la lectura de dicha Sentencia se infiere igualmente el incumplimiento del Pliego a consecuencia del acuerdo plenario de 07/08/2008, en primer lugar, por la alteración sustancial que supone inscribir una venta contraviniendo lo dispuesto el Pliego, porque no estaría fijado totalmente el precio a resultas de la edificabilidad otorgada por el nuevo PGOU todavía no aprobado definitivamente y, en segundo lugar, porque se otorga un valor económico a la finca de la Calle Jardines de modo unilateral proscrito en un contrato de venta, y en tercer lugar se infringe el Pliego porque la elevación a escritura pública estaba prevista una vez aprobado definitivamente el PGOU. En cuarto lugar el Juzgado reprocha el incumplimiento de los arts. 112 RD 1372/1986 y 24 Ley 7/1999 respecto a la superación del 40% de porcentaje entre los valores económicos de ambas fincas (2.230.940 euros, aunque nosotros estimamos que la cifra es 2.266.889,36 euros) siendo necesario la autorización de la Consejería competente de la Junta de Andalucía cuando supere ese porcentaje, como es el caso. Con relación a la superación del 50% es un requisito previsto en el art. 47.2 del Reglamento de Bienes de Andalucía – Decreto 18/2006, de 24 de enero- que no se encontraba vigente al tiempo de la aprobación del expediente de permuta, dicho porcentaje no aparece en la Ley 7/1999. Si bien, se supera dicho porcentaje pues el 50% del valor de la finca Calle Jardines es 2.214.729,60 euros, siendo superior la diferencia de valor entre las dos fincas (2.266.889,36 euros). La superación del porcentaje de 40% implicaba e implica la autorización de la Consejería competente de la Junta de Andalucía. Ello no obstante, el valor de la finca municipal vendrá determinado definitivamente por la edificabilidad resultante de la revisión del PGOU atendiendo a lo Pliegos.

No obstante, en cuanto a la aplicación del Decreto 18/2006 véase su Disposición transitoria primera de la que se infiere que no resultara de aplicación a aquellos procedimientos iniciados bajo la vigencia de la Ley 7/1999 siempre que se resuelvan en el plazo de seis meses desde el día 16/02/2006 – fecha de entrada en vigor del Decreto- transcurridos treinta días desde dicho plazo sin resolución se entenderán caducados, por lo que parece que resultaría de aplicación al estimar que el expediente de permuta que nos ocupa no está totalmente concluido a fecha de hoy. El Registrador cita los requisitos previstos tanto en el art. 109 RD 1372/1986 y Decreto 18/2006 en cuanto a la tramitación del expediente (arts. 12 y ss), en especial, valoración técnica del bien, autorización o remisión del expediente a la Consejería de

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

Gobernación con la documentación que cita el apartado segundo; el art. 14 exige Informe de la Intervención. El art. 52.3 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, exonera de autorización de la Comunidad Autónoma respecto a la disposición de bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, cualquiera que sea su importe. No existe previsión expresa para este caso en las Disposiciones transitorias de la Ley, a diferencia del Reglamento de Bienes.

Sexto.- Respecto a las innovaciones del planeamiento general que se hayan llevado a cabo y afecten al asunto que nos ocupa, obra Informe de la Asesora Jurídica del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, de fecha 11/10/2016 en el que concluye que:

- Se tramitó un único expediente de innovación mediante modificación del PGOU relativo a suelo urbano, para regularizar el traslado del Equipamiento Comunitario Comercial SGE-C/2 "Mercado Municipal de Mayoristas" de su ubicación actual (Calle Jardines) en PGOU vigente, al Polígono Industrial Zabal II, aseverando el susodicho Informe que *"la última fase procedimental recaída en el expediente ha sido la de su aprobación inicial e información pública"*.
- En relación al documento de Revisión y Adaptación del PGOU, éste fue aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 05/12/2006.
- Con fecha 15/01/2007 se efectúa requerimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en relación a la aprobación provisional, al estimarse que se ha infringido el art. 32 de la LOUA, al haberse dictado en ausencia de los Informes sectoriales preceptivos, en consecuencia *"el Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de abril de 2007, atiende dicho requerimiento declara la anulabilidad del citado acuerdo de 5 de diciembre de 2006."*

