

PLAN PARCIAL ORDENACION
"EL CONCHA L"

SECTOR 11.B.C1.01.

LA LINEA (C A D I Z)

DOCUMENTACION DE APROBACION DEFINITIVA

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



AI- SP	18- 4-83
AP- SP	29-12-83
AD- SP	29- 3-84

Técnico Redactor:

Eduardo Serrano Muñoz (Arquitecto)

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL CORRAL"

SECTOR 11.B.01.01. LA LINEA. CADIZ.

DOCUMENTO

Nº 1

MEMORIA

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-1961



SECRETARIO GERAL

[Handwritten signature]

Técnico Redactor:

Eduardo Serrano Muñoz (Arquitecto)



91-MARZO-844

SECRETARIO GRAL.

CAPITULO 1.1

Sección 1.1.1.

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PLAN PARCIAL "EL CONCHAL" SECTOR 11.B.01.01.

1. El sector de planeamiento 11.B.01.01 desarrollado en el presente Plan Parcial y cuyo perimetro y polígonos se delimitan en los planos nº 13 y nº 23 de este expediente, se halla incluido dentro de la Zona C del Plan General de La Línea aprobado en 1.969. En dicho documento se establece la clasificación del suelo como urbano, prescribiendo la necesidad de redactar planeamiento parcial para la Zona C, ejecutable en polígonos, de acuerdo con la mecánica establecida en la Ley de 1.956, conforme a la cual se redactó el Plan General de La Línea.
2. El proceso de desarrollo real de la edificación y urbanización de la ciudad de La Línea, realizando a espaldas del Plan General de 1.969, así como la propia inadecuación de éste a gran parte de la Zona C que se halla sin servicios urbanísticos y sin consolidar por la edificación en suelos con superficie suficiente para ser soportes de al menos un sector de planeamiento en grado de Unidad Elemental, han aconsejado al Ayuntamiento de La Línea a ejecutar la aplicación del decreto de octubre de 1.981 al sector y polígonos clasificándolos como Suelo Urbanizable Programado, que se delimitan en este expediente en base al art. 118 de la vigente Ley del Suelo, en un proceso paralelo y coordinado con la Revisión del Plan General de 1.969.

DEFINITIVAMENTE



3. En el momento que se termina de redactar este Plan - Parcial, la Revisión del Plan General de La Línea se halla aprobada inicialmente y a punto de culminar su tramitación a nivel municipal.

En el nuevo Plan General se ha previsto un Régimen - Transitorio para efectuar el desarrollo de los sectores 11.B.01.01 y 09.B.01.01. Ello se ha realizado - así, con el objeto de que al comenzar la vigencia - del nuevo Plan General existan sectores de planeamiento gestionados y en curso de ejecución que permitan/ la urbanización y edificación inmediatas poniendo so- lares en el mercado que eviten enrarecimientos en la oferta de suelo, y que su realización haya sido asu- mida e integrada en el nuevo Plan General.

4

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



Sección 1.1.2.

EL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE 1.969 Y EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA.

1. El sector incluido en la Zona C del Plan General de 1.969 prevé un aprovechamiento urbanístico de 3 m³/m² que se respeta en la Revisión del Plan General, así como en el presente Plan Parcial.

2. El uso global establecido es residencial que asimismo se respeta dado su carácter residencial predominante.

La tolerancia industrial de la Zona C fue suprimida por el Ayuntamiento de La Línea al ser aprobada la modificación de elementos del Plan Parcial Prim-Blanca de los Ríos al preverse en dicho sector la ubicación de zonas de almacenaje e industria limpia que se han respetado en la Revisión del Plan General.

3. En lo que se refiere al vial y nudo de enlace con el Paseo Marítimo que afecta según el Plan de 1.969 a la zona C, se ha respetado su existencia precisándose su diseño tanto en la Revisión del Plan General como en el presente Plan Parcial.

4. En lo que se refiere a dotaciones y equipamientos, el Plan Parcial supera las previsiones mínimas establecidas para las Unidades Elementales en el Reglamento de Planeamiento, hallándose sin embargo de acuerdo con la Revisión del Plan General. Obviamente, cumple las establecidas en el antiguo Plan General de 1.969, prácticamente inexistentes.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29- MARZO-84



EL SECRETARIO GRAL.

5. En consecuencia, el presente Plan Parcial cumple - las determinaciones de ordenación urbanística correspondientes al Plan General de 1.969, así como las/previsiones establecidas para el sector en la Revisión del Plan General.

29-MARZO-84

SECRETARIO GRAL.



CAPITULO 1.2

Sección 1.2.1.

CARACTERISTICAS NATURALES DEL SECTOR.

1. El sector 11.B.01.01 "El Conchal", se sitúa en el núcleo urbano de la ciudad de La Línea, al Este - de la misma, junto a la Playa de Levante y Paseo/ Marítimo de acceso a la Ciudad Deportiva y Gibraltar.
2. Su emplazamiento puede considerarse privilegiado/ por disfrutar de una buena localización respecto a las áreas ambientales de mayor calidad de la - ciudad. La relación actual con el centro urbano - es muy débil debido a la desarticulación que como característica fundamental puede detectarse en La Línea, producto claro de su evolución urbana.
3. El sector presenta una fachada de 425 m. al Paseo Marítimo oscilando el fondo entre 60 y 140 m. sien do la superficie total del mismo de 33.264 m2.
4. La topografía es completamente plana, hallándose comprendidas las cotas naturales del terreno entre 5,20 y 5,60 m.
5. El suelo y subsuelo es arenoso fino, oscilando el nivel freático entre 1,50 y 2,00 m. de profundidad, presentando por consiguiente idénticas caracterís- ticas que el resto del asentamiento de la ciudad de La Línea.

7

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



La tensión admisible oscilaría entre 1,6 kg/cm² y 3,2 Kg/cm². El subsuelo es por consiguiente bueno para la edificación mediante cimentaciones convencionales. Unicamente en la realización de sótanos habrán de adoptarse precauciones respecto a las oscilaciones y elevada altura del nivel freático.

6. Por la proximidad al mar, la frecuencia de los vientos de levante intensos y cargados de yodo, puede considerarse su situación como expuesta, circunstancias éstas que han de tenerse en cuenta al procederse al diseño de la estructura y forma/ de los edificios, así como en las calidades de la carpintería y acabados de fachada.
7. De acuerdo con la norma tecnológica EGS Cargas - Sísmicas, el término municipal de La Línea se encuentra situado, según su latitud y longitud geográficas en zona sísmica de grado 6 por lo que resulta obligatorio considerar este tipo de acciones en las edificaciones a realizar en todo el término municipal y por consiguiente en el sector que nos ocupa.

8

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84



Sección 1.2.2.

USOS DEL SUELO, VEGETACION, EDIFICACIONES E INFRA-
ESTRUCTURAS EXISTENTES.

1. Usos del Suelo.

En el plano nº 2 se expresan los usos del suelo -
existentes en el sector, que corresponden a activi-
dades de escasa o nula significación económica y -
urbana.

Existe una instalación de fabricación de cordele-
ría, una pequeña huerta, un kiosko de chucherías y
las edificaciones existentes se destinan a los usos
siguientes:

el edificio marcado con el nº 9 a tienda de comesti-
bles.

el edificio marcado con el nº 9 a almacenes y barbe-
ría.

2. Vegetación existente.

La única vegetación existente es la correspondiente
a la huerta que se ha hecho mención. El resto de los
terrenos permanece en estado baldío, existiendo di-
versos cañizos y áreas de vertido de escombros.

3. Edificaciones existentes.

En el sector existen además de diversas construccio-
nes en estado derruido o ruinoso un antiguo patio de
vecinos de una sola planta y compuesto de tres apar-
tados con 60 m2 de construcción y el edificio desti-
nado a tienda de comestibles con 180 m2 de construc-

APROBADO
DEFINITIVAMENTE



29-MARZO-84
O GRAL.

ción y que tiene una sola planta de altura.

4. Infraestructuras existentes.

- a) El sector de planeamiento carece de infraestructuras para soportar la edificación prevista debiéndose prever de nueva planta la realización de las mismas y la conexión con el resto del sistema general técnico de la ciudad.
- b) En la serie de planos de información urbanística se especifican las redes básicas de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de electricidad y alumbrado público existentes en las inmediaciones, a las que deberá insertarse la actuación urbanística proyectada.
- c) Efectuados en los apartados que siguen una descripción general de las infraestructuras existentes en el sector y sus inmediaciones obtenidas de la información urbanística del Plan General puesta al día con la información actualmente obrante en el Ayuntamiento de La Línea y la facilitada por TEDESA. Cía. Sevillana de Electricidad y Cía. Telefónica Nacional de España.
- d) Red de abastecimiento de agua (Estado actual).
El sector dispone en la fachada del Paseo Marítimo de una conducción de $\varnothing$ 125 y de una de $\varnothing$ 80 en la calle Pavía. La presión en la red es de 30 m.c.a.

