PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 13B.01.01 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).

RAFAEL GIL MARTINEZ - ARQUITECTO

Firmado digitalmente por: ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE LA LINEA - CIF P1102200A - NOMBRE ARAUJO MORALES M. GEMMA - NIF:7956.1919P Fecha: 2014-12-18T11:59:13

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido [illegible] en sesión [illegible] celebrada el día 03 MAYO 1990

La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

INDICE

1.1.1.- ANTECEDENTES

1.1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

1.2.- CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO

1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

1.2.1.1.- LOCALIZACION Y MORFOLOGIA

1.2.1.2.- TOPOGRAFIA

1.2.1.3.- GEOLOGIA

1.2.2.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.2.2.1.- USOS DEL SUELO

1.2.2.2.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.2.2.2.1.- RED VIARIA

1.2.2.2.2.- ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA

1.2.2.2.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.2.2.2.4.- EVACUACION DE AGUAS FECALES

1.2.2.2.5.- EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

1.2.2.3.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.3.1.- OBJETIVOS

1.3.2.- CRITERIOS DE ORDENACION

1.3.2.1.- CRITERIOS GENERALES

1.3.2.2.- ORDENACION DE SISTEMAS

1.3.2.3.- ORDENACION DE LAS ZONAS

1.3.2.4.- ORDENACION DE LAS REDES DE SERVICIOS

1.3.2.5.- CRITERIOS DE CALCULO Y DISEÑO DEL PROYECTO DE URBANIZACION

1.3.3.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 22/88 DE COSTAS

1.3.4.- MODIFICACIONES EN LA ORDENACION APROBADA PROVISIONALMENTE

1.3.5.- EDIFICABILIDADES MEDIAS LUCRATIVAS

1.3.6.- CUADRO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 13B.01.01 "NUEVA ATUNARA" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).----------

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

1.1.1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación del sector 13B.01.01 se redacta para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de La Linea de la Concepción, y su Documento de Cumplimiento de la Resolución de 27 de Noviembre de 1.987,= aprobado definitivamente el 4 de Agosto de 1.989, donde se clasifican los terrenos incluidos en el sector como Suelo Urbanizable Programado de Ensanche - para el primer cuatrienio. Se redacta pues en cumplimiento de los artículos - 43.1.a y 43.2 del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

El sector objeto de la presente ordenación cuenta con una superficie= total de 46.542 m^2, con un perímetro de forma sensiblemente trapezoidal, constituido por los siguientes linderos:

ESTE: Borde oeste de la denominada Carretera de Sobrevela.
OESTE: Borde este del Camino conocido como de Torrenueva.
SUR: Alineación norte del vial recientemente pavimentado perpendicular al Camino de Torrenueva y a la Carretera de Sobrevela, a la altura del hito 16 de la actual delimitación de la zona marítimo-terrestre.
NORTE: Límite sur del camino que bordea por el sur al canal de evacuación de aguas existente a la altura del hito 14 de la delimitación de la Z.M.T.

1.1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

El sector descrito está situado al noreste del nucleo de población - de La Linea de la Concepción, hacia donde es evidente la expansión urbana - producida en los ultimos años, como así lo prueba que el sector limite al sur directamente con suelo ya clasificado como Urbano por el P.G.O.U y dotado de= la totalidad de los servicios, habiéndose iniciado ya su proceso de edificación.

La creciente demanda de suelo edificable para uso residencial y la - situación prototípica de los terrenos como de ensanche prioritario del nucleo urbano justifican sobradamente el desarrollo del planeamiento en este sector.

1.2.- CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO.-

1.2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

1.2.1.1.-LOCALIZACION Y MORFOLOGIA

Ambas han quedado suficientemente descritas en lo que antece de de esta memoria.

1.2.1.2.-TOPOGRAFIA

Las escasas diferencias de cotas altimétricas que puedan - apreciarse en el perímetro de los terrenos afectados por esta ordenación de - notan una topografía original sensiblemente llana, tal y como es normal en esta parte del término municipal. Sin embargo, las importantes extracciones incontroladas de arena han motivado una alteración sustancial de la altimetría= natural, pudiéndose apreciar actualmente hasta 3 m. de diferencia de cota al= noreste del sector.

1.2.1.3.-GEOLOGIA

Los terrenos son de naturaleza aluvial, presentando un suelo y subsuelo de similares caracteristicas al resto del casco urbano compuesto - por arenas aluviales silicico calcareas del periodo cuaternario hasta profundidad de 12 m. a partir de los cuales se localiza un estrato de margas azu - les.

Las características del terreno, con un C.B.R. superior a 5= y capacidad portante de hasta 25 T/m^2. lo hacen idóneo como material de la explanada mejorada para los viales rodados y como terreno apto para la cimentación superficial de edificación.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN 1990
EL SECRETARIO GENERAL,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

La Norma Sismorresistente PDS-1-1.974 incluye La Linea de la Concepción en zona sísmica segunda con intensidad sísmica media comprendida entre los grados VI y VII por lo que es obligatorio el considerar las acciones sísmicas previstas en la mencionada Norma en el cálculo de las estructuras edificatorias que deban ejecutarse.

1.2.2.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES

1.2.2.1.- USOS DEL SUELO

Aunque tradicionalmente el suelo de esta parte del término municipal se utilizaba para el cultivo de hortalizas, hoy no se aprecia utilización alguna del suelo del sector no ocupado por edificaciones.

1.2.2.2.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las edificaciones que hoy pueden apreciarse dentro de estos terrenos se concentran en el tercio sur del sector, principalmente en su vertice sureste, donde el inmueble fundamental está integrado por varios cuerpos de edificación que se conocen como "La Almadraba" y que aunque parece deshabitado parte del año aún se utiliza periodicamente para usos vinculados a las faenas de pesca del atún. Lindando al norte con la anterior edificación existe un inmueble de menor superficie actualmente utilizado como bar y vivienda.

El resto de las edificaciones, cuatro mas pequeñas que las hasta ahora descritas, se agrupan mas al oeste, sin presentar medianerías entre ellas, estando actualmente deshabitadas y sin utilización aparente, a= excepción de la situada mas al oeste que permanece usada como vivienda.

Todas las edificaciones existentes son de una sola planta, su construcción es de escasa calidad y su estado de conservación deficiente, a excepción de "La Almadraba" que evidencia un mejor mantenimiento.

Su ubicación exacta se precisa en los correspondientes planos de información de este Plan Parcial.

La evolución urbana ha llevado el proceso urbanizador hasta los mismos límites del sector, por lo que cuenta en sus proximidades con= una infraestructura completa y capaz para el desarrollo de todos los servicios urbanos dentro del sector que ahora se ordena.

Para complementar los planos de información en los que se detalla la infraestructura existente, esta se describe a continuación:

1.2.2.2.1.- RED VIARIA

El sector se encuentra bordeado e inmerso en una trama viaria perfectamente delimitada y mayoritariamente pavimentada, que garantiza su accesibilidad y su integración con el nucleo urbano y con el resto del termino municipal clasificado como urbanizable.

La totalidad de los terrenos situados inmediatamente al sur del sector han sido recientemente urbanizados con una red viaria ortogonal totalmente pavimentada en la que se incluye el camino de Torrenueva en su tramo comprendido entre la C/Cartagena y el límite sur del sector.

La carretera de Sobrevela se encuentra igualmente pavimentada, en prolongación de la C/Canarias, manteniendo su continuidad= en el trazado y su pavimentación a través del límite este del sector hacia el norte, bordeando el litoral hasta el denominado Burgo Turístico.

La totalidad del lindero oeste del sector es coincidente con la prolongación del camino de Torrenueva que continua su trazado hacia el norte, no contando actualmente con pavimentación completa a partir del límite sur del sector, aunque su ejecución hasta el límite norte= del mismo está garantizada en virtud del apartado tercero de la estipulación décima del Convenio Urbanístico que la sociedad EUROFRAM S.A celebró con el= Excmo. Ayuntamiento de La Linea de la Concepción el 15 de Diciembre de 1.988 para lá actuación en el sector 14 A.01.01.

Un último camino, sin pavimentar, separa al norte el sector del canal de evacuación de aguas, uniendo el camino de Torrenueva con la carretera de Sobrevela.

1.2.2.2.2.- ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA

La red de alta tensión mas próxima circula bajo canalización subterranea hasta el transformador ubicado a la espalda del grupo escolar de C/Canarias, exactamente a 190 m. de distancia del límite sur -

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

del sector. Hasta este límite llega la red de baja tensión subterranea ejecutada recientemente.

La red de telefonía ejecutada igualmente bajo canalización subterranea con motivo de la urbanización de La Atunara, llega hasta el mismo sector en dos puntos distintos de su límite sur.

1.2.2.2.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Dos son las canalizaciones de agua potable próximas al sector. Una de Ø 200 a lo largo de su límite sur y otra de Ø 100 a través de la carretera de Sobrevela.

1.2.2.2.4.- EVACUACION DE AGUAS FECALES

Dos conductos, uno de Ø 25 y otro de Ø 30 proveniente de la C/Canarias, convergen en un ramal común de Ø 40 que se dirige hacia el sur hasta la estación de bombeo creada recientemente junto al transformador descrito.

Otra canalización de Ø 30 por el camino de Torre nueva ya pavimentado tiene el mismo destino del anterior.

1.2.2.2.5.- EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

Un gran conducto de Ø 120 proveniente de la C/ Cartagena y el tramo sur del camino de Torrenueva discurre por el límite sur del sector hasta buscar su salida al mar a través de la playa.

Una antigua canalización de Ø 30, actualmente sin continuidad, discurre por todo el lindero oeste del sector hasta su límite sur.

1.2.2.3.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Uno de los planos de información recoge con exactitud la ubicación y los linderos de las distintas propiedades que integran el sector.

A continuación se expresan los distintos propietarios afectados, la superficie total de sus propiedades de suelo y los porcentajes respecto a la totalidad de la superficie del sector.

PROPIETARIO	SUPERFICE DE SUELO (M^2)	% S/SECTOR
ALMADRABA CABO PLATA S.A	2.552	5,48
EUROFRAM S.A	43.990	94,52
TOTAL SECTOR	**46.542**	**100,00**

El presente Plan Parcial ha sido encargado por EUROFRAM S.A, propietaria del 94,52 % del sector.

1.3.1.- OBJETIVOS

De la justificación de la procedencia de formulación del Plan puede extraerse su objetivo básico que es el proporcionar suelo ordenado que satisfaga parte de la demanda existente de suelo edificable para uso residencial, al mismo tiempo que se canalice la expansión del nucleo de población hacia el litoral noroeste, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U y la manifiesta vocación urbana de la zona.

1.3.2.- CRITERIOS DE ORDENACION

1.3.2.1.- CRITERIOS GENERALES

La ordenación proyectada aunque ha pretendido responder a todas las características del sector, especialmente algunas de ellas han condicionado basicamente los criterios seguidos para la ordenación:

AYUNTAMIENTO ... LINEA D... LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

1º SITUACION.- Si bien al sur del sector el carácter urbano de los terrenos= ya urbanizados es indiscutible, al este y oeste el sector limita con suelo no - urbanizable, y al norte con un extenso Sistema General de Espacio Libre de Parque Urbano recogido en el P.G.O.U.

2º DIMENSIONES.- El sector cuenta con unas dimensiones inusualmente reduci - das lo que aconseja la ordenación suficiente que permita, una vez obtenida las= correspondientes aprobaciones, proceder a la edificación de las distintas zonas sin la necesidad de realizar Estudios de Detalle previos, siempre y cuando las= características de la edificación prevista no se vean innecesariamente condicionadas por la ordenación, por lo que se ha pretendido fijar aquellos parámetros= generales que regulen las alturas, volumetrías y usos, posponiendo un mayor grado de concreción para los proyectos de edificación que se redacten o para los - Estudios de Detalle si estos fuesen necesarios.

3º CLIMATOLOGIA.- Los rigores de los vientos dominantes y la total exposi - ción de los terrenos a los mismos, por su situación inmediata al mar, han aconsejado la disposición de volúmenes edificatorios con criterios de autoprotec - ción, lo que resulta compatible con la intención de privatizar en lo posible - las distintas zonas de edificación lucrativa sin menoscabo de su integración - con el resto del nucleo urbano.

4º SERVIDUMBRE DE PROTECCION Y ZONA DE INFLUENCIA.- El sector se encuentra - fuertemente condicionado por la zona de Servidumbre de Protección recogida en - el Capítulo II, Sección 1ª de la Ley de Costas (L.C.) de 28 de Julio de 1.988,= al cubrir 13.978 m^2, es decir el 30,03% de la superficie total del sector.La Zona de Influencia definida en el Art. 30 de la misma ley afecta a la totalidad - de la superficie del sector.

Se ha pretendido coordinar las limitaciones de edificabilidad de dicha zona= de Servidumbre de Protección con los distintos usos ordenados sobre el sector,= de manera que las densidades de edificabilidad y las alturas de la edificación= no superasen los topes aconsejables ni las prescripciones recogidas en el P.G.O.U.

1.3.2.2.- ORDENACION DE SISTEMAS

El sector se apoya en la infraestructura via - ria existente resultante de la urbanización de La Atunara y en los dos viales -

principales de penetración norte-sur que coinciden con los límites este y oeste del sector, quedando garantizada la accesibilidad rodada del sector y su inte - gración en el nucleo urbano. Ninguna otra vía en la dirección norte sur debe necesariamente de mantener su continuidad hasta el límite norte del sector, ya - que no solo se cumple sobradamente el objetivo con las dos anteriores, sino que el canal de evacuación de aguas y el Parque de 5 Hã previsto mas al norte constituyen un borde indiscutible que limita considerablemente la procedencia de dicha continuidad.

Dos viales transversales, este-oeste, complemen - tan la accesibilidad rodada, en esta dirección, existente con los dos actuales= viales coincidentes con los límites sur y norte del sector, entre el camino de= Torrenueva y la carretera de Sobrevela.

La situación del sector, limitado al este y al - oeste por Suelo No Urbanizable, no requiere mas continuidad rodada en este sentido que la que se proyecta.

Como se ha precisado anteriormente la Servidumbre de Protección definida por el límite de 100 m. desde el límite de Ribera del - Mar condiciona fundamentalmente la ordenación, sobre todo en lo concerniente a= la ubicación del suelo libre de edificación.

Así se han concentrado dentro de la zona de Ser - vidumbre de Protección la totalidad de la dotación de Espacios Libres previstos en el P.G.O.U., así como las zonas Deportivas de uso privado, completándose la= superficie de la referida zona de Servidumbre de Protección con parte del sis - tema de red viaria y aparcamientos y con la subzona Z.4.1. destinada a la per - manencia de las actuales instalaciones de La Almadraba, único suelo destinado - a la edificación incluido dentro del límite de Servidumbre de Protección, se - gún se justifica en el apartado 1.3.3. de esta memoria.

La reserva de Centros Docentes para E.G.B. es superior en superficie a la requerida por el Art. 9.3. del Anexo del R.P. para - una Unidad Elemental, no contando sin embargo con suficiente superficie para - albergar una unidad escolar completa, por lo que se propone que su uso quede -

vinculado al del Grupo Escolar situado en C/Canarias, a 200 m. aproximadamente de distancias, como ampliación de este, tanto en el espacio libre destinado a instalaciones deportivas como en su superficie edificable.

