Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 16
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA,

INDICE

I.- MEMORIA Y ANEJOS

I.1.- Memoria.

1.- Objeto del Texto Refundido.
2.- Planeamiento de rango superior.
3.- Cuadro de características urbanísticas resultante de la Modificación de Elementos nº 3.
4.- Relación de documentos urbanísticos tramitados con posterioridad a la Modificación de Elementos nº 3 y su incidencia en las determinaciones del P.P.O.
5.- Modificación de Elementos nº 13.
6.- Relación de documentos.

I.2.- Anejos.

Anejo nº 1.- Cuadro de características urbanísticas resultante de la Ordenación.
Anejo nº 2.- Destino Público o Privado de los suelos resultantes de la Ordenación.

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

III.- PLAN DE ETAPAS

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

V.- PLANOS DE INFORMACION

1.- Zonificación resultante de Modificación de Elementos nº 3.
2.- Servidumbres impuestas por el Ministerio de Defensa. Altura máxima de la edificación.
3.- Plan de Etapas - Modificación de Elementos nº 4.

VI.- PLANOS DE ORDENACION

1.- Zonificación.
2.- Red viaria.
3.- Abastecimiento y distribución de agua. Planta.
4.- Red de drenaje. Planta.
5.- Red de saneamiento de aguas fecales. Planta.
6.- Electrificación. Red de Media Tensión. Planta.
7.- Electrificación. Red de Baja Tensión. Planta.
8.- Electrificación. Red de alumbrado público. Planta.
9.- Canalización telefónica. Planta.
10.- Pavimentación. Secciones tipo.
11.- Servidumbres impuestas por el Ministerio de Defensa. Altura máxima de la edificación.
12.- Plan de Etapas.
13.- Nivel de Ejecución de la Edificación.

DOCUMENTO ANEXO Nº 1:CONVENIO URBANISTICO DE 19 DE MAYO DE 1989

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA





TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.01.01, EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

I.- MEMORIA Y ANEJOS


Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

I.1.- MEMORIA

1.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO

A requerimiento de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excelentísimo Ayuntamiento de La Línea de la Concepción se redacta el presente documento con objeto de actualizar el Plan Parcial del sector 14D.01.01 del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de la Concepción.

Desde su Aprobación Definitiva, el P.P.O. del Sector 14D.01.01 ha sufrido trece (13) Modificaciones de Elementos, hecho que hace necesaria la redacción de un nuevo documento que debe contener, tanto un nuevo Cuadro de Características Urbanísticas resultante de las Modificaciones de Elementos tramitadas, como un Texto Refundido de las Ordenanzas, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero y planos de viario y redes de servicio, que se han visto afectados por los distintos documentos urbanísticos tramitados con posterioridad a la Modificación de Elementos nº 3.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Ayuntamiento [illegible] plenaria celebrada el día 12 JUL. 2005
De La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El último documento que presenta un texto refundido es la modificación de Elementos nº 3, que recibió aprobación Definitiva con fecha 2 de Enero de 1996.

Dicho documento contiene un Cuadro de Características Urbanísticas referido a la totalidad del Sector, así como un Texto Refundido de las Ordenanzas Reguladoras, el Plan de Etapas y el Estudio Económico-Financiero, así como información gráfica de las redes de servicios necesarias para la total urbanización del sector.

Como documento Anejo se incorporó el Convenio Urbanístico de 19 de Mayo de 1989 que da inicio al Planeamiento.

Tomaremos, por lo tanto, como Planeamiento de Rango Superior, las determinaciones de P.G.O.U. de La Línea de la Concepción y las contenidas en la Modificación de Elementos nº 3, que refunden las del P.P.O. inicial y las contenidas en las Modificaciones de Elementos nº 1, 2 y 3.

3.- CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS RESULTANTE DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 3

3.1.- DOTACIONES DE SISTEMAS GENERALES (P.G.O.U.)

ZONA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
ESPACIOS LIBRES	183.210	---	---	---
CALLES	16.970	---	---	---
EQUIPAMIENTO	3.000	---	(1)	---
DEPURADORA	5.000	---	(2)	---
TOTALES	208.180	---	---	---

(1) Edificabilidad máxima: 1m²t/m²s

(2) Las edificaciones para mando y maniobra forman parte de la instalación

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

3.2.- DOTACIONES DEL P.P.O.

ZONA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	95.540	---	---	---
PARQUE DEPORTIVO	10.400	---	---	---
ESPACIOS LIBRES	54.500	---	---	---
CALLES	85.550	---	---	---
CENTROS DOCENTES	6.500	---	—(1)	---
EQUIPAMIENTO SOCIAL	7.800	---	—(1)	---
DEPOSITO DE AGUA	2.030	---	—(2)	---
ESTACION DE BOMBEO DE AGUA POTABLE	230	---	—(2)	---
ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS FECALES	280	---	—(2)	---
TOTALES	262.830	---	---	---

TOTAL DOTACIONES	471.010 m²s

(1) Edificabilidad máxima: 1m²t/m²s

(2) Las edificaciones para mando y maniobra forman parte de la instalación

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 7 JUL. 2005
12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

3.3.- ZONA DEPORTIVA

PARCELA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
D.1	2.580	---	800	---
D.2	2.180	---	---	---
D.3	84.740	---	100	---
D.4	13.500	---	---	---
D.5	8.110	---	750	---
D.6	1.140	---	---	---
TOTALES	112.250	---	1.650	---

3.4.- ZONA DE SERVICIOS

PARCELA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
ESTACIONES DE BOMBEO PARA RIEGO DE GOLF (localización indicativa)	240	---	30	---
CENTROS DE TRANSFORMACION (construidos)	750	---	100	---
CENTROS DE TRANSFORMACION (localización indicativa)	1.050	---	140	---
TOTALES	2.040	---	270	---

3.5.- ZONA DE USO TERCIARIO

PARCELA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
T	2.130	---	1.100	---
TOTALES	2.130	---	1.100	---

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este
[illegible] 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.6.- ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (RI)

ZONA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
RI.1	5.740	3.600	---	20
RI.2	8.780	3.110	6.500	15
RI.3	17.370	5.870	---	47
RI.3A	15.540	5.250	---	42
RI.3B	8.230	3.250	---	25
RI.3C	12.600	3.870	---	30
RI.4	21.860	10.200	2.520	60
RI.5	4.680	2.520	320	18
RI.6	11.630	6.020	---	43
RI.7	14.090	7.500	---	54
RI.8	18.840	6.350	---	47
RI.10	46.710	16.200	---	135
RI.10A	16.460	6.620	---	49
RI.10B	12.880	4.680	---	34
RI.10C	9.300	2.860	1.920	22
RI.10D	21.620	5.400	1.000	60
RI.11	9.500	2.060	---	11
RI.12	11.170	4.590	---	31
RI.13	21.240	12.640	3.000	79
RI.14	23.130	5.910	4.180	55
TOTALES(3)	311.370	118.500	19.440	877

(3) Edificabilidad media en Usos Residenciales .....0,380 m²t/m²s

Edificabilidad media en Otros Usos .....0,062 m²t/m²s

Densidad media.....28,16 viviendas/Ha.

Edificación media por vivienda .....135,12 m²t

3.7.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)

ZONA	SUPERFICIE M²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
RE.1	74.680	22.790	---	97
RE.1A	55.250	15.960	---	76
RE.3	38.910	11.930	---	67
RE.4	11.800	3.740	---	21
RE.6	18.650	5.200	---	13
RE.7	19.780	5.660	---	28
RE.7A	1.880	490	---	2
RE.8	30.610	9.860	---	40
RE.11	2.270	420	---	1
RE.12	29.800	8.700	---	47
RE.13	17.570	5.950	---	31
TOTALES(4)	301.200	90.700	---	423

(4) Edificabilidad media en Usos Residenciales .....0,300 m²t/m²s

Densidad media.....14,04 viviendas/Ha.

Edificación media por vivienda .....214,42 m²t

	SUPERFICIE m²s	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t	EDIFICABLE OTROS USOS m²t	DENSIDAD Nº DE VIVIENDAS
TOTALES SECTOR 14D.01.01	1.200.000	209.200	22.460	1.300

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4.- RESUMEN DE DOCUMENTOS URBANISTICOS TRAMITADOS CON POSTERIORIDAD A LA MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 3 Y SU INCIDENCIA EN LAS DETERMINACIONES DEL P.P.O.

4.1.- MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.P.O. Nº 4. EFECTOS. MODIFICACION DE PLAN DE ETAPAS

4.1.1.- Objeto de la modificación.

La modificación afecta a tres aspectos del Plan Parcial, a saber:

a) Actualización del Plan de Etapas

b) Inclusión, bajo ciertas condiciones, del uso Hotelero en las manzanas calificadas como Residencial Extensiva.

c) Ampliación de los usos de la zona de Depósito de Agua para la implantación de otras instalaciones anejas a las redes de servicios.

En cuanto a la documentación, resultan afectados los siguientes documentos:

1.- Documento número 2, "Ordenanzas Reguladoras", en sus apartados 2.10, 2.16 y 2.22.

2.- Documento número 3, Plan de Etapas.

3.- Documento número 6. Planos, en su hoja 6.11, Plan de Etapas.

La modificación no afecta a los aprovechamientos globales del Sector - como se justifica más adelante en el presente documento - ni a los particulares de ninguna manzana, zona o parcela de equipamiento público. Tampoco afecta al trazado ni las superficies de los espacios libres y del viario.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por esta Excma. Ayuntamiento [illegible] celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.1.1.1- Plan de etapas.

- Objeto.

El presente Plan de Etapas tiene por objeto establecer los plazos de ejecución de las obras de Urbanización, de la inscripción del Proyecto de Compensación y de edificación en el Sector 14D.01.01 de La Línea, siguiendo los criterios establecidos por la Corporación Municipal.

- Plazos para la redacción de los proyectos.

El Proyecto de Compensación reajustado a la Modificación de Elementos nº 3, se presentará a trámite conjuntamente con el presente documento.

El Proyecto de Urbanización adaptado a la Modificación de Elementos nº 3 y a ésta, se presentará a trámite dentro de los tres meses siguientes a la firmeza en vía administrativa de la Aprobación Definitiva de la presente.

- Etapas de la urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán en nueve etapas que afectarán a la totalidad de las obras de las redes de infraestructura y de servicios y adecuación de Espacios Libres Públicos, incluidas en cada una de las áreas delimitadas en el plano adjunto.

Etapa 1 Comprende las obras ya ejecutadas más la conexión a la red de saneamiento de las manzanas RI.2, RI.4 y RI.10D, la adecuación de los Espacios Libres Públicos incluidos en la zona delimitada, la construcción de una segunda fase de la depuradora y todos los Sistemas Generales afectos al Sector. Tendrá una duración de dos años desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización adaptado.

Etapa 2 Ejecución del vial contiguo a la manzana RI.14, a cuyo desarrollo está ligada.

Etapa 3 Ejecución del vial situado entre las manzanas RE.12 y RE.13. Adecuación de la Zona Verde colindante al oeste. Ligada al desarrollo de las manzanas citadas.

Etapa 4 Ejecución del vial que discurre al norte de la manzana RE.4 y continúa entre la RI.3B y RI.3C. Ligada al desarrollo de las manzanas citadas.

Etapa 5 Ejecución del vial que dá acceso a las manzanas RI.8 y RE.7 y RE.8. Adecuación de los Espacios Libres Públicos situados al noreste y sudoeste. Ligada al desarrollo de las manzanas citadas.