Séptimo.- Con fecha 08/08/2016 tiene entrada en el Registro General escrito de la entidad Promociones Paniagua, S.L. donde pone de manifiesto que el Ayuntamiento ha incumplido su obligación de tramitar la revisión del PGOU para la recalificación de la parcela permutada y la relocalización de los espacios dotacionales en la parcela del nuevo Mercado, ya construido. Que el Ayuntamiento sí está utilizando el nuevo Mercado, pero se impide a la entidad mercantil la edificabilidad y uso de la parcela permutada. Ello también ha impedido la inscripción de las citadas parcelas en el Registro de la Propiedad dando cuenta de la Sentencia del Juzgado de 1º Instancia nº 2 de Cádiz (citada en el presente Informe), que igualmente la mercantil ha abonado en metálico al Ayuntamiento el importe de 680.066,81 euros. Ante los perjuicios que se derivan para con la entidad, se solicita la tramitación del expediente de innovación mediante modificación del PGOU, dado que la finalidad que se persigue en modo alguno supone una formulación completa o reconsideración global del planeamiento, únicamente la recalificación parcela Calle Jardines y relocalización espacios dotacionales P.I. Zabal II, siendo innecesaria la figura de la revisión. Cita dos Informes de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa que avalan la modificación de contratos privados siempre que no se alteren sustancialmente las condiciones del Pliego. En cuanto al uso urbanístico previsto en Pliego para la parcela de la Calle Jardines propone, atendiendo al transcurso de más de 12 años desde la aprobación del Pliego y la crisis económica actual que hace inviable acometer un proyecto de construcción de viviendas de renta libre o de protección, que dicho uso sea comercial *"que posibilita su promoción aun a costa de un menor aprovechamiento urbanístico"* que tampoco considera una modificación sustancial del Pliego. Consta que en fecha 11/07/2016 tuvo entrada en Registro General un documento de modificación puntual de elementos PGOU con dos copias, que obra en el Departamento de Urbanismo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Primera.- La legislación aplicable sucintamente es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, LBRL.
- RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, texto refundido Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, TRDRL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, LBELA.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, RBEL.
- Decreto 18/2006, de 24 de junio, Reglamento de desarrollo de la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, RBELA.
- RD Legislativo 2/2000, de 16 de junio, texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, TRLCAP.
- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, LCSP.
- RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, TRLCSP.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.
- RD 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, RPU (aplicable de forma supletoria según Disposición Transitoria LOUA)

Segunda.- De acuerdo con la relación de antecedentes varias son las cuestiones que se plantean en el presente expediente. La primera de ellas debe ser **calificar jurídicamente el contrato de permuta** que se instrumentaliza en base al Pliego.

Ya la Cláusula XXVI del Pliego dice que el orden jurisdiccional civil será el competente para conocer de las cuestiones suscitadas en torno a los efectos y extinción del contrato donde debemos incluir nosotros su cumplimiento y modificación. En efecto, atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª del TRLCAP de 2000 que es la norma de contratación administrativa vigente al tiempo de aprobación del expediente y del Pliego (Pleno de 07/10/2004), Disposición Transitoria 1ª de la LCAP de 2007 y Disposición Transitoria 1ª del TRLCSP de 2011, el criterio seguido por las sucesivas Leyes de contratos es que la norma aplicable será la que estuviera vigente al tiempo del inicio del expediente de contratación y la consiguiente publicación de la convocatoria. Es de precisar igualmente que tratándose de un contrato patrimonial – permuta- su naturaleza no es de contrato administrativo sino de contrato privado por disposición expresa del art. 5.3 del TRLCAP de 2000 al señalar que "*Los restantes contratos celebrados por la Administración tendrán la consideración de contratos privados y, en particular, los contratos de compraventa, donación, **permuta**, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles ...*" Respecto a la jurisdicción competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten sobre sus efectos y extinción será el orden civil a tenor de lo dispuesto en el art. 9.1 de la misma norma, rigiéndose por las normas de derecho privado. El apartado tercero del mismo artículo vuelve a reiterar la aplicación del derecho privado en los contratos privados de la Administración, a salvo de los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación reputándose actos separables cuyo conocimiento será del orden contencioso-administrativo.