Una unidad mínima de 1.000 m^2 destinada a Enseñanza Preescolar completa, junto con la superficie referida en el párrafo anterior, los 3.500 m^2 de reserva para Centros Docentes integrados en la subzona Z.3.1.

Como reserva para Equipamiento Comercial y Socio Cultural se destina, en la misma subzona Z.3.1, una superficie de suelo cuyas posibilidades edificatorias superan los 6 m^2 construidos por vivienda exigidos en el Documento de Cumplimiento del P.G.O.U.

Intencionadamente se han concentrado en una sola subzona las reservas para equipamientos docentes, comercial y socio-cultural, sin establecer deslindes entre ellas, conscientes del destino público de dichas dotaciones, que serán ordenadas por la Administración mediante Estudio de Detalle o el correspondiente proyecto unitario de edificación que deberán satisfacer en cualquier caso los parámetros mínimos establecidos en este Plan Parcial para cada equipamiento integrado en la subzona.

El Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público se dispone de manera unitaria a fin de potenciar su entidad y disfrute, cumpliéndose los topes mínimos que en cuanto a su geometría y superficie establece el Art. 4 (a y b) del Anexo del R.P.

Por último se prevén 116 plazas de aparcamientos en superficie. Su distribución pretende ser homogenea en función de la ordenación de volúmenes edificables y de la dotación para usos públicos.

Se establece también la obligatoriedad, controlada por las ordenanzas, de prever aparcamientos vinculados a la edificación residencial, hasta un número total de 145 plazas mínimas.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

1.3.2.3.- ORDENACION DE LAS ZONAS

Conscientes de las peculiaridades del sector en cuanto a su ubicación, que articula un suelo urbano ya consolidado al sur con el suelo urbanizable programado de vocación turística al norte, el aprovechamiento lucrativo se organiza como transición entre uno y otro, disponiéndose la zona situada mas al sur con una ordenación similar a la establecida por el planeamiento en la Unidad de Actuación La Atunara, actualmente ejecutada y en vías de edificación, mientras que la zona situada al norte introduce diferencias cualitativas que adelantan las características básicas de la ordenación de la edificación residencial prevista para los sectores situados mas al norte.

En cuanto a las tipológías de edificación se ha pretendido no establecer concreciones innecesarias, conscientes de la demanda de edificación unifamiliar adosada en hilera o agrupadas, pudiéndose optar igualmente por el bloque plurifamiliar de baja altura.

En la mayor parte de las subzonas se ha previsto una ordenación capaz de admitir directamente el proyecto de edificación, pudiéndose establecer precisiones en las alineaciones y en la distribución de volúmenes, mediante Estudios de Detalles, en función de la envergadura de la promoción, que se considerará mas deseable cuanto mayor superficie y mayor número de subzonas abarque unitariamente ya que se piensa que la demanda de actuaciones individualizadas y de autoconstrucción, en esta parte del nucleo urbano, han encontrado respuesta adecuada en la ordenación de la Unidad de Actuación situada al sur del sector.

El aprovechamiento lucrativo terciario se ha distribuido centradamente pretendiendo su equidistancia y proximidad con las subzonas residenciales, participando de la concurrencia pública de los espacios libres ajardinados.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

1.3.2.4.- ORDENACION DE LAS REDES DE SERVICIOS

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 45 y 53 del R.P., se definen las siguientes redes de servicio e instalaciones:

a) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
b) Red de alcantarillado.
c) Red de suministro y distribución de energía eléctrica.
d) Red de alumbrado público.
e) Red de canalización telefónica.

En los planos correspondientes se definen los esquemas a que - deben ceñirse las mencionadas instalaciones que se desarrollarán en el corres - pondiente Proyecto de Urbanización.

1.3.2.5.- CRITERIOS DE CALCULO Y DISEÑO DEL PROYECTO DE URBANIZACION

a) RED VIARIA RODADA.-

La latitud mínima de las vias rodadas será de 5,00 m., con circula - ción en una sola dirección, con pendientes transversales del 2% y radio mínimo de giro de 7,5 m. al eje del vial.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento de automoviles en superficie será 4,50 m x 2,20 m. y deberán tenerse en cuenta todas las - previsiones recogidas en el Art. 7 del Anexo del R.P.

El tipo de firme se diseñará en función de:

- Intensidad (IMA) y naturaleza del tráfico.
- Naturaleza del terreno.

Las secciones estructurales mínimas del firme serán:

- Base granular de 20 cm. y pavimento de hormigón de 15 cm. para - firme rígido.

- Sub-base granular de 25 cm., base de piedra partida de 25 cm, y capa de rodadura constituida por aglomerado asfáltico con espesor de 8 cm.

b) RED VIARIA PEATONAL.-

Los pasajes peatonales, cubiertos o no, tendrán una latitud mínima de= . 3 m. con pendientes de evacuación de aguas hacia el eje del vial del 1% como mínimo.

Tanto los pasajes peatonales como los acerados podrán ejecutarse con= las siguientes caracteristicas mínimas:

Baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa H-100 o bien capa de 15 cm del hormigón descrito y acabado en chino lavado.

c) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA; RIEGO E HIDRANTES.-

El esquema de la red, se establece en forma de malla para garantizar= una distribución homogenea de caudales y presiones en la totalidad del Sector - de Planeamiento.

La procedencia del agua potable es la red general de la población que dispone en condiciones normales de un caudal de 400 l/seg., para velocidad de - 2 m/seg. y presión (40 m.c.a.) suficientes para absorber el suministro de la urbanización y edificación del Sector que se proyecta sin necesidad de realizar - instalaciones especiales en los edificios.

La dotación a considerar para el cálculo de la red será de 300 li - tros/habitantes dia, incluyendo en ésta cifra el agua necesaria para el riego - de parques, jardines y vias públicas debiéndose disponer de un caudal instantáneo de 5 l/seg. para la instalación de hidrantes contra incendios dotándose a - la tubería a la que se conectan las bocas de incendios un diametro no menor de= 100 m.m.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL,

El resto de la red de distribución podrá tener un diámetro de 80 m.m. No obstante en algunos casos de características muy limitadas, que se justificarán tecnicamente podrá ser aconsejable o admitirse un dimensionamiento considerando un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario con un mínimo de 60 m.m. de diámetro para la tubería.

La red de distribución estará formada por las siguientes conducciones: arterias, distribuidores y ramales de acometida, situándose las conducciones bajo las aceras.

La presión se mantendrá siempre por debajo de 60 m.c.a., instalándose valvulas reductoras en caso de que la presión existente supere esta cifra.

En el cálculo para el dimensionado de la red se considerará:

- Coeficiente de hora punta	2,4.
- Velocidad máxima en la red	3 m/seg.
- Caudal mínimo instantáneo	5 1/seg.
- Separación máxima entre bocas de riego	50 m.
- Separación máxima entre hidrantes	150 m.

Los edificios que se prevean vayan provistos de instalaciones contra=incendios dispondrán de un ramal de acometida para servir dicha instalación.

En los edificios que se prevean graves perjuicios por falta temporal=de suministro, se instalarán dos ramales de acometida conectados a distintos sectores.

Cuando un ramal no haya sido previsto, podrá efectuarse su instalación con la conducción en carga.

La red de abastecimiento de aguas se separará al menos 60 cms. de la red de alcantarillado, 30 cms. de la red de electricidad en baja tensión y tendrá un recubrimiento mínimo de 20 cms.

Las bocas de incendio estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca provista en su comienzo de una llave de paso, situándose preferentemente en intersecciones de calles y lugares de fácil acceso, separándose=como máximo 150 m.

d) RED DE ALCANTARILLADO.-

El esquema de la red es el separativo, diseñándose la red siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y adoptando las pendientes a la topografía del terreno, siempre que sea posible.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 250 mm. disponiéndose pozos de registro en los cambios de dirección, pendientes y cruces y separándose en zonas edificables o de equipamiento.

La profundidad mínima de la zanja donde quedarán ubicados los tubos de la red será de 1,20 m.

En el cálculo de la red se considerará:

- Caudal de aguas negras. Igual al máximo de cálculo para el abastecimiento de agua.
- Se tendrá en cuenta un aguacero de 70 l/Ha.
- El coeficiente medio de escorrentía a considerarse será de 0,40 siendo el de zonas de edificación y equipamiento 0,5, el zonas verdes 0,2 y el de zonas pavimentadas y red viaria 0,9.
- Las pendientes de los colectores estarán comprendidas entre 0,5% y 2,6% en las derivaciones y entre el 0,2% y 2% en los colectores principales.
- La separación máxima entre sumideros será de 40 m.
- La velocidad estará comprendida entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg.

e) RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCION DE ELECTRICDAD.-

Las canalizaciones de la red de A.T y B.T serán subterráneas, observándose en su trazado y cálculo un estricto cumplimiento del R.E.B.T y normas de la Cía. suministradora.

Las canalizaciones discurrirán siempre por las aceras y espacios=públicos, previéndose arquetas de acometida para las zonas edificables y de equipamiento.

La fuente de Energía Eléctrica será la linea de alta tensión, propiedad de la Cía Sevillana de Electricidad que discurre al sur del Sector según se especifica en el resto de la memoria.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

Los transformadores se ubicarán en casetas adecuadas no pudiendo= realizarse en forma subterránea. La potencia a considerar para el cálculo de= demanda será de 5 KVA cada 100 m^2. de techo edificable, lo que arroja una potencia de 13.000 KVA, debiéndose tener en cuenta el cuadro 1 de coeficiente - de simultaneidad contenido en la Instrucción MI - 017. El diseño de la red de distribución en baja a 220/380 V. se efectuará en el Proyecto de Urbanización según los esquemas establecidos en este planeamiento.

Las canalizaciones discurrirán por las aceras, espacios públicos= a profundidad superior a 1,10 m. debiéndose prever al menos una arqueta de - acometida cada dos de las parcelas urbanísticas calificadas como sistemas.

La ubicación de la caseta de transformación así como su conexión= con la red existente se ha efectuado de forma que resulten aceptables las - caidas de tensión en todo el ámbito del sector.

f) RED DE ALUMBRADO PUBLICO.-

Nivel de iluminación se hallará comprendido en todas las vías de= la Unidad de Actuación entre 7 y 15 lux.

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

La sustentación de los puntos de luz se efectuará preferentemente por medio de báculos y postes con brazos o columnas en caso de permitirlo la= amplitud de las aceras previstas, y por el sistema de brazos murales en caso= contrario.

La disposición de los puntos de luz, será unilateral para todas - las vías del sector a excepción de las zonas verdes y aéreas peatonales.

Los postes y báculos se situarán separados del bordillo 0,35m. al menos.

Se establecerá en el Proyecto de Urbanización, una relación com - prendida entre 0,85 y 1, entre las alturas del báculo y el ancho de la calza - da.

La relación entre la separación de las unidades luminosas y la altura del punto de luz debe hallarse comprendida entre 3,5 y 4 para obtener - una iluminación media entre 7 y 15 lux.

La potencia luminosa de punto de luz y altura del punto de luz - se ajustará a las tablas 2,5,4 y 4.1.9 de Instrucción para alumbrado urbano - del Ministerio de la Vivienda.

Las canalizaciones serán subterráneas a profundidad mínima de - 40 cms. protegiéndose la misma en los cruces de calzadas y zonas verdes.

Se dispondrán arquetas de derivación y cruces para registros de= la instalación y un cuadro general de mando y protección junto al centro de - transformación.

g) RED DE TELEFONIA.-

La canalización principal telefónica se compondrá de:

Arquetas tipo C,R y D y conductos compuestos por tubos de PVC de Ø 110 y cumplirán las prescripciones de la C.T.N.E.

h) CONSIDERACION FINAL.-

Con carácter general, sobre todos los criterios de urbanización= enunciados prevalecerán los establecidos en las Ordenanzas del P.G.O.U. de - La Linea de la Concepción.

1.3.3.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 22/88 DE COSTAS

Ante el informe desfavorable emitido, con posterioridad a la aprobación inicial, por la Dirección General de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, la sociedad promotora Eurofram S.A. solicitó de= la Demarcación de Costas de Andalucía - Atlántico la precisión sobre el te - rreno del límite de Ribera del Mar, quedando finalmente concreta la referida delimitación, en lo que al sector 13B.01.01 se refiere, en las lines rectas= que unen los hitos 16,15 y 13 de la vigente Z.M.T.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

Partiendo de esta delimitación, la nueva ordenación ha respetado las= distintas servidumbres legales a que se refiere el capítulo II de la Ley de - Costas 22/1.988 y en especial la de protección:

La zona de 100 m. medida tierra adentro desde el referido límite de - R.M. afecta a mas del 30% de la superficie total del sector, habiéndose ubica do en ella aquellas subzonas no edificables, en cumplimiento de los artículos 23,24,25 y 26 de la L.C. La única excepción la constituye las actuales instalaciones de Almadraba Cabo Plata que, a solicitud de esta sociedad y previa - consulta a laDemarcación de Costas, permanecen en la subzona edificable Z.4.1 donde se autorizan usos exclusivamente comerciales e industriales de 1ª categoría, según la terminología definida en el documento nº 3 de este Plan Par - cial, por lo que se permite la continuidad de su actual utilización e incluso la posible ampliación de las instalaciones dentro de los límites establecidos por su edificabilidad y las ordenanzas correspondientes.

La totalidad del sector se encuentra incluido dentro de la zona de in fluencia a que se refiere el art. 30 de la L.C., habiéndose previsto la co - rrespondiente dotación de aparcamientos y adaptándose la edificación a lo establecido en la legislación urbanística, no superando la densidad de edificación a la media del Suelo Urbanizable establecida en el P.G.O.U.

1.3.4.- MODIFICACIONES EN LA ORDENACION APROBADA PROVISIONALMENTE

Las variaciones que la presente redacción del Plan Parcial incluye - con respecto a la que se aprobó provisionalmente el 7 de Septiembre de 1.989= responden basicamente a las siguientes modificaciones:

1º.- Adquisición por parte de la promotora Eurofram S.A de los terrenos, incluidos dentro del ámbito del sector, propiedad de Dª Josefa Martín - Benítez. Con esta compra , realizada recientemente, la sociedad promotora cuenta con el 94,52% de la totalidad de la superficie del sector, en lugar del - 76,67% que poseía cuando se redactaron las anteriores versiones de este Plan= Parcial.

2º.- Emisión por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 15 de Noviembre de 1.989, del preceptivo informe posterior a la Aprobación Provisional, que aunque resultó favorable señaló una serie de desajustes y defi - ciencias susceptibles de corrección.

A pesar del carácter no vinculante del referido informe el Ayuntamiento de La Linea de la Concepción dió traslado de su contenido a la sociedad - promotora para que procediese a las oportunas rectificaciones previas a la - Aprobación Definitiva.