Etapa 6 Ejecución del vial Oeste de la manzana RE.1A. Ligada la desarrollo de las manzanas.

Etapa 7 Ejecución de un tramo del vial de conexión con el sector colindante. Ligado al desarrollo de las Manzanas RE.1 y T.

Etapa 8 Ejecución del vial que discurre entre las manzanas RI.3 y RI.3A y la RE.3, del parque deportivo y adecuación de los Espacios Libres situados al norte. Ligada al desarrollo de las manzanas citadas.

Etapa 9 Ejecución de los viales que discurren al este y al oeste de las parcelas destinadas a equipamientos. Se iniciará en cualquier momento a requerimiento municipal. El promotor dispondrá de un año desde la fecha de notificación para finalizar las obras.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada
17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción, 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

La numeración de las etapas no supone orden de prelación entre ellas, que quedará a discreción del promotor en función de las necesidades de cada momento y sin más limitación que las derivadas de las necesidades funcionales de las redes. No obstante, no podrán iniciarse las obras de urbanización ni solicitarse licencia de edificación en los terrenos afectos a las etapas 7 y 8 hasta que no se hayan finalizado las obras de urbanización correspondientes a las etapas 9 y 4 respectivamente.

Salvo para las etapas 1 y 9 cuya duración ya se ha determinado, no se fija la duración de las etapas, ni la fecha de comienzo de las mismas, sino que quedan ligadas al desarrollo de las manzanas en ellas incluidas. El promotor quedará obligado a notificar al Ayuntamiento con anterioridad el inicio de las obras de urbanización correspondientes a cada etapa.

El plazo total para la finalización de la obras de urbanización se fija en cuatro años desde que gane firmeza la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización adaptado a esta Modificación del PPO.

4.1.1.2.- Modificación de ordenanzas.

Las estipulaciones de la Modificación de Elementos nº 4 afectan al contenido de las Ordenanzas nº 2.10, 2.16 y 2.22 en las páginas 18, 24 y 28, que quedan finalmente redactadas de la siguiente forma:



A) ORDENANZA 2.10

CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS

El párrafo tercero, primera línea, queda redactado como sigue:

"Los edificios unifamiliares aislados y agrupados, *y los edificios terciarios, que con uso exclusivo hotelero puedan construirse en las parcelas calificadas como RE*, podrán tener como máximo TRES (3) PLANTAS (B + 2)….."""

B) ORDENANZA 2.16

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DEPOSITO DE AGUA

Ordenación permitida.	Aislada.
Usos permitidos	Depósito de Agua, Estaciones de Bombeo de Agua Potable, Centros de transformación de EE y, Central telefónica.
Superficie máxima edificable	(*)
Altura máxima edificable	5 m.
Número máximo de plantas	UNA (1) PLANTA (Planta Baja)

(*) La edificabilidad no es computable. Los edificios se consideran parte de la instalación.

C) ORDENANZA 2.22

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

Ordenaciones Permitidas.	Aislada y Agrupada (*)
Uso permitido	Residencial.
Usos compatibles	Terciario Hotelero y los compatibles con él (**)
Usos incompatibles	El Residencial con el Hotelero (**)
Número máximo de viviendas.	Según Cuadro de Características Urbanísticas (***)
Superficie máxima de la edificación	Según Cuadro de Características Urbanísticas(***)
Plazas de Estacionamiento	1 por vivienda
Parcela mínima edificable	400 m²

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
Gerencia de Urbanismo
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Dimensiones mínimas de las parcelas edificables, según el siguiente Cuadro:

	Frente mínimo de Parcela a vía pública (m.)	**Profundidad mínima de parcela (m.)**
De 400 m² a menos de 800 m²	14	25(1)
De 800 m² a menos de 1.000 m²	20	30(1)
De 1.000 m² a menos de 1.300 m²	24	35(1)
De 1.300 m² a menos de 1.500 m²	26	40(1)
De 1.500 m² a menos de 1.800 m²	30	45(1)
Más de 1.800 m²	32	50(1)

(1) En parcelas de esquina la profundidad será medida desde el lindero público, en cualquier dirección.

Edificabilidad máxima de la parcela	Según Proyecto de Parcelación	
Ocupación máxima de la parcela	40 %	
Retranqueos mínimos:	A linderos públicos	6,00 m.
	A linderos privados	3,00 m.
	A testeros, en parcelas destinadas a edificación unifamiliar aislada	6,00 m.
	A testeros, en parcelas destinadas a edificación unifamiliar agrupada	8,00 m.
Nº máximo de plantas	TRES (3) PLANTAS (PB + 2) (****)	
Altura máxima	9,50 m. (****)	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA/DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

(*) Se pueden agrupar varias parcelas, agrupar densidad y edificabilidad de las mismas y concentrar la totalidad o parte de los espacios libres para usos comunitarios. Asimismo, el propietario de dos o más parcelas colindantes podrá construir una única vivienda, con superficie de edificación igual o menor a la suma de las superficies de edificación correspondiente a cada parcela. La parcela resultante tendrá la consideración de indivisible, debiendo precisarse en el proyecto de edificación este extremo y registrarse, así como el vínculo de no edificabilidad del suelo libre, y la renuncia a la densidad no consumida.

En los casos contemplados en los dos párrafos anteriores, los retranqueos mínimos se referirán al perímetro envolvente de las parcelas agrupadas.

(**) De acuerdo con el epígrafe 3.2 de la Modificación de Elementos nº 4, aprobada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción con fecha 5 de Junio de 1997.

"3.2.- MANZANAS CALIFICADAS COMO RESIDENCIAL EXTENSIVO

Se incluye el Uso Terciario dentro de los compatibles, en las manzanas calificadas como Residencial Extensivo, pero se restringe a aquellas actuaciones que:

- Afecten como mínimo a una manzana completa de las que quedará excluido el uso residencial, manteniendo las mismas condiciones de volumen y ocupación que en las viviendas unifamiliares.
- El uso dominante sea el Hotelero.
- Los usos comercial, oficinas, servicios personales y afines, sólo serán compatibles en apoyo del hotelero y se mantendrán como incompatibles en las manzanas que se dediquen a viviendas"

(***) La superficie de la edificación asignada a cada manzana es independiente de la superficie de suelo real que dicha manzana ocupe en el terreno.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 JUL. 2005 en La Línea de la Concepción. 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

(****) Se exceptúan las parcelas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 5,00 m. En dichas parcelas, la altura de la edificación no sobrepasará los 5,00 m. medidos desde el terreno natural, en su cota más alta en contacto con la edificación, hasta la cara interior del forjado que forma el techo de la planta más elevada.

En todas las áreas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 5,00 m. el número máximo de plantas permitido será de DOS (2) PLANTAS (PB + 1).

Está afectada por esta Ordenanza una parte de la Manzana RE.1.

4.2.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 5

4.2.1.- Objeto de la modificación.

La modificación incide en la urbanización y la zonificación del PPO, a saber:

a) Cambio de trazado del vial V.17 por el que se accede a las Manzanas Residenciales RE.12, RE.13 y RI.14, así como, al Sistema General de Espacios Libres ELG.3.

b) Las manzanas RE.12 y RE.13 pasan a conformar una única manzana denominada como RE.12 N y desplaza el lindero de la manzana RI.14 hacia el este.

c) Desplazamiento hacia el Norte del centro de transformación CT.1

d) Aumento de la superficie del Sistema General ELG-3

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.2.1.1.- Desplazamiento del vial V.17.

Se desplaza el vial V.17 situado entre las manzanas RI.14, RE.12 y R.E.13, a partir del final de la primera curva, ajustando su trazado, en lo posible, al límite del Sistema General de Espacios Libres EL.G-3 desviándose hacia el sur al final de la primera curva, por razón de la pendiente máxima, para volver a adosarse al lindero (120 m más adelante) hasta conectar por el oeste con la zona verde, rematándolo con una rotonda de la que parte un tramo de vial que permite el acceso rodado a la zona verde para todo tipo de vehículos.

Con motivo de lo anterior, se produce una reducción neta de la superficie destinada a viario de 1.492,33 que se compensa mediante la incorporación al Sistema General de Espacios Libres ELG-3 de la franja de terreno situada entre el vial y el anterior límite sur de dicho sistema.

(Ver cuadros 1 "Dotaciones de Sistemas Generales" y 2 "Dotaciones del Plan Parcial" del Anejo Nº 1 del presente documento).



4.2.1.2.- Manzanas RE-12 y 13.

Al desaparecer el vial que separaba ambas manzanas, se unifican en una sola denominada RE-12N, cuya superficie y edificabilidad resulta igual a la suma de las de ambas.

4.2.1.3.- Manzana RI.14.

Como consecuencia del desplazamiento del vial V.7 se desplaza igualmente su lindero con la manzana RE-12N hacia el este con el fin de que no se vea alterada su superficie.

4.2.1.4.- Cuadros descriptivos de la modificación.

Zonificación y parámetros antes de la modificación:

Manzana	Superficie (m^2)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas
RE-12	29.800	8.700	0	47
RE-13	17.570	5.950	0	31
RI-14	23.130	5.910	4.180	55
Total	**70.500**	**20.560**	**4.180**	**133**

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación:

Manzana	Superficie (m^2)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas
RE.12N	47.370	14.650	0	78
RI.14	23.130	5.910	4.180	55
Total	**70.500**	**20.560**	**4.180**	**133**

(Ver Plano V.1.- Planos de información - Zonificación Resultante de Modificación de elementos nº 3

Ver Plano VI.1.- Planos de Ordenación - Zonificación

Ver Plano VI.2.- Planos de Ordenación - Red Viaria)

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.2.1.5.- Transformador C.T.-1

Si bien se planteaba en la modificación trasladar el centro de transformación CT-1 de la manzana residencial, antes RE-13, al Sistema General de Espacios Libres en el límite con el nuevo trazado del vial V.17, se mantiene en la zona residencial.

(Ver plano VI.1 de Ordenación – Zonificación)

4.3.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 6

El objeto de la Modificación de Elementos nº 6 incide en el destino previsto para la manzana ES (Equipamiento Social) y en los usos, limitándose a la implantación de un Centro de la Tercera Edad privado -más congruente con la población asentada en el Sector que cuenta con un nivel adquisitivo medio y alto- con el compromiso de destinar los beneficios que genere para las arcas municipales el arrendamiento o venta de la finca en la implantación de un Centro Público para la Tercera Edad en otra zona de la Ciudad más necesitada de este tipo de servicio.

Esta manzana se corresponde con una de las fincas adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción libre de cargas y gravámenes por el Proyecto de Compensación del Sector en concepto de dotación del P.P.O. del Sector 14D.01.01 con una superficie de 7.800 m^2.

Si bien el documento de modificación no hace referencia a las condiciones de edificabilidad de la parcela resultante, se considera lucrativo el aprovechamiento inicialmente asignado por el Plan Parcial a la manzana, de 1 m^2/m^2. Circunstancia ésta tenida en cuenta en el Cuadro de Características urbanísticas, cuadro 2 del Anejo número 1 "Dotaciones del Plan Parcial" y Anejo 2 del documento.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por esta Excma. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.4.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 7

La Modificación de Elementos nº 7 incide en la zonificación del Plan Parcial pasando a residencial intensiva la manzana RE-4 que pasa a denominarse RI-40, respetándose los parámetros de edificabilidad y densidad.