En el mismo sentido citamos el art. 112.2/3ª/A) TRDLRL vigente al tiempo de la licitación que viene igualmente a decir que los efectos y extinción del contrato privado se rigen por el Derecho privado.

Delimitado por tanto la normativa aplicable – el TRLCAP de 2000- y la calificación de contrato privado de la Administración cuyos efectos y cumplimiento (que incluye su modificación) serán controlables por la Jurisdicción Civil al estar sometidos al derecho privado, resta determinar la posible modificación del contrato.

Modificación que vendría justificada por dos aspectos propuestos por la entidad Promociones Paniagua, S.L.: la utilización de la figura de la modificación puntual del PGOU y no la revisión prevista expresamente en el Pliego; y el cambio de uso urbanístico de la parcela de la Calle Jardines, siendo diferente del contemplado en el Pliego, que recuérdese atribuye como nuevo uso el residencial plurifamiliar en manzana cerrada, con 5 plantas de altura (baja + 4), ocupación máxima en planta: 80% de la parcela, pudiendo llegar al 100% en planta baja cuando su uso no sea el de vivienda, sino terciario. El propuesto por la mercantil es uso comercial, no obstante nos remitimos al documento de modificación puntual presentado Registro General el 11/07/2016 en el que se detallará el uso urbanístico que se propone.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

Tercera.- Respecto a la **modificación de contratos privados de la Administración**, en principio debe decirse que el régimen de la modificación de los contratos se contempla en el art. 101 TRLCAP disponiendo que "1. *Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones por razón de interés público en los elementos que lo integran, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas, justificándolo debidamente en el expediente. 2. Las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 54".* El apartado tercero se refiere a sucesivas modificaciones que alteren el precio primitivo del contrato, circunstancia que no concurre cuando se trata de utilizar la figura de la modificación o de la revisión previstas en la LOUA, pues como veremos posteriormente la misma finalidad podrá ser alcanzada por ambas figuras.

La primera cuestión es si puede ser aplicable este precepto a los contratos privados. En el texto actual TRLCSP de 2011 la modificación de los contratos se encuentra en el Titulo V rubricado "*Modificación de los Contratos*" y su art. 105 señala que "*los contratos del sector público sólo podrán modificarse ...*" y resulta que los contratos privados son también contratos del sector público pues se incluyen en el Capitulo II " *Contratos del Sector Público*" del Titulo Preliminar "*Disposiciones Generales*", regulados en el art. 20, por consiguiente también les sería de aplicación el régimen de modificación previsto en el TRLCSP.

No se escapa la circunstancia de que el citado régimen ha instaurado un sistema más rígido en torno a la modificación contractual (legal y convencional) que no se recoge en el art. 101 del TRLCAP de 2000 más abierto o flexible, si bien es verdad que en lo que aquí interesa consideramos que las razones de concurrencia de un interés público que sea consecuencia de necesidades nuevas o causas imprevistas siempre podrá exigirse a la actuación administrativa al responder a la necesidad de motivar su comportamiento atendiendo al cumplimiento de las obligaciones que ha asumido, en este contexto aún cuando no podamos efectuar la misma interpretación sistemática que permite el TRLCSP de 2011, parece fundado que al amparo del principio de libertad de pactos previsto en el art. 4 del TRLCAP de 2000 que permite a la Administración concertar contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, puede tramitar la modificación del contrato privado respetando las condiciones esenciales que se fijaron en la licitación. El citado precepto se reproduce en el art. 111 TRDRL. Y el art. 114.1 de esta última norma faculta a la Entidad Local modificar por razones de interés público los contratos celebrados por la Entidad sin distinguir si son administrativos o no.