DEFINITIVAMENTE

MARZO-84



APIO GRAL.

- e) Red de Alcantarillado. Aguas residuales (estado actual). Por la calle Pavía discurre un colector de $\varnothing$ 80 y por el Paseo Marítimo otros de $\varnothing$ 100 que conectan con la estación dilaceladora y emisario submarino que prestan actualmente servicio a toda la ciudad. (Véase plano nº 5).

El sector, a pesar de su baja cota, presenta en consecuencia buenas condiciones de desagüe de residuales y facilidad de acometida al servicio que hacemos mención.

El sector carece de red de alcantarillado de residuales.

- f) Red de Alcantarillado. Aguas pluviales (estado actual). En el interior del sector, tal como se expresa en el plano nº 6 existen 170 m. de un colector de $\varnothing$ 100 de aguas pluviales que vierte directamente a la playa de levante.

Dicho colector proveniente de la calle Pavía, se prevé efectuar su levantamiento y desvío perimetralmente a la actuación manteniendo el mismo punto de desagüe en la playa (plano nº 15) por exigencias de la ordenación general del sector.

- g) Red de suministro y distribución de energía eléctrica (estado actual).

El sector se halla cruzado por una línea aérea de Alta Tensión que une los centros denominados San Bernardo-Emisario ubicados al exterior del mismo.

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



* En el cuadro que sigue, se expresan las características de los centros:

Circuito Nº	Centro Nº	Denominación	Nº Trans- formadores	Potencia Kva	Instala- ción	Propiedad
1	1	Grupo Santiago	1	250	Caseta	CSE
1	2	San Bernardo	1	200	Caseta	CSE
1	3	Emisario	1	400	Aerea	Particular
1	4	Atunara	1	160	Aereo	CSE

Dichos centros de transformación se hallan al servicio del suelo urbano colindante previéndose efectuar la conexión de los nuevos centros de transformación al servicio del sector al circuito exterior indicado que reúne condiciones adecuadas para ello.

h) Red de Alumbrado Público. (Estado actual).

El sector carece de este servicio urbanístico. El Paseo Marítimo se halla iluminado con doble fila de báculos colocados al tresbolillo cada 30 m. provistos de lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 W. con iluminación media de 25 lux. En la baranda de la playa están situadas cada 30 m. columnas con lámparas de vapor de mercurio color corregido de 125 W. con reparto desenfocado y carcasa de fundición de aluminio y reflector incorporado de 250 Am.

La calle Pavía dispone de alumbrado público realizado en el sistema unilateral con báculos colocados cada m. con lámparas de vapor de mercurio de color corregido de 125 W.

i) Red telefónica.

El sector carece de red telefónica.

- j) En planos de información urbanística a escala 1:2.000 quedan reflejados los trazados y características de las redes y servicios urbanísticos respectivos.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84



APROBADO
DEFINITIVAMENTE



29-MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.

Sección 1.2.3.

ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Se expresa en el cuadro que sigue la estructura de la propiedad rústica del suelo en base a la información disponible en el Ayuntamiento de La Línea.

Se ha efectuado una labor de actualización del Catastro de la Contribución Territorial Urbana, y se recogen las correcciones derivadas del proceso de tramitación del Plan Parcial. En los proyectos de compensación y de reparcelación de los polígonos 1 y 2 se deberán acreditar, precisar y clasificar la situación real del dominio en cada uno de los polígonos en que se divide el sector:

RELACION DE PARCELAS Y PROPIETARIOS DEL SECTOR.

POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE m2	PROPIETARIO	DOMICILIO DE NOTIFICACION
1	A	4.100'78	D. José Cantón Maldonado	López Redondo. Edif. Concordia. ALMERIA
	B	8.569'30	D. José Cantón Maldonado	López Redondo. Edif. Concordia. ALMERIA
	C	2.784'30	NIVI, S.A.	MADRID
	D	2.804'80	NIVI, S.A.	MADRID
2	E	309'78	De Rosa Ruiz Pereira	Claudio Coello s/n. LA LINEA
	F	299'30	Hros. De Rosa Ruiz Pereira	Claudio Coello s/n. LA LINEA
	G	3.786'65	D. Pascual Mainar	Comandancia General CEUTA
	H	1.400'22	D. Manuel Plaza Pérez	Jardines s/n LA LINEA
	I	1.684'89	De Amparo Berenguer	Sol S/N LA LINEA
	J	1.079'47	D. Cecilio Sánchez Suarez	Sócrates s/n LA LINEA
	K	255'00	D. José Rojas Sánchez	Claudio Coello S/N LA LINEA
	L	168'00	D. Fco. Carrasco Ferrandiz	Menéndez Pelayo, 120 LA LINEA
	M	366'00	D. Manuel Sánchez Fernández	Pavía s/n LA LINEA
	N	43'20	D. Francisco Moreno	SIN DATOS
	O	940'90	D E S C O N O C I D O	
	P	167'40	De Carmen Montero Muñoz	Claudio Coello s/n LA LINEA

Q	495'50	Da Carmen Montero Muñoz	Claudio Coello	S/N	LA LINEA
R	121'18	D. Pascual Montes Ayala	Claudio Coello	S/N	LA LINEA
S	88'40	D. Juan Cáceres Leal	Claudio Coello	S/N	LA LINEA
T	63'36	Da. Ana Pérez Galdeano	Claudio Coello	S/N	LA LINEA
U	64'17	D. José Pérez Muñoz	Pavía, 34		LA LINEA
V	123'75	Da. Ana Cabrera Gallego	Pavía, S/N		LA LINEA
W	3844'93	AYUNTAMIENTO DE LA LINEA	DE LA CONCEPCION		
TOTAL	33254'00				

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

MARZO-84



APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84



CAPITULO 1.3.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION DEL SECTOR

Desglosamos este capítulo en dos secciones especificando por un lado los objetivos que se pretenden alcanzar con la ejecución de este Plan Parcial y por otro los criterios que han guiado la redacción de este trabajo/ para ordenar urbanísticamente el sector 11.B.01.01. - "El Conchal".

Sección 1.3.1.

OBJETIVOS DE ORDENACION DEL SECTOR.

Dentro del objetivo general de proporcionar suelo ordenado urbanísticamente en el núcleo urbano de La Línea para hacer posible la urbanización y edificación en la ciudad, es muy importante señalar la voluntad del Ayuntamiento de que el proceso de revisión del Plan General de 1.969 se realizará de una forma gradual que garantizara la no aparición de cuellos con plenas garantías urbanísticas y que no entrara en colisión con los criterios de revisión del Plan General.

Hecha esta aclaración básica, pasamos a describir los objetivos urbanísticos que se pretenden cubrir con la ordenación del sector 11.B.01.01.

1. Crear un sector de gran calidad urbana que articule los barrios de San Bernardo al norte y Castillo de España al sur, comenzando a cubrir el gran vacío del antiguo barrio del Conchal; ello constituye una operación de gran trascendencia urbanística para la ciudad entera - al poner en uso terrenos hoy baldíos en el área de mayor densidad de equipamiento y mejor calidad ambiental y paisajística de la ciudad (Paseo Marítimo y Playa de Levante. Ciudad Deportiva Municipal).

- te desolada e inhospita e insegura.
- dad de usos en la Avda. del Ejército, hoy completamente para ello y que a medio plazo provoque mayor intensidad - la ciudad en un área que reúne excelentes condiciones - bana en una posición periférica al actual centro de -
4. Crear un foco de interés, vida propia y animación urbana en general todo el término municipal.
- de las cualidades de posición que presenta la ciudad orden a articular una política de potenciación máxima cta dentro de la estrategia del nuevo Plan General en Este constituye un objetivo que reviste gran importancia por el momento.
- dad para este tipo de usos de los que carece la línea vos, y residenciales en un lugar con gran potencialidad - plantación de usos terciarios, turísticos, recreati- nueva planta en suelo vacante que posibilite la im- -
3. Desarrollar un área de urbanización y edificación de urbanísticas.
- dantes con la actuación e incluido en la misma unidad espacios verdes a los tejidos de suelo urbano colindantes en orden a la dotación de equipamientos colectivos y taría de la establecida para el propio suelo urbano suelo urbanizable programado, una política complementaria de
2. Impulsar mediante la puesta en marcha de sectores de





DEFINITIVAMENTE

MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.

Sección. 1.3.2.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.

1. Ordenación de los sistemas. Criterios de diseño.

El sector, de acuerdo con los objetivos establecidos en la sección anterior se ha ordenado estructurándolo por medio de una vía paralela al Paseo Marítimo que sigue sensiblemente el trazado de la antigua calle de Claudio Coello.

En el centro del sector se plantea la realización de un jardín urbano con posibilidad de realizar un aparcamiento subterráneo en parte de su superficie, así como edificaciones de equipamiento diverso al servicio de la playa cuyo diseño debe integrarse con una pasarela elevada que lo articule con el futuro parque marítimo a realizar alrededor de la actual estación dilaceradora de la ciudad a la orilla del mar.