	Manzana	Superficie (m^2)	Usos	Unidades de vivienda	Densidad	Superficie media por vivienda (m^2/v.)	Edificabilidad (m^2t)
P.P.O	RE-4	11.800	s/ normas particulares zona extensiva	21	17,80	178	3.740
Mod. Elto.	RI-40	11.800	s/ normas particulares de la zona intensiva	21	17,80	178	3.740

4.5.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 8

4.5.1.- Objeto.

La Modificación de Elementos número 8 incide en la zonificación del Plan Parcial agrupando dos de las manzanas intensivas, RI.3 y RI.3 A, en una nueva Manzana RI.3 y transfiriendo a la manzana resultante la edificabilidad residencial y las unidades de viviendas asignadas a la manzana RI.2, sin que ello suponga un aumento en las superficies, edificabilidades o densidad en términos globales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento [illegible] celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción, 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.5.2.- Cuadros descriptivos de la modificación.

Zonificación y parámetros antes de la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas
RI-2 (17,8 v/Ha-207 m^2/v)	8.780	3.110	6.500	15
RI-3 (27,05 v/Ha-125 m^2/v)	17.370	5.870	0	47
RI-3 A (27,05 v/Ha-125 m^2/v)	15.540	5.250	0	42
Total	**41.690**	**14.230**	**6.500**	**104**

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas
RI.-2	8.780	0	6.500	0
RI.-3 (31,60 v/Ha-137 m^2/v)	32.910	14.230	0	104
Total	**41.690**	**14.230**	**6.500**	**104**

NOTA: En el cuadro de Características Urbanísticas resultante de la Modificación de Elementos nº 8 había un error mecanográfico en lo que se refiere a la superficie de la Manzana RI.2, que es de 8.780 m^2s (ver Zonificación Resultante de la Modificación de Elementos nº 3 - Plano 1.1) y no de 8.750 m^2s, como erróneamente se transcribe en el citado Cuadro de Características Urbanísticas MODIFICADO y también en el ACTUAL.

4.6.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 9

4.6.1.- Objeto.

La Modificación de Elementos incide en la zonificación del Plan Parcial dividiendo la manzana original RE-3 en dos nuevas manzanas de distinta calificación denominadas RE-3 A y RI-30.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción, 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4.6.2.- Cuadros descriptivos de la modificación.

Zonificación y parámetros anteriores a la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos	Usos	Unidades de viviendas	Densidad
RE-3	39.060	11.930	0	S/ Normas particulares de la zona residencial extensiva	67	17.22

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros Usos	Usos	Unidades de viviendas	Densidad
RI.-30	25.260	11.630	0	S/ normas particulares de la zona residencial intensiva	66	26,28
RE.-3.A (*)	13.800	300	0	S/ normas particulares de la zona residencial extensiva	1	0,7
Total	**39.060**	**11.930**	**0**		**67**	

(*) Alcaidesa Inmobiliaria S.A, propietaria del suelo, renuncia expresamente al incremento en el futuro de edificabilidad y unidades de viviendas en esta manzana.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.7.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 10

4.7.1.- Objeto.

La Modificación de Elementos número 10 incide en la zonificación del Plan Parcial transfiriendo parte de la edificabilidad y unidades de viviendas sobrantes de la manzana RE-1 a la manzana RI-10A, ante la imposibilidad de materializar el aprovechamiento asignado a la manzana RE-1 por limitaciones de altura (servidumbres de dominio público) y densidad.

4.7.2.- Cuadros descriptivos.

Zonificación y parámetros anteriores a la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RE-1	74.680	22.790	0	97	12,99
RI-10 A	16.460	6.620	0	49	29,77
Total	**91.140**	**29.410**	**0**	**146**	

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RE.1	74.680	18.948	0	49	6,56
RI.10 A	16.460	9.920	0	69	41,92
Total	**91.140**	**28.868**	**0**	**118**	

NOTA: Ver en la Modificación de Elementos nº 13 edificabilidad residencial y unidades de vivienda no consumidas por la Manzana RE.1 tras la Modificación e Elementos nº10.

Restan sin utilizar 542 m^2t residencial (22.790-18.948-3.300=542) y 28 viviendas (97-49-20=28) que estaban asignadas a la manzana RE.1



4.8.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 11

4.8.1.- Objeto.

La presente modificación incide a la zonificación del Plan Parcial en tres aspectos, a saber:

- Califica dos de las manzanas de la zona residencial intensiva (RI.3B y RI.10D) como residencial extensiva.
- Califica igualmente la manzana RI-14 como extensiva para su agrupación con la manzana RE-12N conformando una única manzana que pasa a denominarse RE-14.
- Divide la manzana RI-10 en dos manzanas independientes con distinta calificación, una intensiva (RI-10N) y otra extensiva (RE-15).

4.8.2 Cuadros descriptivos de la modificación

Zonificación y parámetros anteriores a la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RI-3B	8.230	3.250	0	25	30,38
RI-10D	21.620	5.400	1.000	60	27,75
RI-14	23.130	5.910	4.180	55	23,78
RE-12N (*)	47.370	14.650	0	78	16,47
RI-10	46.710	16.200	0	135	28,90
Total	**147.060**	**45.410**	**5.180**	**353**	

(*) Esta manzana resulta de agrupación de las manzanas RE-12 y RE-13 (Modificación de elementos número 5).

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RE-3B	8.230	3.250	0	25	30,38
RE-10D	21.620	5.400	1.000	60	27,75
RE-14	70.500	20.560	4.180	133	18,86
RE-15	16.435	5.700	0	41	24,95
RI.10N	30.275	10.500	0	94	31,05
Total	**147.060**	**45.410**	**5.180**	**353**	

Donde la Manzana RE.3B tiene superficie y aprovechamiento idéntico a la antigua Manzana RI.3B.

La Manzana RE.10D tiene superficie y aprovechamiento idénticos a los de la antigua Manzana RI.10D y la misma densidad.

La Manzana RE.14 tiene superficie y aprovechamiento suma de los parámetros correspondientes a las antiguas Manzanas RI.14 (23.130 m^2s - 5.910 m^2t de Uso Residencial - 4.180 m^2t de Otros Usos - 55 viviendas) y RE.12N (47.370 m^2s - 14.650 m^2t de Uso Residencial - 78 viviendas).

4.9.- ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS RE.7, RE.7A, RE.8 Y RI.8

4.9.1.- Objeto.

Mediante el Estudio de Detalle aprobado para las citadas manzanas se trasvasan unidades de viviendas de la manzana RE-7 a la manzana RE-8.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento en fecha 7 JUL. 2005 y publicado en el B.O.P. de fecha 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4.9.2.- Cuadros Descriptivos.

Zonificación y parámetros del P.P.O

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RE-7	19.780	5.660	0	28	14,15
RE-8	30.610	9.860	0	40	13,07
Total	**50.390**	**15.520**	**0**	**68**	

Zonificación y parámetros resultantes del Estudio de Detalle

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RE-7	19.780	5.660	0	24	12,13
RE-8	30.610	9.860	0	43	14,05
Total	**50.390**	**15.520**	**0**	**67**	

Los totales que anteceden coinciden exactamente con los que se obtienen del Cuadro de Características de la Modificación de Elementos nº 3, con excepción del parámetro de densidad.(Se pierde una (1) vivienda).

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4.10.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 4

4.10.1.- Objeto.

Mediante la citada modificación se trasvasan unidades de viviendas y se transfiere edificabilidad de la manzana RI-5 a las manzanas RI-6 y RI-8 resultado los parámetros urbanísticos que se detallan en el apartado siguiente.

4.10.2.- Cuadros descriptivos.

Zonificación y parámetros anteriores a la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RI-5	4.680	2.520	320	18	38,46
RI-6	11.630	6.020	0	43	36,97
RI-8	18.840	6.350	0	47	24,95
Total	**35.150**	**14.890**	**320**	**108**	

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Edificabilidad Otros usos (m^2t)	Unidades de viviendas	Densidad
RI.5	4.680	1.550	320	10	21,37
RI.6	11.630	6.450	0	51	43,85
RI.8	18.840	6.890	0	47	24,95
Total	**35.150**	**14.890**	**320**	**108**	

4.11.- MODIFICACION DE ELEMENTOS Nº 13

4.11.1- AMBITO DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS

El ámbito de la Modificación de Elementos nº13 se circunscribe a la superficie ocupada por las Manzanas RI.13, RI.10C y RE.11.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.11.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

La modificación incide en el cuadro de características urbanísticas y en la zonificación del PPO y afecta en cuatro aspectos, a saber:

a) Parcelación de la Manzana RI.13 en dos Manzanas independientes RI.13A y RI.13B.

b) Trasvase a la Manzana RI.13B de parte de la edificabilidad residencial y unidades de vivienda disponibles, procedentes del sobrante de la Manzana RE.1 tras la Modificación de Elementos nº10.

c) Calificación de una Manzana de la zona residencial extensiva (RE.11) como residencial intensiva. Dicha Manzana pasará a denominarse RI.10E.

d) Modificación de la superficie ocupada por la Manzanas RI.10C y RI.10E y trasvase de edificabilidad y nº de viviendas entre ellas sin que se modifiquen los parámetros urbanísticos conjuntos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por este Excmo. Ayuntamiento en [redacted] celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción, 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.11.3.- CUADROS DESCRIPTIVOS

Zonificación y parámetros anteriores a la modificación:

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificable residencial (m^2t)	Edificable otros usos (m^2t)	Unidades de vivienda	Densidad
RI.13	21.240	12.640	3.000	79	37,19
RI.10C	9.300	2.860	1.920	22	23,66
RE.11	2.270	420		1	4,40
Total	**32.810**	**15.920**	**4.920**	**102**	

Zonificación y parámetros resultantes de la modificación:

Manzana	Superficie (m^2s)	Edificable residencial (m^2t)	Edificable otros usos (m^2t)	Unidades de vivienda	Densidad
RI.13A	18.936	12.640	1.246	79	41,72
RI.13B	2.304	500	1.754	5	21,70
RI.10C	8.381	3.280		23	27,44
RI.10E	3.189		1.920		
Total	**32.810**	**16.420**	**4.920**	**107**	

5.- CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR (PGOU)

5.1.- USO PREDOMINANTE

Tomando como referencia el techo total lucrativo del sector (239.418 m^2t), comprobaremos que se mantiene el uso residencial (viviendas) , como predominante.

En efecto, tomando en consideración únicamente las manzanas que han mantenido el uso de vivienda para el techo residencial asignado en el Cuadro de Características Urbanísticas, resulta:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

5.1.1.- Zona residencial intensiva (RI)

ZONA	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t
RI.1	3.600
RI.3	14.230
RI.5	1.550
RI.6	6.450
RI.7	7.500
RI.8	6.890
RI.10N	10.500
RI.10A	9.920
RI.10B	4.680
RI.10C	3.280
RI.11	2.060
RI.13 A	12.640
RI.13B	500
RI.30	11.630
RI.40	3.740
TOTAL TECHO RESIDENCIAL INTENSIVO	99.170

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

5.1.2.- Zona residencial extensiva (RE)

ZONA	EDIFICABLE USO RESIDENCIAL m²t
RE.1	18.948
RE.1A	15.960
RE.3A	300
RE.6	5.200
RE.7	5.660
RE.7A	490
RE.8	9.860
TOTAL TECHO RESIDENCIAL EXTENSIVO	56.418

5.1.3.- Total uso residencial

TOTAL TECHO RESIDENCIAL INTENSIVO	99.170
TOTAL TECHO RESIDENCIAL EXTENSIVO	56.418
TOTAL TECHO RESIDENCIAL	155.588

Lo que se traduce en que la relación entre la superficie destinada a viviendas (155.588 m2t), y la superficie total de techo lucrativo (239.418 m2t) es del 64,99%.