Las objeciones emitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo se referían fundamentalmente a las características geométricas de la ordenación, - que posibilitaba la aparición de subzonas como la entonces identificada como= Z.1.2.1., que por sus dimensiones, edificabilidad y número de plantas podía - favorecer la creación de "pantallas arquitectónicas" en primera línea de playa, lo que por otra parte incumpliría el Art. 30.b.de la Ley de Costas de Julio de 1.988, al quedar la totalidad del sector incluida en la denominada Zona de Influencia.

El resto de las deficiencias denunciadas se refieren a la superficie= y características geométricas de la parcela mínima establecida, así como a la latitud de los viales, que en algunos casos entraban en contradicción con lo= que al respecto prescribe el Documento de Cumplimiento del P.G.O.U.

Por último el informe advierte, en la documentación integrante del - Plan Parcial, la falta de referencia del Sistema General de interés para el - sector SGA - P - 2, cuya financiación es asignada al promotor por el Documento de Cumplimiento.

Por las razones anteriores se han incluido en la ordenación las modificaciones y correcciones que extractadamente se describen a continuación:

A) La nueva estructura de la propiedad elimina uno de los condicionantes fundamentales que llegaron a determinar tanto la anterior ordenación como la gestión que haría posible su ejecución.

El control casi absoluto que la promotora EUROFRAM S.A ejerce ahora - sobre la casi totalidad del sector permite acometer la realización de la urbanización mediante una sola unidad de ejecución, un solo polígono, lo que además de simplificar la gestión hace posible la concepción unitaria de la ordenación, permitiendo una zonificación mas clara y estructurada, pudiéndose concentrar las reservas para equipamientos y distribuyéndose las subzonas para - aprovechamiento lucrativo de una manera mas equilibrada.

B) La inclusión de un nuevo vial para circulación rodada en la dirección este-oeste, y la eliminación de cualquier trazado viario interior a las= dos grandes subzonas lucrativas resultantes, posponiendo su concreción a los= correspondientes estudios de detalle o a los proyectos unitarios de edifica - ción, permite mayor libertad para la distribución de volúmenes al mismo tiempo que se limita su longitud a fin de evitar la aparición de pantallas arquitectónicas.

La sección mínima del sistema local viario es de 8 m. de latitud to - tal, con 5 m. de calzada y 1,5 m. de acerado a ambos lados, tal y como obliga el artículo 1.1.8.1.2., del Documento de Cumplimiento.

Se establecen las correcciones oportunas en las Ordenanzas Regulado - ras (documento nº 3) a fin de adecuar sus prescripciones a las contenidas en= el referido D.C., en lo referente a superficie mínima de parcela y a las di - mensiones mínimas de la misma.

En el Estudio Económico-financiero (documento nº 5) se precisa explicitamente la consideración del Sistema General de interés para el sector - SGA - P - 2 de abastecimiento de aguas, y se incluye su valoración.

Por último debe hacerse constar que ninguna de las modificaciones introducidas, con posterioridad a l aprobación provisional de este Plan Par - cial, tienen efecto alguno sobre la observancia del mismo respecto a la Ley - de Costas salvo en lo que de mayor acatamiento a la misma supone la elimina - ción de posibles pantallas arquitectónicas tal y como se recoge en lo que antecede de este apartado de la memoria.

1.3.5.- EDIFICABILIDADES MEDIAS LUCRATIVAS

- EDIFICABILIDAD MEDIA RESIDENCIAL

$$\frac{23.271\ m^2t}{46.542\ m^2s} = 0,5\ m^2t/m^2s$$

- EDIFICABILIDAD MEDIA OTROS USOS

$$\frac{2.792\ m^2t}{46.542\ m^2s} = 0,06\ m^2t/m^2s$$

- EDIFICABILIDAD MEDIA TOTAL

$$\frac{26.063\ m^2\ t}{46.542\ m^2\ s} = 0,56\ m^2t/m^2s$$

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

1.3.6.- CUADRO GENERAL

POLIGONO	USO	SUBZONA	SUPERFICIE (m^2s)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO						APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MINIMO DE APARCAMIOS	Nº MAXIMO DE PLANTAS	DOMINIO Y USO
				RESIDENCIAL		COMERCIAL		COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL (1ª Categor)		EDIFICABILIDAD (m^2t)				
				I (m^2t/m^2s)	EDIFICABILIDAD. (m^2t)	I (m^2t/m^2s)	EDIFICABILIDAD. (m^2t)	I (m^2t/m^2s)	EDIFICABILIDAD. (m2t)					
UNICO	RESIDENCIAL	Z.1.1	12.517	0,799	10.000	-----	-----	-----	-----	------	80	50	3	PRIVADO
	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	Z.2.1	11.503	1,154	13.271	0,131	1.506	-----	-----	------	153	95	5	
	COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL (1ª categr.)	Z.4.1	2.405	-----	-----	-----	-----	0,535	1.286	------	---	---	2	
SISTEMAS LOCALES	DEPORTIVO	Z.1.2	4.730	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	---	---	---	
	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	Z.2.2	4.893	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	---	---	---	PUBLICO
	EQUIPAMIENTOS DOCENTES COMERCIAL Y SOCIOCULTURAL.	Z.3.1	4.510(*)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(**)	---	---	2	
	VIARIO Y APARCAMIENTOS		5.984	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---	116	---	
TOTAL SECTOR			46.542	0,500	23.271	0,032	1.506	0,028	1.286	(**)	233	261		

(*) DE ESTA SUPERFICIE SE RESERVARAN 3.500 m^2 COMO MINIMO PARA EQUIPAMIENTOS DOCENTES, DE LOS QUE= 2.500 m^2 SE DESTINARAN A E.G.B. Y 1.000 m^2 A ENSEÑANZA PREESCOLAR.

(**) DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SE DESTINARAN COMO MINIMO 466 m^2 t PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y 932 m^2t PARA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA SECRETARIA GENERAL

La Linea de la Concepción, Enero de 1.990

EL ARQUITECTO

2.- PLANOS

ANEXO A LA MEMORIA

INDICE

A) OBJETO DEL ANEXO

B) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

C) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

D) SISTEMA DE ACTUACION

E) RELACION DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DEL PLANEAMIENTO

F) COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

G) GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS

H) MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA LA ENTIDAD PROMOTORA

ACTA DE COMPROMISO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definidivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 13B.01.01 "NUEVA ATUNARA" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).----------

ANEXO A LA MEMORIA

A) OBJETO DEL ANEXO

Se redacta el presente Anexo a la Memoria en cumplimiento de los artículos 46 y 64 de R.P.U., así como de las determinaciones que se establecen en el artículo 1.1.10 del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U. aprobado - definitivamente el 4 de Agosto de 1.989.

B) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La finalidad del presente apartado es justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización y edificación de los terrenos afectados, de manera que se permita al Ayuntamiento evaluar positivamente la procedencia de= insertar coherentemente este Plan de iniciativa particular en el ámbito de - las prioridades fijadas por el Plan General, y en concreto por su programa - de actuación.

Aunque en el apartado 1.1.2 de la Memoria se alude a la procedencia= del desarrollo urbano de estos terrenos, se extracta a continuación de manera esquemática las razones fundamentales que apoyan la necesidad de ese desarrollo:

a) Creciente demanda de suelo residencial y evidente inflación de - los costes de suelo ante la escasa oferta en el municipio.

b) Expansión reciente del crecimiento urbano hasta los mismos límites del sector.

c) Ubicación prioritaria para completar el ensanche urbano hacia el - noreste- del nucleo de población.

d) Situación que posibilita la transición y cataliza el desarrollo turístico de los sectores de Suelo Urbanizable de extensión.

e) Respuesta oportuna a las expectativas recientes de desarrollo de - La Atunara.

C) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La definición técnica y detallada de las obras de urbanización se llevarán a cabo en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que se someterá= a las preceptivas aprobaciones recogidas en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Dentro de los plazos previstos en el Plan de Etapas, que en ningún caso superarán los cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, se llevará a cabo la ejecución completa del sector sin solución de continuidad, realizando la pavimentación total del sistema local viario y la disposición de la totalidad de las redes de servicios previstos, dandoseles prioridad a las conexiones exteriores. Igualmente se llevarán a cabo la realización de los sistemas locales de espacios libres de ajardinamiento y área de - juegos de niños.

Unicamente podrá admitirse demora, dentro de los plazos finales establecidos, para la ejecución de las pavimentaciones limítrofes con las edificaciones, a fin de evitar deterioros durante la ejecución de estas, pudiéndose= aplazar su terminación hasta laconclusión de la edificación correspondiente.

D) SISTEMA DE ACTUACION

El Sistema de Actuación aplicable a la totalidad del Sector, será el= de COMPENSACION, tanto para la ejecución de este Plan Parcial como para los - Estudios de Detalle a que diese lugar.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL,

No podrá iniciarse obra alguna de urbanización ni transmitirse validamente parcelas de terreno, dentro del ámbito del sector, sin que se haya constituido la correspondiente Junta de Compensación, en caso de que exista mas de un propietario en el correspondiente polígono.

La Junta de Compensación no podrá disolverse hasta que no se haya suscrito con la Administración Municipal las actas de formalización de las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones del polígono, previo informe favorable al efecto de los servicios municipales;

E) RELACION DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DEL PLANEAMIENTO

Como complemento al apartado 1.2.2.3 de la Memoria y al Plano de Información nº CUATRO se relacionan los propietarios afectados con la información que ha sido posible conseguir a efectos de sus localizaciones postales.

ALMADRABA CABO PLATA S.A	APARTADO DE CORREOS 43 TARIFA (CADIZ)
EUROFRAM S.A	PASEO DE LAS PALMERAS, 6 CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CADIZ).

F) COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

Vease ACTA DE COMPROMISO adjunta.

G) GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS

Vease ACTA DE COMPROMISO adjunta.

H) MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA LA ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora EUROFRAM S.A cuenta en la actualidad con los siguientes bienes propios:

1º.- Terreno situado en La Atunara, carretera de Sobrevela, con una superficie de 13.115 m^2, adquirido por compra a doña Angela Capurro según consta en escritura otorgada ante el Notario de La Linea el 31 de Mayo de 1.988, nº 1.419 del protocolo, inscrita al tomo 738, libro 319, folio 76, finca 23.618. El valor en escrituras es de 5.170.000= Pts.

2º.- Parcela de terreno en el lugar de Zabal Bajo de La Linea. Ocupa una superficie de 4 Hectáreas, 19 Areas, 54 Centiáreas y 60 Decímetros cuadrados. Le corresponde las cuatro quintas partes en virtud de compra efectuada ante el Notario de San Roque el 24 de Junio de 1.988, nº 1.379 de su protocolo. Inscrita a tomo 337, libro 114, folio 15, finca 6.837. Su valor escriturado de 10.000.000 Pts.

3º.- Terreno en Zabal Bajo que ocupa una superficie de 8 Hectáreas, 31 Areas y 26 Centiáreas, se adquirió por compra según consta en la escritura otorgada ante el Notario de San Roque el 12 de Mayo de 1.966. Inscrita al tomo 381, libro 135, folio 95, finca 8.519. En escritura se valora en 6.000.000 Pts.

4º.- El Capital social de EUROFRAM S.A es de 1.000.000 Pts. Según consta en la escritura de constitución otorgada ante el Notario de San Roque el 10 de Abril de 1.964.

La sociedad Eurofram cuenta con la solvencia necesaria para hacer frente a los compromisos contraidos como entidad urbanizadora, mediante las necesarias y oportunas aportaciones de capitual de sus socios, no requiriendo ninguna otra fuente de financiación.

La Linea de la Concepción, Enero de 1.990

CONFORME

Fdo: Jose Maria Vozmediano Valdera
en representación de EUROFRAM S.A

EL ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

ACTA DE COMPROMISO

En La Linea de la Concepción, a 26 de Enero de 1.990.

REUNIDOS

De una parte D. Salvador Pagán Fernández

Y de otra aprte, D. Jose María Vozmediano Valdera.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento, en su calidad de Alcalde, facultado al efecto por acuerdo plenario de 7 de Septiembre de 1.989.

Los segundos, en nombre y representación de EUROFRAM S.A., cuya legal representación tiene acreditada en el expediente iniciado ante el propio Ayuntamiento de La Linea, en orden a la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector 13B.01.01 "Nueva Atunara".

Se reconocen reciprocamente la capacidad legal en derecho necesaria y, a tal efecto,

EXPONEN:

Que Eurofram S.A. presentó ante la Corporación Municipal de La Linea de la Concepción, un proyecto de Plan Parcial de Ordenación para el sector 13B.01.01 "Nueva Atunara", del cual son propietarios mayoritarios en una participación superior al 60 por 100, cuyo Plan de Ordenación fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en fecha de 4 de Mayo del presente año y fue sometido al trámite preceptivo de información pública por periodo de un mes, habiéndose aprobado provisionalmente por la Corporación el 7 de Septiembre de 1.989. Con carácter previo a la aprobación definitiva, el Ayuntamiento requirió a Eurofram S.A. para la suscripción de un Acta de Compromiso que se hubiera de contraer entre dicha sociedad, en su calidad de promotora, y el Ayuntamiento, y entre aquella y los futuros compradores de solares, y en el otorgamiento de un aval bancario que garantizará estos compromisos; y una vez subsanadas estas deficiencias, se elevaría el expediente a la Corporación Municipal para su

aprobación definitiva.

Que con el fin de cumplimentar lo anteriormente expuesto, D. Jose Mª Vozmediano Valdera, en nombre y representación de Eurofram S.A y en el de los futuros compradores de solares existentes sobre el sector 13B.01.01 se formula la presente ACTA DE COMPROMISO con sujeción a las siguientes

BASES:

Primero.- D. Jose Mª Vozmediano Valdera, en nombre de la sociedad promotora Eurofram S.A y en el de los futuros compradores de solares, se compromete a sufragar el coste de la urbanización de los terrenos de su propiedad hasta la completa ejecución del sector, de acuerdo con las prescripciones del Plan Parcial de Ordenación del sector 13B.01.01 "Nueva Atunara", y del proyecto de Urbanización que en su día se efectue y de acuerdo con dichas Normas, cumpliéndose los plazos de ejecución de la urbanización previstos en el Plan de Etapas (DOCUMENTO Nº 4) del referido Plan Parcial.

Segundo.- El Ayuntamiento se compromete a aceptar la Urbanización ejecutada, formalizando la Recepción Provisional de las obras en un plazo máximo de dos meses a partir de la solicitud formal de la misma por parte de la sociedad promotora.

Tercero.- A los efectos de la garantía de los compromisos asumidos, y con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, habrá de constituirse, de acuerdo con el artículo 46 c) del vigente Reglamento de Planeamiento, una por importe del 6 por 100 de la cifra total con que se valora la urbanización completa del sector en el Estudio Económico Financiero (DOCUMENTO Nº 5) del Plan Parcial.

Esta garantía consistirá en aval bancario solidario de entidad registrada en España y con arreglo al modelo oficial facilitado por el Ayuntamiento a tales efectos.