El diseño de estas edificaciones debe realizarse a modo de cortavientos y formando una barrera protectora contra los fuertes vientos de levante dominantes en la zona.

Se plantea la realización de este jardín, autosuficiente para el sector que nos ocupa, junto a una reserva de una zona verde local que se ha planteado en el nuevo Plan General al objeto de lograr una mayor concentración de las mismas que permita unos menores costes de mantenimiento y que no se computa como sistema general a nivel de término municipal a pesar de su tamaño.

29 MAR 20 1984



SECRETARIO GRAL.

Este jardín a desarrollarse el suelo urbanizable programado del nuevo Plan General quedaría englobado en una glorieta de tráfico necesaria para conectar el Paseo Marítimo con el Paseo de la Velada y Plaza de Toros, sistema general del Plan de 1.969 que se respeta en la Revisión, cuyo trazado y diseño queda precisado a escala 1:2.000 y que por el momento no resulta necesaria para el sector que nos ocupa.

En el lado norte del sector y lindando con la calle Pavía se prevé una zona escolar de 8 unidades a ubicar en dos parcelas y una guardería infantil. La localización de este equipamiento escolar y asistencial se ha efectuado de forma que sea fácilmente accesible desde el inmediato barrio de San Bernardo.

2. Ordenación de las zonas. Criterios de diseño.

El aprovechamiento lucrativo se ha dispuesto en 6 zonas que se ordenan con el tipo de ordenación de volumetría específica en configuración unívoca. Se ha procurado que los edificios no tengan alturas excesivas al objeto de no arrojar sombras sobre la playa dada la orientación Norte-sur de la playa de La Línea.

3. Ordenación de las redes de servicios: Criterios de Diseño.

a) De acuerdo con el art. 55 del Reglamento de Planeamiento se prevé en el sector la realización de las siguientes redes de servicio e instalaciones:

1. Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

DEFINITIVAMENTE



2. Red de alcantarillado: Aguas residuales y -
aguas pluviales.
 3. Red de suministro y distribución de energía/
eléctrica.
 4. Red de alumbrado público.
 5. Red telefónica.
- b) En los planos de proyecto se especifican los es-
quemas a que deberán sujetarse las anteriores -
instalaciones y en el apartado siguiente los re-
quisitos de cálculo y diseño que deberán tener-
se en cuenta para el Proyecto de Urbanización.
- c) Criterios de cálculo y diseño para el Proyecto
de Urbanización.
1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidran-
tes contra incendios.
- El esquema de la red del sector se ha efectua-
do en forma de malla, que puede ser acometida
independientemente para cada polígono de ac-
tuación efectuando conexiones a las instala-
ciones existentes en la calle Pavía y Paseo -
Marítimo. Este esquema resulta el más adecua-
do para garantizar una distribución homogénea
de caudales y presiones en la totalidad del -
sector permitiendo la realización de reparacio-
nes sin interrumpir el suministro, así como -
reducir el impacto del sector en el resto del
sistema de distribución de la ciudad al míni-
mo posible. La procedencia del agua potable -
es la red general de la ciudad que dispone de
suministro suficiente para admitir la urbani-
zación y edificación del sector que se proyec-
ta.

DEFINITIVAMENTE



La presión disponible es de 35 m.c.a. suficiente para garantizar el suministro a los pisos más altos sin necesidad de realizar instalaciones especiales en los edificios. La dotación a considerar para el cálculo de la red en el Proyecto de Urbanización será de 300 litros/habitante y día ó 85 m³/Ha incluyendo en esta cifra el agua necesaria para riego de parques, jardines y vías públicas. Deberá asimismo, ser considerado un caudal instantáneo de 16 l/seg. para la instalación de hidrantes contra incendios.

2. Red de alcantarillado: Residuales y Pluviales.

El esquema de la red se realiza de acuerdo con el sistema separativo proyectando conductos independientes para las aguas residuales y pluviales del sector. El diámetro mínimo de las conducciones será de 30 cm. debiendo disponerse pozos de registro en los cambios de dirección, en los cruces y cambios de pendiente separándose como máximo 50 m. entre sí.

La pendiente mínima de las conducciones será del 2 por mil debiendo efectuarse su cálculo con arreglo a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación u otro procedimiento suficientemente contrastado por la experiencia o criterio del proyectista de la red lo que deberá quedar justificado en el Proyecto de Urbanización.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE



Las acometidas de los edificios se realizarán siempre a pozos y a tal efecto se dejará prevista al menos una arqueta de acometida en cada zona edificable y parcela destinada a sistema de equipamiento.

La red de pluviales se efectuará independientemente de la de fecales debiéndose prever su mideros en la calzada que deberá ir provisto/ de areneros y separándose entre sí una distancia máxima de 25 m. La acometida de los sumi- deros será igualmente a pozos que deberán reu- nir las mismas condiciones especificadas en cuanto a localización y requisitos que los de la red de aguas residuales. En ambas redes de- berán reforzarse las canalizaciones cuando la generatriz del conducto esté a menos de 1,20 m. respecto de la rasante en aceras y a 2,50 m. en cruces de calzada.

3. Red de suministro y distribución de electrici- dad (AT y BT). Las canalizaciones de la red de AT y BT serán siempre subterráneas en el interior del sector pudiendo ser aéreas las acometidas del sector con el resto del sistema general de la ciudad.

Los transformadores se ubicarán en casetas - adecuadas no pudiendo realizarse en forma sub- terránea.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



La Potencia a considerar para el cálculo de la demanda de potencia será de 5 KVA cada 100 m² de techo edificable en cada uno de los polígonos que arroja una potencia de 104 KVA para el polígono 1 y de 66 KVA para el polígono 2.

El diseño de la red de distribución en baja a 220/380 v se efectuará en el Proyecto de Urbanización según los esquemas establecidos en este documento y de forma independiente para cada polígono.

Las canalizaciones discurrirán siempre por las aceras y espacios públicos previstos según el esquema que se establece en planos debiendo preverse en el Proyecto de Urbanización al menos una arqueta de acometida en cada zona del Plan Parcial y en cada una de las parcelas urbanísticas calificadas como sistemas.

La ubicación de las casetas transformadoras - así como su conexión con las redes existentes en los alrededores se ha efectuado de forma - que resulten aceptables las caídas de tensión en todo el ámbito del sector considerando distancia máxima del orden de 200 m. de radio, habitual en los casos urbanos de las ciudades.

La interconexión de estos centros transformadores con la red existente en el contorno mejorará evidentemente las condiciones del suministro de los suelos urbanos colindantes cuando el - nuevo sistema se halle en funcionamiento.



4. Red de alumbrado público.

a) Nivel de iluminación.

Se hallará comprendido en todas las vías del sector entre 7 y 15 lux., según la latitud - de las mismas sea inferior o superior a 14,00 m. respectivamente.

Para las zonas ajardinadas el nivel de iluminación se establecerá entre 2 y 7 lux.

b) Sustentación de los puntos de luz.

Se efectuará por medio de báculos y postes con brazo o columnas por permitirlo la amplitud de las aceras previstas (en todo caso superiores a 1,75 m) y no resulta posible la utilización del sistema de brazos murales al hallarse el sector sin edificar.

Las zonas ajardinadas y peatonales tendrán un sistema de iluminación decorativo.

c) Disposición de los puntos de luz.

Se elige la disposición bilateral al tresbolillo para todas las vías del sector a excepción de zonas verdes y áreas peatonales.

d) Separación del bordillo. Saliente sobre el - bordillo.

Los postes y báculos se situarán separados - del bordillo 0,45 m. Los puntos de luz deberán situarse sobre la calzada y a una distancia de 1 a 2 m. del bordillo.

24

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84



- e) Relación entre la altura del punto de luz y ancho de la calzada.

Se establecerá en el Proyecto de Urbanización una relación comprendida entre $1/2$ y $2/3$ entre la altura del punto de luz y la anchura de la calzada.

- f) Relación entre la separación de las unidades luminosas y la altura del punto de luz.

Debe hallarse comprendida entre 3,5 y 4 para obtener una iluminación media entre 7 y 15 lux que produce para la disposición bilateral al tresbolillo, separaciones entre unidades, - comprendidas entre 28 y 31,50 m.

- g) Potencia instalada y altura del punto de luz.
Se ajustará a las tablas 3.54 y 4.1.9. de la Instrucción para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda.

- h) Instalación.

La canalización será subterránea, protegiéndose la misma en los cruces de calzadas y zonas verdes. Se dispondrán arquetas de derivación y cruces para registro de la instalación y - un cuadro general de mando y protección junto al centro de transformación.

5. Red Telefónica.

La red telefónica será subterránea debiendo efectuar la obra civil y las instalaciones de acuerdo con las instrucciones y normativa vigente en



el momento de redactarse el proyecto de urbanización de la Cía. Telefónica Nacional de España.

6. Red viaria.

a) Descripción General.