Que acredita que la transferencia a Uso Hotelero de una parte de la edificabilidad destinada inicialmente a viviendas, para atender la demanda de un uso imprescindible para el desarrollo del sector, no se ha traducido en la pérdida del carácter residencial predominante, que le asignaba el PGOU.

5.2.-INTENSIDADES SEGÚN ZONAS

5.2.1.- Cuadro de superficies de techo según zonas

Z1.

MANZANA	*SUPERFICIE*	*m2/t RES*	*m2/t O.U.*
ES			7800
			7800
D.1	2580		800
	2580		**800**
T	2130		1100
	2130		**1100**
RI.1	5740	3600	
RI.2	8780		6500
RI.3	32910	14230	
RI.3C	12600	3870	
RI.5	4680	1550	320
RI.6	11630	6450	
RI.7	14090	7500	
RI.8	18840	6890	
RI.10N	30275	10500	



RI.10A	16460	9920	
RI.10B	12880	4680	
RI.30	25260	11630	
RI.40	11800	3740	
	205945	**84560**	**6820**
RE.1	74680	18948	
RE.1A	55250	15960	
RE.3A	13800	300	
RE.3B	8230	3250	
RE.6	18650	5200	
RE.7	19780	5660	
RE.7A	1880	490	
RE.8	30610	9860	
RE.15	16435	5700	
	239315	**65368**	**0**
total Z1	**449970**	**149928**	**16520**

Z2.

MANZANA	*SUPERFICIE*	*M2/t RES*	*M2/t O.U.*
D.6	1140		
	1140		**0**
RE.14	70500	20560	4180
	70500	**20560**	**4180**
total Z2	**71640**	**20560**	**4180**

Z3.

MANZANA	*SUPERFICIE*	*M2/t RES*	*M2/t O.U.*
D.2	2180		
D.3	84740		100
D.4	13500		
D.5	8110		750
	108530		**850**
RI.4	21860	10200	2520
RI.10C	8381	3280	
RI.10D	3189		1920
RI.11	9500	2060	
RI.12	11170	4590	
RI.13A	18936	12640	1246
RI.13B	2304	500	1754
	75340	**33270**	**7440**



RE.10D	21620	5400	1000
	21620	**5400**	**1000**
total Z3	**205490**	**38670**	**9290**

5.2.2.- Cumplimiento de intensidades del PGOU s/zonas

		PGOU	PPO	PGOU	PPO
Z1 (56,5 Ha)	**Res (viviendas)**	0,276	0,265	15,5940 Ha	14,9928 Ha
	Otros Usos	0,069	0,029	3,8985 Ha	1,6520 Ha
Z2 (7,85 Ha)	**Res (viviendas)**	0,262	0,262	2,0567 Ha	2,0560 Ha
	Otros Usos	0,066	0,053	0,5181 Ha	0,4180 Ha
Z3 (30,45 Ha)	**Res (viviendas)**	0,127	0,127	3,8672 Ha	3,8670 Ha
	Otros Usos	0,032	0,030	0,9744 Ha	0,9290 Ha
Z4 (9,8 Ha)		0,000	0,000	0,0000 Ha	0,0000 Ha

Según el cuadro anterior, queda comprobado que el PPO cumple con las previsiones del PGOU.

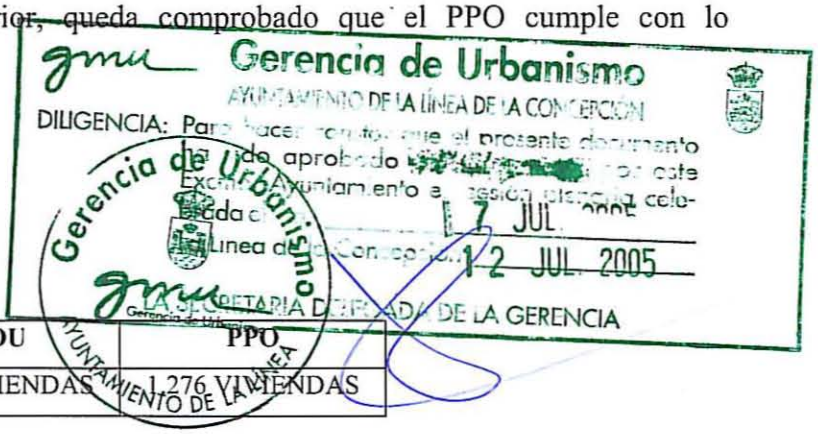
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

5.3.- Nº TOPE DE PLANTAS

	PGOU	PPO
RESIDENCIAL Y TERCIARIO	4 PLANTAS	4 PLANTAS (PB+3)*
VIVIENDAS AISLADAS	3 PLANTAS	3 PLANTAS (PB+2)*
EQUIPAMIENTO	2 PLANTAS	2 PLANTAS (PB+1)

* Se exceptúan las parcelas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 5,00 m medidos desde el terreno natural, en la cota más alta de la parcela en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma techo con la planta más elevada. (ver artículo 10 de las Ordenanzas del PPO)

A la vista del cuadro anterior, queda comprobado que el PPO cumple con lo establecido en el PGOU.



5.4.- Nº MÁXIMO VIVIENDAS

PGOU	PPO
1.300 VIVIENDAS	1.276 VIVIENDAS

5.5.- DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA

PGOU	PPO
12.4 viv/Ha	10.6 viv/Ha

5.6.- TECHO MÁXIMO POTENCIAL

PGOU	PPO
240.870 M^2	239.418 M^2

6.- RELACION DE DOCUMENTOS DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO

I.- MEMORIA Y ANEJOS

I.1.- Memoria.

1.- Objeto del Texto Refundido.

2.- Planeamiento de rango superior.

3.- Cuadro de características urbanísticas resultante de la Modificación de Elementos nº 3.

4.- Relación de documentos urbanísticos tramitados con posterioridad a la Modificación de Elementos nº 3 y su incidencia en las determinaciones del P.P.O.

5.- Cumplimiento de Planeamiento de Rango Superior (PGOU)

7.- Relación de documentos.

I.2.- Anejos.

Anejo nº 1.- Cuadro de características urbanísticas resultante de la Ordenación.

Anejo nº 2.- Destino Público o Privado de los suelos resultantes de la Ordenación.

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

III.- PLAN DE ETAPAS

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

V.- PLANOS DE INFORMACION

1.- Zonificación resultante de Modificación de Elementos nº 3.

2.- Servidumbres impuestas por el Ministerio de Defensa. Altura máxima de la edificación.

3.- Plan de Etapas - Modificación de Elementos nº 4.

4.- Zonas de PGOU.

VI.- PLANOS DE ORDENACION

1.- Zonificación.

2.- Red viaria.

3.- Abastecimiento y distribución de agua. Planta.

4.- Red de drenaje. Planta.

5.- Red de saneamiento de aguas fecales. Planta.

6.- Electrificación. Red de Media Tensión. Planta.

7.- Electrificación. Red de Baja Tensión. Planta.

8.- Electrificación. Red de alumbrado público. Planta.

9.- Canalización telefónica. Planta.

10.- Pavimentación. Secciones tipo.

Gerencia de Urbanismo
DILIGENCIA: Para ... do aprobado ... Excmo. Ayuntamiento en ... celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

11.- Servidumbres impuestas por el Ministerio de Defensa. Altura máxima de la edificación.

12.- Plan de Etapas.

13.- Nivel de Ejecución de la Edificación.

DOCUMENTO ANEXO Nº 1:

CONVENIO URBANISTICO DE 19 DE MAYO DE 1989

Málaga, Abril de 2005

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
12.04.05 014096
VISADO DEMARCACION DE ANDALUCIA ORIENTAL

Fdo.: Miguel Angel de la Rua Lopez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 4.050

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA


Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

1.2.- ANEJOS

ANEJO Nº 1

CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS RESULTANTE DE LA ORDENACION

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

ANEJO Nº 2

DESTINO PUBLICO O PRIVADO DE LOS SUELOS RESULTANTES DE LA ORDENACION



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
de la Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

ZONA		DOMINIO Y USO PUBLICO		DOMINIO Y USO PRIVADO		DOMINIO PRIVADO USO PUBLICO	
		Superficie (m^2s)	% del total	Superficie (m^2s)	% del total	Superficie (m^2s)	% del total
ESPACIOS LIBRES	(S.G.)	184.702	15,39				
VIARIO	(S.G.)	16.970	1,41				
EQUIPAMIENTO	(S.G.)	3.000	0,25				
DEPURADORA	(S.G.)	5.000	0,42				
TOTAL DOTACIONES DE SISTEMAS GENERALES		209.672	17,47				
ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	(P.P.O.)	95.540	7,96				
PARQUE DEPORTIVO	(P.P.O.)	10.400	0,87				
ESPACIOS LIBRES	(P.P.O.)	54.500	4,54				
VIARIO	(P.P.O.)	84.058	7,00				
CENTROS DOCENTES	(P.P.O.)	6.500	0,54				
EQUIPAMIENTO SOCIAL	P.P.O.)		0,00	7.800	0,65		
DEPOSITO AGUA Y OTRAS INSTAL. PUBLICAS	(P.P.O.)	2.030	0,17				
ES. BOMBEO AGUA POTABLE	(P.P.O.)	230	0,02				
ES. BOMBEO DE FECALES	(P.P.O.)	280	0,02				
TOTAL DOTACIONES DEL (P.P.O.)		253.538	21,13	7.800	0,65		
ZONA DEPORTIVA						112.250	9,35
ZONA DE SERVICIOS				2.040	0,17		
ZONA DE USO TERCIARIO						2.130	0,18
ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA				281.285	23,44		
ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA				331.435	27,62		
TOTAL ZONA RESIDENCIAL				612.720	51,05		
TOTAL SECTOR		463.210	38,60	622.560	51,87	114.380	9,53



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.01.01, EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Las presentes ordenanzas, que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, se aplican en el ámbito del Plan Parcial, correspondiendo las normas particulares de cada zona a las áreas respectivas señaladas en el plano de ordenación VI.1.

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

- Zona.
  Conjunto de superficies del mismo uso y ordenanza particular.

- Manzana.
  Parte de una zona, designada por iniciales indicativas de la zona a que pertenece, seguidas o no de números o letras que identifican su situación. (Por ejemplo RE.1 A).

- Parcela edificable.
  Manzana o parte de una Manzana en la que se permite edificar.

- Parcelas de esquina.
  Parcelas con, al menos, un 40 % de su perímetro de linderos públicos.

- Alineación o lindero público.
  Línea de contacto entre dos zonas, una de las cuales, al menos, es de dominio público.

- Lindero privado.
  Línea de contacto entre parcelas de dominio privado.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] por este Excmo. Ayuntamiento [redacted] celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

- Testero.

  Línea de contacto entre dos manzanas de dominio privado.

- Rasante.

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

- Línea de edificación.

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

- Ocupación.

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

- Espacio libre privado.

  Es la parte no ocupable de la parcela.

- Edificabilidad.

  Medida de la edificación permitida en una determinada manzana o parcela expresada en metros cuadrados o mediante un coeficiente de edificabilidad expresado en metros cuadrados por metro cuadrado de manzana o de parcela edificable.

- Retranqueo.

