Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 04 MAY 2006

La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

"EL CONCHAL II"

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR 11B.02.02

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 22

La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA,

Firmado digitalmente por: ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE LA LINEA - CIF P1102200A / NOMBRE ARAUJO MORALES M GEMMA - NIF 75951919P Fecha: 2014-12-18T11:52:32

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO ÚNICO 6

SECCIÓN PRIMERA. 6

1.1. Justificación de la procedencia de formulación del Plan Parcial "El Conchal II", Sector 11B.02.02. Determinaciones del P.G.O.U. 6

1.1.1. Clasificación del suelo y régimen jurídico 6

1.1.2. Usos globales, aprovechamientos y densidad 7

1.1.3. Sistema General de Comunicaciones 8

1.1.4. Sistema General de Espacios Libres 8

1.1.5. Sistema General de Equipamiento Comunitario 9

1.1.6. Sistema de actuación 9

SECCIÓN SEGUNDA. ESTUDIO SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO 11

2.1. Localización y morfología 11

2.1.1. Condicionantes de la ciudad 11

2.1.2. Condicionantes del entorno 12

2.1.3. Condicionantes de los terrenos 13

2.1.4. Topografía y geología 14

SECCIÓN TERCERA.. ESTUDIO RELATIVO A LOS USOS ACTUALES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 16

3.1. Edificaciones y usos existentes 16

3.2. Infraestructuras existentes 19

SECCIÓN CUARTA. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 21

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA 24

CAPÍTULO ÚNICO 25

SECCIÓN PRIMERA.- COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES Y SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA. 25

SECCIÓN SEGUNDA.- CRITERIOS Y SOLUCIONES DE ORDENACIÓN

2.1 Limitación del número de viviendas 27
2.2. Limitación del aprovechamiento lucrativo 27

SECCIÓN TERCERA.- USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN

3.1. Zona Residencial 28
3.1.1. Zona residencial de viviendas unifamiliares 28
3.1.2. Zona residencial de edificación en bloque 28
3.2. Zona para otros usos 30
3.3. Zona para dotaciones y equipamientos públicos 30
3.4. Zona para servicios infraestructurales (SLD-SI) 30

SECCIÓN CUARTA.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES

4.1. Espacios libres públicos (ELP) 32
4.1.1. Zonas verdes 33
4.1.2. Área de juego y recreo para niños 34
4.2. Equipamiento cultural y docente 34
4.3. Servicios de interés público y social 36
4.3.1. Equipamiento social 37
4.3.2. Equipamiento comercial 37
4.3.3. Equipamiento deportivo 37
4.4. Zona de Servicios Infraestructurales (SLD-SI) 38
4.5. Dotación de aparcamientos 38
4.6. Itinerario peatonal 39

SECCIÓN QUINTA.- RED DE COMUNICACIONES 41

SECCIÓN SEXTA.- REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS 42

SECCIÓN SÉPTIMA.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN POLIGONAL

7.1 División en polígonos 43
7.2. Sistema de actuación 44

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE COSTAS 49

3. ANEJOS 51
3.1. Cuadro General de calificación del suelo, zonas y sistemas 52
3.2. Cuadro de estructura de la propiedad 53
3.3. Estudio sobre la situación de la red de centros docentes 54

4. ORDENANZAS REGULADORAS 55

CAPÍTULO I
SECCIÓN PRIMERA.- GENERALIDADES 56
1.1. Ámbito de aplicación 56
1.2. Vigencia del Plan Parcial 56
1.3. Ejecutividad del Plan Parcial 56

SECCIÓN SEGUNDA.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 57

CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE PARCELACIÓN
SECCIÓN PRIMERA.- ESTUDIOS DE DETALLE 70
1.1. Finalidad 70
1.2. Documentación 71

SECCIÓN SEGUNDA.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN 74
2.1. Finalidad 74
2.2. Ámbito 74
2.3. Condiciones de validez 74
2.4. Contenido y documentación 75

CAPÍTULO III. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
SECCIÓN PRIMERA.- GENERALIDADES 76
1.1. Contenido 76
1.2. Documentación 78
1.3. Procedimiento 79
1.4. Efectos 82
1.5. Obras complementarias 82

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN SEGUNDA.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 83

2.1. Redes de infraestructuras. 83
2.2. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios 83
2.3. Disposición de servicios en aceras y calzadas 84
2.4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío 85
2.5. Instalaciones especiales 86
2.6. Redes superficiales y aéreas 86
2.7. Balización y señalización de las obras 87

SECCIÓN TERCERA.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ORAS DE URBANIZACIÓN 90

3.1. Red viaria. Tráfico y aparcamientos 90
3.1.1. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades 90
3.1.2. Secciones mínimas de viario 90
3.1.3. Firmes y pavimentos 91
3.1.4. Señales verticales 94
3.1.5. Marcas viales. Señalización horizontal 95
3.2. Jardinería 96
3.2.1. Condiciones generales 96
3.2.2. Condiciones de protección del arbolado y jardines 96
3.2.3. Sistema de riegos 97
3.2.4. Condiciones del suelo y las tierras 98
3.2.5. Plantación y siembra 98
3.2.6. Conservación de las superficies ajardinadas 99
3.2.7. Contenido específico de los proyectos de jardinería 99
3.3. Equipamiento y mobiliario urbano 100
3.3.1. Condiciones generales 100
3.3.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles 101
3.3.3. Papeleras y bancos 102
3.4. Redes de abastecimiento de aguas potable, de riego e Hidrantes 102
3.4.1. Generalidades 102
3.4.2. Caudales de cálculo 103
3.4.3. Dimensiones de los conductos y características generales de la red 105
3.4.4. Características de la red 107

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.4.5. Características de los conductos 107
3.4.6. Colocación y montaje de los conductos 108
3.4.7. Características de las piezas especiales y otros materiales y equipos 109
3.5. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales 110
3.5.1. Generalidades 110
3.5.2. Tipo de red. Caudales de cálculo 111
3.5.3. Dimensionamiento de los conductos 115
3.5.4. Características de la red 118
3.5.5. Características de los conductos 119
3.5.6. Colocación de los conductos 121
3.5.7. Obras especiales 122
3.6. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica. 124
3.6.1. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones generales. 124
3.6.2. Reglamentaciones y Normas 124
3.6.3. Previsión de cargas 125
3.6.4. Redes de Media Tensión 126
3.6.5. Centros de Transformación 126
3.6.6. Transformadores 127
3.6.7. Cuadro de baja tensión 127
3.6.8. Batería de condensadores 127
3.6.9. Red de baja tensión 127
3.7. Redes de alumbrado público. 128
3.7.1. Niveles de iluminación 128
3.7.2. Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público 129
3.7.3. Fuentes de luz y lámparas 129
3.7.4. Luminarias 131
3.7.5. Redes de distribución, mando y tierras 134
3.7.6. Centros de mando 136
3.7.7. Obra civil 136
3.8. Semaforización. 139
3.9. Telefonía 139
3.9.1. Relación con la empresa suministradora del servicio 139
3.9.2. Condiciones generales para su diseño y cálculo 140
3.9.3. Canalizaciones 140
3.9.4. Arquetas 141

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

3.9.5. Pedestales 142
3.10. Otras redes de comunicación 142

CAPÍTULO IV.
SECCIÓN ÚNICA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 144

CAPÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN 145
SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES GENERALES DEL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR 146

SECCIÓN SEGUNDA.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA 147

SECCIÓN TERCERA.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS 150

SECCIÓN CUARTA.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS 153
4.1. Forma y tamaño de las parcelas. 153
4.2. Tipo de ordenación 153
4.2.1. 153
4.2.2. Aleros y cornisas 154
4.2.3. Altura reguladora y número tope de plantas 154
4.2.4. Alineaciones de edificación 156
4.2.5. Ático 156
4.2.6. Cuerpos salientes 156
4.2.7. Elementos salientes de carácter móvil 157
4.2.8. Elementos salientes 157
4.2.9. Jambas 158
4.2.10. Medianera 158
4.2.11. Ocupación 158
4.2.12. Patios de luces 159
4.2.13. Patios vivideros 160
4.2.14. Planta baja 161
4.2.15. Planta piso 161
4.2.16. Planta sótano 161
4.2.17. Pozos de ventilación 161
4.2.18. Vallado de solares 163

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN QUINTA.- CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS 164

SECCIÓN SEXTA.- CONDICIONES DE USO COMUNES A TODAS LAS ZONAS 166

SECCIÓN SÉPTIMA.- CONDICIONES DE HIGIENE Y CONSERVACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS 172

SECCIÓN OCTAVA.- CONDICIONES ESTÉTICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS 173

SECCIÓN NOVENA.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 175

9.1. Condiciones de urbanización de las zonas verdes 175
9.2. Condiciones de gestión 179
9.3. Conservación 180
9.4. Condiciones de la edificación en las zonas verdes 180

SECCIÓN DÉCIMA.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DOTACIONALES PÚBLICAS 181

10.1. Clases de dotaciones 181
10.2. Alcance de las calificaciones concretas dotacionales 182
10.3. Compatibilidad de uso 182
10.4. Sustitución de usos dotacionales existentes 183
10.5. Normas de edificación 183

SECCIÓN UNDÉCIMA.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES 184

SECCIÓN DUODÉCIMA.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA 185

SECCIÓN DECIMOTERCERA.- NORMAS PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS 186

SECCIÓN DECIMOCUARTA.- NORMAS PARTICULARES DE LAS

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esto Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

ZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES 187

SECCIÓN DECIMOQUINTA.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICIOS EN BLOQUE 197

SECCIÓN DECIMOSEXTA.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE OTROS USOS. 203

CAPÍTULO VI. CONSIDERACIÓN FINAL 204

5. PLAN DE ETAPAS 205

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 209

PLANOS

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

"EL CONCHAL II"

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR 11B.02.02

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006

La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Se redacta el presente documento para su aprobación definitiva como Plan Parcial de Ordenación del Sector "Conchal II".

Se incorpora a su contenido lo considerado por los técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo en informe de 10 de los corrientes.

Fruto de lo anterior se modifica y complementa la memoria y planimetría del presente documento en los siguientes términos:

1º Se incorpora a la planimetría plano de ordenación del Sector y de su entorno, a fin de justificar la integración del mismo en la trama urbana y las conexiones con los viarios circundantes.

2º Las superficies de suelo conformadas a modo de cuña por la delimitación del Sector y el viario adyacente calificadas como "restos" (sin uso específico) y "Z.S-1" (servicios infraestructurales) se incorporan a las manzanas residenciales colindantes V-3 y V-15, manteniendo el respectivo techo edificable en m2 de ambas. Esta solución, como puede comprobarse en el plano a que se refiere el punto anterior, permite que una vez urbanizado el Sector, estos espacios se integren en la malla urbana adyacente conformando sendas manzanas residenciales homogéneas en alturas delimitadas por:

Al Oeste del Sector: Av. Menéndez Pelayo; actual Pasaje Chacón y su prolongación; viario del sistema local y viario del sistema general, ambos de nueva apertura.

Al norte del Sector: Calle Pavía; viario local del Sector de nueva apertura y su prolongación en suelo urbano no consolidado hasta su conexión con la citada calle.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

La presente modificación afecta a los apartados **3.4** y **4.4** del documento inicial resultando una única zona se servicios infraestructurales (SLD-SI) de 139,29 m2; al cuadro de calificación del suelo resultando: la manzana V3 con una superficie de 662,02 m2 en lugar de 543,12 m2, y una intensidad edificatoria para uso residencial de 0,82 en lugar de 1; la manzana V15 con una superficie de 1.484,84 m2 en lugar de 1.322,62 m2, y una intensidad edificatoria de 2,47 para uso residencial en lugar de 2,77 y de 0,32 para otros usos en lugar de 0,36; desaparece la Z.S-1 de 137,71 m2 junto con los denominados restos de 143,41 m2 en total, pasando la actual Z.S-2 a ser única. En igual sentido se modifican las fichas números 3 y 16, así como, la planimetría del documento.

3º Se modifica la letra c) del apartado 3.1.2 del documento inicial con el siguiente contenido:

Texto inicial:

"Los alojamientos turísticos no computarán como unidades de viviendas a efectos de la densidad máxima residencial, con la condición de que la edificación en su conjunto quede afecta al uso turístico y sin posibilidad de división horizontal....."

Texto modificado:

Los alojamientos turísticos hoteleros no computarán como unidades de viviendas a efectos de la densidad máxima residencial. Si computarán a los citados efectos los apartamentos turísticos en la relación de tres apartamentos por cada dos viviendas. En cualquier caso se establece la condición de que la edificación en su conjunto quede afecta al uso turístico y sin posibilidad de división horizontal. En garantía de lo cual, deberá constar expresamente esta condición en las licencias de edificación que se otorguen para este uso, así como, en la inscripción registral de la finca correspondiente para su general conocimiento.

4º El apartado **10.5** de las normas de edificación se modifica con el siguiente contenido:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Texto inicial:

"El tipo de ordenación es de edificación aislada, la altura máxima se fija en 12 m., la intensidad neta máxima en 2.00 m2t/m2s y la ocupación máxima del 100%".

Texto modificado:

El tipo de ordenación es de edificación aislada, la altura máxima se fija en 12 m. y el número de plantas en 2, la intensidad neta máxima de 2.00 m2t/m2s y la ocupación máxima del 100%.



1.- MEMORIA INFORMATIVA



CAPITULO ÚNICO

SECCION PRIMERA

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL "EL CONCHAL II" SECTOR 11B.02.02. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U

1.1.1 Clasificación del suelo y régimen jurídico

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada para la ejecución del Sector 11B.02.02 en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción (en adelante PGOU). Suelo que si bien el PGOU clasifica como Urbanizable Programado - de Ensanche para el segundo cuatrienio destinados a cubrir las necesidades a medio y largo plazo del crecimiento del casco urbano de la Ciudad- se considera Urbanizable Sectorizado en virtud de la regla primera de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El sector objeto de la presente ordenación está situado dentro del ámbito de la supermanzana del Conchal de la zona Este de la Ciudad, ocupando el gran espacio libre, o con edificaciones marginales, del centro de la supermanzana.

El Sector cuenta con una superficie total, según la ficha del Texto Refundido del P.G.O.U, de 104.100 m2. La superficie ordenada por este Plan Parcial se reduce a 103.136;51 m2 tras la precisión de

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

sus límites operada y que se justifica en la sección cuarta de esta memoria.

Su perímetro es continuo y con forma irregular, constituido por los siguientes linderos:

ESTE: Sector 11B.01.01 "El Conchal" Suelo Urbanizable en régimen transitorio

OESTE: C/ Espronceda y C/ Menéndez Pelayo

SUR: C/ Galileo

NORTE: C/ Pavía

Resulta evidente el carácter residual del suelo urbanizable programado El Conchal II, cuyos límites parecen corresponder, bien a traseras de las edificaciones con frente al viario perimetral, bien a la cara posterior de una actuación urbanística (El Conchal I) apoyada en el elemento principal de dicho viario, el Paseo Marítimo.

Una gran masa de suelo urbanizable que únicamente presenta 80 metros de frente al sistema viario perimetral existente en el límite norte del Sector, calle Pavía con grandes limitaciones.

1.1.2 Usos globales, aprovechamientos y densidad.

El artículo 409 del TRPGOU desarrolla, a modo de ficha, las normas particulares del Sector 11B.02.02 "El Conchal II".

En cuanto a los usos permitidos, se determina el uso residencial intensivo (RI) para la Z1 como predominante junto al de Espacios Libres Públicos para la Z2 donde además resulta obligatorio el uso de parques y jardines. En la Z1 el uso predominante (RI) es compatible con los usos terciario (TC), de equipamiento y dotaciones (ES), de espacios libres públicos (ELP) y de infraestructuras y redes de servicios (ISP).

Se prohíbe en todo el Sector el uso industrial.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En cuanto al aprovechamiento del Sector e intensidades de usos, se establece un techo potencial para el Sector de 72.870 m2 con una intensidad residencial de 0,6 y para otros usos de 0,1.

En cuanto a la densidad residencial se establece en 60 viviendas por Hª con un máximo 625 viviendas.

El tipo de ordenación se corresponde con el de volumetría específica del PGOU con un máximo de 5 plantas para uso residencial y terciario (incluido comercial) y de 2 plantas para los equipamientos.

1.1.3 Sistema General de Comunicaciones

Las previsiones del Plan General para el Sector "el Conchal II", en lo que al sistema general de comunicaciones se refiere, se limita a la Red Arterial del Paseo Marítimo (SGC-V/6) que constituye su borde oriental. La otra vía que puede afectarle se considera como red viaria urbana (RVU-11), vía interior de dirección este-oeste que conecta con la RVU-6 coincidiendo con la calle Menéndez Pelayo y el Paseo Marítimo y que se prolongaría hasta la Plaza de Toros a través de las calles Mateo Inurria y Jacinto Verdaguer, constituyendo en su conjunto un eje transversal intermedio de la ciudad que permitiría paliar, al menos en parte, la escasa permeabilidad viaria en esa dirección, con las limitaciones derivadas de la escasa anchura de ambas calles y del aparcamiento que soportan.

1.1.4 Sistema General de Espacios Libres

El Plan General no establece previsión alguna de espacios libres en el Sector "El Conchal II", si bien cabe suponer que considere como tal su frente oriental correspondiente a la Playa de Levante para todo el área del Conchal, como se refleja en su plano de Estructura General y Orgánica.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: a hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

1.1.5 Sistema General de Equipamiento Comunitario

Al igual que en el caso de los espacios libres, el Plan General no establece previsión alguna de equipamiento de nivel de ciudad en el Sector "El Conchal II", cabe suponer que ello es debido a la existencia de importantes equipamientos generales en su entorno.

1.1.6 Sistema de actuación

Si bien el sistema previsto por el PGOU es el de EXPROPIACIÓN, este Ayuntamiento, de oficio, procedió al cambio de este sistema de gestión pública por el de gestión privada mediante COMPENSACIÓN con la finalidad de brindar a la iniciativa privada la oportunidad negada por el planeamiento general de gestionar y ejecutar el Sector. Se justificó esta iniciativa municipal precisamente, y valga la redundancia, en la ausencia de justificación conforme a los criterios del propio PGOU que considera excepcional la gestión pública frente a la gestión privada por compensación.

En ese sentido el PGOU prevé la gestión mediante expropiación cuando se den alguna de las siguientes circunstancias: a) la preferencia de su desarrollo; b) cuando no sea desarrollado el Sector por la iniciativa privada en el plazo de dos años desde la vigencia del Plan; y, c) con carácter subsidiario, cuando exista incumplimiento en los plazos de ejecución previstos por el plan parcial para cada polígono o unidad de ejecución.

El supuesto a) se contradice con la programación del desarrollo del Sector prevista por el PGOU para el segundo cuatrienio; y en los supuestos b) y c) se prevé la expropiación como medida sancionadora por la inactividad de los particulares.

Igual cabe decir de su viabilidad: la Programación de Actuaciones del Plan General no analiza la viabilidad de la gestión pública del Sector, limitándose a incluir en el resumen del Estudio

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Económico Financiero la previsión de los costes con cargo a este Ayuntamiento y la participación de otras Administraciones Públicas mediante teóricas subvenciones que no se especifican debidamente.

A todo lo anterior cabe añadir que, en contra la finalidad pretendida por la gestión pública -agilización- la expropiación provocó el efecto indeseado de obstaculizar el desarrollo de esta zona de la ciudad debido a la reacción de los vecinos que consideraban el sistema impuesto injusto y perjudicial a sus intereses.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCION SEGUNDA

ESTUDIO SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1 LOCALIZACION y MORFOLOGIA

2.1.1 Condicionantes de la Ciudad.

El desarrollo socio-económico y urbanístico del Conchal II no puede dejar de tener en cuenta su situación respecto de la ciudad, de la que caben resaltar los siguientes condicionantes:

- Es prácticamente el único hueco que existe en el interior del Casco Urbano con tamaño suficiente para admitir, no solo un tratamiento de extensión del tejido urbano del entorno, sino una actuación con características diferenciales.
- Ocupa una posición inmediata al litoral mediterráneo, continuidad de la Costa del Sol.
- Tiene asimismo una situación inmediata del Paseo Marítimo de Levante formando parte del anillo viario que rodea prácticamente el Casco Urbano por el que se canalizan los principales flujos de tráfico exterior y de distribución en la ciudad.
- Proximidad al centro urbano y por consiguiente, a la principal concentración de servicios y actividades de la ciudad.
- Situación excepcional respecto de las principales dotaciones y equipamientos de la ciudad: espacios libres, instalaciones deportivas, centros educativos, sanitarios, asistenciales, administrativos y recreativos.
- Conexión directa con Gibraltar y el Puerto a través de la Av., del Ejército y del Paseo Marítimo.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Conexión, asimismo directa, con otros centros o áreas de actividad de la ciudad (hipermercado, zonas industriales, puerto de la Atunara, etc.) a través del anillo viario.
- Con el desdoblamiento y ampliación de la Av. España y Av. Príncipe de Asturias se ha fortalecido este eje como vía principal rodada de acceso a la ciudad y a Gibraltar, permitiendo consolidar el papel del Paseo Marítimo de Levante como vía fundamental urbana de distribución del tráfico para la parte oriental de la ciudad, acceso a la playa y eje litoral mediterráneo de apoyo al desarrollo turístico.
- La implantación en nuestra ciudad de la estación depuradora de aguas residuales ha permitido la sustitución de la anterior estación dila celadora y emisario, situada frente al Conchal, de efectos negativos sobre el tramo de playa, posibilitando su revalorización.

2.1.2 Condicionantes del entorno

La situación urbanística del Conchal respecto de su entorno cabe caracterizarla de la forma siguiente:

- El Sector está limitado por dos áreas de la ciudad diferenciadas: San Bernardo al norte, de viviendas sociales, consolidada y con predominio de la tipología colectiva; y Santa Bárbara al sur, en fase de renovación urbana, con predominio de la vivienda unifamiliar.
- El Conchal constituye un espacio marginal respecto de su entorno teniendo este Sector resuelta básicamente su funcionalidad urbana con independencia de aquél, lo que posibilita el tratamiento diferenciado de ambos, sin merma de que queden debidamente aseguradas sus conexiones y el adecuado tratamiento de sus bordes de contacto.
- Ello permite ligar funcionalmente al Conchal con el frente litoral, playa y Paseo Marítimo, tanto desde el punto de vista de la implantación de usos, admitiendo un cierto grado de terciarización (fundamentalmente turística y de actividades recreativo-comerciales), como desde el punto de vista de su accesibilidad exterior.
- La fuerte concentración de dotaciones y equipamientos de alto nivel en el entorno del Conchal puede propiciar, por tanto, una implantación residencial-terciaria con un alto nivel de exigencia de servicios ligados a los ya existentes,

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

manteniendo al mismo tiempo una cierta independencia respecto del tejido urbano que lo rodea, consecuencia de su vinculación con el frente litoral y Paseo Marítimo.

2.1.3 Condicionantes de los terrenos

La principal característica urbanística de los terrenos del Conchal II es su situación interior, constituyendo prácticamente un espacio residual a modo de gran patio de una supermanzana urbana de unos 450 por 400 metros, separado de las calles que delimitan el Sector por franjas semi-edificadas que en general no superan los 25 m de fondo, excepto en su frente a la calle Pavía, de 75 m, lo que en definitiva sólo representa un 5% aproximadamente de su perímetro total.

Ello sin tener en cuenta las semi-vías ejecutadas por el Polígono I del Sector Conchal I que, aún consideradas, dadas sus limitaciones de anchuras y su carácter de vías de servicio del Paseo Marítimo para el acceso a las edificaciones de dicho Polígono apenas suponen una mejora de la situación.

A las limitaciones del viario que rodea los terrenos por el norte, sur y oeste (las calles Pavía, Galileo y Esprocenda-Sócrates-Méndez Pelayo, respectivamente) habría que sumar las aún mayores limitaciones de las posibles conexiones con ellas, que excepto en el caso de la calle Pavía, se tendría que producir a través de varias embocaduras de muy escasa capacidad como son las calles Alcalde de Mostotes, del Pez, Prolongación de Pinzones, Luisa Roldán, Sta Margarita y Julio Romero de Torres.

La ordenación detallada del suelo urbano establecida en el Plan General para los terrenos que bordean el área de actuación por el norte, sur y oeste, no mejora sensiblemente dicha situación, previendo una única posibilidad de nueva conexión a la calle Menéndez Pelayo, en el encuentro de ésta con las calles Mateo Inurria y Jacinto Verdaguer.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA 08 MAY 2006

Otra cuestión caracterizadora del área es su relativamente alto grado de ocupación en cuanto a edificaciones, caminos, actividades agrícolas residuales, escombreras, paso de redes de servicios, etc., lo que evidentemente constituye una fuerte carga para la actuación al no tratarse de un suelo urbanizable programado "limpio", lastrado por unos costes que lo pone en desventaja respecto de otros sectores de suelo urbanizable que no se encuentren en esa situación.