La garantía podrá ser actualizada, obligatoriamente para el promotor, previo ajuste de los costes reales de ejecución de las obras y a requerimiento expreso del Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

La garantía quedará proporcionalmente sin efecto, a la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización correspondientes a cada etapa, devolviéndose a sus titulares los avales bancarios por el importe de las obras recibidas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Cuarto.- El Ayuntamiento se compromete a incluir dentro del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y con carácter previo a su aprobación definitiva, como partida de gastos de urbanización, el importe proporcional de gastos que se hubiesen ya abonado por adelantado por la sociedad promotora Eurofram S.A., con conceptos tales como honorarios de redacción del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, gastos derivados del aval bancario en concepto de garantía del 6% o cualquier otro gasto distinto adelantado por la sociedad promotora Eurofram S.A.

Quinto.- La sociedad promotora se compromete gratuitamente y libre de cargas a efectuar al Excmo. Ayuntamiento de La Linea de la Concepción las siguientes cesiones, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

1º.- Los terrenos que el Plan Parcial destina a sistemas viarios y aparcamientos.

2º.- Los destinados a sistema local de parques y jardines.

3º.- Los destinados a centros docentes.

4º.- Los destinados a equipamiento comercial y socio-cultural.

Sexto.- La sociedad promotora y los propietarios de parcelas con carácter solidario, constituidos al efecto en Entidad de Conservación, se comprometen a la conservación de la urbanización, y el mantenimiento y reparación de las instalaciones y servicios públicos del sector, por un periodo de tiempo que se extenderá hasta el momento en que el Ayuntamiento releve a la sociedad promotora y a los propietarios subrogados de dichas obligación.

Séptimo.- El Ayuntamiento, una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización, y a propuesta de la sociedad promotora, negociará y firmará en su caso un convenio en el que se concreten, maticen y establezcan las obligaciones respectivas de cada parte en cuanto a la conservación y mantenimiento de las obras y servicios públicos, definiendo el periodo de vigencia del convenio.

Octavo.- La sociedad promotora se compromete a hacer constar en todas aquellas transmisiones de terrenos que realice o gestione a favor de terceros adquirentes una clausula expresa por la que estos queden subrogados expresamente en el cumplimiento de los compromisos deberes y obligaciones que corresponden a la sociedad promotora inicial.

Y en prueba de conformidad, suscriben la presenta Acta de Compromiso por el Ayuntamiento de La Linea de la Concepción D. Salvador Pagán Fernández y por Eurofram S.A D. Jose Mª Vozmediano Valdera, y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

Fdo: Salvador Pagán Fernández

Fdo: Jose Mª Vozmediano Valdera

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS

INDICE

PLANOS DE INFORMACION

UNO .- SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD E: 1/10.000

DOS .- SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U. E: 1/5.000

TRES.- CATASTRAL E: 1/1.000

CUATRO.- TOPOGRAFIA/ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD E: 1/1.000

CINCO.- INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES E: 1/1.000

PLANOS DE PROYECTO

UNO.- VIARIO E: 1/1.000

DOS.- VIARIO/ SECCIONES TRANSVERSALES E: 1/1.000

TRES.- VIARIO/ PERFILES LONGITUDINALES E: 1/1.000

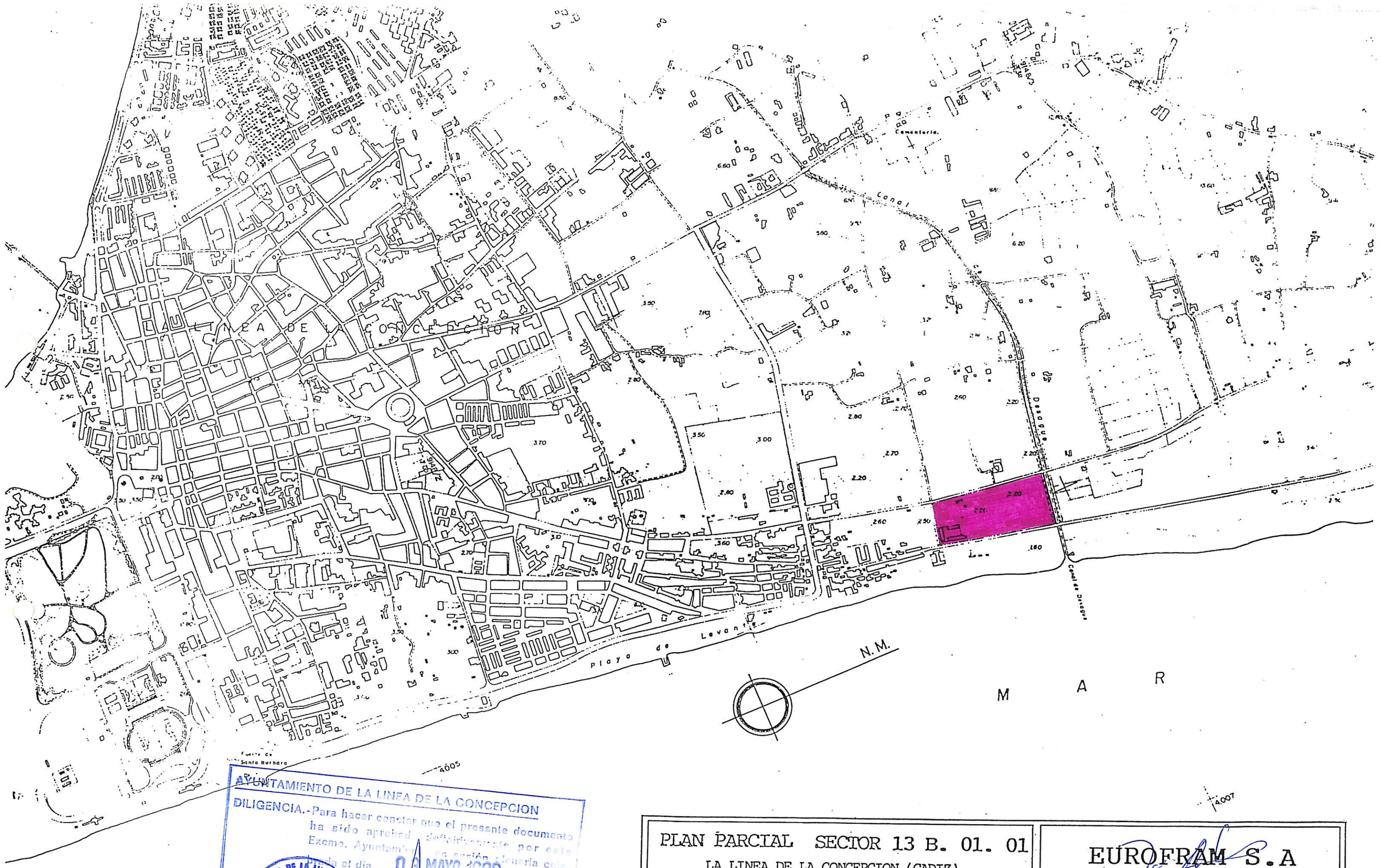
CUATRO.- CALIFICACION / SUBZONAS Y SISTEMAS. E: 1/1.000

CINCO.- ORDENACION VOLUMENES Y OCUPACION. E: 1/1.000

SEIS.- ESQUEMA DE REDES E: 1/1.000

SIETE.- ESQUEMA DE REDES E: 1/1.000

OCHO.- ESTUDIO DE CIRCULACIONES E: 1/1.000



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad[illegible] por este Excmo. Ayuntamien[illegible] en sesión ordinaria cele[illegible] el día 03 MAYO 1990

La Línea de la Concepción, 12 JUN 1990

SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	EUROFRAM S.A
PLANO DE INFORMACION Nº UNO SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD E 1/10.000	ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ Enero de 1.990

09B.01.01
TRANSITORIO

Z1 R.I Z2 Zβ

Z1 R.E Z3

R.G Z2

13B.01.01

14A.01.01

N.M.

MAR

MEDITERRANEO

— — — DELIMITACION RIBERA DEL MAR

— ·—·— DELIMITACION ZONA INFLUENCIA RIBERA DEL MAR. (ART. 30 LEY DE COSTAS)

— · · — DELIMITACION SERVIDUMBRE PROTECCION RIBERA DEL MAR. (ART. 23 LEY DE COSTAS)

— ·— DELIMITACION VIGENTE ZONA MARITIMO TERRESTRE

RESIDENCIAL INTENSIVO. (R.I.) R.I.

RESIDENCIAL EXTENSIVO. (R.E.) R.E.

INDUSTRIAL. (R.I.)

TERCIARIO-COMERCIAL (T.C.)

RESIDENCIAL EXTENSIVO DEPORTIVO COMPLEMENTARIO

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (E.S.)

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (I.S.P.)

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (E.L.P.)

SISTEMA GENERAL PARQUES Y JARDINES

SISTEMA LOCAL COMPLEMENTARIO PARQUES Y JARDINES.

SISTEMA LOCAL DEPORTIVO

SISTEMA LOCAL COMPLEMENTARIO PARQUES Y JARDINES. (Sin precisar su localizacion.)

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES COLECTIVAS. (Sin precisar su localizacion.)

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01

LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

EUROERAM S.A

PLANO DE INFORMACION Nº DOS

SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U. E 1/5.000

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

C A M I N O

D E L

C U A R T E L

C a m i n o

03

01

02

A N A R I A S

I A N O

C A M I N O

N U M E R O U N O

3 INTERIOR

N.M.

N.M.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	EUROFRAM S.A
PLANO DE INFORMACION Nº TRES CATASTRAL E 1/1.000	ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

LIMITE PROPIEDADES

EDIFICACION EXISTENTE

PAVIMENTACION EXISTENTE

PROPIETARIO	SUPERFICIE (m^2)	% s/ sector
ALMADRABA CABO PLATA S.A.	2.552	5,48
EUROFRAM, S.A.	43.990	94,52
TOTAL SECTOR	46.542	100,00

CAMINO DE TORRENUEVA

CARRETERA DE SOBREVELA

NARIAS

RUINAS

VIVIENDA

ALMADRABA

BAR

LINEA AEREA BAJA TENSION

N.M.

HITO 16

LIMITE Z.M.T. RIBERA DEL MAR Z.M.T.

H 15

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN 1990

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01

LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

PLANO DE INFORMACION Nº CUATRO

TOPOGRAFIA/ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

E 1/1.000

EUROFRAM S.A

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES

ALCANTARILLADO AGUAS FECALES

" " PLUVIALES

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

ALUMBRADO PUBLICO

RED BAJA TENSION SUBTERRANEA

" TELEFONIA "

" BAJA TENSION AEREA

" TELEFONIA "

ALMACABA

BAR

RUINAS

N.M.

HITO 16

LIMITE Z.M.T.

RIBERA DEL MAR

H 15

Z.M.T.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 03 MAYO 1990

La Línea de la Concepción 12 JUN 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01

LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

EUROFRAM S.A

PLANO DE INFORMACION Nº CINCO

INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES

E 1/1.000

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

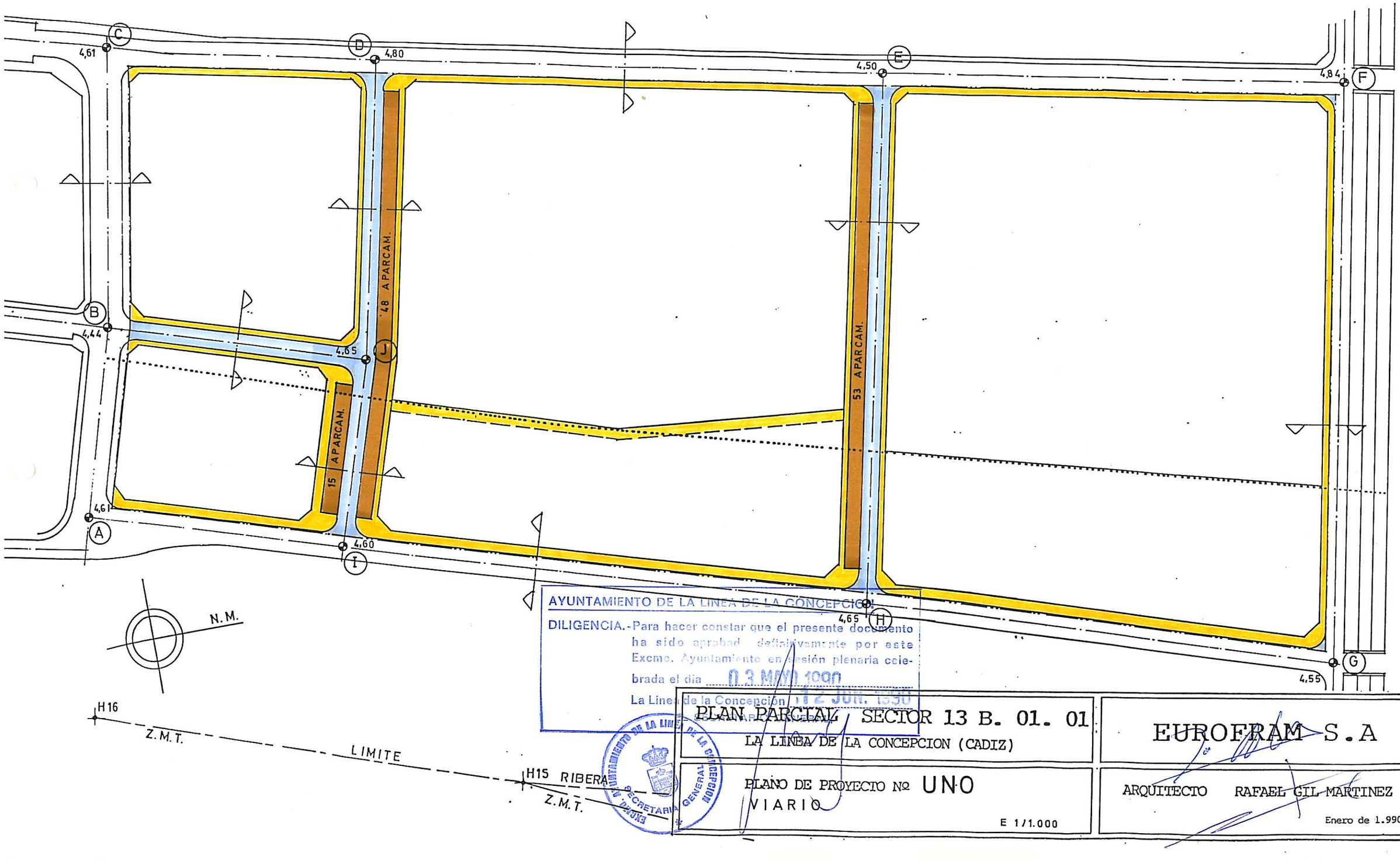
0.00 COTAS ALTIMETRIA

CIRCULACION RODADA

" PEATONAL

APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE

RESTO SECTOR



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

SECRETARIA GENERAL

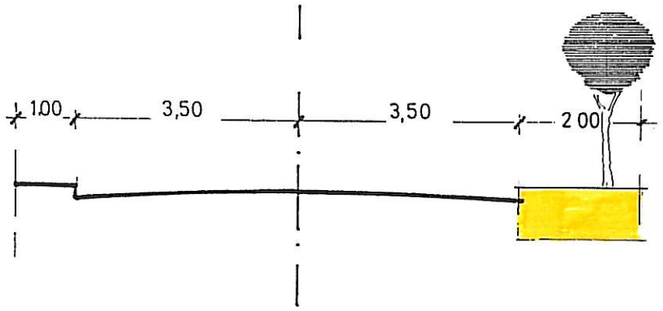
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	EUROFRAM S.A
PLANO DE PROYECTO Nº UNO VIARIO E 1/1.000	ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ Enero de 1.990