La red viaria prevista se configura con dos lógicas diferentes: la parte sur, con un vial prolongación de la calle Claudio Coello y viario de conexión con el Paseo Marítimo en dirección perpendicular y que enlazarán con el sector 11.B.01.02. y el interior de la ciudad; la parte norte plantea un delicado problema de conexión con el Barrio de San Bernardo que impone una configuración distinta a la anterior, entre ambas se plantea una glorieta central que las articula mediante anillo circulatorio que se completará en el momento en que se ejecute el sector 11.B.01.02.

b) Características del trazado.

Dadas las características futuras del lugar de actuación se ha procurado dotar de una cierta prestancia y rotundidad al diseño, procurando asimismo no multiplicar los enlaces con el Paseo Marítimo a fin de no perturbar la circulación de paso que éste deba canalizar en su día.

El trazado del viario principal, está, por lo demás impuesto por la Ordenación prevista en la Revisión del Plan General.



c) Condiciones de diseño.

En el gráfico anejo al plano-síntesis se detallan las secciones tipo con su distribución funcional y el dimensionamiento previsto, ajustándose a las especificaciones de diseño contenidas en la sección 3.3.2. (páginas 380 y sucesivas) de la Memoria de la Revisión del Plan General.

Las dimensiones mínimas son:

ancho de carril de circulación: 3 m.

- plaza de aparcamiento en hilera: 2 x 5 m.

- plaza de aparcamiento en batería: 2 x 4.5 m

- ancho de acera: 1 m.

- ancho de paso de peatones señalizado: 5 m.

- rampas de acceso para minusválidos:

ancho: 1,2 m. y pendiente máxima: 12,5%

- distancia mínima entre alcorques: 5 m.

En el Proyecto de Urbanización deberá preverse todos los aspectos anteriores, debiendo disponer de alcorques para árboles las aceras con más de 2,5 m. de anchura y ubicar los accesos para minusválidos en todos los pasos señalizados de peatones y según itinerarios a fijar en todas las calles.

Los encuentros de calles deberán permitir el giro sin invasión de calzada de los vehículos municipales de basuras y del servicio de bomberos.

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



VIARIO GRAL

d) Viario peatonal.

La anchura mínima será de 3 m. (para los sopor-
tales 4 m.) debiéndose establecer una completa
continuidad con las aceras y los cruces peatonal
les señalizados. Si se prevén diferencias de ra-
santes se deberá prever rampas para minusválidos
de iguales características a las descritas ante-
riormente. Se evitará el uso, igual que en las/
aceras, de pavimentos deslizantes. Como adver-
tencia para invidentes en todos los casos de -
cambiar rasantes (escalones, bordillos o rampas)
se deberán tratar los entornos con texturas fa-
cilmente identificables.

Se evitará la invasión de las áreas de circula-
ción de manera permanente o temporal con cual-
quier obstáculo a la circulación (postes, anun-
cios, veladores, jardineras, kioscos, etc) de -
manera que se garantice siempre libre un paso -
de 1 m. en la acera del viario local, 1,5 m. en
las aceras o callejones de 3 m., y el 50% de la
sección perpendicular a la mayor dimensión en -
las anchuras superiores; se garantizarán asimis-
mo los accesos a las zonas y equipamientos.

e) Justificación de la solución adoptada.

Al tratarse de una intervención en el seno de -
un tejido urbano bastante consolidado, las solu-
ciones vienen forzadas por las características
de la existente en el entorno. En lo referente

APROBADO
DEFINITIVAMENTE



al problema del tráfico, la Revisión del Plan General opta ya por una solución de compromiso entre el respeto a las preexistencias sociológicas, tipológicas y de concreta ocupación y la necesaria permeabilidad peatonal y rodada que exige - cualquier núcleo urbano; las dificultades se agravan en el caso de La Línea de la Concepción debido a la herencia particularmente deficiente de la estructura viaria y a la postración económica municipal y de la población.

Por todo ello las capacidades viarias deben considerar en primer lugar los inevitables estrangulamientos en ciertos lugares de paso; esto conduce a que las secciones tipo no deben ser muy diferentes a las que ya vienen forzadas por estos estrangulamientos y también se deben atender criterios de despilfarro de espacio y de costes.

A parte de estos condicionamientos inevitables - es interesante referirse a las dificultades extremas que comporta en este caso la elaboración de un modelo matemático que permitiera ajustar el diseño al aforo previsible. Se deben considerar varios tipos de problemáticas:

- El cálculo de la demanda del servicio en sí: - población afectada, nivel económico, previsiones de crecimiento demográfico y de motorización - (¿qué se puede decir al respecto después de 1973?), influencia de la estructura urbana en sí según - modelos de mallas a nivel de toda la ciudad, pro

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84
EL SECRETARIO GENERAL



porción de transporte público, ciclos diarios - y anuales, tratamiento estadístico, etc.

- La definición de la capacidad en función de: distancia y peso relativo de los cruces, tamaño de los vehículos, velocidad y densidad de circulación, influencia de los aparcamientos en las/ vías y en el interior de las manzanas, cruces - de peatones, etc.

Dada la magnitud de esta tarea, la cuantifica-- ción se muestra costosísima y lo que es peor, - adolecería de una tremenda e intrínseca acclato- riedad; por eso ya el informe "Traffic in Towns" renunciaba a dar criterios para cuantificar este tipo de cuestiones en el centro de la ciudad. Y por si fuera poco el problema no es estático, - sino dinámico, y la misma intervención supuesta mente ajustada al problema, modifica a este últi mo y el proceso de ajuste corre el riesgo de no verse jamás cumplido, tal como muestra el análi- sis que hace Ivan Illich del sistema viario en Estados Unidos.

Por último entender el sistema viario como redu- cido a su componente de canalizador de tráfico - supone olvidar funciones que trascienden dicha componente; lugar público por excelencia, vehícu lo de comunicación y expresión colectiva, confor mador de lugares que no son apéndices de la deno minada "circulación".



En resumen, la renuncia a cuantificar el tráfico se toma conscientemente y se justifica por las siguientes razones:

- Imposibilidad de cuantificar con éxito razonable la densidad de tráfico y de capacidad viaria en un lugar de fuerte carácter urbano.
- Imposibilidad de hacer abstracción de un entorno urbano de carácter semiespontáneo que impone fuertes restricciones al sistema viario de la totalidad de la ciudad, en cuyo seno se produce la intervención propuesta.
- Renuncia a diseñar este tipo de vías en función exclusiva de su consideración como soporte de la circulación del tráfico rodado.

7. Justificación de la suficiencia de la red de infraestructuras en el entorno.

a) Abastecimiento de agua.

El diámetro de la tubería de suministro es de 200 mm. y la presión de 3,5 kg/cm², que, dado el número de viviendas y las alturas autorizadas en el sector, se considera suficiente.

b) Saneamiento y pluviales.

La red de aguas negras desagua por el "colector Mateo Inurria" con una capacidad de 324,19 l/seg. Se calcula que el aporte de este sector eleva el caudal de 181 l/seg. a 300 l/seg. lo cual puede ser absorbido sin problemas.

El "emisorio X" de 100 mm. se considera igualmente suficiente para el caudal previsto de aguas pluviales.

c) Energía Eléctrica.

El sistema de distribución que rodea el sector es de malla cerrada, quedando el sector en cola del sistema, con una disposición de 15.000 V que se considera suficiente.

El Centro de Transformación queda enlazado con el de San Bernardo y el del Emisario.





CAPITULO 1.4.

EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO Y
JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Sección 1.4.1.

ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

Al procederse a la delimitación y ordenación del sector se han examinado dos alternativas de planeamiento determinados en ambos casos por la estructura de la propiedad del suelo.

Como puede observarse en el plano nº 3 el sector en su estado actual se divide en dos por la calle Claudio Coello paralela al Paseo Marítimo. Ambas partes se hallan parceladas en formas muy dispares. El frente del sector con fincas pertenecientes a dos grandes propietarios y el fondo a 17 propietarios y a la red viaria municipal que afecta a las dos áreas que son objeto de ordenación.

La 1ª alternativa contemplaba la consideración de una distribución homogénea de la edificabilidad con mantenimiento de la estructura de propiedad ordenando individualizadamente cada parcela. La 2ª que es la que se ha elegido, contempla una división en dos polígonos diferentes agrupando las fincas por características homogéneas de tamaño con reparto equitativo de los aprovechamientos urbanísticos mediante compensación y reparcelación a realizar en los polígonos 1 y 2 respectivamente.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



La 1ª solución que hubiera simplificado el problema de la reparcelación comportaba la realización de los equipamientos y la red viaria exclusivamente en el frente del sector con una concentración de volúmenes lucrativos lo que hubiera determinado la necesidad de elegir alturas de edificación excesivas en el frente del sector, y reproducir la antigua tipología de edificación en el fondo, a base de viviendas unifamiliares mínimas.