La **Junta Consultiva de Contratación Administrativa** dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este asunto. El Informe 48/1995, de 21 de diciembre de 1995, señalaba que:

"*2. En orden a la modificación de los contratos administrativos la legislación de contratos del Estado (artículo 48 a 50 de la Ley de Contratos del Estado y artículos 146 a 155 del Reglamento General de Contratación del Estado) contempla la modificación como una prerrogativa o facultad unilateral de la Administración (como hace también la cláusula novena, apartado 2 del pliego en cuanto a variaciones de detalle), imponiendo límites y garantizando los derechos del contratista, sin que se ocupe de la modificación del contrato por mutuo acuerdo de las partes contratantes, lo que no obsta para que esta modificación bilateral, ante el silencio del a legislación de contratos, deba ser admitida, aunque no sea más que como consecuencia del principio de libertad de pactos proclamado en el artículo 3 de la Ley de Contratos del Estado y actualmente en el artículo 4 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Con mayores razones debe ser admitida la modificación de los contratos privados de la Administración, ya que rigiéndose en cuanto a sus efectos (en los que debe insertarse la modificación) y extinción por las normas del Derecho privado y basado éste en materia contractual en el principio de libertad de pactos, es obvio que, al amparo del mismo, resulta admisible una modificación por mutuo acuerdo del contrato celebrado, lo que, por otra parte, es la única posibilidad en este tipo de contratos, en los que no resulta concebible ni practicable una modificación unilateral.*

Puede afirmarse, como conclusión, que la modificación por mutuo consenso o bilateral del contrato resulta admisible, por aplicación del principio de libertad de pactos, tanto en los

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.
La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,
Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

contratos administrativos, como en los privados, siendo contrario a la esencia de este último la modificación unilateral por uno de los contratantes.
3. La conclusión sentada en el apartado anterior no constituye obstáculo para que deban fijarse límites a las posibilidades de modificación bilateral de los contratos, en el sentido de que, mediante las mismas no puedan ser alteradas las bases y criterios a los que responde la adjudicación de los contratos, mediante el sistema de licitación pública."

En cuanto a la prohibición de que por la vía de la modificación consensuada por las partes se alteren las condiciones esenciales de la licitación, el Informe 52/2000, de 5 de marzo de 2001 con cita de los Informes 48/95 y 47/98, dispuso que: "*celebrada mediante licitación pública la adjudicación de un contrato ....,. la solución que presenta la adjudicación para el adjudicatario, en cuanto a precio y demás condiciones, no puede ser alterada sustancialmente por vía de modificación consensuada, ya que ello supone un obstáculo a los principios de libre concurrencia y buena fe que deben presidir la contratación de las Administraciones Públicas, teniendo en cuenta que los licitadores distintos del adjudicatario podían haber modificado sus proposiciones si hubieran sido conocedores de la modificación que posteriormente se produce*". Criterio que se reitera entre otros en Informe 50/2003, de 12 de marzo de 2004, Informe de 21 de diciembre de 1995, 17 de marzo de 1999 y 2 y 5 de marzo de 2001, o en Informe 37/2010, de 28 de octubre de 2011.