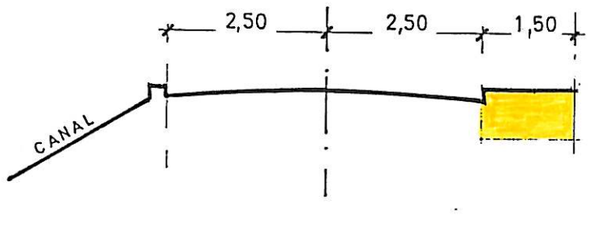
TRAMO
(A) (B) (C)



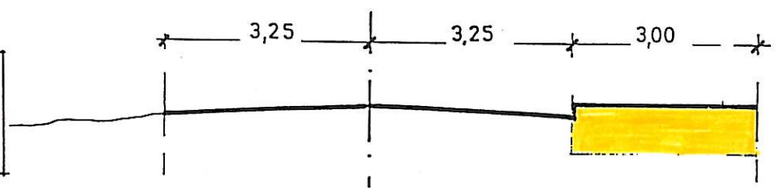
TRAMO
(C) (D) (E) (F)



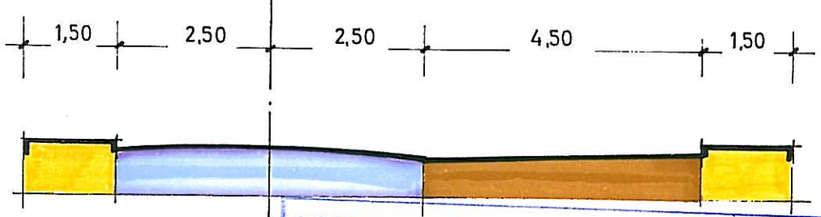
TRAMO
(F) (G)



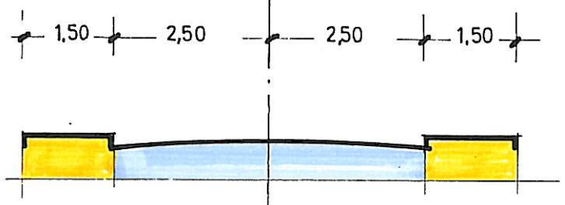
TRAMO
(G) (H) (I) (A)



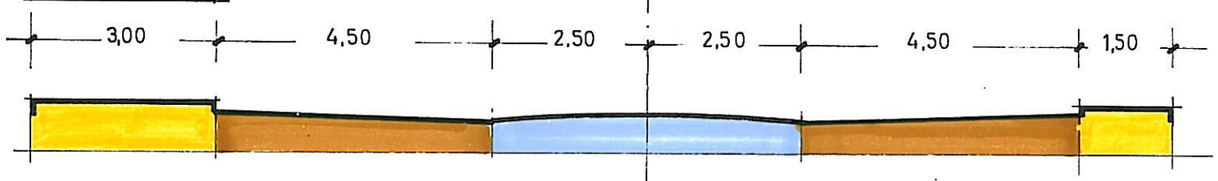
TRAMO
(D) (I)
(E) (H)



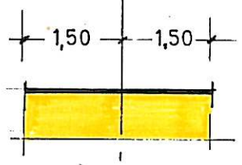
TRAMO
(B) (J)



TRAMO
(I) (J)



PASAJES
PEATONALES



COTAS EN METROS

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción, 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

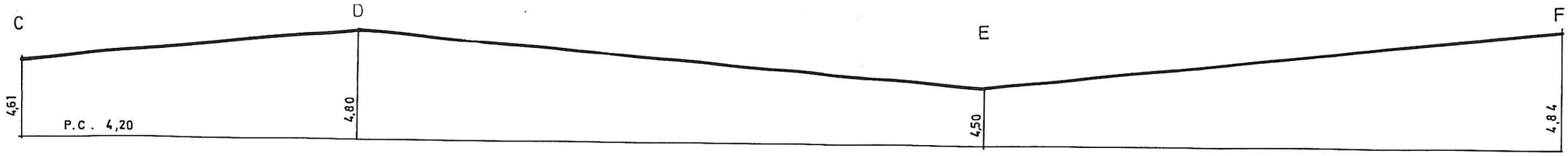
PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01
LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

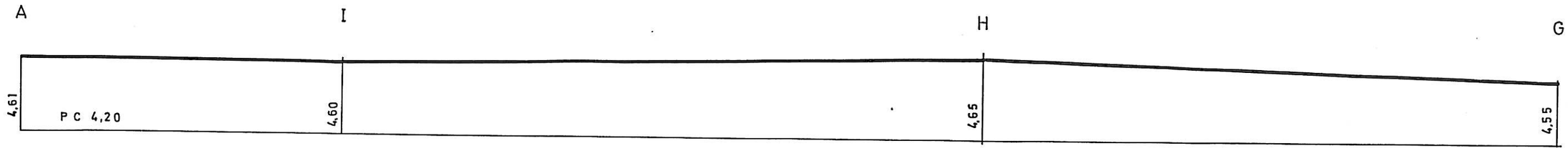
EUROFRAM S.A

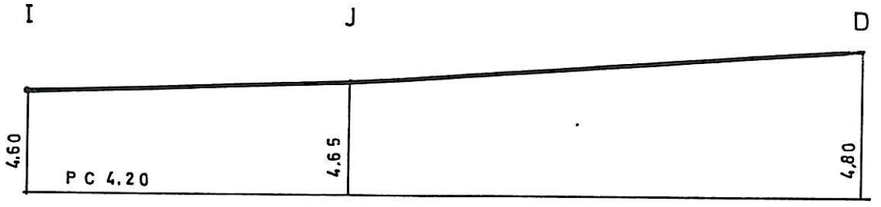
PLANO DE PROYECTO Nº DOS
VIARIO/SECCIONES TRANSVERSALES
E 1/100

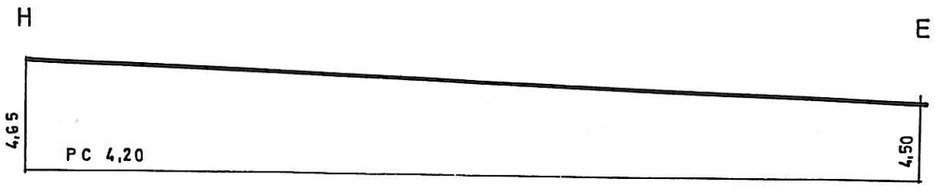
ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

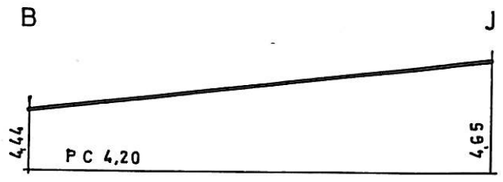
Enero de 1.990

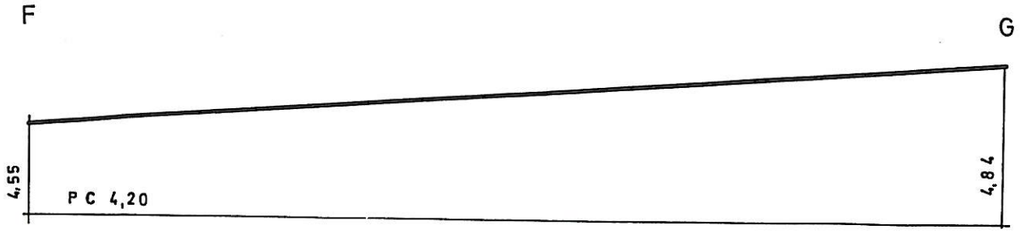












AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
EXCMO. SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)	EUROFRAM S.A
PLANO DE PROYECTO Nº TRES VIARIO: PERFILES LONGITUDINALES ESCALAS: H 1/1.000 V 1/25	ARQUITECTO. RAFAEL GIL MARTINEZ Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

USO PUBLICO

VIARIO Y APARCAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES (JARDINES Y AREAS DE JUEGOS DE NIÑOS)

CENTROS DOCENTES (E.G.B. y PREESCOLAR)
EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIO - CULTURAL

USO PRIVADO

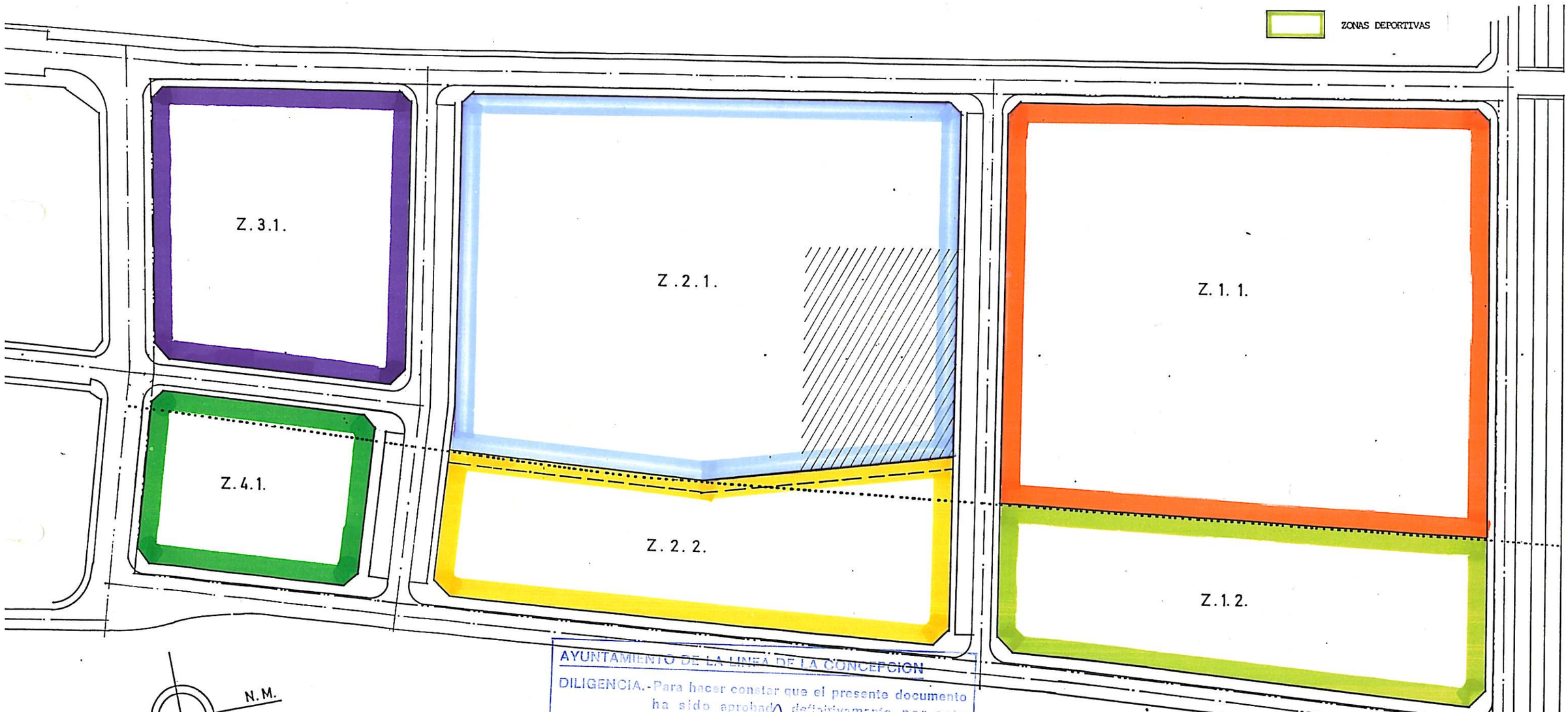
RESIDENCIAL

RESIDENCIA Y COMERCIAL

COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL (1ª CATEGORIA)

LOCALIZACION CESION 10% APROV. MEDIO

ZONAS DEPORTIVAS



N.M.

H16

Z.M.T.

LIMITE

H15 RIBERA

Z.M.T.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN 1990

EL SECRETARIO GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01

LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

EUROFRAM S.A

PLANO DE PROYECTO Nº CUATRO

CALIFICACION/SUBZONAS Y SISTEMAS

E 1/1.000

ARQUITECTO. RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

PERIMETRO REGULADOR

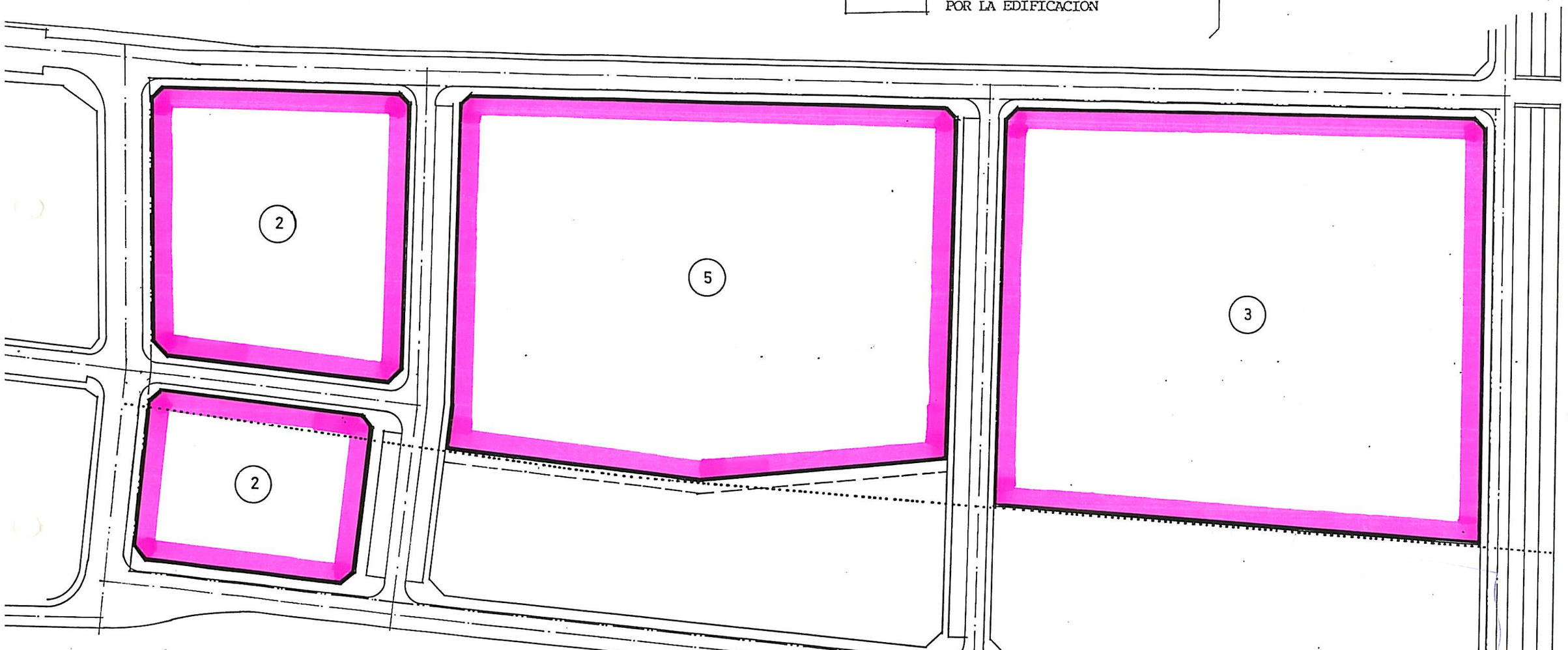
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS

SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACION SEGUN ORDENANZA

SUPERFICIE NO OCUPABLE POR LA EDIFICACION

EN PLANTA BAJA

PASAJES PEATONALES DE LATITUD MINIMA OBLIGATORIA Y UBICACION ORIENTATIVA



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción, 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01

LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

PLANO DE PROYECTO Nº CINCO

ORDENACION DE VOLUMENES Y OCUPACION

E 1/1.000

EUROERAM S.A

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

EJES VIALES

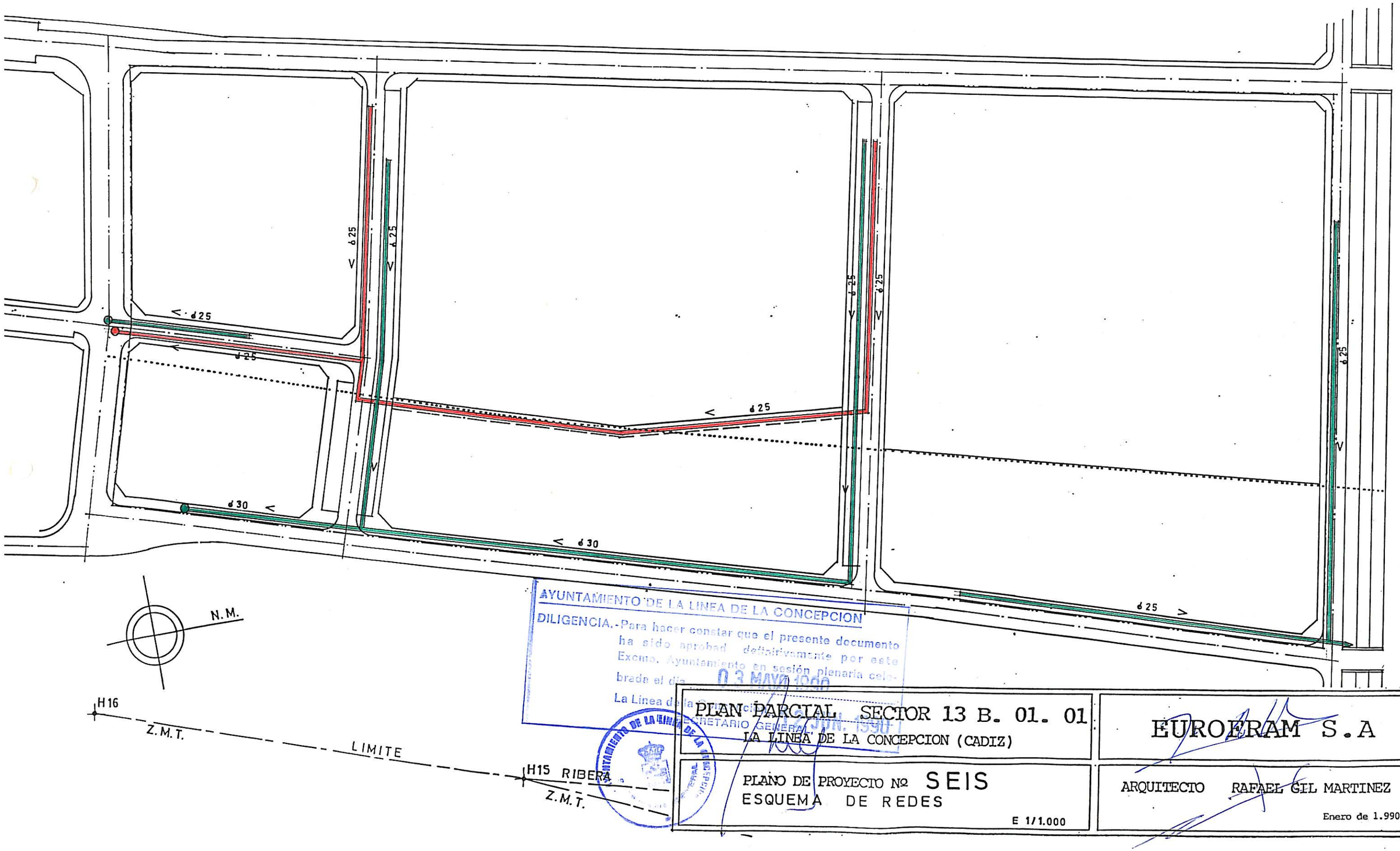
LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

INSTALACIONES URBANAS PROYECTADAS

ALCANTARILLADO AGUAS FECALES

" " PLUVIALES



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la [illegible]

SECRETARIO GENERAL 11 JUN. 1990

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01
LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

EUROFRAM S.A

PLANO DE PROYECTO Nº SEIS
ESQUEMA DE REDES
E 1/1.000

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

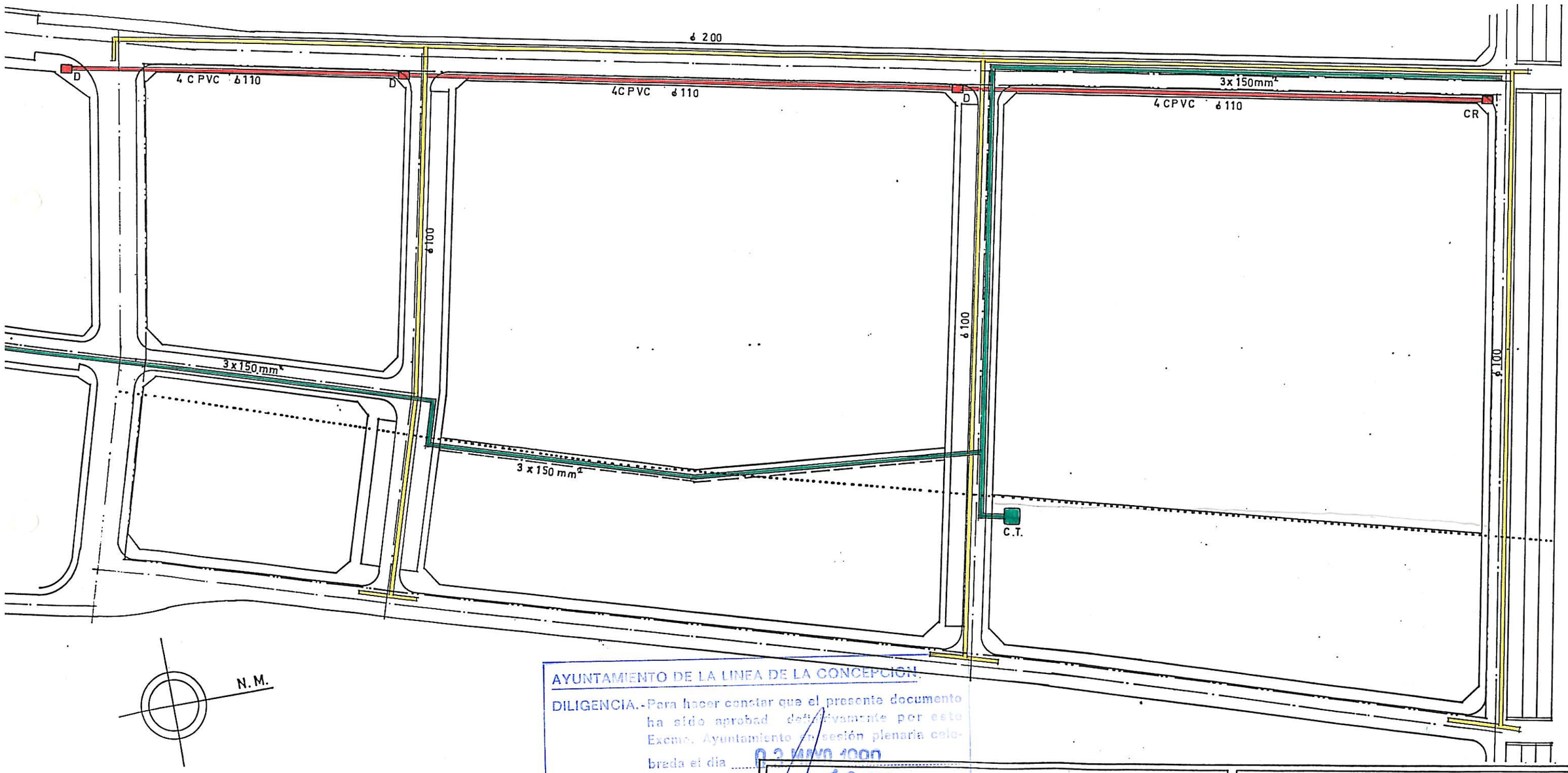
LIMITE SECTOR

INSTALACIONES URBANAS PROYECTADAS

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

RED DE TELEFONIA



N.M.

H16

Z.M.T.

LIMITE

H15 RIBERA

Z.M.T.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Co... 13 MAY 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL EXCMO.

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01
LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

EUROFRAM S.A

PLANO DE PROYECTO Nº SIETE
ESQUEMA DE REDES

E 1/1.000

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

EJES VIALES

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE SECTOR

SENTIDO CIRCULACION VEHICULOS AUTOMOVILES

PROHIBICION EXPLICITA DE APARCAMIENTO

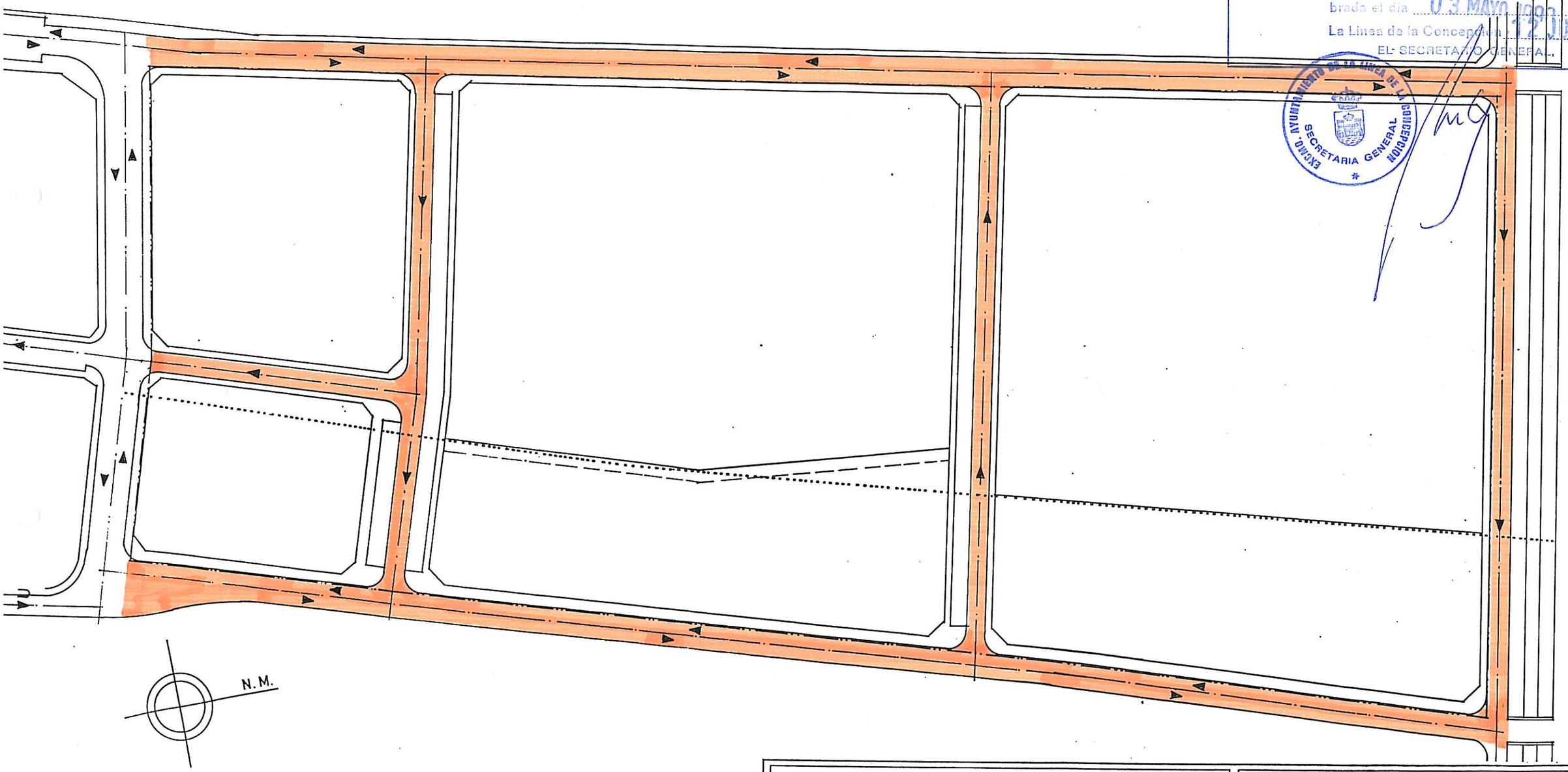
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL



N.M.

H16

Z.M.T.

LIMITE

H15 RIBERA

Z.M.T.

PLAN PARCIAL SECTOR 13 B. 01. 01

LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

EUROFRAM S.A

PLANO DE PROYECTO Nº OCHO

ESTUDIO DE CIRCULACIONES

E 1/1.000

ARQUITECTO RAFAEL GIL MARTINEZ

Enero de 1.990

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

3.1.1.- AMBITO DE APLICACION

3.1.2.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

3.1.3.- EJECUTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL

3.2.- TERMINOLOGIA

3.2.1.- PARCELA - SOLAR

3.2.2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA

3.2.3.- EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL PERMITIDA

3.2.4.- EDIFICABILIDAD OTROS USOS

3.2.5.- PLANTA SOTANO

3.2.6.- PLANTA BAJA

3.2.7.- PLANTA PISO

3.2.8.- ELEMENTOS TECNICOS

3.2.9.- PERIMETRO REGULADOR

3.2.10.-ALINEACIONES

3.2.11.-CUERPOS SALIENTES

3.2.12.-PLANO LIMITE DE VUELO

3.2.13.-ELEMENTOS SALIENTES

3.2.14.-PATIO

3.2.15.-CERRAMIENTO DE PARCELAS

3.2.16.-CONDICIONES DE USOS

3.2.16.1.- SEGUN SU FUNCION

3.2.16.2.- SEGUN SU NATURALEZA

3.2.16.3.- SEGUN SU DURACION TEMPORAL

3.2.16.4.- SEGUN SU IDONEIDAD

3.2.16.5.- SIMULTANEIDAD DE USOS

3.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN

3.3.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION

3.3.1.1.- PARCELACIONES

3.3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

3.3.2.1.- CONSUMO DE VOLUMEN EDIFICABLE

3.3.2.2.- ORDENACION DE VOLUMENES

3.4.- ORDENANZAS GENERALES

3.4.1.- EDIFICABILIDAD DE SUBZONAS

3.4.2.- ALINEACIONES

3.4.3.- ALTURAS DE EDIFICACION

3.4.3.1.- ALTURA DE PLANTAS

3.4.3.2.- ALTURA DE SUBZONAS

3.4.3.3.- DETERMINACION GENERAL

3.4.4.- OCUPACION MAXIMA

3.4.5.- PARCELA MINIMA

3.4.6.- VUELOS SOBRE LA VIA PUBLICA

3.4.7.- ELEMENTOS TECNICOS

3.4.8.- PATIOS INTERIORES

3.4.9.- PATIOS EXTERIORES

3.4.10.-CERRAMIENTOS DE PARCELAS

3.4.11.-CONDICIONES DE ESTETICA

3.4.12.-PROCEDENCIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLES

3.4.13.-MODOS DE ORDENACION

3.4.14.-CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

3.4.15.-CONSIDERACION FINAL

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 13B.01.01 "NUEVA ATUNARA" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION(CADIZ).----------

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

3.1.1.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas será el de todo - el Sector de Planeamiento objeto del presente Plan Parcial.