2.1.4 Topografía y geología

La topografía es completamente plana, comprendidas las cotas naturales del terreno entre 5,20 y 5,60 m.

El suelo y el subsuelo es arenoso fino, oscilando el nivel freático entre 1,50 y 2,00 m de profundidad, presentando por consiguiente idénticas características que el resto del asentamiento de la ciudad. Se trata, por tanto, de terrenos en buena parte hundido respecto del viario perimetral, con desniveles de hasta 2 m con respecto al Paseo Marítimo, que exige elevar las rasantes de urbanización y edificación. Lo cual supone un coste adicional oculto para asegurar su adecuado saneamiento y posibilitar la ubicación de aparcamientos bajo la edificación, garantía de calidad ambiental y urbanística.

La tensión admisible oscilaría entre 1,0 Kg./cm2 y 1,5 Kg./cm2. El subsuelo es por consiguiente bueno para la edificación mediante cimentaciones convencionales. Únicamente en la realización de sótanos habrán de soportarse precauciones respecto a las oscilaciones y elevada altura del nivel freático.

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.

De acuerdo con la normativa sísmica vigente NCSE-94 en el término municipal de la Línea, los Proyectos de Edificación han de considerar las acciones sísmicas conforme a los valores que se establecen para el coeficiente de riesgo aceleración básica, coeficiente de vuelo, ductilidad, etc.



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCION TERCERA

ESTUDIO RELATIVO A LOS USOS ACTUALES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las edificaciones existentes se concentran en su mayoría en los bordes del Sector y en el Polígono 2 de la división establecida por este Plan Parcial.

3.1. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Actualizar

La tipología es diversa coexistiendo las antiguas chabolas con naves y viviendas.

El estado de conservación y las condiciones de habitabilidad varían existiendo edificaciones en buen estado y en estado deficiente de las cuales algunas amenaza estado de ruina y otras incluso han sido declaradas en esta situación.

Los usos actuales son igualmente diversos coexistiendo, la actividad agrícola residual con el uso industrial y el uso residencial.

A continuación se detallan en las fincas las edificaciones y su aparente estado actual de conservación y usos existentes, conforme a la documentación gráfica que obra en los trabajos de redacción de este Plan Parcial.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

FINCA Nº	EDIFICACIONES	OBSERVACIONES
146	Solar, cerramiento puerta de garaje.	Deficiente estado de conservación.
114	Vivienda.	Estado de conservación medio.
69	Garaje	Deficiente estado de conservación.
70	Garaje	Deficiente estado de conservación.
71	Garaje	Deficiente estado de conservación.
FINCA Nº	**EDIFICACIONES**	**OBSERVACIONES**
72	Garaje.	Deficiente estado de conservación.
90	Vivienda	Estado Ruina.
91	Solar	
30 y 31	Viviendas y garaje.	Deficiente estado de conservación.
75	Vivienda	Deficiente estado de conservación.
76	Garaje.	Deficiente estado de conservación.
2	Huerto	
3	Garaje	Conservación media.
4 y 10	Nave industrial.	Conservación media.
11 y 12	Huerto	
13	Solar	
14	Solar	
8	Vivienda	Conservación normal.
9	Solar	
63	Vivienda.	Conservación media.
94	Vivienda	Buen estado de conservación.
95	Vivienda.	Buen estado de conservación.
96	Garaje.	Buen estado de conservación.
34	Taller y vivienda	Taller: deficiente conservación. Vivienda: Conservación media.
88	Vivienda y almacén	Estado de conservación normal.
25	Naves industriales y vivienda.	Naves: Deficiente estado de conservación. Vivienda: Conservación media.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

105	Patio	
106	Patio	Deficiente estado de conservación.
139	Vivienda	Buen estado de conservación
140	Vivienda	Estado de conservación normal.
134 y 135	Chabolas	Estado muy deficiente.
136 y 137	Solar	
141 y 143	Chabolas	Estado muy deficiente.
102	Vivienda	Estado de conservación normal.
118	Nave industrial	Buen estado de conservación.
119	Nave industrial	Buen estado de conservación.
147	Garaje	Buen estado de conservación.
123	Vivienda	Estado de conservación muy deficiente
124	Vivienda	Estado de conservación muy deficiente.
FINCA Nº	**EDIFICACIONES**	**OBSERVACIONES**
125	Vivienda y bar	Buen estado de conservación.
126	Garaje	Deficiente estado de conservación.
120	Vivienda	Buen estado de conservación.
130	Restos de edificación	Estado de ruina.
129	Vivienda	Mal estado de conservación.
89	Taller con cerramiento	Deficiente estado de conservación.
66	Vivienda	Buen estado de conservación.
65	Solar	
58	Patio	Cerramiento
121	Solar	Cerramiento
148	Vivienda	Buen estado de conservación
23	Huerto	
138	Vivienda	Estado de conservación media.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006 y en la Línea de la Concepción a 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

El resto de las fincas permanecen en estado baldío, algunas con cerramiento de fábrica de ladrillo, sin plantaciones a considerar.

Actualizar

3.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En este apartado se describen las infraestructuras existentes en esta zona de la ciudad.

3.2.1. Abastecimiento de agua.

El Sector dispone en la fachada del paseo marítimo de una conducción de ∅ 125 y en la calle pavía de otra conducción de ∅ 80. La presión en la red es de 30 m.c.a.

3.2.2. Saneamiento

a) Red de conducción de aguas residuales: Por la calle Pavía discurre un colector de ∅ 800 y otro por el Paseo Marítimo de 1000. Ambos conectan con la estación de bombeo nº 4. A pesar de la baja cota, el Sector presenta buenas condiciones de desagüe de aguas residuales y facilidad de acometida a los sistemas generales citados. Dentro del sector no existe red de aguas residuales.

b) Red de recogida y conducción de aguas pluviales: En el perímetro del Sector existe un capacete de 1,40 x 1,40 de aguas pluviales que vierte directamente a la playa de levante. Dentro del Sector no existe red de recogida y conducción de las aguas pluviales.

3.2.3. Suministro y distribución de energía eléctrica.

Existen dos centros de transformación ubicados en la periferia, uno ubicado en el Sector 11B.01.01 "Conchal I" y el otro en el barrio de San Bernardo. A su vez, existe una línea

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
EL TITULAR DE LA GERENCIA

eléctrica de media tensión que discurre por el Paseo Marítimo que ínter conexionan ambos centros de transformación a la malla eléctrica de la ciudad.

3.2.4. Alumbrado público.

El Sector en la actualidad carece de este servicio. El Paseo Marítimo cuenta con iluminación mediante una fila de báculos colocados en la línea de la mediana cada 30 cm. provistos de lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 w con iluminación media de 25 lux. La calle Pavía dispone de alumbrado público realizado en el sistema unilateral con báculos colocados cada 25 o 30 metros con lámparas de vapor de mercurio corregido de 125 w.

Tener en cuenta que en la actualidad se vienen ejecutando las obras de remodelación del Paseo Marítimo, con lo cual las características indicadas pueden sufrir variaciones.

3.2.5. Telefonía.

El Sector carece de red telefónica.

3.2.6. Viario.

El Sector únicamente cuenta con caminos vecinales de tierra u hormigón que dan acceso a las edificaciones existentes.



SECCION CUARTA

ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La delimitación del Sector 11B.02.02 "El Conchal II"establecida en el Plan General, conforme al plano parcelario, pone de manifiesto ciertas anomalías en cuanto a sus límites de contacto con el suelo urbano en relación con los límites de la propiedad, consecuencia, lógicamente, de las limitaciones de precisión de un planeamiento general:

La delimitación del suelo urbano que bordea al Sector no coincide en muchos casos con los límites de las fincas.

En unos casos se incluyen en esta clase de suelo superficies no edificables conforme a las determinaciones urbanísticas de la Ordenanza correspondiente.

En otros se incluye parte de la superficie de fincas urbanas dentro de la delimitación del ámbito del Sector, con el resultado indeseable de someter una misma finca a dos regímenes distintos de suelo cuando la totalidad de la finca es merecedora de clasificarse como urbana, resultando con ello un inconveniente de gestión tanto para la actuación en el suelo urbano, al quedar incompleta la parcela, como para el Sector.

Por consiguiente, se plantea la necesidad de introducir aquellos ajustes mínimos de delimitación precisos para evitar dichas situaciones, lógicos por otra parte, en un caso como el presente, en el

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIAS: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

que dicha delimitación no tiene elementos claros de referencia. Estas operaciones no suponen un cambio de clasificación de suelo, sino una simple corrección del trazado del Sector conforme a la realidad física de las fincas, ajustando su delimitación a los límites de las propiedades urbanas.

Las fincas parcialmente afectadas por la delimitación del Sector contenida en la planimetría del PGOU que se excluyen de la superficie ordenada por este Plan Parcial son:

Parcela número	Finca registral
1	6.820
17	9.096
18	9.097
19	7.220
20	7.219
21	7.218
22	7.217
55	6.155
56	9550026 (Referencia Catastral)
57	34.613

Su exclusión obedece a:

- No se consideran necesarias para la ejecución de los objetivos de este Plan Parcial conforme a la ordenación que se propone para el desarrollo del Sector.
- Se corresponden con la parte trasera de fincas sitas en suelo urbano que cuentan con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- No se ven beneficiadas con la citada ordenación porque no ganan fachada a viales de nueva apertura.

La operación de precisión efectuada se fundamenta en el supuesto tercero de la letra a) del apartado segundo del artículo 30 del documento de Texto Refundido del PGOU.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 MAY 2006
la Línea de la Concepción 08 MAY 2006
Gerencia de Urbanismo
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006

La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPITULO UNICO

SECCIÓN PRIMERA

COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES Y SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA.

1.1 Se plantea un frente edificado a paseo Marítimo para formar una fachada al mismo que sirva de motor de arranque para mejorar el aspecto de éste y remontar la zona.

1.2 Se configura la zona de equipamiento centrada en el Sector para crear un núcleo que dé servicios no sólo al ámbito del Sector que se ordena, sino también a las edificaciones periféricas.

1.3 Se pretende integrar el Sector en la trama urbana de la ciudad existente creando un tramado permeable y continuo con éste, integrando el Sector en el casco urbano conforme a su situación respecto de la ciudad.

1.4 Se prevé la uniformidad de las alturas en las distintas manzanas con respecto a las edificaciones colindantes existentes a fin de crear una continuidad.

1.5 Se crea un frente a c/ pavía con edificios de altura para dar respuesta a los existentes al otro lado del vial.

1.6 Se configura un núcleo central de espacios libres como pulmón del Sector, volcando la edificación al mismo así como al litoral costero.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN SEGUNDA

CRITERIOS Y SOLUCIONES DE ORDENACIÓN

2.1. LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

Se establece una densidad máxima residencial de 60 Viv./Ha que suponen 625 viviendas. No obstante, dado que la medición real del Sector que se ordena supone, tras medición topográfica, 103.136,51 m2, resulta un total de 619 viviendas.

2.2. LIMITACIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Se establece una intensidad edificatoria residencial de 0,60 m2/t y de 0,10 para otros usos. Ello supone un techo máximo potencial, en principio, de 72.870 m2/t según ficha del P.G.O.U.

Según levantamiento topográfico, la superficie del sector a ordenar supone 103.136,51 m2, por tanto, el techo potencial máximo asciende a 72.195,56.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN TERCERA

USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN

La ordenación propuesta contiene la siguiente zonificación, conforme a la calificación de usos de las distintas manzanas.

3.1. ZONA RESIDENCIAL

Comprende las manzanas previstas para uso residencial intensivo. En función de la tipología edificatoria se establecen dos zonas y sus ordenanzas particulares: zona residencial de viviendas unifamiliares y zona residencial de edificios en bloque.

3.1.1. Zona residencial de viviendas unifamiliares.

En esta zona únicamente se prevé el uso principal de vivienda no permitiéndose otros anejos que los destinados a trasteros y garajes.

El uso de vivienda comprende el de residencia habitual y permanente o por temporadas, en régimen de venta o de alquiler.

Esta zona la conforman las manzanas **V1 a V9.**

3.1.2. Zona residencial de edificación en bloque.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

En esta zona se establece el uso principal de vivienda compatible con el uso terciario-comercial (TC) y de equipamiento y dotaciones (ES), preferentemente en planta baja. Se permite el uso de garaje en semi-sótano sin que éste compute a efectos de edificabilidad.

El uso de vivienda comprende el de residencia habitual y permanente o por temporadas, en régimen de venta o de alquiler.

Dentro del uso residencial se admite la implantación de cualquiera de los establecimientos considerados alojamientos turísticos, actualmente por los apartados a), b) y c) del artículo primero de Ley andaluza 12/99, de 15 de diciembre, con las siguientes condiciones y garantías:

a) Se trate de un proyecto unitario que desarrolle manzanas completas con este uso y no se supere la edificabilidad asignada por manzana.

b) Se admite únicamente la compatibilidad del uso terciario-comercial al servicio del uso turístico.

c) Los alojamientos turísticos hoteleros no computarán como unidades de viviendas a efectos de la densidad máxima residencial. Si computarán a los citados efectos los apartamentos turísticos en la relación de tres apartamentos por cada dos viviendas. En cualquier caso se establece la condición de que la edificación en su conjunto quede afecta al uso turístico y sin posibilidad de división horizontal. En garantía de lo cual, deberá constar expresamente esta condición en las licencias de edificación que se otorguen para este uso, así como, en la inscripción registral de la finca correspondiente para su general conocimiento.

Esta zona la conforman las manzanas **V-10 a V-15**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo

3.2. ZONA PARA OTROS USOS

En esta zona podrán implantarse los "otros usos" permitidos por el Plan General en las normas particulares de este Sector de SUP: el terciario-comercial (TC) y el de equipamiento y dotaciones (ES).

El terciario-comercial comprende actividades terciarias privadas tales como las comerciales de compra-venta o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato (tiendas, supermercados, mercados minoristas, etc.). Incluye como usos pormenorizados de carácter funcional los de oficinas, hotelero y servicios personales.

El uso de equipamiento y dotaciones comprende los de carácter educativo, socio-cultural, administrativo, religioso, asistencial, sanitario, deportivo y demás que resulten de interés público y social.

Esta zona se corresponde con la manzana **C-1** con una superficie de 2.677,33 m2 y un techo edificable de 3.500 m2t.

3.3. ZONA PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Esta zona se corresponde con las manzanas reservadas para la dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos así como para los distintos equipamientos públicos de carácter social, cultural, docente, deportivo, comercial, etc.

Comprende las manzanas denominadas **ZV, AJ y E**, que se detallan en la Sección siguiente.

3.4. ZONA PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SLD-SI)

Se establece una zona denominada **ZS** de 133,29 m2, destinada a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras, tales como suministros de agua o energía, saneamiento, telefonía u otras.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 04 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN CUARTA

JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES.

La ordenación básica establecida por el artículo 17 de la LOUA no resulta de obligado cumplimiento conforme al régimen establecido para lo instrumentos en curso de aprobación por la disposición transitoria cuarta de la citada Ley.

Por consiguiente, la norma de aplicación directa es el artículo 2º del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (RPU) que establece la obligación de prever, como mínimo, en los Planes Parciales de suelo residencial las siguientes dotaciones:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
b) Centros culturales y docentes.
c) Servicios de interés público y social.
d) Aparcamientos.
e) Red de itinerarios peatonales.

No obstante, consideramos conveniente tener en cuenta en la ordenación propuesta las previsiones mínimas exigidas por la LOUA y en este sentido se justifica en los apartados siguientes el cumplimiento de ambas normativas. Por otra parte el citado Anexo del RPU continúa vigente, si bien con carácter supletorio y de forma transitoria hasta que tenga lugar el desarrollo reglamentario previsto por el apartado 7 del citado artículo 17 de la LOUA.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En la ordenación propuesta se reservan los suelos necesarios para las dotaciones locales al servicio del ámbito del Sector, de conformidad con el citado artículo 2 y siguientes de Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Igualmente se cumple con las previsiones del apartado a) de la regla 2ª del apartado primero del artículo 17 de la LOUA que establece un mínimo de reserva para todas las dotaciones y equipamientos que oscila entre 30 y 55 m2 (suelo) por cada 100 m2t (edificabilidad):

Techo potencial del Sector	72.195,56 m2t
Reserva entre	21.659 /39.708 m2
Reserva total prevista	29.653,51

El número máximo de viviendas se establece en 619, límite inferior al determinado por el P.G.O.U en las normas particulares del Sector. Conforme al artículo 9 del Anexo, se trata de una Unidad Integrada (de 501 a 1000 viviendas).

4.1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)

El artículo 3º del Anexo exige en suelos de uso residencial, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, como mínimo zonas verdes (jardines) y áreas de juegos para niños.

La ordenación propuesta cumple, como se detalla, con las reservas mínimas establecidas para cada zona de E.L.P y, con la establecida para esta dotación en su conjunto en el apartado 3º del artículo 10 del Anexo de superficie no inferior al 10% de la total ordenada:

Superficie del Sector	103.136,51 m2
Reserva mínima	10.314,00 m2
Superficie del Sistema	14.331,68 m2

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
GERENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Igualmente cumple con la previsiones mínimas del apartado a) de la regla 2ª del apartado 1º del artículo 17 de la LOUA que oscilan entre 18 y 21 m2 (suelo) por cada 100 m2t (edificabilidad), manteniéndose el mínimo del 10% de la superficie del Sector:

Techo potencial	72.195,56 m2t
Reserva mínima entre	12.995,20 /15.161 m2
Previsiones del Sistema	14.331,68 m2

4.1.1. Zonas Verdes

Las zonas verdes previstas en la ordenación propuesta cumplen con las condiciones mínimas establecidas por el artículo 4.a) del Anexo:

- Presentan una superficie no inferior a 1000 m2 en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m2 de diámetro.
- Poseen condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales.
- Tienen garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

La suma total de la superficie de las distintas zonas verdes cumple con la reserva mínima de 15 m2 por vivienda establecida en el artículo 10 del Anexo para la Unidad Integrada que supone una superficie total de 9.285 m2:

Z.V.1	1.407,11 m2
Z.V.2	6.505,41 m2
Z.V.3	2.311,49 m2
Total	**10.224,01 m2**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.1.2. Área de Juego y recreo para niños

El área de juego y recreo para niños prevista en la ordenación propuesta cumple con la doble condición impuesta por el artículo 4.b) del Anexo:

- Posee una superficie superior a 200 m2 en la que puede inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro.
- Se prevé su equipamiento con elementos adecuados (ver Condiciones Generales para la redacción de los Proyectos de Urbanización).

Igualmente la suma total de la superficie de las dos zonas previstas cumple con la reserva mínima de 6 m2 por vivienda establecida en por el artículo 10 del Anexo para la Unidad Integrada que supone una superficie total de 3.714 m2 :

A.J.1	588,15 m2
A.J.2	2.885,60 m2
A.J.3	633,92 m2
Total	**4.107,67 m 2**

4.2. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DOCENTE.

No establece el Anexo reserva mínima de suelo o aprovechamiento para equipamiento cultural. No obstante, teniendo en cuenta que la política educativa tiende a la apertura de los centros docentes para su utilización en actividades extraescolares en beneficio de la comunidad vecinal, especialmente de tipo cultural y deportivo, se considera cubierta las necesidades del Sector con la reserva que contiene la ordenación propuesta para equipamiento docente.

En relación con el equipamiento docente, la ordenación propuesta cumple con la reserva mínima establecida por el artículo 10

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

del Anexo para la Unidad integrada consistente en 2 m2 por vivienda para infantil o preescolar (1.238 m2) y 10 m2 por vivienda para primaria y/o secundaria conforme a la LOGSE, antes EGB (6.190 m2).

E-4 Docente y cultural: primaria y secundaria **6.257,18 m2**

E-5 Docente y cultural: infantil (Preescolar y guardería) **1.350,00 m2**

El artículo 5 del Anexo establece que la agrupación de esta reserva de suelo, en unidades escolares completas, se debe realizar conforme a la gama de Centros, estableciendo una parcela mínima de 1.000 m2 para los Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería y, 5.000 m2 para Centros de Enseñanza General Básica que comprende 8 unidades. En la actualidad, para determinar las condiciones mínimas de parcelas de los distintos tipos de Centros Docentes habrá de estarse a la regulación autonómica que establece 1.350 m2 para los Centros de Enseñanza Infantil con un mínimo de 3 unidades, 2.400 m2 para los Centros de Enseñanza Primaria con un mínimo de 6 unidades y, 2.880 m2 para los Centros de Enseñanza Secundaria con un mínimo de 6 unidades ,o las establecidas para los Centros de Enseñanza conjunta bien infantil con primaria, primaria con secundaria o, infantil, primaria y secundaria.

Estos usos se proponen como preferentes. No obstante, de resultar innecesaria la implantación de nuevos Centros de primaria, secundaria o infantil, se admite su destino a cualquier otro tipo de Centros Públicos de Enseñanza que resulten más convenientes u otros usos de interés público y social.

La Ordenación propuesta pretende establecer la reserva de los suelos de uso docente exigidos como mínimos por el Anexo con la suficiente flexibilidad que permita una coordinación adecuada con las previsiones de la administración autonómica, en función de las necesidades de la población en su conjunto. Para ello se plantea la posibilidad de que parte o la totalidad de este equipamiento pase automáticamente a RESERVA en el supuesto de considerarse por

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA

ambas administraciones, innecesaria la ampliación de la actual Red de Centros de Enseñanza en esta zona de la ciudad - infantil y/o primaria y/o secundaria,- y sin que ello suponga modificación del planeamiento. De darse la situación anterior, para concretar el uso del suelo que pase a equipamiento en Reserva, bastará la redacción del correspondiente Estudio de Detalle. Los usos a que podría destinarse como equipamiento en reserva son todos aquellos que el P.G.O.U considera de equipamientos conforme al artículo 192.a) del Texto Refundido, a saber: asistencial, sanitario, cultural, ocio y recreativo y, religioso.

Esta flexibilidad se justifica con la tendencia a la baja del índice de natalidad de la población de nuestra Ciudad que ha dado lugar, incluso, a la clausura de centros existentes y la transformación de otros. En la documentación anexa a la presente Memoria se incluye estudio relativo a la situación actual de la Red de Centros en nuestra localidad. (actualizar a la fecha, solicitarlo en la Delg. Municipal o Prov. de Educación).

Se da la situación de existir en algunos de los Sectores urbanizables desarrollados bolsas de suelos reservadas para este tipo de equipamiento público que permanecen baldías y sin utilidad alguna desde hace años, ante la falta de demanda escolar suficiente como para la implantación de Centros nuevos de Enseñanza y la imposibilidad de implantar otros usos. Lo cual provoca una deteriorable imagen para la ciudad, la usurpación, en algunos casos, de parte de estos suelos por los particulares y, en definitiva, un deficiente aprovechamiento de los bienes de dominio público en perjuicio de la comunidad, que por otro lado, y cada vez en mayor medida demanda la implantación de otros tipos de equipamientos o servicios de interés público y social.

4.3. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Se consideran servicios de interés público y social por el artículo 6 del anexo los equipamientos: deportivo, comercial y social.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Para la Unidad Integral prevé el artículo 10 del Anexo la reserva de suelo para la implantación de estos tres tipos de equipamientos.

4.3.1 Equipamiento social

La zona **E-1** se reserva para equipamiento social público con una superficie de **2.508,49 m2.**

La ordenación propuesta cumple con la reserva mínima establecida por el artículo 10 del Anexo para este tipo de equipamiento fijada en 4 m2 por vivienda que supone una superficie de 2.476 m2.

Conforme a la regulación específica de los sistemas locales de dotaciones del artículo 192 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de nuestra ciudad, en esta reserva podría implantarse los usos: sanitario, asistencial, cultural, ocio y recreativo, religioso, servicios administrativos y servicios urbanos públicos.

4.3.2. Equipamiento comercial

La zona **E-2** se reserva para equipamiento comercial público con una superficie de **1.456,16 m2.**

La ordenación propuesta cumple con la reserva mínima establecida por el artículo 10 del Anexo para este tipo de equipamiento fijada en 2 m2 por vivienda que supone una superficie de 1.238 m2.

4.3.3 Equipamiento deportivo

La zona **E-3** se reserva para equipamiento deportivo público con una superficie de **3.750 m2.**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

La ordenación propuesta cumple con la reserva mínima establecida por el artículo 10 del Anexo para este tipo de equipamiento fijada en 6 m2 por vivienda que supone una superficie de 3.714 m2.

4.4. ZONA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SLD-SI)

133,29

En la ordenación propuesta, si bien no se exige por el RPU, se reservan 139,29 m2 de superficie de dominio y uso público para ubicar todas aquellas instalaciones vinculadas a las infraestructuras tales como: equipos transformadores de energía eléctrica, estaciones de bombeo para el sistema de riego de las zonas verdes, de saneamiento, de telefonía u otras. Esta reserva se corresponde con la zona ZS del plano de ordenación del Sector.

4.5 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

La ordenación propuesta prevé una plaza de aparcamiento cubierto por vivienda en las manzanas de la zona residencial con tipología edificatoria en bloques.