Sentada la viabilidad de modificar el contrato privado, queda examinar la posibilidad de realizar una modificación puntual del PGOU y no la revisión del instrumento que se prevé expresamente en el Pliego. La innovación de los instrumentos de planeamiento se regula con detalle en los artículos 36 y siguientes de la LOUA. En lo que aquí interesa el régimen aplicable sucintamente es el siguiente:

- Cualquier innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos (art. 36.1).
- Deberán tenerse en cuenta las previsiones sobre la ordenación, documentación y procedimiento previstas en el art. 36.2. En particular si la innovación supone el aumento de aprovechamiento lucrativo de un terreno, desafecte el suelo de un destino público a dotaciones o equipamientos deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, debiendo justificar en la desafectación del destino público de un suelo la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social. Si la nueva calificación es el residencial el destino de dichos suelos será el previsto en el art. 75.1/a LOUA (añadido éste párrafo por Ley 13/2005, de 11 de noviembre), es decir, preferentemente construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o excepcionalmente y previa declaración motivada del Ayuntamiento se podrán enajenar para la construcción de otros tipos de vivienda conforme a lo dispuesto en el precepto.
- Deberá tenerse en cuenta igualmente lo dispuesto en las reglas 5ª y 6ª que dicen: "*5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a). 6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).*" Reglas que resultan de aplicación al supuesto que nos ocupa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

- En lo que afecta a las reglas de procedimiento C), citamos la 2ª: "*Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).*" Igual que la anterior, resultaría de aplicación.
- El art. 37.1 entiende por revisión "*la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*" Y puede ser total o parcial según su ámbito o alcance, será parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.
- El art. 38 dice que "*Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.*" Y podrá tener lugar en cualquier momento de forma motivada y justificadamente.

De cuanto se ha expuesto, la diferencia esencial es que la revisión supone una alteración integral del instrumento de planeamiento ya sea por afectar a una parte del territorio o bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural. A estos efectos la ordenación estructural según se infiere del art. 10.1/A/a LOUA comprende en todos los municipios la clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley (suelo urbano, no urbanizable y urbanizable). Ahora bien, a nuestro juicio se refiere a la clasificación completa de la totalidad del territorio y no específicamente a una parcela o finca concreta.

El art. 154 del Reglamento de Planeamiento, aplicable supletoriamente según D.T. 9ª LOUA, entiende por revisión "*la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan*" y por modificación "*En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General*".

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, de 16/09/2004, rec. 613/2002 sobre las diferencias entre revisión y modificación, sostuvo que: "*Dado que estamos en presencia de una Modificación, parece conveniente para el razonamiento que luego se hará, delimitar su contenido y alcance. La modificación por su propia esencia afecta a aspectos puntuales del Plan, a algunos de sus elementos sin alcanzar a un examen general, esto es, una alteración del planeamiento de carácter residual, por tanto a través de la modificación se bordan alteraciones parciales poco significativas. Por revisión del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incida sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan; la revisión, pués, se refiere bien al Plan en su conjunto o a algún aspecto del mismo de tanta importancia que afecta sustancialmente al modelo estructural o territorial del Plan.... Pues bien, si estamos ante una Modificación, toda lectura e interpretación que se realice de las nuevas determinaciones contenidas en esta, debe quedar circunscrita a lo que sólo puede constituir el contenido y alcance de una Modificación, sin que en modo alguno pueda comprenderse en la misma aspecto que por su relevancia sea o deba de ser objeto de una Revisión*".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

Ello implica que la alteración de la clasificación urbanística de dos fincas - la de Calle Jardines que pasaría de dotacional a uso residencial compatible con comercial, y la del P.I. Zaball II que pasaría de uso industrial a dotacional equipamiento comercial- no va a suponer una revisión integral del planeamiento general, ni con dicha modificación se va alterar sustancialmente el modelo territorial que dibuja el actual Plan. Piénsese que si se utiliza la figura de la modificación puntual para dichos fines el procedimiento de innovación va a seguir siendo el mismo, en este sentido será preceptivo compensar los incrementos de aprovechamiento lucrativo y la desefactación de suelo dotacional con medidas precisas que mantengan la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento y respecto al aumento de población; del mismo modo, resultará preceptivo el Informe de la Consejería competente a fin de efectuar el control de legalidad sobre el nuevo destino que deberá ser para otros usos públicos o de interés social que tendrá que acreditar la Corporación. Igualmente será necesario el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía al tratarse de una innovación que tiene por objeto un diferente uso urbanístico de suelo dotacional, además de cumplir con el resto de requisitos sustantivos y de procedimiento previstos en el régimen general de las innovaciones (revisiones y modificaciones) previstos en el art. 36 y ss de la LOUA.