  Distancia horizontal entre las alineaciones o linderos de una manzana o parcela y la línea de edificación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [redacted] este Excmo. Ayuntamiento [illegible] dele-
brado el día 17 JUL 2005
La Línea de la Concepción, 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

- Altura edificable.

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

- Usos permitidos.

  Usos compatibles con los usos característicos de una zona o de las colindantes, con las limitaciones expresadas en cada caso.

- Usos prohibidos.

  Usos incompatibles con los usos característicos de una zona o de las zonas colindantes.

- Uso Hotelero

  Es el referido a espacios, locales o dependencias donde se prestan, de forma predominante, servicios de hospedaje, complementado, o no, con servicios de hostelería y otros compatibles.

  Usos compatibles con el Uso Predominante Hotelero

  - Comercial minorista
  - Servicios personales
  - Oficinas
  - Culturales
  - Recreativos
  - Deportivos

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

2.- CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

A los efectos de regulación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada se divide el área ordenada en las clases de zonas diferenciadas en el plano VI.1 con distintas tramas y claves que se enumeran a continuación:

- Espacios públicos.
  - Espacios libres generales.
  - Espacios libres protegidos del sector.
  - Espacios libres del sector.
  - Espacios libres inundables por embalses.
  - Parque deportivo.
  - Viario general y del Sector

- Zonas edificables públicas (dotaciones).
  - Equipamiento general.
  - Centro docente.
  - Equipamiento social.
  - Depósito de agua.
  - Depuradora.

- Zonas edificables privadas.
  - Centros de Transformación y seccionamiento
  - Deportivas.
  - Terciaria.
  - Residenciales intensivas.
  - Residenciales extensivas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de Detalle podrán formularse con el fin de adaptar o reajustar las alineaciones y las rasantes señaladas en el Plan Parcial, ordenar los volúmenes en parte de una manzana en una manzana o en varias manzanas, de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar la red de calles definida con las calles interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el Estudio de Detalle. Dichas calles serán privadas y, en consecuencia, de uso restringido.

Los Estudios de Detalle podrán adaptar o reajustar las alineaciones de las calles del Plan Parcial, con la limitación de no reducir su anchura, de acuerdo con la determinación del apartado 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, y de no alterar su continuidad dentro del área ordenada ni el emplazamiento de conexión en su perímetro.

El diseño pormenorizado de los estacionamientos públicos de acceso a la playa se precisará en los Estudios de Detalle correspondientes o, en su defecto, en los Proyectos de Urbanización. A través de dichos estacionamientos se garantizará, mediante pasos de peatones pavimentados, el acceso público a la playa.

La adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no podrá reducir las superficies destinadas a espacios libres públicos ni aumentar el volumen edificable total al aplicar las ordenanzas a las parcelas resultantes de la adaptación o del reajuste efectuado.

La ordenación de volumen no podrá incrementar la ocupación del suelo, las alturas de edificación, la superficie permitida, el número de viviendas ni alterar los usos.

En los Estudios de Detalle que afecten a dos o más manzanas se cumplirán las condiciones enunciadas en el párrafo anterior que corresponden al conjunto de las zonas. Los Estudios de Detalle estarán delimitados como máximo por calles y espacios libres diseñados en el Plan Parcial.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

El nivel de cargas de cada manzana o parcela será proporcional al aprovechamiento que le corresponda en cada caso.

Los Estudios de Detalle podrán comprender la parcelación de las manzanas ordenadas; en este caso cumplirán los mismos requisitos que los Proyectos de Parcelación.

Cuando se desarrolle una manzana mediante un proyecto de edificación del conjunto, éste podrá integrar el contenido de los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización correspondientes a los espacios libres y calles interiores de la manzana; si la ordenación altera las determinaciones del Plan Parcial deberá realizarse su tramitación como Estudio de Detalle.

4.- PROYECTOS DE PARCELACION

Las parcelaciones estarán supeditadas a la presentación de un Proyecto de Parcelación y a la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Será necesario redactar un Proyecto de Parcelación siempre que se quiera dividir una manzana en dos o más parcelas. Mediante los Proyectos de Parcelación se pueden dividir manzanas edificables divisibles con las limitaciones señaladas en cada norma particular.

El ámbito mínimo de los Proyectos de Parcelación será una manzana definida en el Plan Parcial o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

Ninguna parcelación urbanística será válida mientras que no se inscriba o anote en el Registro de la Propiedad.

Los Proyectos de Parcelación comprenderán los siguientes documentos:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 17 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Plano acotado de la manzana matriz a escala mínima 1:1.000 en su estado actual, con detalle de los edificios y usos existentes.
- Plano acotado de las fincas resultantes de la parcelación, señalando sus accesos, superficie, linderos y normas de aplicación.
- Cédula urbanística de la manzana matriz y solicitud de cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes.
- Certificación registral de los terrenos objeto de la parcelación con señalamiento de las cargas y gravámenes de las fincas que se parcelan.

5.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización de los espacios libres - parques, plazas, jardines y áreas infantiles - y de las calles definidas por el Plan Parcial se desarrollarán mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, que comprenderán los proyectos de:

- Explanación, pavimentación, riego, jardinería y arbolado.
- Abastecimiento de agua.
- Alcantarillado.
- Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Canalización Telefónica.

El Proyecto de Urbanización del sector o del polígono que comprenda las zonas deportivas destinadas a campo de golf contará con un anexo que defina las obras correspondientes a dicha instalación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en [illegible] celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Proyectos de explanación, pavimentación, riego, jardinería y arbolado.

Se ajustarán a los trazados del Plan Parcial o de los Estudios de Detalle con las adaptaciones que resulten del conocimiento pormenorizado de las características topográficas y geotécnicas de los terrenos.

Los perfiles longitudinales de las calles se adaptarán al terreno, con el fin de evitar desmontes y terraplenes que desfiguren las peculiaridades paisajísticas del lugar y originen desniveles que dificulten el acceso a las parcelas edificables.

Los firmes de las calzadas de las calles tendrán resistencia suficiente para soportar la circulación ocasional de camiones con 10 toneladas de carga por eje. Los proyectos contendrán los cálculos justificativos de los firmes adoptados que habrán de basarse en ensayos Próctor o Próctor modificado, Indice de grupo y ensayos correspondientes para determinarlo y límite de retracción en terrenos arcillosos.

Para calcular los espesores de firmes se utilizará el "Indice resistente de California" (C.B.R.), o en su defecto, el "Indice de grupo".

Los espacios libres coincidentes con zonas inedificables debido a las servidumbres militares no se podrán arbolar.

Las plantaciones previstas serán consecuentes con las especies autóctonas y naturalizadas existentes en los terrenos ordenados y compatibles con el propósito de preservar las vistas panorámicas de los terrenos. La selección de las especies de arbolado será consecuente con las condiciones edáficas del terreno y con su exposición al viento de levante.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

- Proyectos de abastecimiento de agua.

Los proyectos de abastecimiento de agua deberán justificar su procedencia, caudal y calidad, incluyendo el certificado del organismo competente justificativo de que las hipótesis básicas que se adoptan son válidas. Si el organismos fuera la empresa concesionaria del servicio, será necesaria su aceptación de las redes proyectadas (tipo y diámetro de tuberías, clase de juntas, válvulas, etc.).

Los proyectos incluirán presiones máxima y mínima en la red y presiones de trabajo y prueba adoptadas, así como las obras complementarias necesarias (depósitos, estaciones de corrección, etc.).

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Los proyectos precisarán:

- La procedencia de las aguas.
- El sistema de captación.
- La calidad de las aguas.
- La dotación (mínimo de 300 litros/habitante/día y 2 litros/m2 de espacios libres/día).
- El caudal total necesario.
- El caudal disponible.
- Los diámetros de las conducciones existentes y caudales que se toman de ellas en la actualidad.
- La presión estática de la red general, que tendrá 1 atmósfera en el punto más desfavorable.
- La presión de en los puntos de toma previstos.
- El caudal que toma la red proyectada en cada uno de los puntos previstos.
- El diámetro de las redes de abastecimiento con expresión de los diámetros de las tuberías de cada tramo, caudal que circula en el mismo, puntos de corte y cotas piezométricas en los nudos de la red y en los puntos de corte.

- El cálculo de las cotas piezométricas en los puntos de toma.
- El resumen del cálculo de la red.
- Cualquier otro cálculo de carácter hidráulico necesario para justificar dimensiones de depósitos, estaciones de corrección y bombeo, etc.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción, 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Proyectos de alcantarillado.

Los proyectos habrán de precisar:

- El plano de cuencas o áreas vertientes.
- El caudal de aguacero previsto y duración del mismo.
- Los coeficientes de escorrentía y retardo adoptados.
- Los diagramas de circulación de la red con expresión de caudales por tramos, sección de las conducciones y sus pendientes que nunca podrán ser superiores al 5%.
- El resumen del cálculo de la red.
- El caudal total de aguas pluviales.
- El caudal total de aguas fecales.
- El sistema de evacuación (estación depuradora).
- El grado de depuración de las aguas vertidas.
- Los cálculos relativos al grado de dilución conseguido en el desagüe.
- Cualquier otro cálculo hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de estaciones depuradoras, sifones, aliviaderos, estaciones de bombeo, etc.

- Proyectos de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Deberán indicar las conexiones con la red exterior, incluyendo certificado de la empresa suministradora justificativo de que las hipótesis básicas que se adoptan para el suministro de energía eléctrica son viables y conformidad con la red proyectada.

Para el cálculo de la red y estaciones de transformación se adoptarán los supuestos mínimos siguientes:

- viviendas 0,6 Kw/habitante y 0,02 Kw/m^3 de aire acondicionado.
- oficinas y locales comerciales 0,08 Kw/m^2 construido.

El nivel luminoso medio de servicio en calles principales de circulación será de 12 lux, con uniformidad mínima de 0,33 en calles secundarias de 8 lux, con uniformidad mínima de 0,25 y en calles peatonales de 5 lux, con uniformidad mínima de 0,17.

Tanto las líneas de alta y media como las de baja y alumbrado serán subterráneas.

- Proyectos de canalización telefónica.

Las canalizaciones que serán subterráneas, se proyectarán con capacidad suficiente para asignar una línea por vivienda y por 100 m2 edificables destinados a otros usos.

6.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUBROGACION EN LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR EL PLAN PARCIAL

Se redactará y aprobará un Proyecto de Reparcelación en el que, de acuerdo con la Normativa Urbanística e Hipotecaria, se describirán las nuevas fincas resultantes de la ordenación, expresándose las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por no ser incompatibles con el Plan Parcial.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

El Proyecto de Reparcelación incluirá, por tanto, las cédulas urbanísticas de las nuevas fincas en las que constará el régimen urbanístico derivado del Plan Parcial modificado con expresión de los usos, edificabilidades y alturas edificables permitidos y de las limitaciones impuestas por aplicación de la Ley 8/1.975, de 12 de marzo, sobre zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional y su Reglamento de 10 de Febrero de 1.978.

El Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado definitivamente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto por la Normativa Hipotecaria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por dicha Ley y el Plan Parcial, en cuanto acto de ejecución de sus preceptos, y el adquiriente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

7.- NORMAS DE EDIFICACION

Las normas de edificación comprenden las determinaciones relativas a las condiciones de edificación, cerramiento, jardinería y usos en los espacios libres y en las parcelas edificables situadas en las distintas zonas; las normas de edificación se desglosan en los siguientes apartados:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Condiciones de edificación comunes a todas las zonas.
- Condiciones de volumen comunes a todas las zonas.
- Condiciones de uso comunes a todas las zonas.
- Condiciones de higiene comunes a todas las zonas.
- Condiciones estéticas comunes a todas las zonas.