Ello se ha rechazado por implicar la necesidad de permitir unas alturas excesivas a todas luces en el frente del sector e insuficientes en el fondo, con tipologías edificatorias totalmente disímiles. Se ha optado por el contrario por distribuir homogéneamente la edificabilidad, escalonar las alturas hacia el interior y crear una zona verde en forma de glorieta que permita incrementar al máximo la longitud de fachadas con vistas al mar sin peligro de arrojar sombras en la playa y Paseo Marítimo en las horas de baño.

Sección 1.4.2.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Como ya se ha expresado los criterios básicos de ordenación han sido:

- 1ª.- Lograr una distribución equitativa de los aprovechamientos urbanísticos ordenando el sector en dos polígonos con homogeneidad de tipologías edificatorias.
- 2ª.- Garantizar el soleamiento de la playa y Paseo Marítimo incrementando las alturas posibles en el interior del sector.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



Ello se ha realizado concentrando la edificabilidad por polígonos independientes que permiten liberar - suelo para la red viaria, zonas verdes y equipamien- tos educativos, socio-cultural y asistencial en bue- na articulación con el barrio de San Bernardo e in- teriores de la ciudad.

Esta alternativa elegida se justifica en base a las siguientes razones:

- 1º.- Se posibilita por el interior del sector la co- nexión del Paseo Marítimo con el interior de - la ciudad a través de las calles Jacinto Verda- guer y Mateo Inurria sin congestionar las ca- lles de Galileo y Pavía que se mantienen.
- 2º.- Se ubica la zona escolar en posición tal que - al desarrollar el sector interior colindante - pueda ser objeto de ampliación disminuyendo - gastos de conservación y mantenimiento.
- 3º.- Dicha zona escolar se halla en buena relación espacial con la zona escolar prevista en el sue- lo urbano del barrio de San Bernardo, posibili- tando los menores recorridos escolares posibles.
- 4º.- Se obține una amplia zona verde en el centro del sector con posibilidades de ampliación pos- terior en el sector colindante. Se completaría así el equipamiento de zonas verdes de la Uni- dad Urbanística 11.
- 5º.- Se prevé la realización de una dotación cívica y socio-cultural de envergadura que puede dar servicio asimismo a la Unidad nº 11 completa.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84



62.- Los aprovechamientos medios de cesión al Ayuntamiento se logran independientemente para cada polígono, en una secuencia temporal paralela a la ejecución de cada uno. Es de notar asimismo que por la división poligonal efectuada no resulta necesaria establecer coeficientes de homogeneización de aprovechamientos en base a las diferencias de localización de los solares objetos de cesión.

En base a las razones anteriormente expuestas que dan analizadas las distintas alternativas de planeamiento que se han considerado y justificado la elección que se ha efectuado.

La Línea de la Concepción, Diciembre de 1.984,
EL ARQUITECTO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL CONCHAL"
LA LINEA - CADIZ - SECTOR 11.B.01.01.

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA Y
PLANOS DE ORDENACION.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
29-MARZO-84
SECRETARIO GRAL.



Técnico Redator:

Eduardo Serrano Muñoz (Arquitecto)

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL CONCHAL"
SECTOR 11.B.01.01. 1A LINEA (CADIZ)

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS



Técnico Redactor:

Eduardo Serrano Muñoz (Arquitecto)



APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84

CREADO GRAL.

CAPITULO 1: GENERALIDADES, TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS,
ESTUDIOS DE DETALLE, PROYECTOS DE REPARCELACION,
PROYECTOS DE URBANIZACION.

SECCION 1ª GENERALIDADES.

Art. 1.1.1. AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria en todas las zonas y espacios calificados como sistemas dentro del sector 11.B.01.01. "El Conchal".

Art. 1.1.2. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinida en tanto no se acuerde su revisión.

Dicha vigencia se limita a un plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva, si no llega a iniciarse su ejecución en dicho plazo, su caducidad será automática pudiendo procederse entonces a redactar y tramitar un nuevo Plan Parcial.

Art. 1.1.3. EJECUTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL

1. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo debiendo realizarse dicha ejecución según la delimitación poligonal establecida en este documento.
2. La ejecución deberá realizarse por polígonos completos y de acuerdo con el régimen de suelo que se establece en estas ordenanzas.



SECCION 2ª. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1.2.1. PARCELA - SOLAR

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de - facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y de la edificación por partes y etapas; conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción; servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación. Al utilizar el término parcela se hace siempre referencia a parcela urbana, tal como la define el art. 94 y siguientes de la Ley del - Suelo y con un contenido distinto al de parcela rústica en suelo urbanizable.
2. Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización estipuladas en estas ordenanzas.

Art. 1.2.2. INDICE DE INTENSIDAD

Indice de intensidad neta de edificación por parcela. Se entenderá por "índice de intensidad neta de edificación por parcela" al resultado de dividir la máxima permitida en cada parcela por la superficie de ésta. La citada intensidad máxima permitida será la resultante de la distribución entre todas las parcelas de la intensidad de cada unidad de zona representada por su índice de intensidad media zonal.

DEFINITIVAMENTE

29 MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



Art. 1.2.3. PLANTA SOTANO, SEMISOTANO

1. Se entenderá por planta sótano toda planta o parte de planta que se halle enterrada totalmente o semienterrada, siempre que la cota del techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.
2. La planta que, conforme a las anteriores definiciones fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa, se denominará semisótano.

Art. 1.2.4. PLANTA BAJA

Se denomina planta baja a la primera planta por encima de la planta de sótano o semisótano.

Art. 1.2.5. PLANTA PISO

Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.

Art. 1.2.6. ELEMENTOS TECNICOS DE LAS INSTALACIONES

Se englobarán bajo el término elementos técnicos de instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o de humos; claraboyas y remates de muros; antenas de telecomunicación radio y televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores e incluso para acceso de estos al plano de terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

DEFINITIVAMENTE



Dichos volúmenes, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación, deberán preverse, a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia de edificación municipal.

Art. 1.2.7. CUERPOS SALIENTES

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables. Entre los cerrados se incluyen los miradores; entre los semicerrados las galerías y cierros, las barandas y porches, y entre los abiertos, los balcones y terrazas.

Art. 1.2.8. PLANO LIMITE DE VUELO

Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en plantas piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianera.

Art. 1.2.9. ELEMENTOS SALIENTES

Son los elementos arquitectónicos de los edificios no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por exigencias constructivas o funcionales. No

se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Art. 1.2.10 PATIOS DE LUCES INTERIORES Y EXTERIORES.

Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

El patio de luces se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patio de luces exterior.

Art. 1.2.11. POZOS DE VENTILACION

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



DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84
SECRETARÍA GRAL.

SECCION 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE.

Art. 1.3.1. FINALIDADES

En el presente sector 11.B.01.01. "El Conchal" podrán redactarse Estudios de Detalle exclusivamente con las siguientes finalidades.

- a) Adaptar y/o reajustar alineaciones y rasantes de las zonas y sistemas señaladas en el plano nº 21.
- b) Reordenar los volúmenes de las zonas y sistemas según las calificaciones de suelo establecidas en el sector posibilitando la edificación de parcelas urbanísticas menores.
- c) Reordenar los volúmenes de las zonas y sistemas configurándolos de forma distinta siempre que no se aumenten las alturas, volúmenes y ocupaciones establecidas.
- d) Desarrollar las zonas calificadas como Estudios de Detalle.

Art. 1.3.2. LIMITACIONES

- a) Mediante Estudios de Detalle no podrán reducirse las anchuras de los espacios destinados a viales, ni las dimensiones de los espacios libres según sus calificaciones urbanísticas establecidas en el Reglamento de Planeamiento y el presente Plan Parcial.
- b) No podrán efectuarse aumentos de la ocupación del suelo, de las alturas tope, ni de los volúmenes edificables en cada zona.
- c) No podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes pertenecientes a la misma zona.

Art. 1.3.3. DETERMINACION DE LAS PARCELAS MINIMAS

1. Cuando una zona completa se pretenda desarrollar en unidades proyectuales menores a la misma, podrá fijarse una parcela mínima menor que la zona realizando un anteproyecto arquitectónico de la zona que deberá ser tramitado como Estudio de Detalle.
2. Este Estudio de Detalle será preceptivo y en el mismo se determinará la parcela mínima si la zona pertenece a varios propietarios. En este caso el Estudio de Detalle se tramitará simultaneamente con el proyecto de reparcelación.
3. En los demás casos, las parcelas mínimas coincidirán con las establecidas en el plano de parcelación y la ordenanza correspondiente.

Art. 1.3.4. CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1. Memoria justificativa y descriptiva de la solución adoptada.
2. Estudio Comparativo de la edificabilidad, ocupación y altura permitidas en el Plan Parcial y la resultante del estudio de Detalle.
3. Plano de Ordenación de volúmenes o de la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes a escala 1:500.