La reserva prevista cumple con lo dispuesto por el apartado d) del artículo 7 del Anexo, norma que establece la limitación de plazas de aparcamientos al aire libre en el 50% del total previsto por la ordenación del Plan Parcial, en suelo residencial se refiere al número de aparcamientos por viviendas, de tal suerte que al menos 203 plazas deberán estar a cubierto. El número total previsto asciende a 481 plazas que podrán ubicarse en semisótano sin computar a efectos de edificabilidad.

Además, en los espacios libres anejos a vial de las manzanas residenciales de viviendas unifamiliares, zonas verdes y zonas de equipamientos, se prevé en total 666 plazas de aparcamientos al aire libre.

Gerencio de Urbanismo
AMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: ... cer constar que el presente documento ... aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Igualmente cumple con la reserva mínima del artículo 10 del Anexo fijada para la unidad integral en una plaza de aparcamiento por vivienda y con las previsiones de una plaza por cada 100 m2 edificable (techo) del punto 3º el artículo 17 de la LOUA.

La superficie de la plazas de aparcamientos al aire libre se propone de 2,50 m por 4,50 m con forma rectangular y, por tanto, cumple con las condiciones a que se refiere la letra a) del artículo 7 del Anexo que establece una superficie rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m.

Del total del número de plazas de aparcamientos previstos se reservan un 2% de las plazas al aire libre y un 2% de las plazas cubiertas para usuarios minusválidos. Estas plazas se prevén con una superficie rectangular mínima de 3,30 m por 4,50 m, de acuerdo con las previsiones del apartado c) del artículo 7 del Anexo.

La superficie mínima de aparcamientos cubiertos por plaza se establece en 20 m2, incluyendo la parte proporcional de los accesos, de acuerdo con lo establecido por la letra b) del artículo 7 del Anexo. La superficie de las plazas reservadas a minusválidos deberá respetar los mínimos reglamentariamente establecidos.

4.6. ITINERARIO PEATONAL.

En la ordenación se proponen dos vías peatonales que separan las manzanas destinadas a comercial público (E-2) y residencial (V-2) y de las destinadas a otros usos (C-1) y equipamiento deportivo y preescolar (E-3 y E-5), respectivamente.

Las características de esta red figuran en las condiciones generales para la redacción de los Proyectos de Urbanización y su sección en la planimetría correspondiente de este Plan Parcial.

Condiciones que se consideran adecuadas para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro, especialmente facilitando el acceso al equipamiento comunitario, cumpliendo con las previsiones del artículo 8 del Anexo y artículos 51 y 52.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN QUINTA

RED DE COMUNICACIONES

Las soluciones del presente Plan Parcial para la red de comunicaciones viarias del Sector y su enlace con las generales del municipio, son las contenidas en la planimetría de ordenación y en las condiciones de los Proyectos de Urbanización de este Plan Parcial.



SECCIÓN SEXTA

REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS

Las soluciones de trazado de las redes de servicio: a) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; b) Red de alcantarillado; c) Red de distribución de energía eléctrica; d) Red de alumbrado público, y e) Red de canalización telefónica, son las contenidas en los respectivos planos de ordenación de este Plan Parcial.

Las características de cada una de estas redes o galerías de servicios se especifican en las condiciones de los Proyectos de Urbanización de este Plan Parcial.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA



SECCIÓN SÉPTIMA.

DELIMITACIÓN POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

7.1. DIVISIÓN EN POLÍGONOS

El Sector se ha dividido en tres unidades de ejecución o Polígonos, que se denominan I, II y III. Su situación y delimitación se define con exactitud en el correspondiente plano de ordenación.

La división se ha realizado con la finalidad de agilizar y posibilitar la ejecución del planeamiento, considerando la estructura de la propiedad y las circunstancias económicas y del mercado inmobiliario.

Para esta división poligonal se ha procurado en todo momento el cumplimiento de lo que al respecto determina el artículo 105.1 de la LOUA, apartados primero y segundo del artículo 36 Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 (en adelante R.G.U) y art. 1.1.7.1 del D.C..

Del cuadro comparativo anejo a este apartado de la Memoria puede fácilmente extraerse las siguientes conclusiones:

a) Dadas las dimensiones y características de la ordenación, los polígonos que se definen pueden asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY. 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DE ESTA GERENCIA DE LA PRESENCIA

b) En la división se ha procurado equilibrar al máximo la dimensión de cada polígono, así como, las cesiones y el sistema viario.

c) Los polígonos tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

d) La diferencia de aprovechamiento entre las polígonos es, en el peor de los casos, de 5.089,08 m2t, es decir, el 7,049% del aprovechamiento total del Sector, por tanto, inferior al 15% (10.829,33 m2t); máximo establecido por el art. 36 del R.G.U y por el 1.1.7.1.1. del D.C..

e) Cada uno de los polígonos está directamente conectado con los límites del sector, procurando una conexión inmediata a la trama urbana existente con cualquiera que sea el Polígono por el que se empiece a desarrollar el Sector.

7.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento viene regulada por el Título IV de la LOUA, si bien resulta igualmente de aplicación su Título V dedicado a la Expropiación urbanística.

La actuación por unidades de actuación y concretamente los sistemas de actuación se regulan en el Capítulo II del Título IV.

7.2.1 Elección.

El sistema de actuación elegido para la gestión de los distintos polígonos en que se divide el Sector es el de compensación, teniendo en cuenta: la necesidad prioritaria de desarrollar esta bolsa de suelo, justificada en el estudio de las condiciones del terreno (ver memoria informativa, sección segunda); la demanda del vecindario de la zona, interesados en su mayoría en participar en la gestión; y, el interés mostrado por agentes externos en asumir la gestión y ejecución del Sector , hoy propietarios de alrededor del 60% de la superficie.

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

No obstante podrá ser sustituido por el de cooperación para uno o más polígonos, mediante convenio con los propietarios que representen más del 50% de la superficie del Polígono correspondiente, salvo que se den las circunstancias del supuesto a) del apartado 3º del artículo 109 de la LOUA, en cuyo caso procede la expropiación mediante gestión indirecta por el procedimiento del artículo 117 de la LOUA.

En caso de que el cambio derive del incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al sistema elegido, se estará a lo prevenido por el artículo 109, 110, 117 a 122, y 126 de la LOUA.

7.2.2 Características.

En el sistema de compensación, los propietarios de suelo comprendidos en cada polígono aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, gestionan su desarrollo mediante la Junta de Compensación, y ejecutan la urbanización con solidaridad de beneficios y cargas, realizando a su costa la totalidad de las obras de urbanización y asumiendo los costes de urbanización con la extensión determinada en los artículos 113 de la LOUA y en el Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial.

7.2.3 Participación en la plusvalía.

En el presente Plan Parcial se localizan los terrenos destinados a la ubicación del 10% del aprovechamiento medio del Sector, que será objeto de cesión obligatoria en solares edificables debidamente urbanizados a costa de los miembros de la Junta de Compensación, excluido este Ayuntamiento.

7.2.4 Realojo.

La totalidad o parte del suelo que el Proyecto de Compensación adjudique a este Ayuntamiento para su incorporación al Patrimonio

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

municipal podrá destinarse, previo acuerdo con los afectados, a la promoción pública o privada de viviendas protegidas para realojar a los ocupantes legales de las viviendas que resulten incompatibles con la ordenación del planeamiento, facilitando con esta medida el desarrollo de estos suelos.

7.2.5 Proyecto de Reparcelación.

Se redactará y aprobará un proyecto de reparcelación para cada polígono en los términos y por el procedimiento del artículo 136 de la LOUA en el que, de acuerdo con los criterios del artículo 102 de la LOUA, se describirán las fincas resultantes de la ordenación, expresándose las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por ser incompatibles con el Plan Parcial. El Proyecto incluirá, por tanto, las cédulas urbanísticas de las nuevas fincas en las que constará el régimen urbanístico derivado del Plan Parcial con expresión de los usos, edificabilidades y alturas edificables permitidas.

Además de lo anterior, al objeto de que se conozcan las cuantías de referencia para cuyo pago quedarán gravadas con carácter real las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación, los Proyectos incorporarán la cuenta de liquidación provisional de los costes de urbanización. Dichas cuantías podrán ser actualizadas una vez se conozcan los saldos reales y definitivos de la cuenta de liquidación de los gastos de urbanización.

El Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado, se inscribirá en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo ordenado en este sentido por el artículo 174.4 del RGU y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

7.2.6 Transmisión de fincas resultantes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 6/1998, de13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones la transmisión de las fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por dicha Ley y el Plan Parcial, en cuanto acto de ejecución de sus preceptos, y el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

7.2.7 Reparcelación forzosa y expropiación.

Los terrenos de propietarios no adheridos al sistema de compensación, serán reparcelados o, en su caso, expropiados a petición y a favor de la Junta de Compensación, entidad beneficiaria y legalmente obligada al pago de los justiprecios que se fijen con carácter definitivo y firme conforme establece el artículo 135.1 LOUA. No obstante, con la exclusiva finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento podrá acordarse mediante convenio con los afectados que la Administración actuante resulte beneficiaria y obligada al pago del justiprecio, siempre que éste se acuerde en especie.

La reparcelación forzosa podrá llevarse a cabo, al igual que la voluntaria, en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo (artículo 100.5 LOUA).

En función de que la expropiación obedezca al cambio de sistema previsto por el artículo 109 o se aplique en los supuestos de los artículos 129.3.b) y 135 de la LOUA habrá de estarse a la sección segunda del Capítulo II del Título IV o al título V de la LOUA. Supletoriamente, al RGU en los términos de la disposición transitoria novena y, a la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

El justiprecio de los terrenos, conforme previenen los artículos 120.2 y 166.2 podrá ser satisfecho mediante convenio de adquisición amistosa de las cinco formas siguientes:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

a) Por su valor en metálico, que habrá de calcularse conforme a las reglas del Título III de la Ley 6/1998, de 13 de abril o normativa posterior que resulte de aplicación al momento de iniciarse el expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta, incrementado en un 10% conforme establece el artículo 166.1 en relación con el 120.3 de la LOUA.

b) Mediante la permuta con finca o parcela de valor equivalente en otra zona de la ciudad, propiedad de la Administración actuante, de la Junta de Compensación o de alguno de sus miembros.

c) Mediante la adjudicación de parcela resultante de esta actuación, o bien, de determinado aprovechamiento urbanístico, estableciéndose el abono de los costes de urbanización correspondientes..

d) Mediante sustitución de la finca expropiada por una cuota indivisa de valor sobre todas las fincas y derechos de urbanización de que se trate afectos a este mismo proceso de subrogación real. Esta cuota indivisa dará derecho a percibir su valor que nunca será inferior al justiprecio, a participar en los resultados de la urbanización de dichas fincas y a intervenir en los actos de disposición de ellas, cuya titularidad de disposición ostentará el órgano gestor. La cuota indivisa de valor podrá incorporarse a un título negociable de acuerdo con su intrínseca naturaleza, en la que conste la forma y términos del derecho del titular.

e) Mediante la adjudicación o permuta con vivienda u otro inmueble propiedad de la Junta de Compensación o de alguno de sus miembros.

f) Mediante la adjudicación de una vivienda de promoción pública por valor equivalente a la finca expropiada, resultando en este caso la Administración actuante beneficiaria de la expropiación. En el supuesto de que el valor no resulte equivalente, se pactarán igualmente las compensaciones en metálico que procedan a favor del

expropiado o de la Administración, así como su forma de pago.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPÍTULO II

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE COSTAS

Los terrenos del Sector están dentro de la Zona de influencia a que se refiere el artículo 30 de la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

En orden a la protección del dominio público marítimo-terrestre exige la norma citada que la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en esta zona respete los siguientes criterios:

a) *En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*

b) *Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.*

El Sector no cuenta con frente edificable directo al litoral dado que las manzanas lucrativas de mayor altura dan a las traseras de las edificaciones del suelo urbanizado comprendido en el Sector Conchal I , no superando las alturas de estas últimas, por tanto, no se forman con el desarrollo de este II Sector de Conchal pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes que afecten en modo alguno al entorno del litoral costero.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En cuanto a las plazas de aparcamientos, conforme a la ordenación propuesta se encuentra sobredimensionada la reserva prevista al aire libre junto a los distintos equipamientos públicos y zonas verdes, además de las plazas con que cuenta el propio Paseo Marítimo.

JUSTIFICACION DEL ARTÍCULO 58.1.b DEL REGLAMENTO DE COSTAS:

Edificabilidad media de los suelos urbanizables sectorizados.

SECTOR	m2t/m2	INTENSIDAD
02 A.01.01 ZABAL INDUSTRIAL I	76.875/ 153.750	0,50
02 A 02.02 ZABAL INDUSTRIAL II	71.700/ 143.400	0,50
06 A 01.01 SAN PEDRO	51.660/ 73.800	0,70
07 A 01.01 PUNTO RIBOT	78.850/ 140.800	0,56
11 B 02.02 EL CONCHAL	72.870/ 104.100	0,70
13 B 01.01 NUEVA ATUNARA	28.225/ 50.400	0,56
14 A 01.01 LA CAMPANA	60.270/ 143.500	0,42
14 B 01.01 SANTA MARGARITA	287.525/ 927.500	0,31
04 C 01.01 VENTA MELCHOR	92.750/ 265.000	0,35
14 D 01.01 ALCAIDESA PLAYA	240.870/1.046.000	0,23
14 D 02.02 ALCAIDESA CORTIJO	256.870/ 946.200	0,27
	1.318.465/ 3.994.450	0,33

D.M.E = 5.1/11=0,4636

La intensidad del Sector únicamente supera a la media resultante en 0,164. En este sentido la administración competente ha considerado viable y justificado mantener y agotar la edificabilidad asignada al Sector por el Plan General y por el presente P.P.O por: su peculiar situación respecto de la ciudad consolidada, las alturas de los edificios existentes en el Sector colindante "Conchal I" con frente al Paseo Marítimo y, especialmente, porque la delimitación del Sector tuvo lugar en momento anterior a la entrada en vigor de la citada Ley, resultando de aplicación las soluciones transitorias previstas en su texto.



3.- ANEJOS

3.1. CUADRO GENERAL DE CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS Y SISTEMAS

3.2. CUADRO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.3. ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN DE LA RED DE CENTROS DOCENTES





3.1 CUADRO GENERAL DE CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS Y SISTEMAS



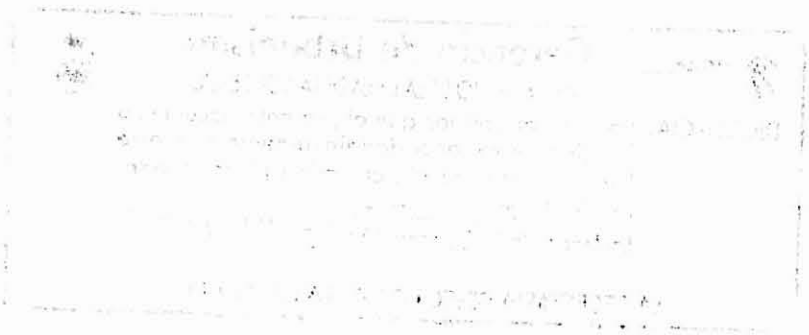
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

POLIGONO	MANZANA	SUPERFICIE (m^2)	USO	ESPACIOS LIBRES		DOCENTE		INTERES PUBLICO SOCIAL			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	INTENSIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	INTENSIDAD OTROS USOS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº APARCAMIENTOS	MAX. PLANTAS	OBSERVACIONES
				Jardines	Juego niños	Primaria Secundaria	Prescolar	Deportivo	Comercial	Social								
1	V-01	1793.01	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	1793.01	1	-	-	14	-	2	
	V-02	2013.23	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	2013.23	1	-	-	20	-	2	
	V-03	662.02	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	543.12	0.82	-	-	4	-	2	
	V-04	1823.87	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	1823.87	1	-	-	14	-	2	
	V-05,01	653.37	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	653.37	1	-	-	5	-	2	
	V-14	3241.42	Residencial/Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	6188.19	1.90	1031.37	0.32	62	62	4 + ático	Localización preferente del 10% de aprovechamiento medio
	V-15	1484.84	Residencial/Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	3662.16	2.47	477.21	0.32	37	37	4 + ático	
	C-1	2677.33	Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3500	1.30	-	-	2	
	Z.S.	133.29	Servicios infraestructurales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Z.V.-1	1407.11	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	A.J.-1	588.15	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	A.J.-2	2885.60	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	E-1	2508.49	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	2	
	E-2	1456.16	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	2	
2	V-05,02	2331.74	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	2331.74	1	-	-	15	-	2	
	V-06	1178.42	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	1178.42	1	-	-	9	-	2	
	V-07	1482.31	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	1482.31	1	-	-	13	-	2	
	V-08	2118.68	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	2118.68	1	-	-	18	-	2	
	V-09	3185.09	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	3185.09	1	-	-	26	-	2	
	V-10	4222.48	Residencial/Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	11665.74	2.76	1773.44	0.42	130	130	4 + ático	Localización preferente del 10% de aprovechamiento medio
	Z.V.-3	2311.49	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	A.J.-3	633.92	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	E-3	3750.00	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
	E-5	1350.00	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
3	V-11	3169.55	Residencial/Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	8759.66	2.76	1331.21	0.42	95	95	4 + ático	
	V-12	2808.13	Residencial/Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	7762.14	2.76	1179.41	0.42	90	90	4 + ático	
	V-13	2430.97	Residencial/Otros usos	-	-	-	-	-	-	-	6721.18	2.76	1021.01	0.42	67	67	4 + ático	Localización preferente del 10% de aprovechamiento medio
	Z.V.-2	6505.41	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	E-4	6257.18	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-		-	-	2	
VIARIO		36073.25																
TOTAL		103136.51									61881.91		10313.65		619	481		

CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS Y SISTEMAS



3.2. CUADRO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.2- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		SUPERFICIE AFECTADA
2	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		2.313
3	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		780,21
4	Jesús Martín Rodríguez y Ana Caba Reyes		490,31
5	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		150,80
7	Martín Cerván Villanueva		36,50
8	Herederos de Juan Sánchez Gil: María, Catalina, Luisa, José y Herederos de Juan Sánchez Aranda (Isabel Parrado Cáceres y otros).		108
9	Jesús Martín Rodríguez y Ana Caba Reyes		144
10	Jesús Martín Rodríguez y Ana Caba Reyes		282
11	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		1.938
12	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		8.108,75
13	Cristóbal Sánchez Vilches y Esperanza Barea Ramírez		168
14	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		88
15	Herederos de José Lozano Ruiz: Carlos Lozano Moya y otros		74,47
16	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		108,54
23.1	Francisca Núñez Vaca	Herederos de Rafael García Rosado	2.500
23.2	Las Cumbres de Calahonda, S.L.		1.599,52

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobada definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
24	Desconocido	1.667,86
25	- Las Cumbres de Calahonda, S.L. - Herederos de Rosa C. Ruiz Pereira	4.160,50
26	Herederos de Antonio Álvarez Cano y Aurora Sánchez Sánchez: Carmen Álvarez Sánchez y otros	140
27	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	3.821,81
28	José Valencia Tesada	69,88
29	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	104,57
30	Herederos de Gabriel Fassio Vázquez: María, Santiago, Francisca, Antonio y Herederos de Mario Fassio Macías (Datos obtenidos de otras fuentes)	215,97
31	Herederos de Isabel Fassio Vázquez	500
32	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	124,16
33	María Aguilar Gil	126
34.1	Herederos de José Gálvez Rodríguez	110
34.2	Herederos de Aquilino Jiménez Carmona	92,68
35	Manuel Cabrera Gil y Francisca Gabino Palma	850
36	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	2.526,93
37	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	620
38	Desconocido	292,50
39.1	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	290
39.2	Isidro Jiménez Naranjo (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles)	130

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
40	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	100
41	Herederos de Juan García Carmona	660
42	Herederos de Gertrudis Rodríguez Carrasco	4.830
43	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	4.170
44	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	800
45	Desconocido	268,80
46	Desconocido	304,32
47	Herederos de Cristóbal Bautista Salas: - Francisca Bautista Hernández María, Rogelia, Cristobalina y Herederos de Aurelia Eulalia (Juan, Antonia, Aurelia y Francisca Montes Bautista) Bautista Olivero	6.195,49
48	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	4.830
50	Herederos de Antonio Rodríguez Ruiz e Inés Salas Domínguez: Antonio, Antonia, Salvadora, Francisca, Josefa, Manuel, Juan, Pedro y Salvador Rodríguez Salas.	511
51	Las Cumbres de Calahonda, S.L.	441
52	Desconocido	352,93
53	Herederos de Juan Suárez Muñoz	215,26
54	Promociones Paniagua, S.L.	2.071,08
58	Antonio Marchena Parra y Emilia Díaz Muñoz	180,99
59 y 60	- Comercial Nicaye, S.L. - Sur al Andalus, S.A.	2.515

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
61	- Andrés González Portilla - Manuel González Portilla - Juan González Portilla	792
62	- Herederos de Antonio Gutiérrez Morcillo: Isabel y Mª Carmen Gutiérrez Dávila - José Gutiérrez Morcillo - Roberto Miguel y José Luis Gutiérrez Moreno - Herederos de Miguel Gutiérrez Morcillo: José Gutiérrez Ferrera y otros.	870
63	Herederos de José Gutiérrez López	156,55
64	Herederos de Juan Macías Millán	301
65	Herederos de Manuel del Río Río: Josefa Fernández del Río y otros.	509
66	Herederos de Manuel Sánchez Núñez: - Ana Campos Vélez - Máximo, Juan Manuel y Manuela Sánchez Campos	413,69
67	Francisco Heras García y Remedios Palma Fernández	655,50
68	Ramón González Escámez y Olorina Barcelo Gallardo	57,30
69	- Herederos de Antonio Pacheco Domínguez: Rosa Mª Holgado Docal y Antonio, Rosa y Yolanda Pacheco Holgado. - Herederos de Domingo Trujillano Saborido: Mercedes y Domingo Trujillano Fernández	112,50
70	Herederos de Francisco Vargas Domínguez: Olga del Carmen Lucuix Guerrero y Francisco, Nieves y Feliciana Vargas Lucuix.	112,50
71	Eloy Guerrero García y Dolores Bracho Armida	75

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
72	Josefa Jiménez Montoya y Miguel Torres Haro	45,30
73	Juana Pecino Medinilla	181,90
74	- Ernesto Stagnetto Baldachino. - Concepción, María y Paula Bardagnino Galea - Pedro Delipioni Parody - Juan Scaniglia Díaz	1.074,02
75	Juan García Jordán y Amalia del Río Pérez	263,75
76	Manuel Rosado Sánchez (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	183,08
77	Desconocido	91,87
78	Desconocido	123,85
79	Desconocido	597,32
80	Herederos de Eduardo Moreno Ríos: Mª Josefa García Espinosa y Francisco, María, Ana, Magdalena, Inmaculada, Eduarda y Martín Moreno García	131,75
81	Juan Gil Ocaña (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	59,11
82	Desconocido	25,84
83	Desconocido	29,45
84	Miguel León Pelegrina (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	27,88

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
85	Desconocido	44,15
86	Juan Ruiz Arenas y Lourdes Aguilar Gil	28,35
87	Desconocido	32,30
88	Rafael Rosado Sánchez	300
89	- Isabel Tejón Ruiz - Catalina Tejón Ruiz	399,50
90	Herederos de José Oviedo Carrillo: Josefa Sánchez Rodríquez y Ana, Rosario, María y José Oviedo Sánchez	207
91	Leonor Cabeza Guerrero	50,43
92	Manuel Montero Sierra y Narcisa Santos Barranco	58,12
93	Herederos de Eduardo Casas Navarro: Eduardo Casas Muñiz ((Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	186,16
94	Mario Núñez Bogarín y Mª Rosa Cuevas Téllez	372
95	Manuel Núñez Florín y Teresa Bogarín Luque	288,30
96	Guillermo Juárez Pomares y Mª Dolores Prior Soto	135
97	Mario Núñez Bogarín	162
98	Desconocido	602,34
99	Herederos de Genoveva Abad Domínguez	10,34
100	- Herederos de Ana Campos Martín: Francisca Román Campos y otros. - Olimpia Imossi	90,278
101	Desconocido	414,01