- Normas particulares de los espacios libres públicos.
- Normas particulares de las zonas dotacionales públicas (equipamiento general, centro docente y equipamiento social).
- Normas particulares de la zona del depósito de agua y otras instalaciones públicas.
- Normas particulares de la zona de la Depuradora.
- Normas particulares de la zona de servicios.
- Normas particulares de las zonas deportivas.
- Normas particulares de la zona terciaria.
- Normas particulares de las zonas residenciales intensivas.
- Normas particulares de las zonas residenciales extensivas.

El ejercicio de la facultad de edificar por los propietarios se someterá a lo establecido en los arts. 377 y 378 (Sección 6ª - Subsección 2ª) del Plan General.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

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

La realización de obras en las parcelas edificables producirá interferencias mínimas en las vías públicas urbanizadas. En consecuencia, no se permitirá el acopio de materiales en ellas y se evitarán acciones que puedan producir desperfectos en pavimentos, instalaciones y arbolado.

Cuando resulte inevitable ocupar aceras con vallas de obras, se formará un paso de viandantes provisional a costa de la calzada; dicho paso contará con un piso que asegure la continuidad del plano de la acera, una valla protectora de la obra y una cubierta resistente al impacto por caída de objetos y herramientas. El paso en la calzada se señalará convenientemente y contará con iluminación nocturna.

Los pasos de carruajes y las arquetas, pozos, y zanjas de acometidas de 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 situarán en el cerramiento de las parcelas, fuera del espacio público.

9.- CONDICIONES DE EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Los edificios deberán cumplir las determinaciones que señalan los arts. 368 a 402, ambos inclusive del Plan General (Sección 4ª a Sección 9ª ambas inclusive).

El volumen edificable podrá ordenarse en edificios unifamiliares aislados, edificios unifamiliares agrupados, edificios plurifamiliares y edificios terciarios.

Las parcelas destinadas a edificios unifamiliares aislados cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

- Parcela mínima edificable .....400 m²
- Dimensiones mínimas de las parcelas edificables.....Según el siguiente Cuadro:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

	Frente mínimo de Parcela a vía pública (m.)	Profundidad mínima de parcela (m.)
De 400 m² a menos De 800 m²	14	25(1)
De 800 m² a menos de 1.000 m²	20	30(1)
De 1.000 m² a menos de 1.300 m²	24	35(1)
De 1.300 m² a menos de 1.500 m²	26	40(1)
De 1.500 m² a menos de 1.800 m²	30	45(1)
Más de 1.800 m²	32	50(1)

(1) En parcelas de esquina la profundidad será medida desde el lindero público hacia el interior de la parcela, en cualquier dirección.

Los edificios unifamiliares aislados podrán ocupar el 40 % de la superficie de la parcela; los edificios unifamiliares agrupados y los edificios plurifamiliares y terciarios podrán ocupar el 60 % de la superficie de la parcela o manzana.

Los edificios se separarán 6 m. de las alineaciones de las calles públicas; 3 m. de los linderos privados; 6 m. de los testeros en las manzanas destinadas a construir edificios unifamiliares aislados; 8 m. de los testeros en las parcelas destinadas a construir edificios unifamiliares agrupados, edificios plurifamiliares y edificios terciarios; y 3 m. de los testeros en los centros de servicios; en el interior de las parcelas los edificios plurifamiliares y terciarios se separarán como mínimo una distancia semejante a la mitad de su altura, a menos que se redacte un Estudio de Detalle o un Proyecto de Edificación conjunto y que exista acuerdo fehaciente entre los propietarios.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este
Excmo. Ayuntamiento [illegible]
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Las fachadas con huecos de habitaciones vivideras se separarán de los muros fronteros a una distancia semejante a su altura. Cuando la habitación tenga huecos a varias fachadas se aplicará la regla anterior en la fachada más soleada.

Los edificios construidos en la zona lejana de seguridad de las baterías D.16 y D.17 (ver plano de Ordenación VI.1. Zonificación) cumplirán las NTE referidas a estabilidad de los edificios y la norma de resistencia sísmica PDS; los pilares y forjados de las estructuras se realizarán con hormigón armado o perfiles de acero y el acristalamiento de los edificios con vidrio de 6/7 mm de grosor como mínimo.

Las construcciones existentes dentro de la zona de Servidumbre se atendrán, en todo caso a lo que determina la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley de Costas.

10.- CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS

A los efectos de aprovechamiento lucrativo serán computables las superficies de techos interiores cerrados por los muros verticales de las plantas situadas sobre rasante de la línea de edificación, es decir, aquellas cerradas en la totalidad de su perímetro, a fin de fomentar la concepción y ejecución de soportales, terrazas y porches cubiertos.

Por tanto, de acuerdo también con las determinaciones del art. 402 del Plan General (Sección 9ª), quedará especialmente prohibido cerrar cualquier superficie cubierta exterior que aparezcan en los proyectos originales de edificación, evitándose así su incorporación al interior de los inmuebles.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Los edificios unifamiliares aislados y agrupados y los edificios terciarios que con uso exclusivo hotelero pueden construirse en manzanas calificadas como RE podrán tener como máximo TRES (3) PLANTAS (PB + 2) y 9,50 m. de altura, excepto en las áreas afectadas por Servidumbres Militares de limitación de altura a 5,00 m., o a 5,50 m., en que la altura máxima de la edificación estará limitada, en cada caso, a dichos 5,00 m., o 5,50 m. medidos en vertical desde el contacto del terreno natural en su cota más alta, con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta más elevada. En este caso, el número máximo de plantas permitidas será de DOS (2) PLANTAS (PB + 1).

Los edificios plurifamiliares y los edificios terciarios podrán tener como máximo CUATRO (4) PLANTAS (PB + 3) y 12,50 m. de altura, excepto en las áreas afectadas por servidumbres militares de limitación de altura a 5,50 m. o 10,00 m, en que la altura máxima estará limitada en cada caso, a los citados 5,50 m. o 10,00 m., medidos en vertical, desde el contacto del terreno natural en su cota más alta, con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta más elevada.

Se exceptúan las áreas afectadas por Servidumbres Militares de limitación de altura a 5,50 m. y 10,00 m., situadas en el interior de las manzanas RI.4, RE.10D y RE.14, en las que la altura máxima de la edificación será, en cada caso, de 5,50 m. y 10,00 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta más elevada hasta la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno natural.

En los casos que se citan en los dos párrafos anteriores el número máximo de plantas será de DOS (2) PLANTAS (PB + 1), para limitación de altura a 5,50 m., y de TRES (3) PLANTAS (PB + 2) para limitación de altura a 10,00 m.

Las áreas afectadas por servidumbres militares de limitación de altura a 0 (CERO) metros, son inedificables. Dichas áreas afectan parcialmente a las manzanas RI.7, RI.11 y RI.4.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de [illegible] de 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Los edificios que puedan interferir vistas de otros edificios situados detrás de ellos no podrán tener más de dos plantas ni más de 6 m. de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de no ocultar totalmente las vistas de dichos edificios. Las fachadas de los cuerpos construidos en la segunda planta no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de las alineaciones transversales a las vistas principales (Peñón de Gibraltar, Mar Mediterráneo o espacios libres públicos en este orden).

Las limitaciones de altura y de edificabilidad por servidumbre militar que figuran en el plano de Ordenación VI.11 dejarán de ser efectivas en el momento en que se supriman las afectaciones respectivas.

Por encima de las alturas establecidas por las servidumbres militares sólo se permiten construir faldones de cubiertas, chimeneas y antenas; la envolvente de la cubierta no podrá ser sobrepasada por casetones ni otras instalaciones.

11.- CONDICIONES DE USO COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Se establecen tres tipos de usos permitidos: el residencial, el terciario comercial y el terciario hotelero, que comprende las actividades terciarias de servicios públicos y privados, comerciales, de oficina, de alojamientos turísticos, de servicios personales recreativas y deportivas, compatibles con el uso dominante residencial del sector.

El acceso de vehículos a parcelas con fachadas a más de una calle se debe efectuar, obligatoriamente desde la calle con menor sección transversal.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

12.- CONDICIONES DE HIGIENE COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Los locales cumplirán las condiciones mínimas de higiene relativas a tamaño de locales, iluminación y ventilación natural, patios de luces e instalaciones exigidas en las viviendas de protección oficial.

13.- CONDICIONES ESTETICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

La edificación, cerramiento de parcelas y jardinería se adaptará en lo básico al ambiente en que estén situadas. A tal efecto se evitará que la situación, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos reduzcan el campo visual para contemplar las bellezas naturales desde emplazamientos con vistas panorámicas, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

El tratamiento de los espacios libres preservará, en la medida de lo posible, las características morfológicas de los terrenos y la vegetación natural cuando no se prevea arbolado. El arbolado de nueva plantación será coherente con las especies que se desarrollan en la zona, con la existencia de vientos salinos y con el interés de las vistas que se disfrutan desde cada punto de los terrenos. En consecuencia, no se podrán plantar árboles en parcelas, que, al crecer, puedan interferir las vistas que disfruta otras parcelas situadas detrás de ellas; se propugnan como más deseables las soluciones con vegetación trepadora apoyada en pérgolas.

Los volúmenes edificados se definirán de forma consecuente con la práctica tradicional que se refleja en la fragmentación característica de la arquitectura vernácula, con cuerpos de edificación de tamaño, altura y profundidad reducidos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
bajado de la Sede Electrónica del
Excmo. Ayuntamiento en Virtud Resolución de-
brada el día 7 JUL. 2005
Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
Gerencia de Urbanismo
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

De forma semejante se propugna cubiertas de teja con pendiente de 30/45 ° y aleros de vuelo reducido que permitan alcanzar un compromiso entre la protección de las fachadas de la intemperie, especialmente de la lluvia y la resistencia a los vientos característicos del lugar.

Los volúmenes y fachadas de la edificación se enriquecerán con espacios de transición (terrazas y miradores acristalados) que permitan disfrutar del aire libre en los días templados y del sol en los días invernales y faciliten las vistas panorámicas y laterales sobre las fachadas sin necesidad de salir del edificio.

Dichos elementos podrán sobresalir 3 m. sobre los espacios libres privados por encima de la planta baja y podrán ocupar el 50 % del desarrollo de la fachada, manteniendo en todo caso separaciones a los linderos de edificios colindantes semejantes a la profundidad de los elementos, con un mínimo de 0,6 m.

En los lienzos de las fachadas de los edificios se utilizarán materiales con acabados y tonalidades acordes con la construcción característica del contorno y se evitarán materiales estridentes que rompan la armonía del conjunto.

Se consideran favorables las soluciones arquitectónicas y los materiales que faciliten el crecimiento de la vegetación trepadora por las fachadas, la personalización de éstas por los propietarios y su conservación sin necesidad de recurrir a técnicas especiales.

Se evitarán los materiales (elementos metálicos brillantes y cristales reflectantes) que produzcan destellos con la luz del sol.



El juego de volúmenes de la edificación se enriquecerá mediante terrazas horizontales que faciliten la conservación y uso del suelo y cerramientos con muros de fábrica de los espacios libres privados, que también permitirán protegerlos del viento y de las vistas y, por tanto, facilitar su uso asegurando intimidad. Los muros de cerramiento podrán tener la misma altura que la planta baja de los edificios, excepto en los linderos con calles, donde tendrán una altura máxima de 1,00 m., en todo caso, se admiten cerramientos realizados con plantas que tengan una altura máxima equivalente a la planta baja de los Edificios.