SECCION 4ª PROYECTOS DE PARCELACION

Art. 1.4.1. FINALIDAD DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION

Los proyectos de parcelación tienen por finalidad dividir las zonas en unidades aptas para edificar de forma que - puedan ser objeto de proyectos de arquitectura independientes.

Art. 1.4.2. ALCANCE MINIMO DEL PROYECTO DE PARCELACION

El proyecto de parcelación abarcará como mínimo una zona completa y como máximo todas las zonas incluidas en un polígono de actuación.

Art. 1.4.3. CONDICION PREVIA

1. No podrán otorgarse licencias de parcelación urbanística en cada polígono hasta el momento que se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector completo, y el proyecto de reparcelación de cada polígono.
2. En las zonas que precisan Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, podrá definirse en el mismo la parcela mínima correspondiente y tramitarse simultaneamente o posteriormente con el proyecto de reparcelación del polígono completo.

Art. 1.4.4. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION

El proyecto de parcelación se compondrá de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la parcelación proyectada en relación con el cumplimiento de las ordenanzas de edificación del Plan Parcial.
2. Plano de zonificación del Plan Parcial (escala 1:500).

3. Plano parcelario de la zona con identificación de cada parcela urbanística (escala 1:500).
4. Planos acotados, con expresión de la superficie y linderos de cada una de las parcelas urbanísticas en que se divide la zona a escala 1:200 y formato DIN A-4.
5. Documento acreditativo de la adjudicación de parcelas por parte de la Entidad Administrativa de Cooperación.



APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



SECCION 5a PROYECTOS DE URBANIZACION.

Art. 1.5.1. FINALIDADES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

El proyecto de urbanización tendrá por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial a cuyo efecto detallará - las obras y servicios previstos en el mismo.

Estará redactado de forma que permita a personas distintas del autor, la dirección y ejecución de las obras.

Art. 1.5.2. ALCANCE MINIMO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

El proyecto recogerá las obras de explanación y pavimentación, red de riego e hidrantes, abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de electricidad, alumbrado público, ajardinamiento y red de teléfonos.

Comprenderá también las obras necesarias para el enlace de estos servicios con los generales de la ciudad en las debidas condiciones.

Art. 1.5.3. CONDICIONES PREVIAS.

1. No podrá aprobarse definitivamente el proyecto de urbanización si no se justifica la aprobación definitiva del Plan Parcial, se hayan formalizado la totalidad de las cesiones libres de cargas y gravámenes previstas.
2. No podrán dar comienzo las obras de urbanización de un polígono sin solicitar la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización y ésta sea otorgada a la Asociación Administrativa de Cooperación.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

27 MARZO-84



Art. 1.5.4. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. El Proyecto de Urbanización contemplará en cada polígono la realización de los servicios y obras siguientes:
 1. Explanación y Pavimentación.
 2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
 3. Red de saneamiento (residuales y pluviales).
 4. Red de suministro y distribución de energía eléctrica.
 5. Red de Alumbrado Público.
 6. Ajardinamiento de espacios libres.
 7. Red de teléfonos.
2. Se desglosará en los siguientes documentos:
 1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
 2. Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
 3. Planos de proyecto y de detalle.
 4. Pliego de Condiciones técnicas y Condiciones Económico-administrativas de las obras y servicios.
 5. Mediciones.
 6. Cuadros de precios descompuestos.
 7. Presupuesto.
3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.



CAPITULO 2: CONDICIONES DE EDIFICACION, USO, VOLUMEN,
HIGIENE Y ESTETICA COMUNES A TODO EL SECTOR.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE EDIFICACION COMUNES A TODO EL
SECTOR.

Art. 2.1.1. PARCELA. SOLAR.

1. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tienen que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.
2. Cuando en estas Ordenanzas se estableciera una parcela mínima, unas dimensiones mínimas en alguno de sus linderos, es obligatorio para poder edificar cumplir este mínimo de superficie o longitud.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles. Por consiguiente serán mínimas también aquellas que cumplan cualesquiera de las condiciones del párrafo 1 Art. 95 de la Ley del Suelo.
4. Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del Art. 95 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar en la inscripción de la finca en el Registro de Propiedad.
5. Para que una parcela tenga consideración de solar, además de cumplir las condiciones de régimen urbanístico del suelo establecidas en este Plan Parcial deberá disponer de las obras y servicios urbanísticos establecidos como obligatorios para el proyecto de urbanización del sector.

Art. 2.1.2. TIPOS DE ORDENACION.

1. Los tipos de ordenación de las zonas y parcelas a sistemas son los siguientes: Ordenación por volumetría específica, ordenación aislada y ordenación tridimensional.
2. Para cada una de las calificaciones particulares se establece el tipo o tipos de ordenación posibles. Cuando se especifique la posibilidad de varios tipos la elección podrá efectuarse sin supuesto de modificación de elementos del Plan Parcial.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



SECCION 2ª: CONDICIONES DE USO COMUNES A TODO EL SECTOR.

Art. 2.2.1. CLASIFICACION DE USOS SEGUN SU FUNCION.

1. Uso de vivienda, que comprende los espacios, locales o dependencias destinados a residencia familiar permanente. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Vivienda unifamiliar: vivienda situada en parcela independiente en edificio agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
 - b) Vivienda plurifamiliar: es el edificio destinado a residencia con accesos y elementos estructurales comunes a varias viviendas.
2. Uso viario, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías así como los complementarios que facilitan su funcionamiento.
3. Uso de aparcamiento, los espacios o locales destinados a detención prolongada de los vehículos de motor.
4. Uso de oficinas, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas de carácter público o privado, despachos profesionales incluidos las consultas de médicos. Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. Se pueden distinguir las modalidades de edificio exclusivo o no exclusivo.

11 / 11 MENTE
27 MARZO-84

GRAL.

5. Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato tales como tiendas, supermercados, etc.
6. Servicios Personales, los espacios o locales abiertos al público destinados a prestar un servicio personal - que no precisan almacenamiento tales como barberías, - saunas, salones de belleza, usos de hostelería como cafés, bares y restaurantes.
7. Uso industrial, los espacios o locales destinados a actividades de transformación en industrias, almacenaje y venta de productos al por mayor que pueden generar - tráficos específicos, o molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a lo bienes.
Se incluyen entre los mismos:
 - a) Transformación de materias primas o semielaboradas o su preparación para sucesivas transformaciones.
 - b) Conservación, guarda, distribución de productos al por mayor.
 - c) Agencias de transportes.
 - d) Transporte e industria auxiliar del automóvil tales como garajes, talleres de reparación, estaciones de servicios y gasolineras.
 - e) Industrias o almacenes para materiales de construcción.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



DEFINITIVAMENTE

29 MARZO-84



8. Uso hotelero: comprende los espacios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas mediante el abono de un precio o tasa con sus anejos e instalaciones complementarias tales como moteles y apartamentos - en régimen hotelero. Comprende así mismo la residencia colectiva como residencias para la tercera edad, infantiles y estudiantiles, así como sus anejos a instalaciones complementarias.
9. Usos recreativos y de relación social son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión tales como espectáculos, cines, discotecas, cafés, restaurantes, salas de fiesta y similares.
10. Uso de asistencia sanitaria comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento, en los mismos tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.
11. Uso educativo comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diversos niveles y modalidades tales como centros escolares incluso guarderías y academias.
12. Uso cultural, los espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de conocimientos no ligados a funciones directamente educativo tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socio-culturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, círculos, etc.

AP 31100
DEFINITIVAMENTE

13. Uso religioso, los espacios o locales destinados al culto en cualquiera de sus manifestaciones y los directamente ligados al mismo tales como templos, centros de formación religiosa, conventos, etc.
14. Uso de zonas verdes comprende los espacios destinados a plantación de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las zonas que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.
15. Uso deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de actividades ligadas con el deporte y la cultura física.

Art. 2.2.2. CLASIFICACION DE USOS EN RAZON DE SU NATURALEZA.

En función de su naturaleza los usos se clasifican en públicos, privados y colectivos.

- 1) Uso público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración que posibilita su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.
- 2) Uso privado: es el uso limitado a un número de personas por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.
- 3) Uso colectivo: es el de naturaleza privada destinado al público y al que se accede por la pertenencia a una agrupación, club, asociación, o por el pago de una tasa, cuota o precio.

DEFINITIVAMENTE



Art. 2.2.3. CLASIFICACION DE USOS EN RAZON DE LA DURACION.

En función de la duración temporal los usos se clasifican en provisionales y permanentes:

1. Usos provisionales: los que no estando prohibidos por este Plan Parcial se establezcan de manera temporal, no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución de este Plan Parcial.
Estos usos habrán de autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 58 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse anualmente en cuyo defecto la concesión quedará caducada automáticamente y habrá de procederse a su levantamiento.
2. Usos permanentes: son los no incluibles en la categoría del punto anterior.

Art. 2.2.4. CLASIFICACION DE LOS USOS EN RAZON DE SU IDONEIDAD.