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFI56CIE AFECTADA
102	Juan Blanco Zapata y Carmen Fernández Martín	56
103	- Rafael Rosado Cabrera - Mario Rosado Cabrera	900
104	Desconocido	1.759,77
105	Herederos de Emilia Montero González:: - Manuela Gil Montero - Herederos de Rafael Gil Montero: Victoria Figuera Calvo y otros. - Josefa, Antonio e Isabel González Gil	83,68
106	- Inmaculada Muñoz Jiménez - Antonio Eduardo Jiménez Rico	113,49
107	Jesús Quintanilla Raigón	181,80
108	Rafael Mesa Toré y Mª Isabel Pino Herran	181,81
109	Vicente Ferrety Bocariza e Isabel Montiel Guerrero	121,20
110	José Guerrero Bracho	151,50
111	Jesús Pino Herranz	181,80
112	Promociones Ramírez La Línea, S.L.	206,04
113.1	Rafael Jiménez Chica y Adela Carmona Olmo	60,60
113.2	Valentín Ponce Ledesma y Dolores Asensio Fernández	72,72
114	Vicente Ferrety Bocariza e Isabel Montiel Guerrero	121,20
115	José Manuel Cuadros Pérez y Carmen Rico Alonso	396
116	Herederos de Ángel Guerrero Sánchez: Ángeles Aguilar Rueda y Manuel y Jorge Guerrero Aguilar	225
117	María González Conejo y Juan Pacheco Mariscal	135

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006

La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
118	Autoescuela Rocha, S.L.	430,50
119	- Juan Gil Guillén y Ana García Pérez - Pascuala Gil García y Guillermo Juárez Prior	430,50
120	Antonio Sánchez Torrado y Natividad Narváez Reyes	108
121	Jorge Villaclara Juárez	271
122	Manuel Rosado Sánchez	154
123	José Álvarez Gutiérrez y Asunción Ortiz Sánchez	76,40
124	- Isabel Gago Rosa ((Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles) - José Escribano López (Datos obtenidos de otras fuentes)	97,54
125	José Villaclara Díaz y Mª Luisa Juárez Barrera	176
126	José Luis Villaclara Juárez	112
127	José Antonio Gil García	50
128	José Luis Bea González	154
129	José María Rojas Duarte y Joaquina Manzanera Carmona	161
130	Mª Carmen Fortes Montoya ((Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	108,31
131	Desconocido	571,62
132	Herederos de Pedro Duarte Román: Margarita, Juan, Jaime y Miguel Duarte Zamora.	1.337,45
133	Herederos de José Morales Fernández (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	1.216,80

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
134	Desconocido	127,32
135	- Isidro y Gabriel Vázquez Montes - José y Dolores Lupión Vázquez - Jaime, Jesús, Pablo, José Ramón, Mª Luisa e Ignacio Castro García	280
136	Antonio de los Reyes Román ((Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	30,27
137	Herederos de Ana Campos Martín: Francisca Román Campos y otros.	56,58
138	Manuel Bogarín Luque y Blas Izquierdo Sánchez	119,28
139	José Ramagge Muñoz y Francisca Amat Vázquez	160,60
140	Guillermo Amat Juárez y Luisa Pérez Torres	28
141	Isidro Vázquez Montes (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles).	104,1
142	- Isidro Vázquez Montes (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles). - Herederos de Agustín Montero Arenas (Datos obtenidos de otras fuentes)	114,23
143	- Herederos de Juan Rojas Huertas: Juan José, Diego y Mª Ángeles Rojas Castillo, y Benito y Victoria Guerrero Castillo (Datos obtenidos de documento privado de compraventa). - Viuda de Agustín Montero (Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles)	51,74
144	Herederos de Antonio Martínez Hernández: Manuel Martínez Montoro y otros	54,22
145	Juan Gil Fernández	245

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

FINCA Nº	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE AFECTADA
146	Ángel María Gurmindo Aguirre ((Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles)	362,65
147	Angelina Ramírez Murto((Datos obtenidos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de otras fuentes)	441,38
148	Herederos de Isabel Muñoz Sánchez: Concepción, Manuela y Ramón Méndez Núñez	168,80
149	Herederos de José Ariza Cajaraville	1.102,78
150	Herederos de Dolores Sánchez Marín: José Luis Mendoza Muñoz y otros.	270



3.3. ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN DE LA RED DE CENTROS DOCENTES



INFORME SITUACIÓN RED DE CENTROS EN LA LOCALIDAD DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

Tras la petición cursada desde la Asesoría Jurídica respecto de la situación de la Red de Centro en esta localidad se emite el presente informe.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

INFRAESTRUCTURA:

Centros Educativos. Red de Centros.

ENSEÑANZA	CENTROS	OBSERVACIONES
Educación Infantil	16	PÚBLICOS
Educación Primaria	20	Pública/3 Concertados
Educación Secundaria	12	Públicos/3 Concertados
Bachillerato	4	PÚBLICOS
Formación Profesional	4	PÚBLICO
Educación Musical	1	PÚBLICO
Educación Universitaria	1	PRIVADA
Educación Adultos	1	Convenio Aymito-Junta A.
Educación Especial	1	Público

La Escolarización del alumnado de Educación Infantil y Educación Primaria se realiza procurando la mayor proximidad posible de los centros al domicilio familiar.

De acuerdo con esto, se ha estudiado detenidamente la red de Centros de Educación Primaria y Escuelas de Educación Infantil con el fin de comprobar la idoneidad de su ubicación, así como la adaptación de la oferta de puestos escolares.

Del análisis efectuado resulta una red de centros de Educación Infantil y Primaria que garantiza las condiciones para la implantación de la LOGSE. Para ello, en algunos casos se ha procedido a unificar centros para adecuar sus tamaños a las necesidades de la escolarización de su zona y para conseguir una mejor utilización de los recursos materiales y humanos.

Por ello, como detallamos en el anexo RED DE CENTROS, de los 16 centros de Educación Infantil, 15 se encuentran incluidos dentro de los 20 centros de Educación Primaria, quedando sólo 1 como Escuela de Educación Infantil



De acuerdo con lo expuesto la situación actual en el presente curso escolar 2001-2002 pasa por:

1°.- Desafectación del antiguo Colegio Público Federico García Lorca, según acuerdo de la Consejería de Educación por la falta de matriculación en el mismo.

2°.- Transformación de Colegio Público de Enseñanza Primaria a Instituto de Enseñanza Secundaria del Antonio Machado.

3°.- Con la finalidad de adaptar a LOGSE los distintos Centros Públicos de la localidad, se firman Convenios Ejecutivos entre este Excmo. Ayuntamiento y la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía.

Actualmente se está trabajando en los siguientes proyectos ejecutivos: C.E.P. Santiago, C.E.P. Santa Ana, C.E.I.P Buenos Aires, C.E.I.P Isabel la Católica, C.P. E. I. El Rocío. I.E.S. Menéndez Tolosa, Mediterráneo, Vgen de la Esperanza

4°.- La Desafectación de uso de cualquier Centro Público de la localidad pasa expresamente por la decisión según informe de la Delegación Provincial de Educación a la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía, así como la transformación de un Centro Público tanto de Primaria como Secundaria.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

RED DE CENTROS

El Mapa de Enseñanzas y la Red de Centros de Andalucía, es un documento que como la transformación de los actuales centros Docentes para dar respuesta a las exigencias del modelo educativo que propugna la Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo, dejando las Enseñanzas de Régimen Especial para un estudio y un tratamiento específico.

TIPOLOGÍA DE LOS CENTROS:

La nueva ordenación del sistema educativo impone una Tipología de Centros diferentes a la hoy vigente. La coordinación que debe existir entre las etapas educativas aconseja que los tipos mas representativos sean:

1.- Centros de Educación Infantil:

Se identifican con la letra "A", seguida de un número que indica las línea asignadas al mismo. Así, a modo de ejemplo:

A-1.- Centro de 1 línea de 3 a 6 años.
A-2.- Centro de 2 líneas de 3 a 6 años.
A-3.- Centro de 3 líneas de 3 a 6 años.

2.- Centros de Educación Primaria.:

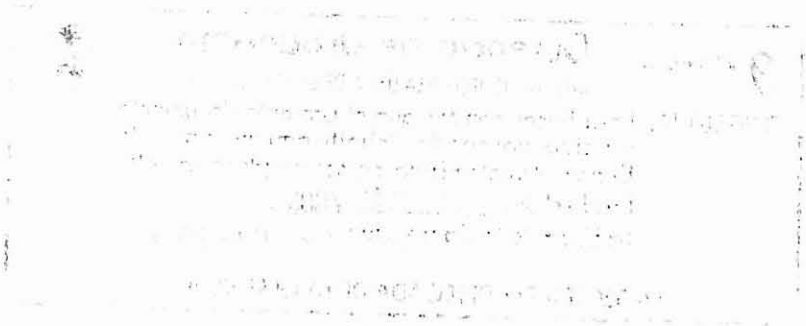
Se identifican con la letra "B", seguida de un número que indica las línea asignadas al mismo. Así, a modo de ejemplo:

B-1.- Centro de 1 línea de 6 a 12 años.
B-2.- Centro de 2 líneas de 6 a 12 años.
B-3.- Centro de 3 líneas de 6 a 12 años.

3.-- *Centros de Educación Infanti y Educación Primaria.:*

Se identifican con la letra "C ", seguida de un número que indica las líneas de Educacuón Infantil y Primaria asignadas al mismo. En caso de no coincidir ambas, se especifican con dos números, de los cuales el primero indica el número de líneas de Educación Infantil, y el segundo, el número de líneas de Educación Primaria. Así, a modo de ejemplo:

C-1.- Centro de 1 línea de Infantil y 1 línea de Educación Primaria..
C-2.- Centro de 2 líneas de Infantil y 2 líneas de Educación Primaria..
C-3.- Centro de 3 líneas de Educación Infantil y 3 líneas de Educación Primaria.
C-12.- Centro de 1 línea de Educación Infantil y 2 líneas de Educación primaria.
C-23.- Centro de 2 líneas de Educación Infantil y 3 líneas de Educación Primaria.



4.- Centros de Educación Secundaria Obligatoria(E.S.O)

Se identifican con la letra "D", seguida de un número que indica las línea tanto del primer como del segundo ciclo asignadas al mismo. ..En el caso de no coincidir ambas, se especifican con dos números, de los cuales el primer número indica las líneas del primer ciclo y el segundo, las línesa del segundo. Así, a modo de ejemplo:

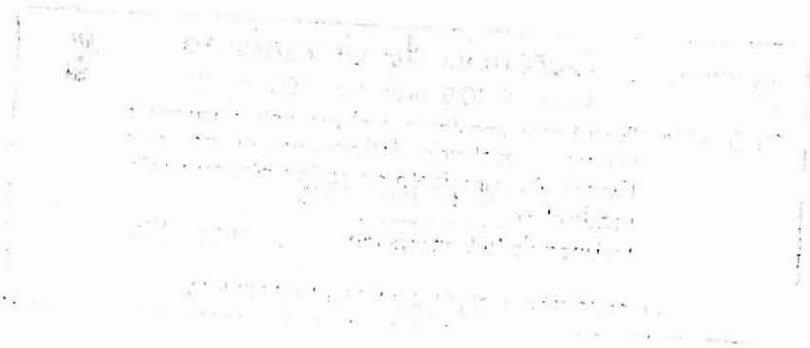
D-2.- Centro de 2 líneas de E.S.O.
D-3.- Centro de 3 líneas de E.S.O.
D-23.- Centro de 2 líneas de primer ciclo y 3 líneas de segundo ciclo de E.S.O.
D-34.- Centro de 3 líneas de primer ciclo y 4 líneas de segundo ciclo de E.S.O.

5.- Centros de Educación Secundaria Obligatoria de Primer Ciclo (E.S.O)

Se identifica con las letras "SD" seguidas de un número que indica las líneas que se le asignan al primer ciclo de ESO. Así, a modo de ejemplo:

SD1.- Centro de 1 línea de primer ciclo de ESO.

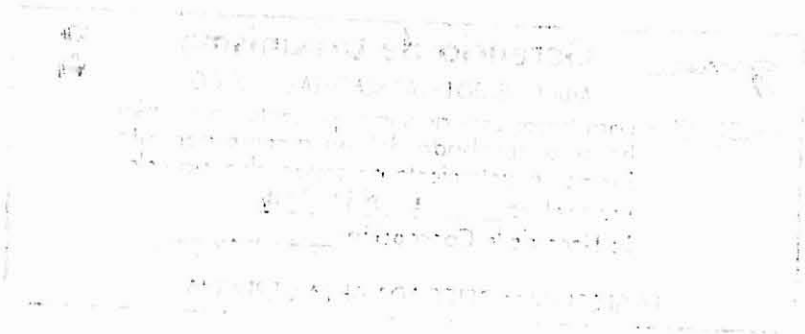




Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

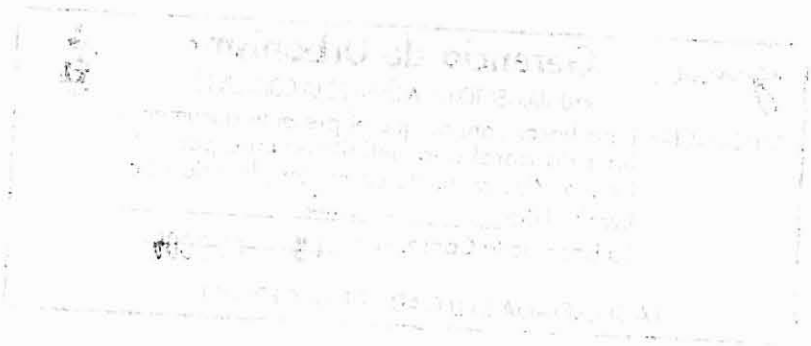
CENTRO	ZONA	TIPOLOGÍA	OBSERVACIONES
C.E.I.P BUENOS AIRES	CENTRO	C-1	PÚBLICO
C.E.I.P. HUERTA FAVA	CENTRO	C-2	PÚBLICO
C.E.I.P. INMACULADA	CENTRO	C-2	PÚBLICO
C.PROVIDENCIASGDO CORAZÓN	CENTRO		CONCERTADO
C.E.I.P. SAN FELIPE	CENTRO	C-3	PÚBLICO
C- SAN JUAN BOSCO	CENTRO		CONCERTADO.
C.E.I.P. SANTIAGO	CENTRO	C-1	PÚBLICO
C.E.I.P. VELADA	CENTRO	C-1	PÚBLICO
C.E.I.P. GIBRALTAR	NORTE	C-1	PÚBLICO
C.E.I.P. ISABEL LA CATÓLICA	NORTE	C-2	PÚBLICO
C.E.I.P. ATUNARA	NORTE	C-1	PÚBLICO
C.E.I.P. NTRA SRA MERCEDES	NORTE	C-2	PÚBLICO
C.E.I.P. PABLO PICASSO	NORTE	C-1	PÚBLICO
C.E.IP. PEDRO SIMÓN ABRIL	NORTE	C-2	PÚBLICO
C.E.E.VGEN DEL AMPARO	NORTE	E-E	PÚBLICO
C.P.E.P. ANDALUCÍA	OESTE	B-3	PÚBLICO
C.E.I.P. CARLOS V.	OESTE	C-2	PÚBLICO
C.P.E.I. EL ROCÍO	OESTE	A-3	PÚBLICO
C.E.I.P PADRE MANJÓN	OESTE	C-1	PÚBLICO
C. SAN PEDRO	OESTE		CONCERTADO
C.E.I.P SANTA ANA	OESTE	C-2	PÚBLICO
I.E.S. ANTONIO MACHADO		D-6	PÚBLICO
I.E.S. MAR DE PONIENTE		D-3	PÚBLICO
I.E.S.MENÉNDEZ TOLOSA		D-3	PÚBLICO
I.E.S. MEDITERRÁNEO		D-3	PÚBLICO
I.E.S. VGEN DE LA ESPERANZA		D-4	PÚBLICO

C.P.E.P.= CENTRO PUBLICO EDUCACIÓN PRIMARIA
C.E.I.P.= CENTRO PÚBLICO ENSEÑANZA INFANTIL Y PRIMARIA.
C.E.E. = CENTRO EDUCACIÓN ESPECIAL
C.P.E.I.= CENTRO PÚBLICO EDUCACIÓN INFANTIL.
I.E.S.= INSTITUTO ENSEÑANZA SECUNDARIA.



	EDUCACIÓN INFANTIL	EDUCACIÓN PRIMARIA	EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA
	• Salas de 2m2 por puesto escolar. • Mínimo 30m2. • Áreas diferenciadas para descanso e higiene del niño.	• Aulas de 1,5 m2 por puesto escolar. • Mínimo 30 m2. • 2 espacios de 20m2 por cada 6 unidades para desdoblamientos, apoyo y refuerzos.	• Aulas de 1,5 m2 por puesto escolar. • Mínimo 40m2. • Un aula taller de 100 m2 por cada 12 unidades o fracción. • 6 aulas de 45m2 para Música, Informática y Plástica por cada 12 unidades o fracción.
	• Un patio de juegos por cada 9 unidades o fracción, no inferior a 75 m2 en el 1° Ciclo, y a 150m2 en el 2° Ciclo.	• Patio de, al menos 3m2 por puesto escolar, con superficie de 44 x 22 m2 para usar como pista polideportiva.	• Patio de al menos 3 m2 por puesto escolar con superficie de 44 x 22 m2 para usar como pista polideportiva.
OTECA		• Biblioteca de 45 m2.	• Biblioteca de 60 m2
TORIO			• Un laboratorio de Ciencias Experimentales de 60 m2 por cada 12 unidades o fracción.
ASIO		• Espacio cubierto para E. Física y Psicomotricidad de 200 m2. • Con vestuarios, duchas y almacén.	• Gimnasio de 480 m2. • Con vestuarios, duchas y almacén.
CCIÓN ORÍAS ORDINACIÓN DE ESORADO	• Despacho de Dirección. • Una Secretaría. • Sala de Profesores de tamaño adecuado al número de puestos escolares autorizados.	• Despacho de Dirección. • Una Secretaría. • Sala de Profesores no inferior a 30 m2.	• 50 m2 como mínimo, para despachos de Dirección, Coordinación y Orientación. • Una Secretaría. • Sala de Profesores no inferior a 30 m2.
OS	• 1° Ciclo: Aseo por Sala, visible y accesible desde la misma, con dos lavabos y dos inodoros. • 2° Ciclo: Aseo por aula con un lavabo y un inodoro. • Un aseo para el personal con inodoro, lavabo y ducha.	• Aseos y servicios en número adecuado a la capacidad del Centro tanto para el alumnado como para el profesorado.	
S NDICIONES	• Espacio adecuado para la preparación de alimentos • (niños de menos de un año). • Sala de Usos Múltiples, que podrá ser usada como comedor.	• Una Sala de usos polivalentes de 100 m2 que podrá compartimentarse con mamparas movibles para música, tutorías, etc. • Espacios para APAs y Asociaciones de Alumnos en Centros sostenidos con fondos públicos.	• Espacios para APAs y Asociaciones de Alumnos en Centros sostenidos con fondos públicos.
IO	• Alumnos por unidad: - 1/8 hasta 1 año. - 1/13 de 1 a 2 años. - 1/20 de 2 a 3 años. - 1/25 de 3 a 6 años.	• Máximo de 25 alumnos por unidad escolar.	• Máximo de 30 alumnos por unidad escolar.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA





4.- ORDENANZAS REGULADORAS



CAPITULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIAS.

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

1. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas regulan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial, correspondiendo las normas particulares de cada zona a las áreas respectivas señaladas en el plano de ordenación

1.2. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido en tanto no se acuerde su innovación.

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.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN SEGUNDA

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Los términos que se enuncian a continuación tienen los significados siguientes:

Alineación

Línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.

Altillos.

Piso elevado en el interior de local comercial destinado a oficinas, almacén u otros análogos, sin acceso desde la vía pública.

Altura edificable

Distancia vertical desde la rasante de la alineación o del terreno natural en contacto con la edificación en su posición más alta a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo totalmente terminado.

Ancho puntual de vial.

La menor de las distancias entre un punto de una alineación de vialidad y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

Ancho de vial

Medida lineal relacionada con la amplitud del vial que, para cada tramo y lado de calle, servirá de parámetro regulador de las alturas de los edificios y de los vuelos de los cuerpos y elementos salientes.

Ático

Es un cuerpo de edificación por encima de la altura reguladora máxima, que se retira por lo menos 3 mts. a partir de las alineaciones de vialidad y del espacio libre interior de la manzana.

Bienes de dominio público

Bienes de propiedad municipal destinados a usos públicos o afectados a un servicio público de la competencia local, o al aprovechamiento por el común de los vecinos.

Bienes patrimoniales

Bienes de propiedad municipal no destinados directamente a usos públicos o afectados a un servicio público de la competencia local,

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

o al aprovechamiento por el común de los vecinos. Si no consta la afectación de un bien municipal, se presume el carácter patrimonial.

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 fijos y opacos. Entre los cerrados se incluyen los miradores; entre los semicerrados, las galerías y cierres, las barandas y porches; entre los abiertos, los balcones y las terrazas.

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computa a efectos del índice de edificabilidad neto y de la ocupación. En los cuerpos salientes semicerrados sólo dejará de computar, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la parte que resulte abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada. Los cuerpos salientes abiertos no computan a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí, en cambio, en lo referente a ocupación y separaciones a los linderos de parcela.

Densidad residencial

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea del Sector.

Elementos salientes

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y 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 su

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter móvil tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, que se regulan en la ordenanza municipal correspondiente.

Elementos técnicos de las instalaciones

Se engloba bajo este término los siguientes conceptos: filtros de aires, 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; castilletes de acceso de estos al plano de terrado o cubierta; y, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Edificabilidad

Medida de la edificación permitida en una determinada subzona, manzana parcela o solar expresada en metros cuadrados de techo.

Edificio de uso exclusivo

Es aquel en que se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Espacio libre privado

Parte de la manzana o parcela no ocupable con la edificación, de propiedad y uso privado.

Índice de intensidad neta de edificación por parcela

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

El resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por la superficie de ésta.

Línea de edificación

Perímetro envolvente formado por las proyecciones verticales, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de la superficie edificable en cada planta sobre rasante.

Línea de fachada.

Tramo de alineación de vialidad perteneciente a cada parcela.

Lindero Público

Línea que separa el dominio público del dominio privado.

Lindero Privado

Línea de contacto entre dos parcelas de dominio privado.

Manzana

Superficie de suelo delimitada por alineaciones de viabilidad contiguas designada por iniciales indicativas de la zona a que pertenece, seguida o no de números o letras que identifican su situación.

Medianera

Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
Delegación 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

cubierta, aún cuando pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

Ocupación

Porcentaje que representa la superficie comprendida dentro del perímetro de la edificación en relación con la superficie de la parcela edificable.

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

Parcela edificable

Manzana o parte de una manzana en la que se permite edificar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y la edificación por partes y etapas, así como, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación.

Parcelas de esquina

Parcelas que cuentan al menos con un 40% de su perímetro a linderos públicos.

Patio interior de parcela.

Patio interior y cerrado o semicerrado por la edificación de una parcela.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Patio de luces

Se entiende 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 vial. En caso contrario, se denominará patio de luces exterior.

Patio de manzana

Espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente con forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

Perfil regulador

Aquellas limitaciones que tienden a determinar el máximo envolvente de volumen, dentro del cual podrá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

Perímetro regulador de la edificación

Las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial para determinar la posición de la edificación, obligando a inscribir todas las plantas y vuelos de la edificación dentro de sus límites.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 08 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Pieza habitable

Aquella que se dedica a una permanencia confirmada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamiento.

Planta baja

La primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible según la definición dada por estas normas.

Planta piso

Se entiende por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

Planta sótano

Toda planta o parte de planta que se halle enterrada o semienterrada, siempre que el techo esté a menos de 1,5 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.

La planta que, conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa se denominará planta semisótano

Polígono

Superficie de suelo urbanizable establecida como unidad de ejecución dentro del Sector.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Portal

Local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

Pozos de ventilación

Volumen no edificado destinado a la ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios ni estancias. Los pozos de ventilación podrán ser mancomunados en la forma indicada para los patios de luces.

Profundidad edificable.

La distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación.

La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a vía pública.

En casos de manzanas irregulares de encuentros agudos o parcelación no octogonal, la traza de esta línea se precisará por este Ayuntamiento para toda la manzana en los correspondientes estudios de detalle.

Rasante

Perfil longitudinal de una alineación, de un lindero o de una línea de edificación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Sector.

Superficie de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable delimitada como unidad de Plan Parcial.

Sistemas de espacios libres locales.

Áreas de terrenos de dominio y uso público destinadas en el sector por este Plan Parcial a jardines, áreas de juegos infantiles, zonas deportivas de recreo y expansión para y complementarias a los sistemas generales de espacios libres establecidos por el P.G.O.U.

Solar

Parcela apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las condiciones mínimas estipuladas en estas ordenanzas.

Techo máximo potencial

Cifra que expresa el aprovechamiento lucrativo máximo del Sector, resultante de la suma de la multiplicación de la intensidad de cada zona por la superficie del sector.

Testero.

Línea de contacto entre dos manzanas de dominio privado.

Unidad de zona.

Superficie uniformemente calificada por este Plan y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística individualizados por una misma área de referencia.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Usos globales

Usos que se predican como característicos o predominantes genéricamente para las distintas zonas previstas en la ordenación de este Plan Parcial. Abarcan distintos espacios de usos pormenorizados. Pueden ser excluyentes o alternativos.

Usos pormenorizados

Usos que se predican como autorizados con carácter específico, concreto y exclusivo respecto de las unidades de zona.