Para solicitar una licencia municipal de construcción o de vegetación será necesario obtener previamente la conformidad de ALCAIDESA INMOBILIARIA, S.A.(1) o de la Entidad Urbanística de Conservación que la sustituya al proyecto correspondiente; dicha conformidad se otorgará a los proyectos que cumplan las condiciones de impacto ambiental que se deducen de las condiciones de estas Ordenanzas.

A estos efectos, los proyectos deberán comprender un estudio de obstrucción de vistas del Peñón de Gibraltar, del mar y de los espacios libres inmediatos en parcelas "posteriores", según sea el caso. El estudio consistirá en un esquema a escala 1:100 de las proyecciones verticales, en sección según la vista considerada, y horizontales, en planta, de la silueta de los edificios, cerramientos y vegetación previstos sobre los terrenos limítrofes.

(1) ALCAIDESA INMOBILIARIA, S.A. se ha subrogado en las obligaciones y derechos de la firma ALCAIDESA COSTAIN AGROMAN, S.A., promotora inicial del P.P.O.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesion plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepcion 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

14.- NORMAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- Espacios libres generales.

Ordenaciones permitidas.....Aislada y estructuras móviles. (*)
Ocupación máxima. .....2 %
Altura máxima edificable.....5 m. (**)
Número máximo de plantas. 1
Separación mínima a linderos y entre edificios. .....12 m.

(*) Con destino a edificios recreativos y de conservación de los espacios libres; también se pueden instalar centros de servicio públicos (estaciones de bombeo de abastecimiento de agua y de aguas fecales).

(**) Las áreas afectadas por Servidumbres Militares de limitación de altura a 0 (CERO) metros, son inedificables.

- Espacios libres del sector.

Tipología de la edificación. .....estructuras móviles (*)
Superficie edificable. .....9 m² por elemento
Altura máxima edificable.....3 m.
Número máximo de plantas. 1

(*) Sólo se permite instalar quioscos y construcciones típicas de jardín.

En los espacios libres públicos inundables que figuran en el plano de Ordenación VI.1 se pueden construir embalses de retención de agua para formar reservas que aseguren el riego del campo de golf en caso de emergencia; en los espacios libres públicos se pueden instalar las tuberías que conectan las casetas de bombeo de los embalses y el campo de golf.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
Gerencia de Urbanismo
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

15.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DOTACIONALES PUBLICAS (EQUIPAMIENTO GENERAL Y CENTRO DOCENTE)

Ordenación permitida. .....Aislada

Coeficiente de edificabilidad máximo .....1 m²/m² de zona

Altura máxima edificable.....8 m.

Número máximo de plantas .....DOS (2) PLANTAS (PB + 1)

Plazas de estacionamiento .....1 por 100 m^2 edificados (*)

(*) Más 1 por 300 m^2 para carga y descarga en usos comerciales y 1 por 4 asientos en espectáculos.

16.- NORMAS PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO

Ordenación permitida. .....Aislada

Superficie máxima edificable.....Según cuadro de características Urbanísticas.

Altura máxima edificable.....8 m.

Número máximo de plantas .....DOS (2) PLANTAS (PB + 1)

Plazas de estacionamiento .....1 por 100 m^2 edificados (*)

Uso.....Residencia Tercera Edad

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

17.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DEPOSITO DE AGUA Y OTRAS INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS.

Ordenación permitida. .....Aislada.

Usos permitidos .....Depósito de Agua, Estación de Bombeo de Agua Potable y usos ligados a redes de servicios, tales como centros de transformación y central telefónica.

Superficie máxima edificable ...(*)

Altura máxima edificable.....5 m.

Número máximo de plantas .....UNA (1) PLANTA (Planta Baja)

(*) La edificabilidad no es computable. Los edificios se consideran parte de la instalación.

18.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE LA DEPURADORA

Ordenación permitida. .....Aislada.

Usos permitidos. .....E.D.A.R.

Superficie máxima edificable .....(*)

Altura máxima edificable.....5 m

Número máximo de plantas .....UNA (1) PLANTA (Planta Baja)

(*) La edificabilidad no es computable. Los edificios se consideran parte de la instalación.



19.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS

Ordenación permitida. .....Aislada.
Usos permitidos .....Estaciones de Bombeo para Golf
Centros de Transformación.
Superficie máxima edificable .....Según cuadro de
Características Urbanísticas (*)
Altura máxima edificable.....5 m
Número máximo de plantas .....UNA (1) PLANTA (Planta Baja)

(*) La edificabilidad no es computable. Los edificios se consideran parte de la instalación.

20.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA

Ordenación permitida. .....Aislada.
Usos permitidos .....Deportivo
Superficie máxima edificable ..... Según cuadro de Características Urbanísticas
Altura máxima edificable.....5 m (*)
Número máximo de plantas .....UNA (1) PLANTA (Planta Baja)

En el área de la Zona Deportiva comprendida dentro de la franja de Servidumbre de Protección de Costas, se dará cumplimiento a la ley de Costas, en lo que se refiere a accesos a la playa e inedificabilidad.

Se exceptúan de la condición de inedificabilidad las construcciones que integran el restaurante La Hacienda y las ampliaciones que autorice la Jefatura de Costas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

(*) Se exceptúan las áreas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 0 (cero) metros que quedarán inedificadas.

21.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA

Ordenación Permitida .....Aislada y Agrupada
Usos permitidos .....Terciario
Superficie máxima edificable .....Según cuadro de Características Urbanísticas
Plazas de Estacionamiento.....1 por 100 m² edificado + 1 por 1,25 hab. de Hotel.
Parcela mínima .....Parcela única. Indivisible
Altura máxima edificable.....12,50 m.
Número máximo de plantas .....CUATRO (4) PLANTAS (PB + 3)

22.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Ordenaciones Permitidas. .....Aislada y Agrupada.
Usos permitidos .....Residencial y Terciario
Número máximo de viviendas .....Según Cuadro Características Urbanísticas (*)
Densidad máxima .....60 viviendas/Ha (**)
Superficie máxima de la edificación.....Según Cuadro Características Urbanísticas (*)
Coeficiente de edificabilidad máximo ..1 m²t/m²s (**)
Plazas de Estacionamiento.....1 por vivienda + 1 por 100 m2 de edificación de otros usos + 1 por 1,25 habitantes de Hotel
Ocupación máxima. .....60 %

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por
La Línea de la Concepción 17 JUL. 2005
12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Retranqueos mínimos:

A linderos públicos: .....6,00 m.

A linderos privados:.....3,00 m.

A testeros: .....8,00 m.

En el interior de cada parcela, la edificación se separará una distancia mínima igual a la mitad de la altura del edificio más alto.

Nº máximo de plantas .....CUATRO (4) PLANTAS (PB + 3) (***)

Altura máxima .....12,50 m. (***)

(*) La cifra asignada a cada manzana es independiente de la superficie real ocupada por la manzana en el terreno.

(**) Para supuestos de parcelación de manzanas y concentración de la edificación.

(***) Se exceptúan las parcelas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 5,50 m. o a 10,00 m.

En dichas parcelas, la altura de la edificación no sobrepasará los 5,50 m. o los 10,00 m., en cada caso, medidos desde el terreno natural, en su cota más alta en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta más elevada.

En el caso de las parcelas incluidas en el interior de la manzana RI.4 la edificación no podrá sobrepasar los 5,50 m. o 10,00 m. de altura en cada caso, medidos desde cualquier punto de la cara inferior del forjado que forma parte de la planta más elevada, hasta la proyección vertical del mismo punto sobre el terreno natural.

Caso de existir limitación de la altura de la edificación por razón de servidumbres militares a 5,50 m., en cualquier modalidad de medición de las apuntadas en los dos párrafos anteriores de este mismo punto, el número máximo de plantas permitido será de DOS (2) PLANTAS (PB + 1).

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por esta Excma. Ayuntamiento [illegible] fecha calendada [illegible]
17 JUL 2005
12 JUL 2005
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Caso de existir limitación de la altura de la edificación por razón de servidumbres militares a 10,00 m., en cualquier modalidad de medición de las apuntadas en los párrafos anteriores de este mismo punto, el número máximo de plantas permitido será de TRES (3) PLANTAS (PB + 2).

Las áreas afectadas por Servidumbres Militares de limitación de altura a 0 (CERO) METROS quedarán inedificables. Dichas áreas afectan parcialmente a las manzanas RI.7 y RI.11.

23.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

Ordenaciones Permitidas. .....Aislada y Agrupada (*)

Uso permitido .....Residencial.

Usos compatibles .....Terciario Hotelero y los compatibles con él (**)

Usos incompatibles..... Residencial en manzanas destinadas a uso hotelero (**)

Número máximo de viviendas. .....Según Cuadro Características Urbanísticas (***)

Superficie máxima de la edificación.....Según Cuadro Características Urbanísticas (***)

Plazas de Estacionamiento.....1 por vivienda

Parcela mínima edificable.....400 m²

Dimensiones mínimas de las parcelas edificables .....Según el siguiente Cuadro:



	Frente mínimo de Parcela a vía pública (m.)	Profundidad mínima de parcela (m.)
De 400 m² a menos de 800 m²	14	25(1)
De 800 m² a menos de 1.000 m²	20	30(1)
De 1.000 m² a menos de 1.300 m²	24	35(1)
De 1.300 m² a menos de 1.500 m²	26	40(1)
De 1.500 m² a menos de 1.800 m²	30	45(1)
Más de 1.800 m²	32	50(1)

(1) En parcelas de esquina la profundidad será medida desde el lindero público, en cualquier dirección.

Edificabilidad máxima de la parcela.....Según Proyecto de Parcelación

Ocupación máxima de la parcela .....40 %

Retranqueos mínimos:

A linderos públicos .....6,00 m.

A linderos privados.....3,00 m.

A testeros, en parcelas destinadas a edificación unifamiliar aislada .....6,00 m.

A testeros, en parcelas destinadas a edificación unifamiliar agrupada....8,00 m.

Nº máximo de plantas .....TRES (3) PLANTAS (PB + 2) (****)

Altura máxima .....9,50 m. (***)

(*) Se pueden agrupar varias parcelas, agrupar densidad y edificabilidad de las mismas y concentrar la totalidad o parte de los espacios libres para usos comunitarios. Asimismo, el propietario de dos o más parcelas colindantes podrá construir una única vivienda, con superficie de edificación igual o menor a la suma de las superficies de edificación correspondiente a cada parcela. La parcela resultante tendrá la consideración de indivisible, debiendo precisarse en el proyecto de edificación este extremo y registrarse, así como el vínculo de no edificabilidad del suelo libre, y la renuncia a la densidad no consumida.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En los casos contemplados en los dos párrafos anteriores, los retranqueos mínimos se referirán al perímetro envolvente de las parcelas agrupadas.

(**) De acuerdo con el epígrafe 3.2 de la Modificación de Elementos nº 4, aprobada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción con fecha 5 de Junio de 1997.