En razón de su idoneidad los usos del sector se clasifican en:

1. Usos permitidos: Son los que se admiten explícitamente en el Plan Parcial en cada una de las calificaciones urbanísticas.
2. Usos prohibidos: Son los que no se admiten explícitamente por el Plan Parcial, así como aquellos que sin estar expresamente excluidos, o los incluibles en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, distorsionan las características del sector.

A su vez los usos permitidos se desglosan en:

- a) Usos compatibles: Son los que pueden coexistir sin pérdida en ninguno de ellos de las características y efectos que les son propios; todo ello sin perjuicio de que su interdependencia haga necesaria cierta restricción en la intensidad y forma de los usos.
- b) Usos condicionantes: Son aquellos que por sus características demandan regulaciones singulares del entorno.
- c) Usos condicionados: Son aquellos que requieren ciertas limitaciones para ser compatibles con los incluibles en el punto anterior.

Art. 2.2.5. SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando en una parcela se den simultaneamente usos de diferentes clases, cada uno de ellos se regulará por sus propias normas.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
MARZO-84
EL SECRETARIO GRAL.


SECCION 3ª. CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODO EL
SECTOR.

Art. 2.3.1. COMPUTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE.

- a) En todos los tipos de ordenación los volúmenes de los pozos de ventilación computarán completos a los efectos del volumen.
- b) En el cómputo del volumen se incluirán las superficies construidas de todas las plantas por encima de las de sótano coincidiendo con los metros cuadrados de superficie de techo de la estructura del edificio completa.
- c) No serán en consecuencia computables los volúmenes de los patios de luces interiores y exteriores.
- d) No serán computables como volumen los denominados elementos técnicos.
- e) Serán computables en su totalidad los cuerpos salientes cerrados; se computará la mitad de las superficies cubiertas en los cuerpos salientes semicerrados; los abiertos no computarán como volumen.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
29-MARZO-84
SECRETARIO GRAL.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINDA DE
SECRETARIA GENERAL



DEFINITIVAMENTE



SECCION 4ª: CONDICIONES DE HIGIENE COMUNES A TODO EL SECTOR.

Art. 2.4.1. ALTURAS LIBRES MINIMAS.

Planta sótano: Se establece en 2,20 m.

Planta baja: Se establece en 3,50 m.

Plantas piso: Se establece en 2,50 m.

Art. 2.4.2. PATIOS DE LUCES.

En los edificios de viviendas, los dormitorios y estancias interiores deberán ventilar y captar luz a través de patios de luces. Las demás dependencias y piezas auxiliares interiores pueden hacerlo a través de pozos de ventilación. En el uso de oficinas y comercial, las estancias y los locales de trabajo podrán efectuar su ventilación a través de pozos de ventilación.

Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán dadas en función de las alturas de patio y sus dimensiones serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a $1/6$ de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 m. y con una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

Altura del patio (nº de plantas piso)	superficie mínima (m2)
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16
6	18

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Art. 2.4.3. POZOS DE VENTILACION.

1. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los pozos de ventilación vendrán dadas en función de la altura del patio. Las dimensiones de los pozos serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2,00 m. y con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente:

ALTURA DEL EDIFICIO Nº DE PLANTAS PISO.	SUPERFICIE MINIMA (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
más de 7	17

2. No se permitirán reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

MARZO-84



3. La altura del pozo se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el pozo hasta la más elevada o ático en su caso que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del pozo estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
4. Los pozos podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase.

Art. 2.4.4. PATIO DE LUCES EXTERIOR.

El patio de luces exterior es el que está en alguna o algunas de sus caras o espacio libre o a vial. Dichos patios no deberán cumplir, en cuanto a dimensiones, las superficies mínimas fijadas para los interiores, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido para aquellos. Las paredes de los patios exteriores se considerarán fachadas a todos los efectos.

Art. 2.4.5. PATIO DE LUCES MANCOMUNADO.

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

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84



Art. 2.4.6. CUERPOS SALIENTES.

El vuelo máximo será de 1/10 de la latitud del vial ó 1,50 m. valores que también deberán observarse en las reparaciones a las medianerías. La longitud máxima en facha da podrá ser del 100% excepto en la Z-6 que no superará - el 50%.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84

EL SECRETARIO GRAL.



AP 03400
DEFINITIVAMENTE



SECCION 59. CONDICIONES DE ESTETICA COMUNES A TODO EL SECTOR.

Art. 2.5.1. COMPOSICION ARQUITECTONICA DE LOS EDIFICIOS.

Se prohíbe la realización de composiciones arquitectónicas en los edificios impropias de tipologías edificatorias derivadas de la cultura y desarrollo histórico del movimiento moderno.

Art. 2.5.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS.

Será obligatorio el acabado de fachadas con materiales durables, prohibiéndose la utilización de alicatados en los edificios con más de dos plantas así como el ladrillo visto en todos los casos.

Art. 2.5.3. CUBIERTAS, TEJADOS Y CASTILLETES.

Se prohíbe la realización de tejado y cubiertas con antepechos al objeto de disminuir al máximo las sombras proyectadas sobre el Paseo Marítimo y zonas verdes. Deberán proyectarse soluciones de cubierta plana visitables únicamente para reparación en los edificios que sean de altura superior a tres plantas.

Art. 2.5.4. CARPINTERIAS EXTERIORES.

Será siempre de aluminio en plantas piso, prohibiéndose la utilización de carpinterías metálicas y de madera en todos los huecos exteriores de las plantas citadas.

Art. 2.5.5. COLORES EN FACHADA.

Se recomienda la utilización de colores intensos en las terminaciones de fachadas.

Art. 2.5.6. VALLADO DE LAS PARCELAS ORDENADAS CON EDIFICACION AISLADA. AJARDINAMIENTO INTERIOR.

Se realizarán cerramientos de fábrica hasta una altura de 1,20 m. rematándose con cierre metálico con terminaciones antivandálicas a partir de los 2,00 m. de altura. El ajar dinamiento interior de las parcelas será obligatorio y - visible desde el exterior. Se recomienda por su resistencia al medio ambiente la utilización del ciprés.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 - MARZO - 84



SECCION 6a. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO POR ZONAS.

Art. 2.6.1. Los parámetros concretos a los que se sujetarán las edificaciones a ejecutar en las zonas se detallan en el cuadro anejo.

Art. 2.6.2. Se fijan las siguientes condiciones de uso para las zonas lucrativas:

- Uso obligatorio y condicionante: residencial (1) que será unifamiliar o plurifamiliar según lo determine el destino concretado en el cuadro anejo.
- Usos compatibles y condicionados: aparcamientos (3) en semisótano o sótanos; oficinas (4); comercial (5); servicios personales (6); hotelero (8); educativo (11); cultural (12); religioso (13); sanitario (10); recreativo (9); deportivo (15).
- Usos simplemente compatibles: zonas verdes (14)
- Uso prohibido: industrial (7)

Posteriormente a la aprobación definitiva de este Plan Parcial se incorporarán con claves correlativas 11a y 13b a la documentación de la Revisión del Plan General la denominación de las zonas que se incluyen en este Plan General.

APROBADO



CUADRO ANEJO DE DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA APLICABLE (ORDENANZAS)

POLIGONO	ZONA	NUMERO A DENOMINAR		TIPO DE ORDENACION		SUPERFICIE ZONA m2s	DESTINO	INTENSIDAD m2t/m2s	OCCUPACION		OBSERVACIONES
		PARCELA	SEGUN PGOU	VOLUMETRIA ESPECIFICA	FLEXIBLE UNIVCCA				NPT	MAXIMA	
										%	
1	z-1	8	13b	si	No	2.584	plurif.	3,56	4y5	90	lucrativo Ayto y equipamiento
	z-2	9 y 11	13b	Si	No	2.173	plurif.	3,19	4,5	90	
	z-4	12	13b	Si	Si	700	plurif. Ec	4,34	5y6	100	
	z-5	10	13b	Si	Si	600	plurif.	3,94	4	100	
2	ED1	19y16	EDCV-P	Si	No	1:1.857 zup5:1258 total:3115	plurif. zup AP2	330(bru- to)	7	-	lucrativo privado (parcela 20) y lucrativo Ayto. (parcela 13)
	z-6	13y20	13b	Si	No	470	plurif.	4,90	5	100	

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL CONCHAL"
SECTOR 11.B.01.01. LA LINEA: CADIZ.

DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
29-MARZO-84
SECRETARIO GENERAL



Técnico Redactor:

Eduardo Serrano Muñoz (Arquitecto)

APROBADO
DEFINITIVAMENTE



PLAN DE ETAPAS

1. ACTUACIONES PREPARATORIAS.

- 1.1. Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial del sector se deberá proceder a la reparcelación de cada polígono constituyendo dos Asociaciones Administrativas de Cooperación, necesarias para la efectividad del sistema de Actuación elegido para el sector: Cooperación.
- 1.2. Se procederá en el plazo de un mes a la inscripción de las Asociaciones en el Registro existente al efecto en la Dirección Provincial de Cádiz de la Consejería de Política Territorial e Infraestructuras de la Junta de Andalucía.
- 1.3. El Ayuntamiento de La Línea redactará y tramitará los preceptivos proyectos de reparcelación, que aprobados permitirán la cesión e inscripción registral de los suelos destinados a sistemas y del aprovechamiento medio de cada polígono según las localizaciones establecidas en el plano de parcelación urbanística del presente Plan Parcial (nº 22) y cesión de aprovechamiento medio (nº 23).