3.1.2.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El Periodo de vigencia del Plan Parcial será por tiempo indefinido en tanto no se acuerde su revisión. En caso de que en un plazo de un año desde - su Aprobación Definitiva no se haya iniciado su ejecución su caducidad será - automática, pudiéndose proceder en este caso a redactar y tramitar un nuevo - Plan Parcial.

3.1.3.- EJECUTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL

a) Aprobado Definitivamente el Plan Parcial,será ejecutivo según las= prescripciones del mismo a partir de la publicación reglamentaria del acuerdo de Aprobación Definitiva.

b) La ejecución deberá realizarse según el Plan de Etapas del propio= Plan que se entiende como periodo máximo de ejecución por lo que las distin - tas etapas podrán acometerse paralelamente siempre que se garantice suficientemente su ejecución, reflejándose tales circunstancias en un documento que - deberá ser aceptado por el Excmo. Ayuntamiento si así lo considera.

3.2.- TERMINOLOGIA

3.2.1.- PARCELA - SOLAR

Parcela es toda fracción de la superficie de suelo urbanizable deli - mitada con el fin de ejecutar urbanización o edificación, servir de -

referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación. - Solar es aquella parcela que cumpla las condiciones mínimas de urbanización - estipuladas en estas Ordenanzas o en su defecto las condiciones especificadas en los artículos 78 y 82 de la vigente L.S.

3.2.2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA

En la cifra expresada en m^2 que indica la máxima superficie edifica - ble sobre una determinada subzona.

3.2.3.- EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL PERMITIDA

Es la cifra expresada en m^2 que indica la máxima superficie edifica - ble con uso residencial sobre una determinada subzona.

3.2.4.- EDIFICABILIDAD OTROS USOS

Es la cifra expresada en m^2 que indica la diferencia entre la edifi - cabilidad máxima y la edificabilidad máxima residencial en una determinada zona o polígono.

3.2.5.- PLANTA SOTANO

Es aquella zona de edificación en la que la mayor cota de su techo se encuentre a menos de 1,00 m de altura respecto a la cota media de la longitud de la fachada de la parcela sobre el acerado.

3.2.6.- PLANTA BAJA

Es la primera planta existente sin tener en cuenta la planta sótano.

3.2.7.- PLANTA PISO

Son las sucesivas plantas por encima de la planta baja.

3.2.8.- ELEMENTOS TECNICOS

Son aquellos cuerpos o volumenes ocasionados por exigencias técnicas= de la edificación suceptibles de ser habitados, tales como filtros de aire, - depósitos acumuladores, conductos de ventilación, claraboyas, remates de muros, antenas, escaleras de acceso a cubierta, cuarto de máquinas de ascenso - res, etc.

No se contabilizarán como número de planta pero si como superficie - construida en los casos en que presenten un volumen accesible.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

3.2.9.- PERIMETRO REGULADOR

Será aquella línea periférica que delimite la superficie de terreno - computable a efectos de edificabilidad y aprovechamiento en cada subzona.

3.2.10.-ALINEACIONES

Se entenderá por tal la linea que delimita exteriormente la ocupación de la edificación en planta baja.

3.2.11.-CUERPOS SALIENTES

Son las zonas de edificación que sobresalen en las plantas piso de la= alineación de la parcela o de aquella que especificamente se marque para la edificación.

3.2.12.-PLANO LIMITE DE VUELO

Es el plano vertical paralelo al de la alineación antes enunciada y a distancia igual al máximo vuelo permitido.

3.2.13.-ELEMENTOS SALIENTES

Son aquellos cuerpos salientes no suceptibles de ser ocupados o habitados.

3.2.14.-PATIO

El espacio no edificado situado en el volumen de la edificación des - tinado a proporcionar iluminación y ventilación de determinadas dependencias= del edificio.

3.2.15.-CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Se considera cerramiento de parcela todo elemento superficial perimetral de la misma que la separe de espacios comunes o de otras parcelas.

3.2.16.-CONDICIONES DE USOS

3.2.16.1.- SEGUN SU FUNCION

a) VIVIENDA: Comprende los espacios, locales o dependen - cias destinados a residencia familiar permanente. La suma de superficie destinada a este uso proporciona la - edificabilidad residencial.

b) VIARIO: Son los espacios destinados a la comunicación y - transporte de personas y mercancías así como los comple - mentarios que facilitan su funcionamiento.

c) APARCAMIENTO: Espacios o locales destinados a la deten - ción prolongada de los vehículos de motor.

d) COMERCIAL: Espacios o locales abiertos al público destina dos a la compraventa o permuta de mercancía y su almacena miento inmediato.

e) INDUSTRIAS (1ª categor): Espacios o locales destinados a= instalaciones industriales y actividades secundarias de - transformación, venta o almacenaje de productos, no impli cando actividad alguna que se consideren molestas para - las viviendas.

f) SERVICIOS PERSONALES: Espacios locales abiertos al públi- co destinados a prestar un servicio personal.

g) ASISTENCIA SANITARIA: Espacios o locales destinado a la - prestación de servicios médicos o quirúrgicos con o sin - alojamiento.

h) EDUCATIVO: Conjunto de espacios o locales destinados a ac tividades de formación en sus diversos niveles y modalida des.

i) CULTURAL: Los espacios o locales destinados a la conserva ción, transmisión y génesis de conocimientos no ligados - directamente a funciones educativas.

j) RELIGIOSO: Espacios o locales destinados al culto en cual quiera de sus modalidades.

k) ZONAS VERDES: Espacios destinados a plantación de arbola- do y jardinería para salubridad, reposo y esparcimiento - de la población.

l) DEPORTIVO: Espacios o locales destinados a la práctica, - enseñanza o exhibición de actividades ligadas con el de - porte y la cultura física, en instalaciones al aire libre.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL,

3.2.16.2.- SEGUN SU NATURALEZA

a) PUBLICO: Uso de un bien de titularidad pública o priva da gestionado por la administración que posibilita su= utilización y disfrute por todos los medios de la comu nidad, sin requisito alguno ni pertenencia a ningún - grupo específico.

b) PRIVADO: Es el uso limitado a un número de personas - por razón del dominio o propiedad.

c) COLECTIVO: Es el uso privado al que se accede por la - pertenencia a una agrupación o asociación o por el pa- go de una cuota, tasa o precio.

3.2.16.3.- SEGUN SU DURACION TEMPORAL

a) PROVISIONAL: Aquellos que se establezcan de manera - transitoria, no requieran obras o instalaciones perma- nentes, y no dificulten la ejecución de este Plan Par- cial.
Deberán autorizarse con arreglo a los requisitos y con diciones del art. 58 de la Ley del Suelo y renovarse - anualmente.

b) PERMANENTE: Aquellos que no se incluyen en el apartado anterior.

3.2.16.4.- SEGUN SU IDONEIDAD

a) PERMITIDOS: Son los que se admiten explicitamente en - el Plan Parcial en cada una de las calificaciones urba nísticas. (PR).

b) PROHIBIDOS: Son aquellos que no se admiten explicita - mente por el Plan Parcial o son incluibles en el Regla mento de Actividades molestas, insalubres o peligrosas.

c) COMPATIBLES: Son aquellos usos permitidos que pueden - coexistir sin perdida cualitativa en ninguno de ellos. (CM).

d) CONDICIONANTES: Aquellos usos permitidos que sus características precisan condiciones especiales del entorno. (CN).

e) CONDICIONADOS: Aquellos usos permitidos que para ser compatibles requieren algunas limitaciones. (CD).

3.2.16.5.- SIMULTANEIDAD DE USOS

En caso de que simultaneamente se den diferentes usos sobre una parcela o zona, cada uno de ellos deberá regularse por sus propias normas.

3.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN

3.3.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION

3.3.1.1.- PARCELACIONES

Previamente a la concesión de licencias de edificación, deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación y obtención de la oportuna licencia en el caso de que la edificación no se ejecute sobre unidades completas de subzonas bajo un único Proyecto.

El Proyecto de Parcelación podrá tramitarse para el ámbito del Polígono o bien para unidades de subzonas independientes y siempre será necesario antes de proceder al otorgamiento de escritura pública por enajenación de parte de la superficie de una unidad de subzona.

Deberá justificar que cada parcela resultante cumple con la condición de mínima expresada en el presente Plan Parcial.

Las parcelaciones cumplirán en todo caso las especificaciones de los art. 94 a 96 (ambos incluidos) de la vigente Ley del Suelo.

La unidad de parcela resultante del Planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Efectuada una parcelación, las parcelas resultantes podrán anexionarse sumando sus volúmenes edificables pero en ningún caso se aumentará el número de viviendas que correspondiera a las parcelas primitivas, pudiéndose destinar el volumen total resultante a un uso no declarado incompatible con aquel que cada zona tuviera asignado.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

Se define como parcela mínima la que contando con una superficie no inferior a 400 m^2 presenta un frente mínimo de 14 m. a la vía pública y cuenta con un fondo no inferior a 25 m.

3.3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

3.3.2.1.- CONSUMO DE VOLUMEN EDIFICABLE

a) Se computarán a efectos de volumen edificable las superficies construidas interiores y cerradas en todo su perímetro de todas las plantas a excepción de la de la planta sótano.

b) Los elementos técnicos de instalaciones contabilizarán como volumen edificable en el caso de que su interior sea accesible.

c) Definido el volumen máximo edificable (en m^2t/m^2s) en cada subzona, no será posible efectuar incremento alguno del mismo, salvo lo previsto en el apartado 3.3.2.2.

d) Se considerará volumen insuficiente aquel que no agote al menos la mitad del volumen máximo permitido.

3.3.2.2.- ORDENACION DE VOLUMENES

Definida la edificabilidad de cada subzona no será posible aumento alguno de ella. En caso de edificación sobre una o varias subzonas completas, bajo un mínimo proyecto de edificación, podrá efectuarse intercambios de edificabilidades entre ellas siempre que el aprovechamiento total sea igual o inferior a la suma de los que poseían originalmente las subzonas y no se modifiquen las alturas máximas de la edificación, ni se aumente el número total de viviendas.

Si el proyecto de edificación no contemplase unidades de zubzonas completas, se requerirá la redacción y aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle.

3.4.- ORDENANZAS GENERALES

3.4.1.- EDIFICABILIDAD DE SUBZONAS

A reservas de lo expuesto en el apartado 3.3.2.2, las edificabilidades máximas lucrativa permitidas en cada subzona edificable será la fijada en el cuadro General de Subzonas.

3.4.2.- ALINEACIONES

Las Alineaciones no podrán superar el Perímetro Regulador de cada subzona, ni, en su caso, el Límite de Servidumbre de Protección establecido por la L.C.

Las Alineaciones de la edificación podrán retranquearse respecto a su correspondiente Perímetro Regulador siempre que se abarque en el Proyecto de edificación unidades de subzonas completas y se traten como fachada todos los paramentos exteriores resultantes.

En cualquier caso si el Proyecto de edificación abarcase parte de una subzona serán necesarias la redacción y aprobación anterior de un Estudio de Detalle que precise las alineaciones definitivas de las correspondientes subzonas.

3.4.3.- ALTURAS DE EDIFICACION

3.4.3.1.- ALTURA DE PLANTAS

La altura libre mínima de cada planta medida desde el nivel de su solería hasta el plano inferior del forjado que le sirve de techo será:

Planta sótano ..... 2,20 m
Planta baja ..... 2,50 m
Planta piso ..... 2,50 m

Las cifras antes mencionadas podrán reducirse hasta 2,20 m. en zonas de escalera o en zonas distintas a ella si existe falso techo.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión [illegible] celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

En caso de edificaciones de uso público compatibles con el uso residencial, la altura mínima de sus plantas se ajustará a las que específicamente vengan exigidas por el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o disposición vigente que les sea de aplicación. En su defecto se tendrá en cuenta el apartado anterior del presente artículo.

3.4.3.2.- ALTURA DE SUBZONAS

Se detallan a continuación el número máximo de plantas permitido sobre la rasante de las superficies incluidas dentro de cada perímetro regulador.

EDIFICACION LUCRATIVA

SUBZONA	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS
Z.1.1.	3
Z.2.1.	5
Z.4.1.	2

EDIFICACION NO LUCRATIVA

SUBZONA	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS
Z.3.1.	2

3.4.3.3.- DETERMINACION GENERAL

En cualquier caso la altura superior de forjado de cada - planta sobre la rasante no podrá superar su distancia en planta al Perímetro= Regulador de las subzonas opuestas, o en su caso a la alineación opuesta si es ta estuviese ya prefijada, pudiéndose admitir la solución de retranqueos escalonados para la consecución de la determinación anterior.

Dicho criterio será extensivo a la separación en planta entre distintos volúmenes o bloques de una misma subzona.

3.4.4.- OCUPACION

La ocupación en planta baja quedará unicamente limitada por las ali - neaciones de cada subzona según las determinaciones del apartado 3.4.2 de estas Ordenanzas, y 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 mas limitación que - las que regulen la disposición de cuerpos volados sobre la vía pública y la de los patios antes aludida.

3.4.5.- PARCELA MINIMA

La superficie de la parcela mínima a efectos de Edificación o parce - lación se cifra en 400 m^2, las parcelas con superficie menor del doble de la - parcela mínima se consideran indivisibles a menos que las fracciones que re - sulten se anexionen a parcelas para formar al menos otras iguales a la míni - ma.

3.4.6.- VUELOS SOBRE LA VIA PUBLICA

En todos los casos se permiten cuerpos volados cuyo plano máximo de - vuelo se situa a 1,0 m. del Perímetro Regulador, excepto cuando éste coincida

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

con el Límite de Servidumbre de Protección de la L.C., no autorizándose cuerpos volados en estos casos.

La altura libre de los cuerpos volados sobre la vía pública no podrá= ser inferior a 3,50 m.