"3.2.- MANZANAS CALIFICADAS COMO RESIDENCIAL EXTENSIVO

Se incluye el Uso Terciario dentro de los compatibles, en las manzanas calificadas como Residencial Extensivo, pero se restringe a aquellas actuaciones que:

- Afecten como mínimo a una manzana completa de las que quedará excluido el uso residencial, manteniendo las mismas condiciones de volumen y ocupación que en las viviendas unifamiliares.
- El uso dominante sea el Hotelero.
- Los usos comercial, oficinas, servicios personales y afines, sólo serán compatibles en apoyo del hotelero y se mantendrán como incompatibles en las manzanas que se dediquen a viviendas"

(***) La superficie de la edificación asignada a cada manzana es independiente de la superficie de suelo real que dicha manzana ocupe en el terreno.

(****) Se exceptúan las parcelas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 5,00 m. En dichas parcelas, la altura de la edificación no sobrepasará los 5,00 m. medidos desde el terreno natural, en su cota más alta en contacto con la edificación, hasta la cara interior del forjado que forma el techo de la planta más elevada.

En el caso de las parcelas incluidas en el interior de las manzanas RE.10D y RE.14, la edificación no podrá sobrepasar los 5,50 m. ó 10,00 m. de altura en cada caso, medidos desde cualquier punto de la casa inferior del forjado que forma parte de la planta más elevada, hasta la proyección vertical del mismo punto sobre el terreno natural.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
Gerencia de Urbanismo
hal sido aprobado por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-
brada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

En todas las áreas afectadas por servidumbres militares que limitan la altura de la edificación a 5,00 m. el número máximo de plantas permitido será de DOS (2) PLANTAS (PB + 1).

Está afectada por esta Ordenanza una parte de la Manzana RE.1.

Málaga, Abril de 2005

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
12.04.05 014096
VISADO DEMARCACION DE ANDALUCIA ORIENTAL

Fdo.: Miguel Angel de la Rúa López.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 4.050

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.01.01, EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

III.-PLAN DE ETAPAS

1.- OBJETO

El presente Plan de Etapas tiene por objeto establecer los plazos de ejecución de las obras de Urbanización y de edificación en el Sector 14D.01.01 de La Línea, así como la redacción de Proyecto de Reparcelación adaptado al PPO modificado, siguiendo los criterios establecidos por la Corporación Municipal.

2.- PLAZOS PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS

El Proyecto de Reparcelación reajustado al presente documento, se presentará a trámite a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

3.- ETAPAS DE LA URBANIZACION

Etapa única

A la fecha de presentación del presente Texto Refundido, han sido ya ejecutadas la totalidad de las obras del viario y redes de servicios correspondientes a la totalidad de las Etapas. En la actualidad se está ejecutando la segunda fase de la depuradora así como adecuando los Espacios Libres Públicos. Esta etapa deberá concluirse en septiembre de 2006.





TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.01.01, EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

IV.-ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

El estudio económico financiero tiene por objeto establecer, en forma estimativa, la evaluación económica de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios que corresponden a la Modificación del Plan Parcial, diferenciando dos etapas y distinguiendo entre los distintos niveles de urbanización y servicios previstos.

Dado que las valoraciones contenidas en el Estudio Económico Financiero no han sido modificadas, se ha considerado conveniente mantener la unidad monetaria (PESETA), para facilitar el estudio comparativo con el existente.

- Tipos de obras de urbanización.

  A efectos de calcular los costes de las obras se diferencian dos tipos de urbanización:

  - La urbanización interior, que incluye los sistemas generales y locales de calles y parques con sus redes de servicios (en la estimación del coste de las obras de urbanización sectorial no se incluye el coste de la urbanización de las calles ni de los espacios libres interiores de las zonas privadas), y
  - La urbanización exterior, que comprende las contribuciones a obras o elementos que se comparten con otros sectores y las obras de conexión o de carácter especial necesarias para la urbanización.

- Estimación de los presupuestos de los proyectos específicos de urbanización.

  El conjunto de las obras de urbanización se desglosará en una serie de proyectos específicos:

  - Explanación, pavimentos, señales y jardinería.
  - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
  - Redes de alcantarillado.
  - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Red de canalización telefónica.
  - Obras especiales.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento [illegible] de-
[illegible] 7 JUL. 2005
[illegible] 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Urbanización exterior, que comprende la carretera de acceso desde la CN-340 con evacuación de pluviales, alumbrado y jardinería, la parte proporcional del abastecimiento de agua desde La Línea y la canalización telefónica desde la centralita prevista en el cortijo de las Aguzaderas.

1.- EXPLANACION, PAVIMENTOS, SEÑALES Y JARDINERIA

Concepto	Pts. (millones)
Movimiento de tierras (144.910 m³ x 500 Pts/m³)	72,46
Firme flexible en calzada (33.110 m² x 2.000 Pts/m²)	66,22
Firme flexible en estacionamiento (4.570 m² x 2.000 Pts/m²)	9,14
Acera (28.440 m² x 2.900 Pts/m²)	82,48
Bordillo (21.630 m x 2.300 Pts/m.)	49,75
Alcorques y parterres (13.820 m² x 600 Pts/m²)	8,29
Arboles en alineaciones (1.580 ud. x 5.800 Pts/ud.)	9,16
Jardinería de espacios libres (332.250 m² x 300 Pts/m²)	99,67
TOTAL	**397,17**

2.- REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIO

Concepto	Pts. (millones)
Depósito de 1.000 m³	17,25
Estación de bombeo a depósito de 1.000 m³	12,08
Tubería de fundición dúctil Ø 300 mm. (1.075 m. x 12.900 Pts/m.)	13,87
Tubería de fundición dúctil Ø 250 mm. (4.570 m. x 10.900 Pts/m.)	49,81
Tubería de fundición dúctil Ø 200 mm. (1.015 m. x 9.000 Pts/m.)	9,14
Tubería de fundición dúctil Ø 150 mm. (2.355 m. x 6.900 Pts/m.)	16,25
Tubería de fundición dúctil Ø 100 mm. (3.760 m. x 4.800 Pts/m.)	18,05
Tubería de fundición dúctil Ø 80 mm. (280 m. x 4.300 Pts/m.)	1,20
Tubería de polietileno para riego (6.000 m. x 2.800 Pts/m²)	16,80
Bocas de riego (217 ud. x 23.000 Pts/ud.)	4,99
Hidrantes (40 ud. x 173.000 Pts/ud.)	6,92
TOTAL	**166,36**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
... documento ... por este ... en sesión plenaria cele-
... 7 JUL. 2005
... 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado [illegible] por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

3.- REDES DE ALCANTARILLADO

Concepto	Pts. (millones)
Primera fase de la estación depuradora	35,00
Estación de bombeo (1 ud. x 8.050.000 Pts/ud.)	8,05
Tubular de fecales Ø 30 cm. (6.425 m. x 8.100 Pts/m.)	52,04
Tubular de pluviales Ø 30 cm. (9.085 m. x 8.900 Pts/m.)	80,86
Tubería de bombeo Ø 20 cm. (230 m. x 9.000 Pts/m.)	2,07
Desagüe de pluviales (29 ud. x 92.000 Pts/ud.)	2,67
Pasacalle (39 m. x 22.000 Pts/m.)	0,86
TOTAL	**181,55**

4.- REDES DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Concepto	Pts. (millones)
Desmontaje de la línea aérea de 15 Kv (820 m. x 1.000 Pts/m.)	0,82
Línea de media tensión 12/20 Kv (6.365 m. x 6.000 Pts/m.)	38,19
Centros de transformación 2 x 400 kva (2 ud. x 8.050.000 Pts/ud.)	16,10
Centros de transformación 1 x 400 kva (7 ud. x 5.980.000 Pts/ud.)	41,86
Centros de mando (8 ud. x 288.000 Pts/ud.)	2,30
Conducción de alumbrado (12.445 m. x 2.300 Pts/m.)	28,62
Puntos de luz (438 ud. x 83.000 Pts/ud.)	36,35
TOTAL	**164,24**

5.- RED DE CANALIZACION TELEFONICA

Concepto	Pts. (millones)
Canalización de 4 Ø 110 mm. (2.290 m. x 2.900 Pts/m.)	6,64
Canalización de 2 Ø 110 mm. (4.005 m. x 2.300 Pts/m.)	9,21
Arquetas (33 ud. x 92.000 Pts/ud.)	3,04
TOTAL	**18,99**

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUL. 2005
La Línea de la Concepción 12 JUL. 2005
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

6.- URBANIZACION EXTERIOR

Concepto	Pts. (millones)
Acera (5.850 m² x 2.900 Pts/m²)	16,97
Bordillo (3.900 m. x 2.300 Pts/m.)	8,97
Alcorques y parterres (5.850 m² x 600 Pts/m²)	3,51
Arboles en alineaciones (560 ud. x 5.800 Pts/ud.)	3,25
Tubular de pluviales Ø 30 cm. (1.270 m. x 8.900 Pts/m.)	11,30
Desagüe de pluviales (10 ud. x 92.000 Pts/ud.)	0,92
Centros de mando de alumbrado (2 ud. x 287.500 Pts/ud.)	0,58
Conducción de alumbrado (3.900 m. x 2.300 Pts/m.)	8,97
Puntos de luz (65 ud. x 82.800 Pts/ud.)	5,38
Canalización de 4 Ø 110 mm (1.950 m. x 2.900 Pts/m.)	5,66
Arquetas (10 ud. x 92.000 Pts/ud.)	0,92
TOTAL	**66,43**

7.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y REPERCUSIONES UNITARIAS

Sumando los totales anteriores se obtiene el coste de las obras de urbanización:

Concepto	Pts. (millones)
Explanación, pavimentos, señales y Jardinería	397,17
Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio	166,36
Alcantarillado	181,55
Distribución de energía eléctrica y alumbrado público	164,24
Canalización telefónica.	18,89
Urbanización exterior.	66,43
TOTAL	**994,64**

Dividiendo el total por la superficie del sector, por la superficie de las zonas privadas vendibles, por la superficie edificable privada vendible no construida y multiplicando la repercusión unitaria sobre el metro cuadrado edificable vendible no construido por la superficie media de las viviendas no construidas se obtienen las repercusiones medias características de la ordenación:

994.640.000 Pts : 1.200.000 m² = 829 Pts/m² de suelo ordenado.

994.640.000 Pts : 595.740 m² = 1.670 Pts/m² de zona edificable privada parcelable no construida.

994.6430.000 Pts : 216.340 m² = 4.598 Pts/m² edificable privado no construido.

4.598 Pts/m² x 196.560 m² : 1.221 viviendas = 740.200 Pts/vivienda no construida.

8.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA PRIMERA ETAPA

La primera etapa comprende las conexiones exteriores, 25.000 m² de calle, 221.680 m² de espacios libres, la depuradora y una estación de bombeo. Por tanto se estima que el importe de las obras de urbanización que hay que ejecutar en dicha etapa asciende a:

Concepto	Pts. (millones)
Urbanización exterior.	66,43
25.000 m² de calle (8.600 Pts/m²)	215,00
221.680 m² de espacios libres (300 Pts/m²)	66,50
Depuradora y estación de bombeo	43,05
TOTAL	**390,98**

9.- COSTE DE LAS OBRAS DE INTERES PARA EL SECTOR

Se considera obra de interés para el sector la primera fase de la depuradora. Su coste se estima por tanto en 35.000.000 Pts.

Málaga, Abril de 2005

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
12.05 014096
VISADO DEMARCACION DE ANDALUCIA ORIENTAL

Fdo.: Miguel Angel de la Rúa López
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 4.050

Gerencia de Urbanismo
7 JUL 2005
12 JUL. 2005
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.01.01, EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

V.- PLANOS DE INFORMACION