Al hilo de lo anterior, este funcionario entiende que el acuerdo de las partes en modificar el contrato sustituyendo la figura de la revisión por la de modificación considerando que la misma finalidad se alcanza con cualquiera de las dos figuras podría estar justificado si se acredita en el expediente la concurrencia de razones de interés público como pudiera ser la necesidad de que la Entidad cumpla diligentemente con la innovación del planeamiento cuando han transcurrido más de doce años sin llevarla a cabo, si bien no es propiamente el tiempo transcurrido en sí, sino la utilización de un instrumento legal que igualmente satisface la necesidad pública y el interés del licitador dando cumplimiento a los objetivos previstos en el Pliego, de la misma forma no se entiende que alteración sustancial afectaría al Pliego si se modifica la figura de la revisión si estimamos que el procedimiento que ha de cumplirse es el mismo en ambos supuestos, llegando a la misma finalidad y con la emisión de los informes preceptivos correspondientes tanto de órganos autonómicos como del Consejo Consultivo, de lo que se deduce que el control de legalidad que han de efectuar estos organismos externos igualmente se cumplirá, tanto si se utiliza la revisión como la modificación de planeamiento.

Sin embargo, no puede tener favorable acogida que por la vía consensuada de la modificación del contrato se altere el uso urbanístico previsto para cada parcela, pues esto sí puede calificarse de alteración sustancial que hubiera planteado otro escenario en el propio Pliego y por ello en la eventual concurrencia de otros licitadores y ofertas. Piénsese que las expectativas urbanísticas es cierto que son cambiantes atendiendo a las magnitudes positivas o negativas del mercado del suelo que pueden variar en el tiempo, pero también lo es que siendo atribuible la falta de cumplimiento al propio Ayuntamiento para tramitar la innovación (han pasado más de doce años) éste interese ahora cambiar el modelo urbanístico que planteó de forma unilateral en uso de su potestad de planeamiento justificándolo en el tiempo transcurrido, siendo así que a razón de su inactividad incumple y se vuelve ahora contra sus propios actos, en todo caso, estimamos que resultaría una alteración sustancial del Pliego en los términos expresados en los Informes de la Junta Consultiva que se han citado.

Asimismo, se propone igualmente que se eleve consulta a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y Función Pública o a la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa de Andalucía al objeto de que determinen jurídicamente la posibilidad de modificar el contrato privado en orden a alterar la figura de la innovación prevista, pues aún cuando se estime su adecuación a la normativa vistas las circunstancias concurrentes, la opinión de dichos órganos especializados daría mayor garantía a la actuación administrativa.

Cuarta.- En relación al resto de obligaciones que corresponden a ambas partes atendiendo al contenido del Pliego y del contrato, se consideran que siguen vigentes dado que en la actualidad el expediente no ha concluido vistos los términos en que se expresaban dichos documentos.

Excmo. Ayuntamiento de
La Línea de la Concepción

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de septiembre de 2018.

La Línea de la Concepción, 21 de septiembre de 2018
El Secretario General,

Fdo.: Jorge Jiménez Oliva

Lo que se informa a los efectos oportunos. En La Línea de la Concepción, a 15 de febrero de 2017.

EL SECRETARIO GENERAL,

FDO. Jorge Jiménez Oliva.

EXCMO. AYUNTAMIENTO LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARÍA GENERAL