3.4.7.- ELEMENTOS TECNICOS

No contabilizarán como planta y deberán estar integrados formalmente= en la edificación, por lo que se exigirá su previsión en el Proyecto de Edificación.

Su superficie se contabilizará como edificada si su recinto es cubierto, accesible y tiene una altura libre superior a 1,50 m.

3.4.8.- PATIOS INTERIORES

Tendrán una superficie mayor o igual a h 2/8 con un mínimo de 9 m^2 y= se podrá inscribir en ellos un circulo de diámetro mayor o igual a 0,3 H y mayor de 3 m., siendo H la altura del patio hasta el plano inferior del forja - do - suelo de la última planta.

Las luces rectas de las piezas que abran hueco a patios, medidas en - el centro geométrico del hueco de iluminación serán en todo caso iguales o mayores a 3 m.

No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos sa - lientes de ningún género, si bien los patios podrán cubrirse con claraboyas - translucidas siempre que se deje un espacio periférico libre de cerramiento - con altura mínima de 30 cms, en todo su perímetro y no existan paramentos en= cubiertas a menos de 3 m. de distancia del mencionado espacio.

Los patios medianeros podrán mancomunarse.

3.4.9.- PATIOS EXTERIORES

Se les exigirá que el lado abierto sea como mínimo 1,5 veces la pro - fundidad del patio respecto a la fachada.

En caso de existencia de patios exteriores colindantes con medianeras éstas serán tratadas como fachada.

3.4.10.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

En los casos en que la edificación se adose en alguna de sus plantas a la alineación de parcela, ella misma constituirá el cerramiento de ésta.

En caso contrario, se podrán realizar cerramientos de parcela semi - transparentes u opacas bajo las siguientes condiciones:

a) Semitransparente: La altura máxima sobre rasante será de 1,50 m.- pudiendo disponer de una franja opaca de 0,70 m. de altura y el - resto con celosía de densidad mínima de vano 0,60 m., seto verde - o reja.

b) Opacos: Tendrán una altura máxima de 2,50 m. sobre rasante. Serán de fábrica y estarán incluidos formalmente en el diseño de la edi ficación constituyendo parte del mismo.

3.4.11.- CONDICIONES DE ESTETICA

Será obligatorio el acabado de fachadas con materiales durables, pro hibiéndose la utilización de alicatados en las mismas en paños de superficie= superior a 1 m^2 y en el 20% de la alineación de zona.

Serán permitidos los alicatados de fachadas en zócalos de hasta 1,30 m. de altura siempre que sus paramentos configuren un espacio interior a la - alineación de zona y el material empleado esté decorado con motivos o figu - ras geométricas tradicionales.

Se prohibe expresamente el uso directamente al exterior de placas - de fibrocemento y similares en la resolución de cubiertas, dejándose en liber tad el diseño y tratamiento de las mismas.

Todas las medianeras que puedan aparecer vistas serán tratadas como= fachada y deberá justificarse tal extremo en el Proyecto de Edificación pre - vio a la solicitud de licencia Municipal de Obras.

3.4.12.- PROCEDENCIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán con la exclusiva finalidad des crita en los apartados a,b y c del art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrado el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

Su tramitación y aprobación serán obligatorias con antelación a la pre sentación de cualquier proyecto de edificación siempre y cuando este no contem ple la edificación completa de una o varias subzonas es decir que se podrá - prescindir de la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle si - el proyecto de edificación abarca la totalidad de la superficie de una o va - rias de las subzonas identificadas en este Plan Parcial como:

Z.1.1, Z.2.1, Z.3.1 y Z.4.1.

3.4.13.- MODOS DE ORDENACION

De acuerdo con el art. 1.1.11.1.C,b)2, los modos de ordenación del vo lumen residencial edificable quedan precisados por este Plan Parcial como sigue:

SUBZONA	MODO DE ORDENACION
Z.1.1.	EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AGRUPADAS
Z.2.1.	EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES

En cualquier caso la modalidad de ordenación, según la definición del P.G.O.U., es para la totalidad de las subzonas edificables de este Plan Par - cial la de VOLUMETRIA ESPECIFICA EN CONFIGURACION FLEXIBLE.

3.4.14.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

La realización de obras en las parcelas edificables producirán las mí- nimas interferencias en las vías públicas urbanizadas por completo. En conse - cuencia, no se permitirá el acopio de materiales en ellas y se evitarán las - acciones que puedan producir desperfectos en pavimentos, instalaciones y arbo- lado.

Cuando resulte inevitable la ocupación de las aceras por las vallas - de las obras se formará un paso de viandantes provisional a costa de la calza- da; 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 a= la caida de objetos y herramientas. El paso en la calzada se señalará conve - nientemente y contará con iluminación nocturna.

Los pasos de carruajes y las arquetas, pozos y zanjas de las acometi - das de los servicios se localizarán de forma que no causen daño a los árboles= ni al alumbrado de las calles. Los armarios de acometida y contadores se si - tuarán en la edificación, fuera del espacio público.

3.4.15.- CONSIDERACION FINAL

En general se entenderán supletoriamente aplicables para los aspectos= no regulados en las ordenanzas de este Plan Parcial, las determinaciones contenidas en los puntos 1.1.7. y 1.1.11. del Documento de Cumplimiento.

La Linea de la Concepción, Mayo de 1.990

EL ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

4.- PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

INDICE

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

4.2.- ACTUACIONES PREPARATORIAS

4.3.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

4.4.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

4.5.- PLAZOS PREVISTOS PARA LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS Y URBANIZADORAS

4.6.- PLAZO PARA LA EDIFICACION DE LOS SOLARES

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción, 12 JUN. 1990.

EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL EXCMO.

AYUNTA... DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- ... para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 13B.01.01 "NUEVA ATUNARA" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).----------

4º PLAN DE ETAPAS

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Por las escasas dimensiones del sector y por su estructura de la propiedad se ha estimado conveniente considerar un único polígono coincidente con la totalidad de su ámbito. El sistema de actuación para su ejecución será el de - COMPENSACION.

4.2.- ACTUACIONES PREPARATORIAS

a) Con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan Parcial se - podrá proceder a la tramitación del Proyecto de Urbanización correspondiente - así como al Proyecto de Bases y Estatutos y al Proyecto de Compensación.

b) El Proyecto de Urbanización recogerá la totalidad de las obras necesa= rias para dotar al sector de la urbanización prevista en el Plan, recogiendo - la totalidad de las conexiones exteriores de las instalaciones urbanas proyec - tadas, así como el ajardinamiento, mobiliario urbano y servicios de los espa - cios públicos ordenados.

Se habrá de coordinar la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto - de Urbanización con el del Camino de Torrenueva, cuya ejecución fue garantiza - da según se explicó en el apartado 1.2.2.2.1 del DOCUMENTO Nº 1 del presente - Plan Parcial.

c) Los Proyectos de Compensación asignarán las superficies de subzonas - edificables a los propietarios que a ellas tengan derecho según la proporción - derivada de la superficie de sus terrenos que inicialmente se incluían en el - polígono. Igualmente se le asignarán, si procede, las superficies de sistemas - a cuya ejecución quedarán obligados según el reparto proporcional de cargas.

La asignación de parcelas edificables a cada uno de los integrantes de - las Juntas de Compensación se realizará fundamentalmente en base al reparto -

equitativo de los aprovechamientos lucrativos aunque la proporción de superficie de suelo edificable asignada a cada uno no tenga porque ser equivalente a= sus porcentajes de participación.

En cualquier caso, y siempre que sea posible, se procurará que la loca - lización de las parcelas resultantes adjudicadas a cada propietario sea próxima a aquellas que originaron el derecho a tal adjudicación, agrupándose preferentemente para completar una o varias subzonas.

4.3.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

Será prioritaria la conexión con el exterior de todas las instalaciones= urbanas previstas. Por las características ya descritas del sector, llegan hasta sus mismos linderos los servicios urbanos a los que acometerán las redes - proyectadas, a excepción de la red de alta tensión que por su situación actual, ya referida en el apartado 1.2.2.2.2. de la Memoria, requerirá obras complementarias exteriores al sector a fin de proporcionar al mismo el suministro de - energía eléctrica.

La ejecución del viario, garantizará la distribución de todas las redes= hasta las distintas subzonas, así como el acceso rodado hasta ellas y la dotación completa de aparcamientos en superficie previstos.

4.4.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

El ejercicio de la facultad de edificar las parcelas resultantes de la - Ordenación quedará regulado por el contenido integro del artículo 1.1.7.2. del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U.

Por exigencia del Excmo. Ayuntamiento se incluye en este Plan de Etapas - la determinación y condiciones previas a la edificación de los terrenos establecidas por el art. 1.1.7.2.5. puntos a) y b) del D.C., en su texto literal e integro:

"Una vez aprobados el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, en su caso, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan -

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrado el día 03 MAYO 1990
La Línea de la Concepción 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

los requisitos señalados en el artículo 41 del RGU y en aplicación del mismo - precepto, las siguientes condiciones:

a) Que la infraestructura básica de la zona esté ejecutada en su totalidad, 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.
- Red de distribución de agua.
- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones de telefonía.
- 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 cien por cien del coste de ejecución de las obras de urbanización que se hayan de realizar con carácter simultaneo 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 telefonía.
- Base de rodadura de aceras públicas.
- Capa de rodadura del pavimento.
- Red de riego e hidrantes.
- Los servicios de fondo de saco o 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. La garantía podrá ser parcialmente liberada, previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, 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.

4.5.- PLAZOS PREVISTOS PARA LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS Y URBANIZADORAS

1º.- El plazo máximo para la ejecución completa del sector será el de CUATRO AÑOS desde la Aprobación definitiva de este Plan Parcial, fecha que en lo sucesivo se considerará origen de los distintos plazos que se establezcan.

2º.- El Proyecto de Urbanización completo, deberá presentarse para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento en un plazo máximo de TRES MESES.

3º.- El Proyecto de Bases y Estatutos contará con un plazo máximo de TRES MESES para su presentación.

4º.- El Proyecto de Compensación correspondiente deberá presentarse antes de SEIS MESES.

5º.- Antes de los CUARENTA Y OCHO MESES se habrán de concluir la totalidad de las obras de urbanización del sector.

6º.- Por último, para la ocupación material por el Excmo. Ayuntamiento de los suelos destinados a sistemas locales de uso y dominio públicos, se establece un plazo máximo de VENTICUATRO MESES.

Previamente habrán de realizarse las correspondientes inscripciones libres de cargas en el Registro de la Propiedad.

4.6.- PLAZO PARA LA EDIFICACION DE LOS SOLARES

Se fija un plazo de CUARENTA Y OCHO MESES contados desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación para la edificación de terrenos,= transcurrido el cual sin que se haya solicitado la Licencia Municipal de Obras, se incluirán en el Registro Municipal de Solares.

A los efectos del anterior párrafo se considerará como no solicitada la= Licencia de Obras si en el plazo de TRES MESES desde su concesión no se han dado comienzo a las obras de edificación sin causa mayor justificada.

En cualquier caso el comienzo de las obras deberá ser comunicado fehacientemente al Ayuntamiento.

La Linea de la Concepción, Mayo de 1.990

EL ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 MAYO 1990

La Linea de la Concepción 12 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL

5.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este [illegible] para cele-
brar el 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción 12 JUN 1990
EL SECRETARIO GENERAL.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
SECRETARIA GENERAL

5.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

El presente capítulo desarrolla lo prescrito en el artículo= 55 del Reglamento de Planeamiento sobre la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, con - inclusión de sus costes aproximados.

La concreción total de estos costes se efectuará en el co - rrespondiente Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones - de este Plan Parcial como lo dispone el art. 67 de R.P.

Como el Plan Parcial prevé el desarrollo de la urbanización de una manera continua, la evaluación de los costes será única y completa, y - se referirá a las siguientes obras y servicios, así como a las indemnizaciones procedentes por el derribo de las construcciones que se vean afectadas por la= misma.

-Explanación, pavimentación y señalización.
-Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
-Redes de alcantarillado.
-Redes de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
-Red de telefonía.
-Jardinería y mobiliario urbano de los espacios libres.

En el cómputo de los costes de urbanización se incluye aquel derivado de la implantación del Sistema General de abastecimiento de agua imputado al sector por ser de interés para el mismo. Dichos costes se incluyen= en el General de abastecimiento de agua, ya que por diseño de la misma esta - queda englobada con el resto de la red de distribución del sector.

En la ordenación del Plan Parcial se distingue tres tipos de vías, diferenciándose entre cada una de ellas por el tipo de tráfico que deberá soportar:

a) Vías de tráfico rodado formado por calzada de ancho mínimo de cinco metros y aceras de 2 m.

b) Vías semipeatonales que permiten tráfico rodado, - son vías de ancho de 7 m. mínimo, sin distinción en tre calzada y acera y cuyo tratamiento superficial= será a base de un pavimento ornamental resistente - al tráfico ligero rodado.

c) Vías peatonales en las que se prohibe el tráfico ro dado.

La superficie que se destina a vías públicas de los - dos polígonos es de 11.185 m^2. Corresponde al Polígono nº 1 8.943 m^2 y al - Polígono nº 2 2.242 m^2.

- Todos los servicios urbanísticos que se implanten - irán distribuidos a los largo de las vías públicas; como se expresa en los planos correspondientes.

- La superficie que se destina a espacios libres para= jardines y juegos de niños asciende a 4.895 m^2 - (4.195 m^2 en el Polígono nº 1 y 700 m^2 en el Polígo- no nº 2)

- Las construcciones que se deberán indemnizar debido= a la ejecución del Plan Parcial, ya que el manteni - miento de la misma se hace incompatible con las de - terminaciones del Plan Parcial, son:

  - Bar existente junto a la anterior instalación.
  - Construcción existente al oeste del anterior.

Una vez expuestas las consideraciones de ordenación y= las características de las distintas vías y los servicios, la evaluación eco nómica de las obras y servicios necesarios para la ejecución del Plan Par - cial, es la siguiente dividida por capítulos:

1.- Explanación, pavimentación y señalización	20.169.000 Pts
2.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrante....	2.561.000 "
3.- Redes de Saneamiento.....	9.186.000 "
4.- Red de Suministro de energía eléctrica y alumbado público.....	15.995.000 "
5.- Red de telefonía	578.000 "
6.- Jardinería y mobiliario urbano.....	9.790.000 "
7.- Indemnizaciones por derribos de construcciones.....	4.300.000 "
TOTAL.....	62.579.000 Pts
8.- Sistema General SGA-P-2 (cuya financiación correrá a cargo de los propietarios incluidos en el sector - 13B.01.01).....	1.500.000 "
TOTAL.....	64.079.000 Pts

El total del coste debido a la implantación de las obras de - urbanización asciende a 64.079.000 Pts, lo que supone una repercusión sobre= el m^2 de aprovechamiento lucrativo de 2.458,6 Pts/m^2t, valor admisible por - el coste final de ventas de las edificaciones.

La Linea de la Concepción, Mayo de 1.990

EL ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntam en sesión celebrada el día 03 MAYO 1990
La Linea de la Concepción, 12 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION SECRETARIA GENERAL