Usos permitidos

Son todos aquellos que en las normas particulares de cada zona aparecen como expresamente admitidos para las mismas por las presentes normas o por cualquier otro documento integrante del Plan Parcial.

Uso predominante.

Es aquel que se establece en las normas particulares de cada zona como principal para su desarrollo y mayoritario respecto a los demás que se puedan declarar compatibles con él.

Usos Compatibles.

Son los que pueden coexistir entre sí, 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 su intensidad y forma. Se establecen en las normas particulares de cada zona en relación siempre al uso predominante.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Usos obligatorios

Son aquellos que por imperativo de este Plan Parcial han de aplicarse necesariamente en una zona o parte de la misma.

Usos prohibidos

Son los excluidos explícitamente por este Plan Parcial, así como aquellos que estén incursos en tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, o resulten incompatibles de forma absoluta con los usos permitidos al distorsionar las características propias del Sector.

Usos alternativos

Usos que aparecen referidos al Sector o zona de planeamiento con carácter opcional y cuya elección definitiva se establece en el presente Plan Parcial.

Usos excluyentes

Usos que se establecen en el presente Plan con carácter único e incompatible con cualquier otro para una o varias zonas.

Usos públicos

Son los usos desarrollados por la administración en terrenos o edificios cuya titularidad ostenta, aún cuando su gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.

Se asimilan a los usos públicos, a efectos de la consideración del aprovechamiento urbanístico, los desarrollados por entidades sin ánimo de lucro en terrenos municipales cedidos a éstas para la implantación de actividades de interés público y social que redunden

en beneficio de la comunidad en general o de algún colectivo social en particular.

Usos privados

Son los usos desarrollados por los particulares en terrenos o edificios de propiedad particular.

Usos colectivos

Son los usos desarrollados en terrenos o edificios por los usuarios de un grupo indeterminado de personas cuya relación viene normalmente definida por el pago de unas cuotas, entrada, tasas o precio de un servicio.

Zona

Conjunto de superficies (manzanas) del mismo uso y ordenanza particular.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPITULO II: ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE PARCELACION

SECCIÓN PRIMERA

ESTUDIOS DE DETALLE

1.1. FINALIDAD

Los Estudios de Detalle podrán redactarse para una, varias, o parte de una manzana o subzona, con el objeto de completar o adaptar el presente Plan Parcial en los términos y con las limitaciones del artículo 15 de la LOUA. Concretamente podrán:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes del viario establecido por el PPO.
b) Establecer el trazado, alineaciones y rasantes del viario local secundario (privado) en el interior de las manzanas y subzonas edificables.
c) Precisar la localización de las superficies destinadas a espacios libres privados interiores a las manzanas y subzonas.
d) Reajustar el trazado del viario y la localización del suelo dotacional público siempre que ello no implique una reducción de su superficie o una disposición inadecuada que afecte negativamente a su funcionalidad a criterio de los técnicos municipales.
e) Ordenar los volúmenes de cada manzana o subzona de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial,

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

precisar el tipo de ordenación y demás parámetros edificatorios de aquellas dentro de los límites que se fijen por el planeamiento que desarrolla.

No obstante, no será precisa su redacción cuando se desarrollen subzonas o manzanas completas mediante Proyectos de Edificación unitarios siempre que se justifique motivadamente que el sistema viario establecido por el PPO garantiza el acceso a las futuras edificaciones sin necesidad de crear en el interior de la zona ordenada vías rodadas o peatonales privadas. Justificación que deberá ser valorada por los técnicos municipales.

f) Dividir las subzonas y manzanas en parcelas urbanísticas susceptibles de edificación y urbanización distribuyendo el aprovechamiento total correspondiente entre las parcelas resultantes.

En este supuesto estaremos ante la tramitación y aprobación conjunta de Estudio de Detalle (norma) con Proyecto de Parcelación (acto) debiendo considerarse su independencia, especialmente, a efectos fiscales.

Igualmente podrán redactarse cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

En todo caso, ha de estarse a lo prevenido por los artículos 31 a 33 de la LOUA para la elaboración y aprobación de los Estudios de Detalle y al artículo 34 para sus efectos.

1.2. DOCUMENTACIÓN

Los Estudios de Detalles deberán formalizarse como mínimo con los documentos exigidos por el apartado primero del artículo 19 de la LOUA e incluir cualesquiera otros documentos que vengan

expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando su cumplimiento. El contenido documental mínimo se concreta en el siguiente:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

a) Memoria.

La memoria incluirá los contenidos de carácter informativo y comprenderá:

1.- Descripción de la solución adoptada.

2.- Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle.

3.- Procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.

4.- Justificación de la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.

5.- Justificación de: no alterar las condiciones básicas del presente Plan Parcial, particularmente, las relativas a las anchuras de los espacios destinados a viales, su continuidad dentro del área ordenada y el emplazamiento de conexión en su perímetro y, el respeto de las superficies destinadas por el presente Plan Parcial a espacios libres.

6.- Justificación en aplicación de las ordenanzas particulares de: la ordenación de volúmenes, la ocupación del suelo, las alturas de edificación, la superficie permitida, el número de viviendas y los usos.

7.- Especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana y su resultado y de la información pública.

8.- Datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y sus domicilios, conforme al Registro de la Propiedad y Padrón municipal de habitantes.

b) Normas urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de las ordenanzas de este PPO que resulten de aplicación.

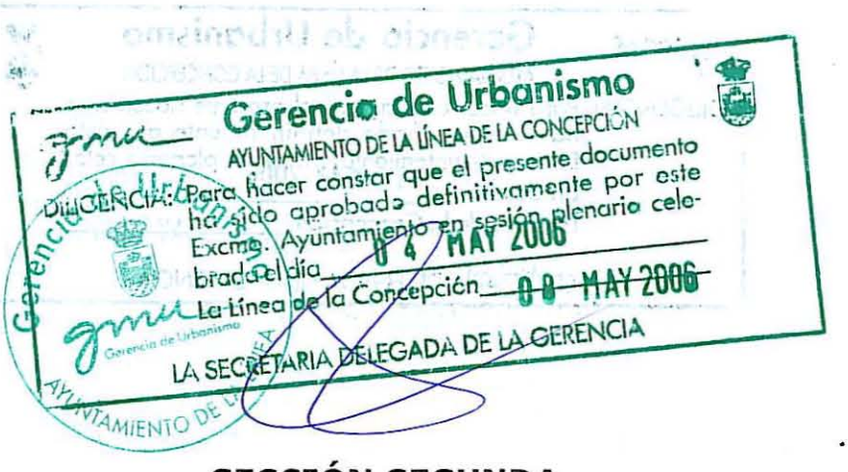
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

c) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

d) Planos de ordenación que, a escala 1: 500, expresen las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzadas, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1: 50). Se reflejarán la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables mediante alzados esquemáticos a escala (1: 500), por tramos completos de las calles.

e) Plano de la estructura real y actual de la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, a escala 1: 500, con indicación de las parcelas catastrales afectadas y de las fincas existentes en su caso. En dicho plano se expresará la superficie de cada una de las parcelas o fincas delimitadas y el nombre y domicilio de los titulares de las mismas.

Cuando el Estudio de Detalle se tramite con Proyecto de Parcelación para una, varias, o parte de una manzana o subzona, la documentación relacionada deberá complementarse con la detallada en la Sección Tercera del presente capítulo. En la memoria del documento se deberá indicar las condiciones de parcelación del presente Plan Parcial y justificar su cumplimiento, con descripción de las fincas objeto de la parcelación y justificación jurídica y técnica de su viabilidad y descripción, así como, de las fincas resultantes, con expresión de sus superficies localización y volumen edificatorio.



SECCIÓN SEGUNDA

PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

2.1. FINALIDAD

Para la obtención de la preceptiva licencia municipal deberá presentarse a trámite junto con la solicitud un Proyecto de Parcelación.

Mediante los Proyectos de Parcelación se pueden dividir, de forma simultánea o sucesiva, manzanas y subzonas edificables en dos o más lotes con las limitaciones señaladas en cada norma particular del presente Plan Parcial.

Serán indivisibles las manzanas, subzonas, parcelas y solares consideradas como tal por el artículo 67 de la LOUA.

2.2. ÁMBITO

El ámbito de los Proyectos de Parcelación será una o varias manzanas o subzonas definida en el Plan Parcial o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen, así como las parcelas y solares que resulten divisibles.

2.3. CONDICIONES DE VALIDEZ

No podrán otorgarse licencias de parcelación urbanística mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

pormenorizada del presente Plan Parcial o, en caso de resultar preciso, del Estudio de Detalle de la manzana o subzona correspondiente, con la excepción prevista por el artículo 68 de la LOUA.

Las licencias de parcelación se otorgan y expiden bajo la condición de presentación en este Ayuntamiento de la escritura pública que contenga el acto en el plazo de tres meses. La no presentación en plazo determina la caducidad automática por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno (artículo 66.4 LOUA), salvo constancia expresa del requerimiento a que se refiere el apartado 5 de la citada norma y texto legal.

2.4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

El Proyecto de parcelación comprenderá la siguiente documentación con el contenido que se detalla:

a) Memoria justificativa de la parcelación proyectada, con descripción de la finca, parcela o solar objeto de la parcelación así como de las parcelas o solares resultantes; de su viabilidad jurídica y técnica; y, del cumplimiento de las normas generales y particulares de edificación la zona.
b) Certificación registral de dominio y estado de cargas.
c) Plano de zonificación del Plan Parcial a escala 1:500.
d) Plano topográfico de información referido a cartografía municipal, a escala 1: 500, en el que se sitúen los linderos y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como, las determinaciones del Plan Parcial.
e) Plano acotado de las fincas resultantes de la parcelación señalando sus accesos, superficies, linderos y normas de aplicación a la misma escala anterior
f) Cédula urbanística de la manzana matriz y solicitud de cédulas urbanísticas de las parcelas o solares resultantes.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPÍTULO III: DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

1.1. CONTENIDO

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la definición de los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y, de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines previstos por el presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, así como tampoco podrán modificar las previsiones del presente Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (artículo 98 de la LOUA) debidamente justificadas y conformes con el criterio de los técnicos municipales.

No obstante la limitación legal, nada obsta para que a título informativo se incorporen en la memoria las determinaciones urbanísticas del presente Plan Parcial que se consideren precisas.

El ámbito del Proyecto de Urbanización estará constituido por polígonos completos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Deberán resolver, en todo caso, las conexiones y enlaces de los servicios urbanísticos del ámbito que correspondan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que estos tienen suficiente dotación o capacidad.

Igualmente deberán incluir las obras de urbanización del sistema general asociado al Sector que se ordena en la superficie, trazado o proporción que corresponda al polígono que constituya el ámbito del proyecto. En tal sentido los Proyectos de Urbanización asumirán como propias las determinaciones de los proyectos de obras ordinarias municipales que se refieran a terrenos incluidos en el sector o a los elementos del sistema general asociado al mismo.

Las obras de urbanización que como mínimo deberán incluirse y documentarse técnicamente en el Proyecto de Urbanización son las siguientes:

a) Obras de viabilidad:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Señalización del viario.
- Canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento:

- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.

c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos:

- Red de conducción y distribución de agua potable, de riego e hidratantes contra incendio.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Red de conducción y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telefonía y de telecomunicaciones.
- Galerías de servicio.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento, de parques, jardines, vías públicas y otros espacios libres.

e) Servicios y Obras de infraestructura exteriores a la unidad de ejecución, precisas y adecuadas para la conexión de las redes del Polígono a los sistemas generales, así como, para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

f) Obras de urbanización del Sistema General asociado conforme a las directrices y recomendaciones de los técnicos municipales o, en su caso, conforme a las determinaciones del proyecto municipal de obras ordinarias aprobado por este Ayuntamiento.

1.2. DOCUMENTACIÓN

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los documentos señalados en el artículo 98.3 de la LOUA y artículo 69 del RPU (de aplicación supletoria conforme a la disposición transitoria novena de la Ley) con el detalle requerido en cada caso para la ejecución de las obras previstas en el mismo sin necesidad de desarrollo o pormenorización alguna. Como mínimo:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano a escala adecuada para su correcta interpretación.

c) Planos de proyecto y de detalle, con los contenidos técnicos de las obras a escala adecuada para su correcta interpretación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las determinaciones de estas Ordenanzas y, en los Pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

1.3 PROCEDIMIENTO

La tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se adecuará al procedimiento que se incorpora como ordenanza del presente Plan Parcial, al amparo del apartado 2º del artículo 25 de la LOUA, que consta de las siguientes fases:

Artículo 1º Elaboración.

Se presentará a trámite por el agente urbanizador del correspondiente Polígono o, bien, se redactará por este Ayuntamiento si el sistema de gestión se cambia a público o mixto, debidamente cumplimentado y con la antelación necesaria para que las obras puedan realizarse de acuerdo con el Plan de Etapas del presente PPO.

Artículo 2º Admisión a trámite.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, el Proyecto presentado se admitirá a trámite ordenándose la evacuación de los informes jurídicos y técnicos que procedan. La in admisión deberá motivarse debidamente.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Artículo 3º Subsanación y mejora del Proyecto.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, conforme al criterio municipal, podrá requerirse al agente urbanizador, dentro del plazo de un mes siguiente a su presentación, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento interrumpirá el plazo máximo para notificar la resolución.

Artículo 4º Aprobación inicial.

Informado el Proyecto y, en su caso, subsanado y mejorado su contenido sustantivo y documental conforme al requerimiento municipal, se procederá a su aprobación inicial, ordenándose su información pública por plazo no inferior a quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones y sugerencias procedentes, mediante anuncio en el B.O.P y publicación en uno de los diarios de mayor difusión de nuestra Comarca y en el Tablón de Edictos municipal.

Igual trámite se seguirá cuando en el procedimiento de oficio.

Artículo 5. Aprobación definitiva.

A la vista del resultado de la información pública, este Ayuntamiento aprobará definitivamente el Proyecto, con las modificaciones que resulten pertinentes, en el plazo de tres meses computado a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento del trámite de información pública.

El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto en todos sus aspectos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, los efectos de la resolución al cumplimiento de la misma.
b) Aprobar definitivamente de manera parcial el Proyecto, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
c) Suspender la aprobación definitiva del Proyecto por deficiencias sustanciales a subsanar.
d) Denegar la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 6º Silencio administrativo.

Transcurrido el plazo fijado en el artículo anterior, sin notificación de resolución expresa alguna, el agente urbanizador podrá entender aprobada su solicitud salvo que su contenido no se ajuste a derecho, especialmente al ordenamiento jurídico urbanístico en general y al presente Plan Parcial en particular, en cuyo caso el silencio operará con sentido negativo.

En el procedimiento iniciado de oficio, el transcurso del indicado plazo sin adopción de acuerdo expreso determinará su caducidad.

Artículo 7º Competencia.

Corresponde a este Municipio la tramitación, aprobación inicial y definitiva de los Proyectos de Urbanización, mediante resolución del órgano que resulte competente conforme a la normativa básica de régimen local.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Vigencia y derogación:

Las presentes normas entrarán en vigor conforme a lo establecido por la normativa básica de régimen local.

La aprobación por este municipio de las ordenanzas que regulen el procedimiento encaminado a la aprobación de los proyectos de urbanización en el ámbito del término municipal, producirá automáticamente la derogación de las presentes.

1.4 EFECTOS

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización llevará aparejada la autorización a los particulares interesados para la ejecución de las obras incluidas con el detalle mínimo preciso en aquel.

1.5 OBRAS COMPLEMENTARIAS

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa (artículo 98.1 LOUA).

Únicamente se permite a los proyectos de edificación definir los detalles técnicos de las obras complementarias de mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, una vez el suelo tenga la consideración de urbano consolidado por haberse producido su desarrollo conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial (artículo 98.4 LOUA).



SECCIÓN SEGUNDA

CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.1. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

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

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

2.2. VALORES DE REFERENCIA PARA DIMENSIONADO DE REDES Y SERVICIO

2.2.1.- A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006 La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

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

2.3. DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN ACERAS Y CALZADAS.

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

2.3.2.- En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán para cubrir las necesidades de abastecimiento, sin cruces de calzada para acometidas.

2.3.3.- Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas la red de energía eléctrica y alumbrado público y en la otra la de telefonía y abastecimiento de agua. El saneamiento se dispondrá más próximo a la banda o acera en que se sitúe el alumbrado público y energía eléctrica.

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

2.3.5.- La posición relativa en sección de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA:

permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

2.3.6.- Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización deberán ser justificadas.

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

2.3.8.- En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Antiguo y áreas consolidadas, y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

2.3.9.- En los proyectos de urbanización se incluirá la instalación de gas, cumpliendo la legislación vigente y las normas establecidas por la empresa suministradora, así como se preverá toma de gas para las edificaciones de nueva construcción en suelo urbano.

2.3.10.- Las redes de telecomunicaciones que se ejecuten en suelo urbano y suelo urbanizable deberán ser únicas para todas las empresas de telecomunicaciones.

2.4. PREVISIÓN DE AMPLIACIONES. CONDUCCIONES EN VACÍO.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

2.5. INSTALACIONES ESPECIALES

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes Artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atendrán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto en defecto de las citadas Normativas.

2.6 REDES SUPERFICIALES Y AÉREAS

2.6.1.- Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2.6.2.- Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.., éstas se atendrán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

2.6.3.- Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atendrán a la Normativa General que les sea de aplicación, la especifica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

2.7. BALIZACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS

2.7.1.- Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2.7.2.- Características generales

a) La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

b) En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

c) En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

2.7.3.- Señalización y balizamientos mínimos

a) Toda obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".

b) Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1'50 metros.

c) Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

2.7.4.- <u>Señalización complementaria</u>

a) La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 Km./hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

b) Cuando se produzca estrechamiento de la calzada o bien el corte de la misma, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

c) Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCIÓN OBLIGATORIA".

2.7.5.- <u>Señalización nocturna</u>

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

2.7.6.- <u>Modo de efectuar las obra</u>

a) Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

b) Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

c)Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

d) Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

2.7.7.- Pasos de peatones

a) En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

b) Cuando a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

c) Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos en los que se garantice, por medio de vallas, la separación entre ambos tráficos, que deberá estar balizada durante la noche. El vallado será continuo y se limitará la velocidad del tráfico rodado a 20 Km./h colocándose bandas sonoras en el pavimento para garantizar su cumplimiento.

d) Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.1. RED VIARIA. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

3.1.1. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades

3.1.1.1.- Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

3.1.1.2.- La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

3.1.2.- Secciones mínimas de viario

Las secciones de los viarios son las que se reflejan en la planimetría del Plan Parcial, en los respectivos planos de secciones de viarios y ordenación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 04 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.1.3.- Firmes y pavimentos

3.1.3.1.- Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

3.1.3.2.- La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

3.1.3.3.-Firmes en calzada

a) Firmes de Adoquinado.

- A. S. 1. Para tráfico rodado intenso.

  Composición: Zahorra natural: 20 cm.

  Hormigón H- M –20 ligeramente armado con mallazo 15 x 15 x 6 cms.

  Mortero de cemento de 300 Kg. en seco: 5 a 7 cm.

  Adoquinado de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- A.S.2. Acceso a Garajes.

  Composición: Zahorra natural: 15 cm.

  Zahorra artificial: 15 cm.

  Lecho de arena.

  Adoquín de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- A. Adoquinado de piedra.

  Composición: Zahorra compactada: 20 cm.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 30 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Hormigón H M-20: 15 cm.

Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

- E.P. Calles Peatonales.

Composición: Zahorra natural: 15 cm.

Hormigón HM-20: 15 cm.

Empedrado sobre mortero de 300 kg. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg., de cemento.

b) Firmes de Hormigón.

- Tipo H.

Composición: Zahorra natural compactada: 30 cm.

Hormigón HM-20: 20 cm ligeramente armado con mallazo 15 x 15 x 6

c) Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

- Tipo "G" Grava cemento.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Grava cemento: 20 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

- Tipo "Z". Zahorra.

Composición: Zahorra natural: 25 cm.

Zahorra artificial: 25 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

d) Firme Mixto.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Hormigón HM-20: 15 cm ligeramente armado con mallazo de 15 x 15 x 6 cm

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

3.1.3.4.- Bordillos y Líneas de Agua

b) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.

c) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

d) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de Hormigón de 200 Kg. de cemento.

e) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

3.1.3.5.- Pavimentos blandos

a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

3.1.4.- <u>Señales verticales</u>

3.1.4.1.- Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación, y señalización informativa autorizada.

3.1..4.2.- La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos de la delegación de Tráfico del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, garantizándose en todo caso la visibilidad tanto del viandante como del conductor.

3.1.4.3.- Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

3.1.4.4.- Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.1.4.5.- Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

3.1.4.6.- Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

3.1.4.7.- Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

3.1.4.8.- Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

3.1.5.- Marcas viales. Señalización horizontal

3.1.5.1.- Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

3.1.5.2.- Las marcas serán reflectantes y bicomponente o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3.1.5.3.- Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.2. JARDINERÍA

3.2.1.- Condiciones generales

3.2.1.1.- Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

3.2.1.2.- Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3.2.1.3.- En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

3.2.2.- Condiciones de protección del arbolado y jardines

3.2.2.1.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

3.2.2.2.- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3.2.2.3.- En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

3.2.2.4.- Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

3.2.2.5.- Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

3.2.2.6.- Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

3.2.2.7.- Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

3.2.3.- <u>Sistema de riegos</u>

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario,

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006 09 MAY 2006
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

etc., cuyas características se atendrán a lo establecido en la Sección correspondiente de "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

3.2.4.- Condiciones del suelo y las tierras

3.2.4.1.- Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

3.2.4.2.- Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad

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

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

3.2.5.- Plantación y siembra

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

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARÍA ENTREGADA DE LA GERENCIA

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

3.2.5.3.- Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

3.2.5.4.- Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

3.2.5.5.- En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

3.2.6.- Conservación de las superficies ajardinadas

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

3.2.6.2.- Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

3.2.7.- Contenido específico de los proyectos de jardinería

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde,

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m., planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marras y condiciones de conservación.

3.3. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

3.3.1.- Condiciones generales

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

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.3.2.- Condiciones de los juegos y zonas infantiles

3.3.2.1.- En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

Una exigencia fundamental de estos equipamientos es el nivel de seguridad que ofrecen. Para evitarlos es necesario que las instalaciones sean seguras, que no comporten riegos de lesiones o caídas y que cumplan las normativas europeas existentes. Dado que en España no hay un reglamento específico, se aconseja seguir la normativa alemana DIN 7926 sobre materiales de construcción, seguridad, estabilidad, accesibilidad, altura de caída libre e instalación.

La norma DIN 7926 se desarrolló en 1985 con objeto de establecer reglas técnicas para la planificación, fabricación, comprobación, montaje y mantenimiento de campos de juego para niños.

Esta norma define con detalle los requerimientos de los diversos materiales, los conceptos constructivos de cálculo, estabilidad, accesibilidad, seguridad y resistencia de todos los elementos utilizados, y los campos de seguridad entre los diversos juegos para posibilitar el tránsito sin correr ningún peligro. Asimismo, introduce aspectos novedosos como la consideración de la naturaleza de los suelos para minimizar los riegos en caídas y las placas de protección que deben reducir la fuerza de caída de un objeto desde 22 cm. en un 65%, y en un 70% si supera los 55 cm. de altura. Otro aspecto importante es que marca como obligatorio las revisiones y el mantenimiento preventivo periódico.

3.3.2.2.- Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro. Igualmente son también muy importantes las zonas de seguridad, esto es, el espacio libre entre un juego o cualquier otro elemento y las zonas de paso; y

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

la seguridad de ubicación en el interior del parque, por ejemplo, la distancia de la calzada más próxima o de otros equipamientos del parque.

3.3.2.3.- En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

3.3.3.- Papeleras y bancos

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

3.3.3.2.- Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

3.4. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES

3.4.1.- Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.4.2.- Caudales de cálculo

3.4.2.1.- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m2 construidos.

3.4.2.2.- Para las zonas terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.

3.4.2.3.- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc... las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

3.4.2.4.- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

CONSUMOS RECOMENDADOS

Consumo previsto en función de distintos usos y edificaciones			
Edificio o tipo de consumo	Máximo	Normal	Económico
Por persona y día	330	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por	280	190	130

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

residente)			
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)	-	20	-
Hospital sin incluir riego ni lavandería (por paciente)	650	450	300
Oficina (por oficinista)	70	50	40
Mercados, limpieza (por m²)	-	5	-
Fábrica (por persona) 80 50	-	80	50
Riego de calles (por m²)	-	1,2	-
Jardines públicos, época estival (por m²)	-	2,0	-

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Colocación en obra de 1000 ladrillos	-	750	-
Garajes (por coche lavado)	-	200	-

3.4.3.- <u>Dimensiones de los conductos y características generales de la red</u>

3.4.3.1.- Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobre elevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 100 mm.

f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

f1 Peso del conducto a tubo vacío y lleno.

f2 Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.

f3 Empuje de tierras adyacentes.

f4 Sobrecarga de tráfico.

f5 Acciones térmicas.