- 1.4. Una vez resuelta esta fase se procederá a tramitar el Proyecto de Urbanización correspondiente del sector, que deberá ir dividido en dos etapas correspondientes a cada uno de los polígonos de actuación.
- 1.5. La división en polígonos se ha efectuado en forma que la realización de las obras correspondientes a cada esquema de infraestructuras y servicios sean independientes entre sí una vez que el sector en cuanto tal disponga del suministro de electricidad y quede resuelto el desagüe de pluviales al colector general que deberá ser desviado de los polígonos 1 y 2 hasta la estación dilaceladora sita en la playa de Levante.
- 1.6. La resolución de estas obras deberá ser previa a la propia de urbanización de cada polígono de actuación y posterior a la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y urbanización.

APROBADO



DEFINITIVAMENTE



2. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

2.1. Las obras de urbanización local de cada polígono pueden ser independiente entre sí - al haberse diseñado los esquemas de forma que posibiliten actuaciones independientes. La transformación del suelo urbano en solares, y la concesión de licencias de edificación precisará la realización de las obras de urbanización siguientes:

1. Movimiento de tierra y Explanación.
2. Suministro y distribución de electricidad
3. Suministro y distribución de agua.
4. Desagües de pluviales y fecales.
5. Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.

La concesión de licencias de primera ocupación requerirá la realización completa de las siguientes obras:

6. Pavimentación de aceras.
7. Ajardinamiento de zonas verdes.
8. Alumbrado público.

2.2. Plazos de Urbanización.

Se fija el plazo de 18 meses para completar las obras numeradas del 1 al 5 para cada polígono a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y 6 meses más para completar las obras numeradas del 6 al 8.

2.3. Plazos de edificación de los solares.

Se fija un plazo de 2 años para proceder a solicitar licencia para edificar los solares, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El incumplimiento de plazo determinará por sí sólo la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

9 - MARZO - 84



EL SECRETARIO GRAL.

DEFINITIVAMENTE

29 MARZO 84

EL SECRETARIO GENERAL.

3. PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS
PUBLICOS SUBTERRANEOS Y DE LOS EQUIPAMIENTOS
PREVISTOS.

-AP1: no se fija

-AP2: cuando haya constancia oficial de que están ejecutados las 2/3 del aprovechamiento lucrativo del Polígono 2 o cuando vaya a ejecutar se lo previsto en la ZVP-5

-EGB: edificación e instalaciones suficientes para 8 unidades cuando haya constancia oficial de que está ejecutado 1/3 del aprovechamiento lucrativo residencial del sector.

-Guardería (GI) mismas condiciones que el caso anterior.

-Sociocultural (SC): cuando haya constancia oficial de que está ejecutado el 50% del aprovechamiento lucrativo residencial del sector.

3.1. Se cambian los números de los puntos 3 y 4 por los 4 y 5 respectivamente.

3.2. En el punto anterior (nuevo 4) se cambia el primer párrafo por el siguiente:

"4.1. El sistema de actuación previsto en el Polígono 1 es el de Compensación y en el Polígono 2 cooperación."

"4.2. Si en el plazo de un año a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, no se lograra constituir la Asociación Administrativa de Cooperación y aprobar el Proyecto de Reparcelación en el Polígono 2, el Ayuntamiento

de La Línea de la Concepción, sin más trámites acordará la sustitución del sistema de Cooperación por el de Expropiación, y la redacción, tramitación y ejecución del Proyecto correspondiente.

Lo mismo registrará para la Junta de Compensación del Polígono 1.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 MARZO-84



EL SECRETARIO GRAL.

[Handwritten signature]

4. SISTEMAS DE ACTUACION.

4.1. El sistema de actuación previsto para el polígono 1 es el de Compensación y en el número 2 el de Cooperación.

4.2. Si en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, no se lograra constituir la Asociación Administrativa de Cooperación y aprobar el Proyecto de Reparcelación en el polígono 2, el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción sin más trámites acordará la sustitución del sistema de Cooperación por el de Expropiación y la redacción, tramitación y ejecución del proyecto correspondiente.

Lo mismo regirá para la Junta de Compensación del Polígono 1.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29 MARZO-84



5. TRIBUTACION DEL SUELO.

Los terrenos comenzarán a tributar como solares a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, incluyéndose como tales, en el padrón correspondiente a la anualidad siguiente en que se produzca dicha aprobación. Ello será sin perjuicio de la tributación como suelo urbanizable programado, de las parcelas rústicas correspondientes, desde el momento de la aprobación definitiva del Plan - Parcial del sector completo.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84

EL SECRETARIO GRAL.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL CONCHAL"
LA LINEA - CADIZ. SECTOR 11.B.01.01.

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.



Técnico Redactor:

Eduardo Serrano Muñoz (Arquitecto)

COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS EN EL SECTOR.

1. Efectuamos en este capítulo la evaluación aproximada de los costes de urbanización para cada uno de los polígonos en que se divide el sector, así como de las obras exteriores y expropiaciones necesarias para la ejecución completa, efectuar un reparto provisional de cargas a los efectos del Proyecto de Reparcelación de cada polígono.

Las cifras que se expresan son válidas a los efectos de evaluar la viabilidad económico-financiera de la actuación y como cifras iniciales para efectuar un reparto provisional de cargas de urbanización a exaccionar a cada propietario tras aprobar la reparcelación.

Su evaluación precisa a nivel de presupuesto de obras se debe efectuar en el Proyecto de Urbanización y la cuenta de liquidación definitiva al terminarse las obras de urbanización y de acuerdo con el coste final efectivo de las mismas.

Hechas estas consideraciones se evalúan las obras por partidas globales de cada servicio urbanístico a implantar en cada polígono de actuación en la forma que sigue:

2. POLIGONO 1 Superficie: 20.008 m2.

VALORACION POR PARTIDAS.

Red de aguas residuales.....	2.262.420.- ptas
Red de aguas pluviales.....	2.404.966.- ptas
Red de abastecimiento de agua.....	2.332.500.- ptas.
Red telefónica.....	602.450.- ptas.



Red de alumbrado.....	2.408.750.- ptas.
Red de suministro y distribución de energía eléctrica.....	9.823.368.- ptas.
Red viaria.....	16.306.925.- ptas.
Ajardinamiento.....	670.780.- ptas.

El total de las obras consideradas en el polígono 1
asciende a 35.781.379 ptas.

No se precisan efectuar indemnizaciones por expropiación de edificación, por lo que las cargas de urbanización suponen 1.788,35 ptas. por metro cuadrado de superficie del polígono.

3. POLIGONO 2

Superficie: 13.256 m2.

VALORACION POR PARTIDAS

Red de aguas residuales.....	1.118.565.- ptas
Red de aguas pluviales.....	782.342.- ptas
Red de abastecimiento de agua.....	740.000.- ptas
Red telefónica.....	242.250.- ptas
Red de alumbrado.....	1.184.100.- ptas
Red de suministro y distribución de energía eléctrica.....	4.092.934.- ptas
Red viaria.....	8.002.230.- ptas
Ajardinamiento.....	154.220.- ptas

El total de las obras consideradas en el polígono 2
asciende a 16.316.641 ptas, y el coste de indemnizaciones por expropiación de edificación supone 2.662.500 ptas.

La repercusión por m2 de suelo de las obras de urbanización alcanza 1.230,88 ptas y 200,85 ptas por expropiación lo que supone un total de 1.431,73 ptas/m2

APROBADO

DEFINITIVAMENTE
20 MARZO-84



4. Las obras a realizar fuera del sector ascienden a las siguientes cifras:

- Saneamiento:	175.635 ptas.
- Pluviales:	694.260 ptas.
- Abastecimiento de agua:	425.000 ptas.
- Conducción telefónica:	278.150 ptas.

que suponen un total de 1.573.045 ptas.

5. A modo de resumen final a nivel de sector se establecen las siguientes cifras:

Superficie del Sector:	33.264 m2
Urbanización POLIGONO 1.....	35.781.379 ptas.
Urbanización POLIGONO 2.....	16.316.641 ptas.
EXPROPIACIONES.....	2.662.500 ptas.
OBRAS FUERA DEL SECTOR.....	1.573.045 ptas.

TOTAL 56.333.565 ptas.
=====

El coste medio por m2 supone pues una cifra de 1.693,52 Ptas/m2 a nivel del sector completo.

APROBADO

DEFINITIVAMENTE

29-MARZO-84