3.4.3.2.- Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

3.4.3.3.- Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

3.4.3.4.- Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora

3.4.3.5.- Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas por AENOR.

3.4.3.6.- Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado por la Empresa suministradora. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la Empresa Municipal de Aguas de La Línea de la Concepción.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.4.4.- Características de la red

3.4.4.1.- Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

3.4.4.2.- Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3.4.4.3.- Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

3.4.5.- Características de los conductos

3.4.5.1.- De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

3.4.5.2.- Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua", especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de tubos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

3.4.6.- Colocación y montaje de los conductos

3.4.6.1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,50 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas establezca.

La anchura de la zanja será la del diámetro del tubo incrementada en 50 cm.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará con arena de río limpia, hasta la cota de rasante del pavimento y se compactará previamente por inundación.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.4.6.2.- Colocación de los tubos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en la NTE.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

3.4.7.- <u>Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.</u>

3.4.7.1.- Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

3.4.7.2.- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.4.7.3.- Todas las piezas especiales deberán ser de acero inoxidable AISI 316, espesor mínimo 4 mm., salvo las instaladas en conductos plásticos que serán de latón estampado en pequeños diámetros, y del mismo material que el tubo en diámetros mayores de 100 mm.

3.4.7.4.- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

3.4.7.5.- Las válvulas de cierre serán las que cumplan las especificaciones técnicas que en cada momento tenga establecidas las Empresa Suministradora

3.4.7.6.- Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa Municipal. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

3.4.7.7.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa suministradora.

3.5. REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

3.5.1.- Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales. Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

3.5.2.- Tipo de red. Caudales de cálculo

Se utilizará sistema separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales: Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista, pero en ningún caso podrán adoptarse valores o condiciones menos exigentes que los siguientes:

a.1) Extensión de la cuenca: Abarcará siempre la cuenca natural, cuya delimitación se hará considerando tanto las pendientes naturales del terreno como la existencia de colectores que puedan ser tributarios de la red o colectores en estudio. A estos efectos, el estudio se hará considerando que el 100% de la superficie de la cuenca ha alcanzado el desarrollo previsto en el Plan.

a.2) Lluvia: Las intensidades a tener en cuenta serán las que figuran en el Cuadro A.2 adjunto.

a.3) Periodo de retorno: Es necesario realizar un estudio general con análisis de seguridad y costes del que se deducirían los valores a tener en cuenta. Entre tanto y de forma provisional se aportarán los siguientes:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

- Canalizaciones o entubaciones de cauces naturales existentes: TR = 500 años

- Zonas con posibilidad de inundación de inmuebles, garajes, sótanos o cualquier otro tipo de construcción:

- Colectores primarios y Emisarios: TR = 50 años

- Ramales secundarios: TR = 25 años

- Zonas urbanas en las que pueda admitirse la escorrentía superficial por la vía pública, sin riesgos de daños por inundación a inmuebles y construcciones colindantes:

- Colectores primarios: TR = 10 años

- Ramales secundarios: TR = 5 años

- Estaciones de bombeo y aliviaderos: El periodo de retorno a considerar será el mayor de los que corresponde a la red que le aporta el caudal. El número de bombas a instalar será el que resulte de aumentar en una unidad las que resulten necesarias para evacuar el caudal de cálculo obtenido, siendo todas las bombas a instalar de idénticas características.

a.4) Tiempos de concentración: Se obtendrá como suma de los tiempos de escorrentía y de recorrido. Los tiempos de escorrentía a aplicar serán los siguientes:

- Zonas urbanizadas, con red de saneamiento dotada de sumideros: Te = 10 minutos

- Resto: Se aplicará la expresión:

$$Te = [K. [L/J1/4]0,76 \times 60] \text{ minutos}$$

en la que:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

K = 0,30	Para terrenos sin urbanizar.
K = 0,21	para zonas verdes sin edificación.
K = 0,15	para zonas con menos del 10% de la superficie ocupada por viales más edificios.
K = 0,12	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 10% y el 20%.
K = 0,06	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 20% y el 50%.
Te = 10 min.	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios superiores al 50%.
L = longitud en Km.	medida según la línea de máxima pendiente, desde un absorbedero (sumidero, imbornal, arqueta, caz, obra de fábrica o cualquier otra estructura de incorporación a la red) hasta el límite de la cuenca o subcuenca considerada.
J = pendiente	en tanto por uno (m/m) de la línea definida en el párrafo anterior.

Los tiempos de recorrido se obtendrán a partir de la velocidad media del agua en el colector y de su longitud. Se procederá por iteración hasta lograr una aproximación mejor que el 90%.

a.5) Coeficiente de escorrentía: Se adoptarán los siguientes; hasta tanto el Estudio General de Saneamiento establezca los valores definitivos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CLASIFICACIÓN ZONA	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
I	Ocupación 100% por viales + edificación.	1
II	residencial con 100 a 150 v./Ha.	0,9
III	residencial con 25 a 100 v./Ha.	0,8
IV	residencial con 0 a 25 v./Ha.	0,6
V	Industrial, parcelas útiles □ 500 m2.	0,9
VI	Industrial, parcelas útiles 5 > 500 m2.	0,8
VII	Deportivas, parques y jardines.	0,6
VIII	Terrenos sin urbanizar.	0,5

Cuando existan zonas de diferente clasificación con contribución superior al 20% del total de la cuenca, se podrá calcular un coeficiente de escorrentía como media ponderada de los indicados en la tabla anterior, considerando para

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

ello únicamente las zonas que representen el 20% o más de la superficie total de la cuenca.

a.6) Intensidad de cálculo: Las intensidades de cálculo serán, para cada subcuenca considerada, las que correspondan a un aguacero con duración igual al tiempo de concentración en dicha subcuenca y un periodo de retorno que se adoptará según los criterios establecidos anteriormente. A estos efectos, se adoptarán los valores de la tabla T-2

b) Aguas negras: En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 500 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4.

En zona industriales se establece un caudal mínimo de punta de 2 (l/sg)Ha., debiéndose estudiar cada caso concreto en función del tipo de industria a instalar, pudiéndose adoptar el valor mínimo reseñado únicamente en los casos en que del estudio citado el valor deducido sea inferior a los 2 (l/sg)/Ha.

3.5.3.- Dimensionamiento de los conductos

3.5.3.1.- Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

3.5.3.2.- En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

a) Dilución mínima: Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1

b) Aliviaderos: La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo: Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad. Serán siempre por elevación, no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar. Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo Documento, el caudal de cálculo será el corresponda al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante al tener en cuenta el factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales. Para establecer este valor, se hará un estudio de riesgos y daños de la zona servida por la Estación de bombeo, adoptándose el periodo de retorno que de dicho estudio se deduzca. En ningún caso se admitirán periodos de retorno menores que 50 años.

Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre n+1, siendo n el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las

bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso. Es decir:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

$$\text{Nº Bombas} = \frac{\text{Caudal de cálculo (m3/sg)}}{\text{Caudal nominal de 1 bomba}} + 1$$

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

3.5.3.3.- Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 3 m/sg, y como mínimo 0,5 m/sg.

3.5.3.4.- Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,30 m.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

1.- Peso propio del conducto.

2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.

3.- Empuje de tierras.

4.- Empuje de aguas, cuando exista.

5.- Sobrecarga de tráfico.

6.- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

7.- Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

3.5.4.- Características de la red.

3.5.4.1.- Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse si su anchura es mayor o igual a 15 metros, según lo especificado en el

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA DELEGADA DE LA GERENCIA

artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0,50 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

3.5.4.2.- Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

3.5.5.- <u>Características de los conductos</u>.

3.5.5.1.- Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación AENOR o cualquier otra que sea de aplicación en aquellos casos que la Compañía suministradora lo requiera. En su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

3.5.5.2.- Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 Kg./cm2.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 08 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.5.5.3. - Pruebas en Servicio.

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de presión interior , a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los método que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 Kg./cm2 durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg./cm2.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg./cm2 no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

W = Øn x L Øn = Diámetro interior en metros. L = Longitud de prueba en metros.

3.5.5.4.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso, quedan especialmente prohibidas el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.5.6.- Colocación de los conductos.

3.5.6.1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento.

La anchura de la zanja deber ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, debiéndose ejecutar con entibación cuajada en todos aquellos casos en los que los taludes no puedan ser ejecutados con pendientes igual o más tendida que 1H : 1V.

Nunca se ejecutarán zanjas sin entibar con taludes menos tendidos que 1H : 1V.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula B = Dc + 2 x 0,25 m. siendo Dc el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 m. sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA

a una vez ras anteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Proctor Modificado.

3.5.6.2.- Montaje de los conductos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Un vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc. y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

3.5.7.- Obras especiales.

3.5.7.1.- Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 Kg./mm2.

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m. y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m. de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 25,00 m.

3.5.7.2.- Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm. de diámetro provistas de sifón (ver detalle anexo). La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 0'75 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la misma. Las acometidas se

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

conectarán siempre a pozo de registro. Las acometidas deben tener juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá una arqueta de 40 x 40 cm, medidas interiores, en la acometida del edificio, situada en el exterior de la fachada. Esta arqueta será registrable mediante tapa de poliéster estanca y sistema de cierre de seguridad.

3.6. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

3.6.1.- Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

3.6.2.- Reglamentaciones y Normas

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

3.6.2.1.- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

3.6.2.2.- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por RD 3275/1982).

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.6.2.3.- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

3.6.3.- Previsión de cargas

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resumen seguidamente:

Tipo de edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m2	3.000	-
Vivienda	Media	Hasta 150 m2	5.000	-
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m2	8.000	-
Vivienda	Especial	-	-	8.000
Comercial	-	-	100 W/m2	5.000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.6.4.- Redes de Media Tensión

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo de diámetro 160 mm, más un conducto de reserva de igual diámetro al anterior, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20 kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino tendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

3.6.5.- Centros de transformación

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 Kg./m2. Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán se de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.6.6.- Transformadores

Serán trifásicos en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

	Potencias normalizadas por CSE, en kVA						
Transformador	50	100	160	250	400	630	1000

3.6.7.- Cuadro de baja tensión

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

3.6.8.- Batería de condensadores

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, se establezcan.

3.6.9.- Red de baja tensión

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Las redes de baja tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea bajo tubo, y con los registros necesarios para

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

su montaje e inspección. Se pondrán establecer circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Se deberá proceder a la ejecución de prismas de cómo mínimo 2 conductos de 160 mm de diámetro de reserva por banda de acerado; todo ello con independencia de los ya necesarios para las instalaciones proyectadas.

3.7 REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

3.7.1.- Niveles de iluminación

Espacio a iluminar Niveles de iluminación en lux

Alumbrado público

Calle comercial con tráfico rodado 10 20
Calle comercial sin tráfico rodado importante 7,5 15
Calle residencial con tráfico rodado 7,5 15
Calle residencial sin tráfico rodado importante 5 10
Grandes plazas 20 25
Plazas en general 8 12
Paseos 12 16

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

3.7.2.- Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público

Clase de calzada	Tipo y densidad de tráfico	Tipo de calzada	Ejemplos
D	Tráfico mixto importante con mayor proporción de tráfico lento o peatones	Calles urbanas o comerciales, calles de acceso a edificios oficiales o zonas turísticas en las que el tráfico motorizado se une al tráfico pesado lento o a los peatones	Carreteras interurbanas Calles comerciales, etc
E	Tráfico mixto con límite de velocidad y densidad moderada	Calzadas que unen áreas residenciales y carreteras del tipo A	Carreteras colectoras, Calle Urbanas, etc

3.7.3.- Fuentes de luz y lámparas

3.7.3.1.-Lámparas de incandescencia con yodo.

Su color es blanco rosado similar al de las lámparas de incandescencia. Dado el proceso regenerativo del filamento a lo largo de su vida, (2000 horas) el flujo luminoso permanece prácticamente constante. Resultan de menor tamaño que las anteriores, precisando de un vidrio más resistente (casi siempre cuarzo). Al igual que ocurría en las lámparas incandescentes el rendimiento, (de 20 a 26 lúmenes/vatio), se ve afectado por las variaciones de tensión en la red.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción
08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.7.3.2.- Lámparas de luz mezcla o mixta.

Su color es blanco aproximándose a la luz del día. Contiene una misma ampolla, un filamento incandescente y un tubo de descarga de vapor de mercurio de alta presión, conectados en serie. El filamento incandescente realiza una doble función, como fuente de luz y como estabilizador del bulbo de descarga, por lo que, al contrario de las demás lámparas de vapor de mercurio, no necesitan accesorios para su funcionamiento. Durante el mismo, el flujo emitido por la lámpara, se reduce por las razones que se indica, para las lámparas incandescentes y las de vapor de mercurio. El rendimiento (de 18 a 22 lúmenes/vatio) y el consumo de la lámpara, así como su vida (3000 horas) están muy influenciados por las variaciones de tensión en la red. Se usan en interiores y en exteriores (calles, plazas, etc.).

3.7.3.3.- Lámparas de vapor de mercurio.

Emiten una luz blanca. Se fabrican con la ampolla clara, de vidrio normal o extraduro, metalizadas o no, si bien es cierto que las más utilizadas para el alumbrado de las vía públicas son de ampolla de vidrio extraduro, sin metalizar y de color corregido mediante el recubrimiento interior de la ampolla con una sustancia fluorescente. Posee un alto rendimiento luminoso, 32 a 55 lúmenes/vatio y una larga vida media (12000 horas). Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce debido a que el tubo del arco se ennegrece gradualmente por depósito del material que emite el electrodo, y a causa de la contaminación del gas del arco por éste mismo material y por el gas que penetra en su interior. Por otra parte, no son tan susceptibles a las variaciones de tensión en la red como les ocurría a las lámparas anteriores. Se utilizan en alumbrado exterior (público, instalaciones industriales, obras) e interior.

3.7.3.4.-Tubos fluorescentes.

El color de la luz es blanco. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce porque el tubo se ennegrece, principalmente en sus extremos, al depositarse la materia emisora de

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

los electrodos y el mercurio. El consumo y el rendimiento luminoso (de 50 a 75 lúmenes/vatio) de los tubos fluorescentes son poco influenciados por las variaciones de tensión. Estas acortan la vida del tubo, que posee una vida media de 7500 horas, aunque su influencia es relativamente poco importante, menor incluso que las lámparas de vapor de mercurio.

3.7.3.5.-Lámparas de sodio.

Se presenta en baja o alta presión. En el primer caso, la luz es monocromática amarilla, con un elevado rendimiento luminoso (hasta 178 lúmenes/vatio) y una larga vida (5000 horas). Su utilización se limita a aquellos casos en que no tiene una gran importancia la discriminación de colores, por ello deben iluminarse las señales de tráfico con fuentes que permitan una adecuada reproducción de colores en aquéllas vías que cuenten con un alumbrado realizado con lámparas de sodio. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce por los mismos motivos a los indicados para las lámparas de vapor de mercurio. El sodio alta presión permite ampliar el espectro dando una luz blanco dorado, conservando un alto rendimiento luminoso (de 78 a 118 lum./W.), capacitándolo para un alumbrado público e industrial.

3.7.3.6.- Halogenuros metálicos.

Es similar en cuanto a su constitución se refiere al vapor de mercurio alta presión. Su rendimiento luminoso es de 70 a 86 lum./W. y su duración útil de 4.000 horas. Su alta temperatura de color y excelente reproducción cromática, hace que se adapten a las exigencias del cine, TV en color, recintos deportivos, etc.

3.7.4.- Luminarias

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.7.4.1.- Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento. Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envolvente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.
- Cierre de vidrio refractario borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

3.7.4.2.- Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslucida o transparente y de 450 nun. de diámetro, salvo

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

indicación específica. En esta luminaria se proyectarán lámparas de VSAP o fluorescencia 26 ó 36 W pero no de VMCC. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrico.

3.7.4.3.- Equipos auxiliares

a) Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

b) En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

3.7.4.4.- Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

a) Soportes de chapa de acero: Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA DELEGADA DE LA GERENCIA

Utilización: Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

b) Soportes de fundición o mixtos: Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.
- Idem para varias luminarias.
- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

Utilización: Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

c) Soportes de PFV (polifluoruro de vinilo).

3.7.5.- <u>Redes de distribución, mando y tierras</u>

3.7.5.1.- Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm2.

El conductor de la red de tierras será de 16 mm2.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización, irán en manguera.

3.7.5.2.- Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número mínimo de una pica por cada tres soportes.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 m. de longitud.

3.7.5.3.-Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.7.6.- Centros de mando

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyectista se atendrá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc, haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que, como prototipo, le facilitará el Servicio Municipal.

3.7.7.- Obra civil

3.7.7.1.- Canalizaciones: Trazado.

Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

3.7.7.2.- Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo o incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3.7.7.3.- Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de fck=150 kg cm2 mínimo con una profundidad no inferior a 1 m. y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 m. y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de 0 60 mm. con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

3.7.7.4.- Criterios de implantación

a) Alturas mínimas: La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 " " " convencional.
- De 250 vatios a 4,50 " " " ambiental
- De 250 vatios a 8,00 " " " convencional.
- De 400 vatios a 6.00 " " " ambiental

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- De 400 vatios a 10,00 " " convencional.

Lamparas de VSAP

- De 100 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6, 00 " " " convencional.
- De 150 vatios a 4,50 " " " ambiental
- De 150 vatios a 7,00 " " " convencional.
- De 250 vatios a 10,00 " " convencional.
- De 400 vatios a 12,00 " " " convencional.

b) Retranqueos y vuelos: Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 04 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.8. SEMAFORIZACIÓN

3.8.1.- Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

3.8.2..- En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutara conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm. que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos .

3.8.3.- Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

3.8.4..- Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

3.9. TELEFONÍA

3.9.1.- <u>Relación con la empresa suministradora del servicio</u>

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

3.9.2.- Condiciones generales para su diseño y cálculo

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

3.9.3.- Canalizaciones

3.9.3.1.- No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

3.9.3.2.- En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas:

a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.

b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.

d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm2 de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 Kg./m3.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0'45 mts. y de 0'65 mts. para base 4.

3.9.3.3.- En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 mts. se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

3.9.4.- <u>Arquetas</u>

3.9.4.1.- La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

3.9.4.2.- Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D, H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3.9.4.3.- Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto fck= 150 Kg./cm2. En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1 %; el pocillo será cuadrado de 20 cm. de lado y 10 cm. de profundidad.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm. de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atendrán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

3.9.5.- Pedestales

3.9.5.1.- Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

3.9.5.2.- Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm., y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 mts.

3.9.5.3.- Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificado por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasadas. Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

3.9.5.4.- El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

3.10 OTRAS REDES DE COMUNICACIÓN

3.10.1.- Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas serán las

derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

3.10.2.- Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios, se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPÍTULO IV

SECCIÓN ÚNICA

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos del Sector, compete a los promotores-urbanizadores hasta que tenga lugar su recepción por este Ayuntamiento, y a partir de ese momento, a los propietarios de cada polígono agrupados en entidad urbanística de conservación.

La obligación se establece en principio por tiempo indefinido. No obstante, el Ayuntamiento puede acordar relevar a los propietarios de esta carga cuando se tenga asegurada la financiación de los costes reales de conservación y mantenimiento.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

CAPÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Las normas de edificación comprenden las determinaciones relativas a las condiciones de edificación, cerramientos, jardinería y usos en los espacios libres y en las parcelas edificables situadas en las distintas zonas. Se desglosan en los siguientes apartados:

a) Condiciones generales del ejercicio de la facultad de edificar.
b) Urbanización y edificación simultánea.
c) Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
d) Condiciones de edificación comunes a todas las zonas
e) Condiciones de volumen comunes a todas las zonas.
f) Condiciones de uso comunes a todas las zonas.
g) Condiciones de higiene comunes a todas las zonas.
h) Condiciones estéticas comunes a todas las zonas.
i) Normas particulares de los espacios libres público.
j) Normas particulares de las dotaciones públicas.
k) Normas particulares de la zona de servicios infraestructurales.
l) Normas particulares de la zona deportiva.
m) Normas particulares de la zona terciaria y de otros usos.
n) Normas particulares de las zonas residenciales de viviendas unifamiliares.
o) Normas particulares de las zonas residenciales de viviendas en bloque.



SECCIÓN PRIMERA

CONDICIONES GENERALES DEL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

El ejercicio de las facultades de edificar se sujeta a lo dispuesto en los artículos 51, 54,148 y ss de la LOUA y por las presentes normas.

Para edificar los polígonos del Sector del presente Plan Parcial, además de la aprobación y vigencia del presente Plan Parcial se requiere el cumplimiento por la propiedad de los deberes legales generales y particulares - por la clase y categoría de suelo - establecidos por artículo 51 de la LOUA. Concretamente, deberá el Polígono correspondiente contar con proyecto de reparcelación firme y elevado a público (artículo 149.1.a LOUA).

Igualmente se requiere la ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquéllas y las de edificación (artículo 149.1.b LOUA).

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN SEGUNDA

URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Una vez vigente el presente Plan Parcial, aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y firme el proyecto de reparcelación del polígono correspondiente, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, simultáneamente con las obras de urbanización, cuando quede suficientemente garantizada la dotación de los servicios precisos para que adquieran la condición de solar, entendida en los términos del artículo 148.4 y 55.1.c) de la LOUA, y se asuman expresa y formalmente los compromisos exigidos por la letra d) de la última de las citadas normas.

El Ayuntamiento exigirá en cada caso, previo los informe técnicos pertinentes, y en aplicación del mismo precepto, todas o algunas de las siguientes condiciones y de cada uno de sus elementos:

a) Que la infraestructura básica de la zona esté ejecutada en su totalidad conforme al Plan de Etapas de este Plan Parcial, entendiendo por aquella la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación y sus conexiones con las redes generales exteriores del municipio:

- Explanación
- Saneamiento
- Encintado de bordillos y base del firme. Viales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Red de distribución de agua
- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
- Red de alumbrado público
- Obra civil de los parques y jardines públicos
- Acometida de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

b) Que se preste fianza mediante aval bancario solidario en cuantía suficiente para garantizar el 100% del coste de ejecución de las obras de urbanización que se hayan de realizar con carácter simultáneo a la edificación, y que serán las de carácter complementario a las descritas anteriormente para que las parcelas adquieran la categoría de solar y en cualquier caso las siguientes:

- Red telefónica
- Base de rodadura de aceras públicas
- Capa de rodadura del pavimento
- Red de riego e hidratantes
- Los servicios de accesos a las parcelas
- Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación, cuyas obras se incluirán como parte integrante del proyecto de edificación.
- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incrementos sobrevenidos de cualquier índole.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

La garantía podrá ser parcialmente liberada, previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales, a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

La garantía inicialmente constituida deberá ser complementada cuando se actualicen los precios tenidos en cuenta para su cálculo inicial en el proyecto de obra, previo ajuste a los costes reales de ejecución por los Técnicos municipales y a requerimiento expreso del Ayuntamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará:

- La imposibilidad legal de autorizar la primera ocupación (artículo 55.1.e LOUA)
- La sustitución del sistema, conforme a lo establecido por el artículo 109 de la LOUA y por el procedimiento del artículo 110.
- La sustitución del agente urbanizador por el procedimiento del artículo 117 o 118, según proceda; o bien, la gestión directa si se da alguna de las circunstancias del artículo 109.3.c) de la LOUA.
- La pérdida y ejecución de las garantías prestadas.
- La caducidad de la licencia de edificación en los términos y con las consecuencias previstas por el artículo 173 de la LOUA.



SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

La realización de obras en las parcelas edificables producirá interferencias mínimas en las vías públicas urbanizadas. En consecuencia, no se permitirá el acopio de materiales en ellas y se evitarán acciones que pueden producir desperfectos en pavimentos, instalaciones y arbolado.

Cuando resulte inevitable ocupar aceras con vallas de obras, se formará un paso de viandantes provisional a costa de la calzada; dicho paso contará con un piso que asegure la continuidad del plano de la acera, una valla protectora de la obra y una cubierta resistente al impacto por caída de objetos y herramientas. El paso en la calzada se señalará convenientemente y contará con iluminación nocturna.

En la balización y señalamiento de la ocupación de la vía pública con motivo de la ejecución de las obras de edificación, se respetaran las condiciones exigidas para las medidas de seguridad en los Proyectos de Urbanización en las ordenanzas de este Plan Parcial.

De otro lado, cada proyecto de edificación contendrá el Estudio de Seguridad correspondiente para evitar en la medida de lo posible todo tipo de accidentes. Deberá, por tanto, en cada caso, analizar y conocer los posibles riesgos para así diseñar las líneas preventivas a poner en práctica como consecuencia de la tecnología que se vaya a

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

utilizar y establecer las protecciones colectivas e individuales a implantar durante el proceso de construcción.

La licencia de obras obliga al titular de la misma al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Cumplir con las condiciones de la edificación de las ordenanzas de este Plan Parcial.

b) Satisfacer cuantos gastos se originen a este Ayuntamiento como consecuencia de las actividades autorizadas en ellas.

c) Construir o reparar la acera frontera a las líneas de edificación dentro del plazo de conclusión de la obra.

d) Reparar, reponer o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, etc.

e) Instalar y mantener en buen estado de conservación y seguridad la valla provisional de obras durante el transcurso de las mismas.

f) No obstaculizar la circulación de vehículos y viandantes en las vías públicas urbanizadas sin la preceptiva autorización municipal. Autorización que habrá de solicitarse con antelación suficiente para la debida coordinación entre los servicios técnicos municipales de la Delegación de Urbanismo y de la Delegación de Tráfico, Transporte y Ordenación Viaria.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los apartados b), c), d) y e), el Ayuntamiento podrá solicitar que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que asegure tal cumplimiento; todo ello previo informe emitido por los Servicios Técnicos municipales correspondientes.

En lo no previsto expresamente en este apartado se estará a las condiciones generales de los Proyectos de Urbanización de este Plan Parcial que resulten de aplicación.



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

4.1. FORMA Y TAMAÑO DE LAS PARCELAS.

Las parcelas destinadas a uso residencial cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

Parcela mínima edificable	100 m2
Frente mínimo a vía pública	6 m2
Profundidad mínima	10 m2

Las parcelas mínimas tendrán la consideración de indivisibles, debiendo precisarse en el proyecto de edificación este extremo e inscribirse en el Registro de la Propiedad, así como, el vínculo de no edificabilidad del suelo libre.

4.2. TIPO DE ORDENACIÓN.

4.2.1.- El tipo de ordenación para las manzanas lucrativas de todo el Sector es de volumetría específica en configuración unívoca. Los parámetros de este tipo de ordenación persiguen tres objetivos:

1) Regular la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

2) Ordenar, de forma precisa o con posibilidades de flexibilidad, pero siempre de modo inequívoco, la forma de la edificación.

3) Disponer la colocación relativa de las edificaciones.

Los parámetros que regulan la forma de la edificación son los siguientes:

a) Cota de referencia de la planta baja.
b) Alineaciones de edificación.
c) Altura máxima
d) Número tope de plantas.

4.2.2- Aleros y cornisas

El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 0,40 mts.

4.2.3.- Altura reguladora y número tope de plantas

4.2.3.1.- Las alturas máximas de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente:

- En edificación unifamiliar individual o agrupada:
  8,50 m. PB+1 (incluido semisótano)
- En edificaciones plurifamiliares o alojamientos turísticos:
  15 m. PB+3 (incluido semisótano)

4.2.3.2.- La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada hasta la línea de arranque de la cubierta, del plano de azotea o de cubierta plana. La altura reguladora máxima y el número tope de plantas vendrán determinados por la calificación urbanística dada por este Plan a cada zona.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006

4.2.3.3.- Se permitirán los altillos siempre que:

a) No tengan acceso independiente desde el exterior del local o se trate de dependencias de portería no destinadas a vivienda.

b) Formen parte del mismo establecimiento comercial ubicado en planta baja y con la misma salvedad anterior.

Cuando la denominación de planta baja correspondiera a plantas en distintos tramo del frente de la parcela a vía pública, el número tope de plantas se aplicará en cada tramo a partir de la correspondiente planta baja.

4.2.3.4.- Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

a) El cuerpo de edificación denominado ático, cuando explícitamente lo permita la ordenanza particular de la zona.

b) La cubierta definitiva del edificio, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la reguladora máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros.

c) Las barandas de fachada, anterior y posterior, y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima, cuya altura no podrá exceder de 1,10mts.

d) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora máxima o sobre el ático, en su caso, sin que puedan tener más de 1,10 mts. de altura si son opacos, ni más de 2mts. si son rejas o similares.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Los elementos de fachadas exclusivamente decorativos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrado el día 04. MAY 2006
La Línea de la Concepción 09. MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4.2.3.5.- Aparte los espacios habitables que puedan resultar según los apartados a) y b) del número anterior, no se permitirá ninguna dependencia ocupable por encima de la altura reguladora.

4.2.4.- <u>Alineaciones de edificación</u>

Son las líneas precisadas en la planimetría de este Plan Parcial que determinan los límites de la planta baja.

La alineación coincide con la vialidad.

4.2.5.- <u>Ático</u>

1.- La altura libre de este cuerpo no será mayor de 3 mts.

2.- Por encima del ático sólo se podrán admitir cubiertas con pendientes inferiores al treinta por ciento (30%), con arranques constituidos por líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas del propio ático a una altura que no sobrepase los citados 3 mts. y cuyo vuelo máximo se regula por el vuelo de aleros. Los espacios interiores de esta cubierta no serán ocupables.

Encima del ático solo se admiten los elementos técnicos de las instalaciones y los remates de fachada exclusivamente decorativos.

4.2.6.- <u>Cuerpos salientes</u>

En este tipo de ordenación:

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se limitará a un vuelo máximo de 1/10 de la distancia entre alineaciones de edificación, con tope máximo de 1,50 metros.
b) En proyección horizontal, el vuelo de los cuerpos salientes no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de la fachada.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Los vuelos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite de vuelo".

c) Se prohíben los cuerpos salientes en la planta baja.

d) Con carácter general se admiten los cuerpos salientes a partir de la planta primera.

Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa como mínimo a 0,60 m de la medianera.

4.2.7.- Elementos salientes de carácter móvil

Los elementos salientes de carácter móvil tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares se regulan en la ordenanza municipal correspondiente.

En todo caso, la altura mínima de los toldos y anuncios sobre la vía pública será de 2,50 m.

4.2.8.- Elementos salientes

El vuelo de los elementos salientes tendrá las mismas limitaciones indicadas para los cuerpos salientes, si bien se admiten:

a) En planta baja, siempre que: 1) den frente a calle de más de 6 metros de ancho y 2) no sobresalgan más de 1/50 del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,40 m cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 cm.

b) Siempre que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,60 m por encima de la rasante de la acera y su vuelo no rebase una distancia de 0,60 m entre la fachada y el borde de la acera con un tope

máximo de vuelo de 1,00 m cuando sean opacos y de 2m cuando sean translúcidos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006 de la Comisión de Gobierno de 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4.2.9.- Jambas

Las jambas en puertas y huecos de escaparates en plantas bajas no podrán sobrepasar 0,15 m de la alineación oficial.

4.2.10.- Medianera

Las medianeras que resulten al descubierto como consecuencia de la diferente edificación en el tiempo, y los patios abiertos en ellas, deberán tratarse como fachadas.

Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente por diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse con materiales de fachada.

Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente por limitar con suelo público (libre o edificable para dotaciones o equipamientos), con separación al lindero de parcela, deberán tener tratamiento de fachada.

4.2.11.- Ocupación

La ocupación quedará únicamente limitada por las alineaciones de cada subzona y de la edificabilidad, así como de la necesidad de establecer, en su caso, patios para la iluminación y ventilación de las estancias interiores.

En las restantes plantas, la ocupación no tendrá más limitación que las que regulen la disposición de cuerpos volados sobre la vía pública y la de los patios antes aludidos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.2.12.- Patios de luces

En los edificios plurifamiliares 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 obras de ampliación permitidas por estas normas, por adición de nuevas plantas piso sobre edificios ya construidos, requerirán para el otorgamiento de la licencia de obras no estar fuera de ordenación y la adecuación de las dimensiones de los patios de luces y pozos de ventilación de las plantas ya edificadas, a las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas por estas normas.

Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán dadas en función de la altura de patio. Las dimensiones de los patios de ventilación serán 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 y con una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

Altura de patio (nº plantas)	Superficie mínima m2
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
más de 7	22

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

El patio de luces exterior es el que está abierto en alguna o algunas de sus caras a espacio libre o a vial. Dichos patios no deberán 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.

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

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la más elevada, o ático en su caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

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 un 20% superior a la del patio.

4.2.13.- Patios vivideros

No se permiten patios vivideros.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.2.14.- Planta Baja

La altura libre mínima de la planta baja será en este tipo de ordenación igual a 3,50 metros.

4.2.15.- Planta piso

La altura libre mínima de las plantas piso es la fijada en las normas particulares de cada zona, nunca inferior a 2,60 metros.

4.2.16.- Planta sótano

En los sótanos y semisótanos no se permite el uso residencial ni el hotelero. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares. Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,40 metros.

4.2.17.- Pozos de ventilación

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 1/7 de la altura total del edificio, con un mínimo de dos metros y con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Altura del pozo (nº de plantas piso)	Superficie mínima (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
más de 7	17

Los volúmenes de pozos de ventilación interiores contarán a efectos del cómputo de la superficie o volumen del techo edificable y de la ocupación máxima de la parcela.

No se permiten reducir luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.

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.

Los pozos no podrán cubrirse ni siquiera con estructuras u otras instalaciones desmontables.

Los pozos de ventilación podrán ser exteriores en las mismas condiciones que los patios de luces.

4.2.18.- Vallado de solares

El vallado de los solares deberá efectuarse con fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en blanco al exterior con una altura máxima de dos metros y medios, y deberá colarse en la alineación de la parcela cuando el vial se halle urbanizado.



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN QUINTA

CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

El volumen edificable podrá ordenarse en edificios unifamiliares entre medianeras, agrupados, edificios plurifamiliares en bloque y edificios terciarios.

A efectos de aprovechamiento lucrativo, serán computables las superficies de techos interiores cerrados por los muros verticales de las plantas situadas sobre rasante de la línea de edificación, es decir, aquellas cerradas en la totalidad de su perímetro, a fin de fomentar la concepción y ejecución de soportales, terrazas y porches cubiertos. Por tanto quedará especialmente prohibido cerrar cualquier superficie cubierta exterior que aparezca en los proyectos originales de edificación, evitándose así su incorporación al interior de los inmuebles.

Definida la edificabilidad de cada subzona o manzana no será posible aumento alguno de ella. En caso de edificación sobre una o varias subzonas completa, bajo un único proyecto de edificación, podrá efectuarse intercambios de edificabilidades entre ellas siempre que el aprovechamiento total sea igual o inferior a la suma de las que poseían originalmente la subzona y no se modifiquen las alturas máximas de edificación.

A reserva de lo expuesto en el párrafo anterior, las edificabilidades máximas lucrativas en cada subzona edificada será la fijada en el Cuadro General.

No obstante lo anterior, se permite el trasvase de edificabilidades entre subzonas mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle.





SECCIÓN SEXTA

CONDICIONES DE USO COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

6.1.- Se establece el uso residencial intensivo como predominante y compatible con el terciario-comercial, de equipamiento y dotaciones, de servicios infraestructurales y de espacios libres.

En la Z2 del PGOU se establece como obligatorio los parques y jardines dentro de los Espacios Libres Públicos.

Se prohíben en todas las zonas el uso industrial de cualquier categoría.

Las normas particulares de cada zona precisan los usos permitidos.

6.2.- A los efectos de este Plan Parcial los usos se definen de la siguiente manera:

6.2.1.- Uso residencial

Incorpora como predominante el de vivienda y sus equipamientos y servicios que no estén calificados como sistemas generales o complementarios de estos. Admite usos pormenorizados compatibles con el de vivienda, de carácter terciario y comercial.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA DELEGADA DE LA GERENCIA

Se admitirá la implantación de cualquiera de los establecimiento de alojamiento turístico a que se refieren las letras a), b) y c) del apartado primero del artículo primero de la Ley del sector 12/1999, de 15 de diciembre, con las limitaciones que se establecen en la Sección dedicada a los usos pormenorizados y zonificación de este Plan Parcial.

6.2.2.- Uso residencial intensivo (RI)

Subdivisión del uso residencial por la intensidad con densidad de 55 a 75 viviendas/Ha y altura de edificación hasta 5 plantas.

6.2.3.- Uso de vivienda

Comprende los espacios locales o dependencias destinados a residencia habitual permanente o por temporadas, en la tipología de plurifamiliar o unifamiliar según tenga o no necesidad de efectuar la división horizontal de los elementos comunes de la edificación y espacios libres de la parcela urbanística y según cuente o no con acceso independiente y exclusivo para cada vivienda. Engloba tanto la viviendas en régimen de venta como en alquiler, de promoción pública o privada.

6.2.4.- 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, mercados minoristas, etc.

6.2.5.- Uso de servicios personales

Los servicios o locales abiertos al público destinados a prestar un servicio personal que no precisan almacenamiento tales como peluquerías, saunas, salones de belleza, gimnasios, usos de hostelería

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

como cafés, bares y restaurantes, clínicas veterinarias u otros establecimientos de análoga naturaleza.

6.2.6.- Uso de oficina

Los espacios o locales destinados a que las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas de carácter público o privado, incluidas las consultas o despachos de profesionales libres.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la administración, consultas médicas, despachos de abogacía y similares.

Se pueden distinguir las modalidades de edificio exclusivo o no exclusivo.

6.2.7.- Uso asistencial

Comprende la prestación de servicios sociales en el ámbito de incidencia del equipamiento.

6.2.8.- 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 internamiento en los mismos tales como hospitales, clínicas, centros de salud, etc., excluyéndose la asistencia que se presta en despachos profesionales.

6.2.9.-Uso cultural.

Los relacionados con la conservación, transmisión y génesis de conocimientos no ligados a funciones directamente educativas tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 1º B MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

investigación, etc., así también los destinados a actividades socio-culturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos, etc.

6.2.10.- Uso docente

Los relacionados con la impartición de cualquier tipo de enseñanza pública o privada. Se incluyen los centros y talleres de formación profesional u ocupacional.

6.2.11.- Uso religioso

Los relacionados con el culto en cualquiera de sus manifestaciones y los directamente ligados al mismo tales como salones, templos, centros de formación religiosa, etc.

6.2.12.- Usos recreativos

Los relacionados con las manifestaciones comunitarias de ocio, tiempo libre y diversión, incluyendo los espectáculos de todo tipo.

6.2.13.- Usos deportivos

Los relacionados con la práctica, enseñanza y exhibición de actividades ligadas con el deporte y la cultura física.

6.2.14.- Uso Terciario-Comercial (TC)

Corresponde a las zonas de ubicación de actividades terciarias de servicios públicos y privados y actividades comerciales de compra-venta o permuta de mercancías al por menor.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

6.2.15.- Uso de equipamiento y dotaciones (ES)

Los de carácter educativo, socio-cultural, administrativo, religioso, asistencial, sanitario y demás de interés público y social.

6.2.16.- Uso hotelero o turístico

Aquellos establecimientos destinados predominantemente al alojamiento turístico en cualquiera de sus modalidades conforme a la ley sectorial, en la actualidad, Ley andaluza 12/99, de 15 de diciembre. Este uso es compatible con locales o dependencias destinadas a cualquier otro uso terciario-comercial siempre de apoyo o al servicio del uso turístico.

6.2.17.- Usos en reserva

Comprende aquellos terrenos que el presente Plan Parcial prevea su posible reserva para su disposición a cualquiera de los usos calificados como equipamiento a concretar mediante Estudio de Detalle.

6.2.18.-Usos de espacios libres públicos (ELP)

Corresponde a las zonas destinadas por este Plan Parcial a la ubicación de parques infantiles y jardines, de recreo y expansión, de dominio y uso público.

6.2.19.- Uso de infraestructuras y redes de servicios (ISP)

Comprende los terrenos destinados a la instalación de las redes fundamentales de servicios públicos tales como el viario, de comunicaciones, aparcamientos, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros de igual naturaleza y función.

6.2.20.- Uso de servicios infraestructurales (SLD-SI)

Corresponde a la zona destinada a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y redes de servicios.



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN SÉPTIMA

CONDICIONES DE HIGIENE Y CONSERVACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Se cumplirán, en general, las condiciones mínimas de higiene, tamaño de los locales, iluminación, ventilación natural, patios de luces e instalaciones exigidas para los edificios sujetos algún régimen de protección pública, conforme a la normativa vigente en cada momento y ordenanzas municipales correspondientes.

Las edificaciones y solares deberán conservarse en condiciones de salubridad, higiene y ornato, conforme a las correspondientes ordenanzas municipales.

Tanto los edificios en bloque como los conjuntos de viviendas agrupadas deberán respetar la uniformidad en el tratamiento y acabado de las fachadas conforme al apartado siguiente, especialmente, en lo que se refiere al pintado de las mismas y sus elementos exteriores, a fin de evitar la utilización por los propietarios de distintas tonalidades dentro del conjunto de la edificación. No obstante lo anterior podrá autorizarse la combinación de colores a solicitud por parte de los propietarios afectados previo estudio de viabilidad.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN OCTAVA

CONDICIONES ESTÉTICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

A fin de evitar imágenes que distorsionen la armonía del conjunto dentro de este Plan Parcial, se establece las siguientes condiciones estéticas comunes a todas las zonas respecto de las edificaciones.

Tratamiento de fachadas

En los paramentos de fachada de los edificios se utilizarán materiales con acabados de enfoscado y pintura pétrea o ladrillo visto, prohibiéndose expresamente las piezas de alicatados en fachada.

Se evitarán en las fachadas cualquier tipo de elementos metálicos brillantes que produzcan destellos con la luz del sol.

Las tonalidades de los acabados en fachada permitidas estarán en general dentro de la gama de los colores ocres, tierras y blanco. No obstante se podrán autorizar otras tonalidades que no distorsionen la armonía del entorno, previo estudio del correspondiente Proyecto de Edificación.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, aluminio lacado o de P.V.C. con tonalidades acordes con los colores elegidos para el pintado de los paramentos, evitando tonos estridentes que rompan la armonía del conjunto.

Los elementos de protección de los huecos de ventanas y puertas (rejas, balcones, etc) con tonalidades acordes con los colores del conjunto, evitando igualmente tonos estridentes que rompan su armonía.

En los proyectos de actuación unitaria, con independencia de su ejecución por fases, el conjunto de las edificaciones deberán mantener uniformidad en los acabados de fachada, debiendo estar en lo básico adaptado al ambiente o lugar donde esté situado.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN NOVENA

NORMAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

9.1. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

9.1.1. Se presentará un proyecto de red de riego con cálculos hídricos, teniendo en cuenta que todas las zonas de césped contarán con riego por aspersión o difusión y los árboles y arbustos por goteo.

9.1.2. Al menos el 70% será zona verde con césped y arboleda, el resto puede estar ocupada por viales, plazas, rocallas y mobiliario urbano. De esta zona verde el 10% deberá destinarse a la plantación de especies con floración.

9.1.3. La densidad de árboles será de 3 cada 100 m^2 con un porte mínimo de 3´5 m. de altura o en su caso un perímetro mínimo de 12-14 cm. y estarán en tutorados. La densidad mínima de arbustos será de 1 cada 100 metros.

9.1.4. La apertura de hoyos para árboles y arbustos, será la siguiente en función del tamaño del árbol:

- Palmeras y árboles muy grandes de 120x120x120 cm. o hasta 150x150x150 cm.
- Árboles grandes de 100x100x100 cm.
- Árboles jóvenes y plantas tropicales grandes de 60x60x60 cm.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Arbustos, trepadoras y plantas similares de 40x40x40 cm.
- Vivaces de flor y similares de 20x20x20 cm.
- Sección normal de una zanja para seto de 40x40 cm.

Lo cual supone un volumen de tierra, que debe ser de buena calidad (por lo tanto o existe o habrá que aportarla), de:

- Palmeras y árboles muy grandes de 1´728-3´375 m^3/árbol.
- Árboles grandes de 1 m^3/árbol.
- Árboles jóvenes de 0´216 m^3/árbol = 1/4 a 1/5 m^3/árbol.
- Arbustos, trepadoras y similares de 0´064 m^3/árbol = 1/15 a 1/16 m^3/árbol.

9.1.5.- Las plantas que se recomiendan, serán las siguientes:

ÁRBOLES

Mimosa cyanophylla o Mimosa.

Elaeagnus angustifolia o Arbol del Paraíso.

Grevillea robusta.

Platanus orientalis.

Schinus molle.

Casuarinas

Brachychiton

Ficus elástica o ficus

Jacaranda

Melia azedarach o Melia o Cinamomo.

Shinus molle o Falsa Pimienta.

Sophora japónica o Sófora o Acacia del Japón.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006 en La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLANTAS TROPICALES

Yuca

Dracaena draco o Drago.

Agave o Pita.

Aloe

Cactus , plantas crasas o carnosas.

Palmitos o *Chamaerops humilis.*

Palmeras datileras.

Palmeras de Canarias.

Washintona.

CONIFERAS

Araucaria excelsa.

Cupressus macrocarpa o C. Sempervirens.

ARBUSTOS

Arbustus unedo o Madroño.

Buddleia.

Myoporum lastum o Transparente.

Nerium oleander o Adelfa.

Pittosporum tobira o Pitósporo.

Hibiscus o pacíficos.

9.1.6.- Tierras.

Las tierras vegetales empleadas cumplirán en sus características físicas y químicas las siguientes condiciones: Menos del 20 por 100 de arcilla, menos del 2 por 100 de carbonato cálcico total y menos de 138 ppm de cloruros. Mínimo de 370 ppm de nitrógeno nitrito, 50 de fósforo expresado en PO_4 y 110 de potasio expresado en K_2O, Mínimo del 5 por 100 de materia orgánica. Conductividad inferior a 2 milimhos/cm.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

9.1.7.- Estiércol y abonos.

El estiércol procederá de la mezcla de cama y deyecciones del ganado (excepto gallina y porcino) fermentado. Estará razonablemente exento de elementos extraños y semillas de malas hierbas. Los abonos minerales deberán ajustarse a las Órdenes Ministeriales de 10 de junio de 1970, 19 de febrero de 1975, 15 de octubre de 1982 o normativa vigente en cada momento.

9.1.8.- Aguas de riego.

Tendrán pH entre 6,5 y 8,4 y conductividad eléctrica inferior a 750 micromhos/cm a 25ºC.

9.1.9.- Plantas.

Tendrán desarrollo normal y serán bien conformadas, sin síntomas de raquitismo o enfermedad o heridas. El sistema radicular será completo y proporcionado al porte. Las raíces de las plantas a raíz desnuda o en cepellón de tierra sin envolver presentarán cortes limpios y recientes, sin desgarrones ni heridas. Las de las restantes plantas irán contenidas en bolsa de plástico, maceta, envoltura de arpillera o paja, cepellón escayolado o contenedor, según juzgue para cada caso la dirección facultativa. Las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis o carencias. Las dimensiones serán las indicadas en el Presupuesto, entendiéndose por altura la distancia del cuello de la planta a la parte más distante del mismo (salvo en los casos en que se especifique lo contrario, como en las palmáceas, donde la altura suele referirse exclusivamente al tronco y no a las palmas) y por perímetro del tronco el medido a una altura de un metro sobre el cuello.

9.1.10.- Presentación de las plantas.

Las que vayan a raíz desnuda se arrancarán en vivero y se transportarán a pie de obra el mismo día de su plantación, si ello no

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción
08 MAY 2006
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

fuera posible, se depositarán mientras tanto en zanjas, cubriendo las raíces con 20 cm. de tierra y regándolas por inundación. Las de maceta se mantendrán en ella hasta el momento de su plantación, y, si no se plantaran inmediatamente después de su llegada a la obra, se depositarán en lugar cubierto o se taparán con paja hasta encima del tiesto, regándolas diariamente. Las plantas con cepellón (desnudo, escayolado, envuelto en arpillera o paja, etc.), deberán llegar con éste intacto hasta el hoyo de plantación y allí ser despojados de su envoltura sin deteriorarlo. Con arreglo a cada especie y a la forma de servirla, la dirección facultativa determinará la época del año adecuada para el trasplante.

9.1.11.- <u>Semillas</u>.

Serán de pureza superior al 90 por 100 y poder germinativo no inferior AL 80 POR 100. Se presentarán a la dirección facultativa en envases precintados con la correspondiente etiqueta de garantía y de determinación de la especie.

9.1.12.- <u>Piedras de rocalla.</u>

Serán decorativas, de tamaño variado pero siempre suficiente para que no queden ocultas al crecer las plantas que pueblen la rocalla.

9.1.13.- Estas condiciones podrán variar de acuerdo con los servicios técnicos del Ayuntamiento y siempre por el bien de la zona verde.

9.2. CONDICIONES DE GESTIÓN

Se podrá aplicar cualquiera de las formas de gestión admitida para los bienes locales de uso y dominio público, conforme a la normativa vigente en cada momento.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en Pleno en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

9.3. CONSERVACIÓN

El mantenimiento, reparación y conservación de estas zonas compete a los promotores-urbanizadores hasta que tenga lugar su recepción por este Ayuntamiento, y a partir de ese momento, a los propietarios de cada polígono agrupados en entidad urbanística de conservación.

La obligación se establece en principio por tiempo indefinido. No obstante, el Ayuntamiento puede acordar relevar a los propietarios de esta carga cuando se tenga asegurada la financiación de los costes reales de conservación y mantenimiento.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

9.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS VERDES.

En los espacios libres públicos se podrá admitir instalaciones y construcciones para usos de interés público o al servicio del público hasta una ocupación máxima del 2% de la superficie de cada zona verde. Estas construcciones no perjudicarán el disfrute y uso de estas zonas ni el carácter panorámico ambiental del mismo. La altura máxima de estas edificaciones es de 6,00 m.

El tipo de ordenación es de edificación aislada con separaciones mínimas de 15 m a las alineaciones o a los bordes del sistema, siempre que el diseño de las edificaciones no se integre en el propio diseño de las cercas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SECCIÓN DÉCIMA

NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DOTACIONALES PÚBLICAS.

10.1. CLASES DE DOTACIONES

A los efectos del presente Plan Parcial se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamientos locales: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales: asistencial, sanitaria, docente, cultural, ocio y recreativo, religioso u otras en reserva en atención de las necesidades que surjan.

B) Servicios urbanos

Incluye las dotaciones destinadas respectivamente a:

- Servicios administrativos, destinados a la gestión de los asuntos de la administración en cualquiera de sus niveles y a la atención e información de los ciudadanos por parte de estos.
- Servicios urbanos públicos que albergan las instalaciones destinadas a cubrir servicios de carácter público u otros destinados al público con indiferencia de su titularidad pública o privada.
- Comerciales, los relacionados con la venta de productos al por menor, y específicamente productos

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE GERENCIA

de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

C) Servicios infraestructurales: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía y otras.

10.2. ALCANCE DE LAS CALIFICACIONES CONCRETAS DOTACIONALES

La calificación concreta y pormenorizada para un determinado uso dotacional contenida en estas normas y en los planos de ordenación de este Plan Parcial, tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso en cuestión aconsejaren su alteración, mediante modificación del presente Plan Parcial podrá destinarse a cualquier uso dentro de la clasificación de equipamiento de lo apartados a), b) y c) anteriores, así como, a uso deportivo.

Se considera alternativo con el educativo cualquiera de los usos dotaciones previstos por el presente Plan Parcial y que podrá concretarse mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando, la administración autonómica sectorial considere inviable mantener el destino del suelo al uso previsto de acuerdo con las previsiones de la Red de Centros Educativos de la Junta de Andalucía para nuestro municipio.

10.3. COMPATIBILIDAD DE USO

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante o preferente se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

10.4. SUSTITUCIÓN DE USOS DOTACIONALES EXISTENTES

Para sustituir algún uso dotacional deberá modificarse el presente Plan Parcial, justificándose debidamente, mediante informe o dictamen del órgano o entidad pública competente, que la dotación existente no responde a las necesidades reales de la población o a que las mismas quedan satisfechas, en el momento de la sustitución, por otro medio.

Los usos dotacionales ya existentes situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre, con las limitaciones establecidas para la compatibilidad de usos.

Si el uso dotacional ya existente estuviese situado en edificio exclusivo podrá sustituirse en las mismas condiciones antes mencionadas, teniendo en cuenta que los equipamientos educativos, sanitarios, asistenciales y religiosos podrán ser sustituidos por cualquier uso dotacional de equipamiento excepto ocio. Las dotaciones de servicios urbanos y de servicios infraestructurales podrán ser sustituidas por cualquier uso dotacional.

En cualquier caso, ha de estarse al régimen y procedimiento de los artículos 36 y 38 de la LOUA.

En las parcelas que, en su caso, pasen a equipamiento en reserva, mediante Estudio de Detalle podrá disponerse cualquier uso de los considerados como equipamiento local.

10.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

El tipo de ordenación es de edificación aislada, la altura máxima se fija en 12 m. y el número de plantas en 2, la intensidad neta máxima de 2.00 mt2/m2s y la ocupación máxima del 100%.



SECCIÓN UNDÉCIMA

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de los Proyectos de Urbanización del presente Plan Parcial, y supletoriamente a las normas previstas por el TRPGOU para los Servicios Técnicos adscritos al funcionamiento de los Sistemas Generales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN DUODÉCIMA

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA.

Esta zona se corresponde con los terrenos o instalaciones destinados a la práctica del deporte y al desarrollo de la cultura física.

Resulta de aplicación las normas sobre el alcance de la calificación, compatibilidad de usos y condiciones de edificación contenidas en la sección décima.

Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán además las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Las instalaciones y terrenos destinados a este uso no podrán ser sustituidos salvo por un parque o jardín público. No obstante, podrá destinarse a uso docente la zona deportiva vinculada a esta clase de equipamiento, cuando se justifique debidamente, y así se considere conveniente por los órganos o entidades públicas competentes.



SECCIÓN DECIMOTERCERA

NORMAS PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Las instalaciones y edificios destinados a servicio de la Administración Pública, en cualquiera de sus niveles, que desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas particulares establecidas para este uso en la misma zona o zonas contiguas a la de ubicación de aquellos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN DECIMOCUARTA.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"	
	FICHA Nº: 1
PARCELA	V-01
SUPERFICIE (m^2)	1.793,01
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	1.793,01
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	------
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	------
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	------
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Órgano. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
la Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"	**FICHA Nº: 2**
PARCELA	V-02
SUPERFICIE (m^2)	2.013,23
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	2.013,23
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	20
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 3

PARCELA	V-03
SUPERFICIE (m^2)	~~543,12~~ 662,02
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	~~1~~ 0,82
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	543,12
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	4
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 4

PARCELA	V-04
SUPERFICIE (m^2)	1.823,87
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	1.823,87
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 5

PARCELA	V-05,01
SUPERFICIE (m^2)	653,37
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	653,37
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	5
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Urbanismo Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 6

PARCELA	V-05,02
SUPERFICIE (m^2)	2.331,74
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	2.331,74
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006 en La Línea de la Concepción 18 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 7

PARCELA	V-06
SUPERFICIE (m^2)	1178,42
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	1178,42
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	9
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 8

PARCELA	V-07
SUPERFICIE (m^2)	1482,31
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	1482,31
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	13
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 9

PARCELA	V-08
SUPERFICIE (m^2)	2.118,68
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	2.118,68
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006

La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 10

PARCELA	V-09
SUPERFICIE (m^2)	3.185,09
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	3.185,09
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	-----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	26
USO	Residencial
MODO DE ORDENACIÓN	Adosada y Agrupada
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
PARCELA MÍNIMA	Superficie: 100 m2 Fachada: 6 m.
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN DECIMOQUINTA.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICIOS EN BLOQUE.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 11

PARCELA	V-10
SUPERFICIE (m^2)	4.222,48
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	2,76
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	11665,74
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	0,42
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	1773,44
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	130
USO	Residencial y otros usos
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4 + Ático
ALTURA MÁXIMA	15 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	130
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado. Localización preferente del 10% del aprovechamiento medio.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"	**FICHA Nº: 12**
PARCELA	V-11
SUPERFICIE (m^2)	3.169,55
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	2,76
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	8759,66
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	0,42
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	1331,21
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	95
USO	Residencial y otros usos.
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4 + Ático
ALTURA MÁXIMA	15 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	95
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
Gerencia de Urbanismo
08 MAY 2006
LA SECRETARIA GENERAL DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 13

PARCELA	V-12
SUPERFICIE (m^2)	2.808,13
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	2,76
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	7762,14
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	0,42
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	1179,41
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	90
USO	Residencial y otros usos.
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4 + Ático
ALTURA MÁXIMA	15 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	90
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 14

PARCELA	V-13
SUPERFICIE (m^2)	2.430,97
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	2,76
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	6721,18
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	0,42
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	1021,01
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	67
USO	Residencial y otros usos
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4 + Ático
ALTURA MÁXIMA	15 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	67
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado. Localización preferente del 10% del aprovechamiento medio.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 15

PARCELA	V-14
SUPERFICIE (m^2)	3.241,42
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	1,90
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	6188,19
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	0,32
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	1031,37
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	62
USO	Residencial y otros usos
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4 + Ático
ALTURA MÁXIMA	15 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	62
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado. Localización preferente del 10% del aprovechamiento medio.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 16

PARCELA	V-15
SUPERFICIE (m^2)	~~1.322,62~~ 1.484,84
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	~~2,77~~ 2,47
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	3662,16
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	~~0,36~~ 0132
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	477,21
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	37
USO	Residencial y otros usos
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4 + Ático
ALTURA MÁXIMA	15 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	37
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 04 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SECCIÓN DECIMOSEXTA.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE OTROS USOS.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 11B.02.02. "EL CONCHAL"

FICHA Nº: 17

PARCELA	C-1
SUPERFICIE (m^2)	2.677,33
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2 / m^2)	-----
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2)	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2 / m^2)	1,30
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m^2)	3.500
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-----
USO	Otros usos
MODO DE ORDENACIÓN	Edificio en bloque. Volumetría específica.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8,50 m. (incluido semisótano)
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	-----
OBSERVACIONES	Dominio y uso privado

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

CAPÍTULO VI

SECCIÓN ÚNICA

CONSIDERACIÓN FINAL

En general se entenderán supletoriamente aplicables para los aspectos no regulados en las Ordenanzas de este Plan Parcial, las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana y las ordenanzas municipales.

Las Ordenanzas del presente Plan Parcial se interpretarán de acuerdo con la normativa urbanística estatal y autonómica vigente en cada momento.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
LICENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

5.- PLAN DE ETAPAS

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los tres polígonos en que se divide el Sector se gestionarán, en principio, por Compensación.

Los Polígonos 1 y 3 son de desarrollo prioritario para dar realojo en las parcelas municipales lucrativas a los ocupantes legales de las viviendas existentes en el Sector que tengan derecho a ello y opten por permanecer en esta zona de la ciudad, incluidos los propietarios que decidan no adherirse al sistema y opten por la adquisición amistosa de sus bienes y derechos.

El plazo para presentar a tramitación los Estatutos y Bases de las Juntas de Compensación de los distintos Polígonos será de tres meses a partir de la publicación oficial del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El plazo para presentar los respectivos Proyectos de Compensación será de tres meses computados a partir de la constitución y registro de las Juntas de Compensación. A tal efecto las Juntas de Compensación deberán constituirse formalmente en el plazo de un mes a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

Aprobados por el Ayuntamiento los respectivos Proyectos de Compensación se procederá a su inscripción registral en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo municipal.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

b) Plazo para presentar a trámite los Proyectos de Urbanización

Los distintos Proyectos de Urbanización deberán presentarse a trámite en el plazo de dos meses a partir de la constitución de las respectivas Juntas de Compensación.

c) Procedimiento abreviado.

En caso de propietario único, el plazo para presentar el Proyecto de Compensación y de Urbanización será de tres meses a partir de la publicación oficial del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

d) Plazo para solicitar las licencias de edificación.

El Plazo para solicitar la primera licencia de obras de edificación en cada Polígono se establece en un mes a partir de la conclusión de las obras de urbanización. Caso de optarse por la de edificación y urbanización simultánea, el plazo comenzará a contar a partir de la ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el párrafo primero del apartado siguiente.

Las sucesivas licencias deberán solicitarse en los plazos que permitan el desarrollo de la edificación de la totalidad del Sector en los cuatro años siguientes a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

e) Orden de prioridad para la ejecución de cada uno de los polígonos.

El desarrollo del Sector requiere que las obras de urbanización se ejecuten en tres fases por polígonos completos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 04 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En la primera etapa deberán ejecutarse todas las obras de urbanización correspondientes al Polígono 1, en el plazo de dos años a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

En la segunda etapa deberán ejecutarse todas las obras de urbanización correspondientes al Polígono 3, en el plazo de tres años a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

En la tercera etapa deberán concluirse las obras de urbanización del Sector correspondientes al Polígono 2, en el plazo de cuatro años a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El Plan de Etapas propuesto considera la ejecución escalonada de las obras de infraestructuras y equipamientos necesarios para poner en servicio la superficie de suelo requerida por el ritmo de desarrollo del Sector.

f) Ejecución de las obras de urbanización de los respectivos polígonos.

En cada polígono deberán ejecutarse con prioridad las correspondientes obras de urbanización de las zonas verdes y demás espacios libres públicos, de las zonas de equipamientos, de las parcelas municipales lucrativas de cesión obligatoria, así como, de las calles que dan acceso a las mismas para su puesta en servicio. Estas obras deberán concluirse antes del inicio de la edificación.

El resto de las obras de urbanización correspondiente a las zonas lucrativas privadas podrán simultanearse con la edificación en las condiciones y previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Plan Parcial, de conformidad con la LOUA.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Los terrenos que se urbanicen sucesivamente contarán con los niveles definitivos de los servicios de viario, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y canalización telefónica.

g) Sistema General Viario RVU-11 adscrito al Sector.

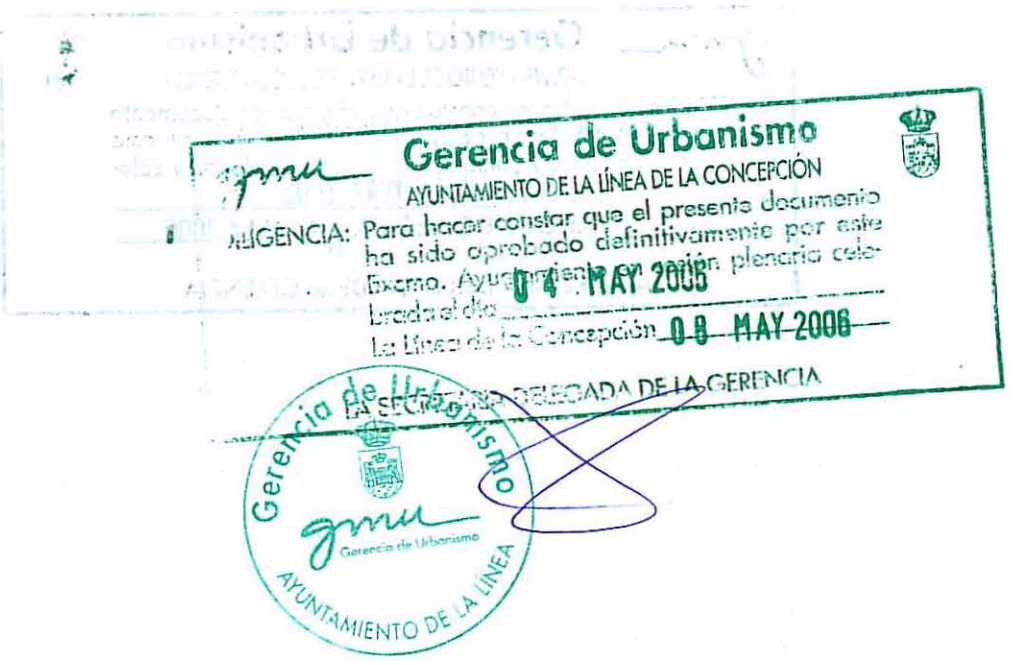
El Sistema General de Comunicaciones RVU-11 adscrito al Sector con forma de horquilla comprendido entre los Polígonos 1 y 3 deberá ejecutarse previa o simultáneamente con las obras de urbanización a que se refiere el párrafo primero del apartado anterior. A tal fin, este Ayuntamiento podrá ocupar los suelos dentro de la primera etapa, previa inscripción de la cesión del suelo libre de cargas y gravámenes.

De no mediar acuerdo o convenio con el urbanizador, la ejecución y financiación de estas obras de urbanización corren a cargo del Ayuntamiento conforme al Proyecto de Obras que se redacte por los Servicios Técnicos municipales o a los respectivos Proyectos de Urbanización.

h) Ampliación de los plazos.

Siendo consciente de las dificultades de gestión y desarrollo del Sector en su conjunto, por las características de la estructura de la propiedad, especialmente, el Polígono 2, donde la propiedad está muy fraccionada, los plazos establecidos en los apartados anteriores y el orden de prioridad para el desarrollo de las distintas actuaciones se adaptarán a las circunstancias particulares de cada polígono cuando el Ayuntamiento lo considere, motivadamente, necesario y conveniente.

Las concreciones o modificaciones del presente Plan de Etapas se tramitarán por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución por el artículo 106 de la LOUA, conforme a lo exigido por el artículo 88.2 de la LOUA.



6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

ÍNDICE

1.- SIGNIFICACIÓN DEL E.E.F. CONTENIDO DEL ARTICULADO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

2.- DISTINCIÓN DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN PREVISTA.

3.- DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y URBANIZACIÓN.

4.- FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

1.- SIGNIFICACIÓN DEL E.E.F. CONTENIDO DEL ARTICULADO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Dentro de las determinaciones que han de contener los Planes Parciales y que se contemplan en el contenido del artículo 13 de la LOUA, entre otras, la *evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

En tal sentido, y según establece el artículo 19 de la citada Ley, en la regla 3ª de su apartado 1.a), dichas determinaciones relativas a la evaluación han de materializarse necesariamente a través del presente documento, esto es, el Estudio Económico Financiero que ha de garantizar en todo momento la viabilidad económico financiera de la actuación.

Por tanto, la pretensión de este documento, integrante del Documento Técnico de Planeamiento Plan Parcial 11B.02.02 "El Conchal II", no es más que la concreción de los costes aproximados de las obras de urbanización citadas, que aunque se realice con cierto grado de generalidad y aproximación, son cifras reales ponderadas que garantizan la efectiva posibilidad de la ejecución del Plan Parcial y evitar que éste se manifieste como una simple utopía.

No obstante lo anterior, las tan citadas obras urbanizadoras y de implantación de los servicios y dotaciones adscritos al Sector serán objeto de un desarrollo pormenorizado en el Proyecto de Urbanización del Polígono correspondiente.

2.- DISTINCIÓN DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN PREVISTA.

Como ya se ha apuntado, la pretensión del Estudio Económico Financiero no es más que la evaluación económica de unos costes de urbanización e implantación de servicios que, como mínimo, y de conformidad con el contenido del artículo 113.1 de la LOUA., habrán de comprender como mínimo las siguientes obras:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

a) Obras de viabilidad:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Señalización del viario.
- Canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento:

- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.

c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos:

- Red de conducción y distribución de agua potable, de riego e hidratantes contra incendio.
- Red de conducción y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telefonía y de telecomunicaciones.
- Galerías de servicio.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento, de parques, jardines, vías públicas y otros espacios libres.

e) Servicios y Obras de infraestructura exteriores a la unidad de ejecución, precisas y adecuadas para la conexión de las redes del Polígono a los sistemas generales, así como, para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

f) Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

g) Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

3.- DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y URBANIZACIÓN.

Una vez expuestos los planteamientos anteriores, y previo cálculo de los costes aproximados de desarrollo del Sector, se exponen a continuación las distintas unidades de obra que se han contemplado para el cálculo del modelo así como el coste unitario aproximado de las mismas teniendo en cuenta las distintas tipologías de obras expuestas en el anterior apartado.

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

  a. M^2 calzada → 15 €
  b. M^2 acerado → 20 €
  c. Unidades señales y mobiliario urbano → 14 €
  d. M^2 zona ajardinada → 24 €
  e. Unidades de árboles → 90 €
  f. Juegos recreativos niños → 6.000 €

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios.

  g. Ml tuberías abastecimiento → 24 €
  h. Ml tuberías riego → 3'40 €
  i. Unidades hidrantes contraincendios → 751 €
  j. Bocas de riego → 270 €

- Red de alcantarillado.

  k. Ml tuberías saneamiento → 36 €
  l. Unidades arquetas → 360 €
  m. Unidades pozos → 360 €

- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 04 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

n. Ml canalizaciones alumbrado público → 12 €
o. Ml canalizaciones energía eléctrica → 42 €
p. Unidades arquetas y registros → 360 €
q. Unidades luminarias → 901 €
r. Unidad centro de transformación → 36.000 €

- Telefonía y otras redes o canalizaciones de servicios.

s. Ml canalizaciones → 17 €
t. Unidades arquetas y registros → 349 €

- Derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector.

u. M^3 demolición de edificaciones → 36 €
v. M^2 desbroce, limpieza y transporte a vertedero → 2 €

Visto todo lo anterior, a continuación se procede a la estimación del coste previsto para el desarrollo del sector.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción, 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

A) EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE OBRA	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL.
Calzada	26.615'64 m^2	15 €/m^2	399.235 €
Acerado	9.457'61 m^2	20 €/m^2	189.152 €
Señalización y mob.urbano	50 unidades	14 €/ud	700 €
Zona ajardinada	14.331'68 m^2	24 €/m^2	343.960 €
Arbolado	600 unidades	90 €/m^2	54.000 €
Juegos recreativos niños	-	6.000 €	6.000 €
TOTAL OBRAS TIPO A			**993.047 €**

B) REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRATANTES CONTRA INCENDIOS.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE OBRA	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
Tuberíasde abastecimiento	2.940'27 m	24,00 €/m	70.566 €
Tuberías de riego	2.940'27 m	3'40 €/m	9.997 €
Hidrantes contraincendios	8 unidades	751,00 €/ud	6.008 €
Bocas de riego	15 unidades	270,00 €/ud	4.050 €
TOTAL OBRAS TIPO B			**90.621 €**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

C) RED DE ALCANTARILLADO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE OBRA	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
Tuberías de saneamiento fecales	2.787'33 m	36 €/m	100.344 €
Tuberías de saneamiento pluviales	2.787'33 m	36 €/m	100.344 €
Arquetas, pozo y reg.fecales	125 unidades	360 €/unidad	45.000 €
Arquetas, pozos y reg. pluviales	125 unidades	360 €/unidad	45.000 €
TOTAL OBRAS TIPO C			**290.688 €**

D) REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE OBRA	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
Canalizaciones de alumbrado público	2.869'84 m	12 €/m	34.438 €
Canalizaciones energía eléctrica	2.869'84 m	42 €/m	120.533 €
Arquetas y registros	45 unidades	360 €/unidad	16.200 €
Luminarias	175 unidades	901 €/unidad	157.675 €
Centros de transformación	3 und. dobles	36.000 €/unidad	108.000 €
TOTAL OBRAS TIPO D			**436.846 €**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
LICENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

E) TELEFONÍA Y OTRAS REDES O CANALIZACIONES DE SERVICIOS.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE OBRA	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
Canalizaciones	5.400 m	17 €/m	91.800 €
Arquetas y registros	100 unidades	349 €/m	34.900 €
TOTAL OBRAS TIPO E			**126.700 €**

F) DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, DESTRUCCIÓN DE PLANTACIONES Y OTRAS OBRAS E INSTALACIONES QUE EXIJA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE OBRA	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
Demolición edificaciones	37.000 m^3	36 €/m^3	1.332.000 €
Desbroce, limpieza y transporte a vertedero	104.000 m^2	2 €/m^2	208.000 €
TOTAL OBRAS TIPO F			**1.540.000 €**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 08 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En consecuencia, una vez han quedado claramente expuestos los costes correspondientes a los distintos tipos de obras de desarrollo del sector, la suma total de las mismas queda reflejada en el cuadro que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN OBRAS	**COSTE €**
EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA	993.047
REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRATANTES CONTRA INCENDIOS.	90.261
RED DE ALCANTARILLADO	290.688
REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.	436.846
TELEFONÍA Y OTRAS REDES O CANALIZACIONES DE SERVICIOS	126.700
DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, DESTRUCCIÓN DE PLANTACIONES Y OTRAS OBRAS INSTALACIONES	1.540.000
TOTAL COSTE PLAN PARCIAL SECTOR 11B.02.02	**3.477.542**

A la vista del resultado, y para una mayor referencia sobre el importe obtenido, se expresa, igualmente, en función de la superficie del sector y de la edificabilidad del mismo:

Superficie del Sector: 10'41 Ha = 103.136'51 m²

$$\frac{3.477.542€}{103.13651m2} = 33'71€/m2$$

Edificabilidad del Sector: 72.195'45 m²t

$$\frac{3.477.542€}{72.19545m2t} = 48'17€/m2t$$

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAY 2006
La Línea de la Concepción 09 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Por tanto, las obras de urbanización e implantación de servicios suponen una repercusión de **33'71 € por m²** de superficie de suelo y de **48'17 €** de repercusión sobre el aprovechamiento lucrativo del Sector.

4.- FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

Una vez ha quedado evaluado, de forma aproximada, el coste total previsto para el desarrollo del Sector procede, en consecuencia, la determinación de la financiación con la que se cuenta para sufragar con garantías la ejecución de las previsiones del planeamiento.

Por ello, hay que atender al sistema de actuación previsto para el desarrollo de los tres polígonos que componen el sector; éste, de iniciativa particular, es el de *compensación*.

Por tanto, los medios de financiación para la ejecución del montante total de las obras de urbanización e implantación de servicios en la delimitación de los tres polígonos del Sector, tienen carácter particular en su integridad y provienen de las cuotas de urbanización que en su día, y cuando esté legalmente constituida, recaude la Junta de Compensación de los distintos sujetos que la integren para sufragar el importe de las citadas obras.

La Línea de la Concepción, abril 2006.

EL EQUIPO REDACTOR,

Rosa Pérez Villalta. Arquitecto Esmeralda Cano González. Técnico Jurídico

COLABORADORES:

Don Manuel Cruz Carrasco.
Don Roberto Ruiz Falcó.
Doña Rosa Valdés Guerrero.
Don Amaro Daniel Lorenzo Gómez.
Don Francisco García Pastor.
Doña Concepción Álvarez del Vayo Villalta.
Don Jesús Rodríguez Martín.
Don Carlos Prados González.