PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.02.02 ALCAIDESA CORTIJO DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCION



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado
Exema. Asamblea
bradaen sesión de fecha 04 DIC 2003 mediante cele-
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
12 DIC 2003
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

TOS
OS
261103836702
Cádiz

MEMORIA
ORDENANZAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Alcaidesa S.A.

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto

Noviembre 2003

Firmado digitalmente por: ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE LA LINEA - CIF P1102200A / NOMBRE ARAUJO MORALES M GEMMA - NIF 75951919P Fecha: 2014-12-18T11:53:49



Han colaborado en la redacción de este Plan Parcial del Sector 14D.02.02 ALCAIDESA CORTIJO, del PGOU de La Línea de La Concepción.

Pilar Calle, Arquitecto
Santiago R. Plan, Ingeniero Geólogo
Francisco Javier López Lora, Proyectista

Estepona, Noviembre 2003
Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14D.02.02 ALCAIDESA CORTIJO DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCION



MEMORIA
ORDENANZAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



Alcaidesa S.A.

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto

Noviembre 2003



INDICE

Documento uno. MEMORIA

PARTE PRIMERA. Memoria Informativa

1. INTRODUCCIÓN. 6

   1.1 Objeto 6
   1.2 Iniciativa 6

2. LOCALIZACIÓN EN EL ENTORNO. LINDEROS. 6

   2.1 Ubicación 6
   2.2 Superficie afectada 6
   2.3 Linderos 7

3. PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN 7

4. RÉGIMEN LEGAL DE LOS SUELOS 7

   4.1 Régimen urbanístico. El PGOU de La Línea de la Concepción 7
      4.1.1 Condiciones Generales de los PPO 7
      4.1.2 Determinaciones específicas del PGOU sobre los PPO. 8
      4.1.3 Condiciones particulares de Ordenación 8
   4.2 Limitaciones militares 9
   4.3 Normas técnicas para la accesibilidad 9

5. EL MEDIO FÍSICO 9

   5.1 Climatología 9
      5.1.1 Tipología climática. 9
      5.1.2 Régimen anual de temperaturas. Valores típicos 10
      5.1.3 Régimen anual de precipitaciones 10
      5.1.4 Régimen anual de vientos 11
      5.1.5 Otros elementos climáticos 12
   5.2 Geomorfología 12
      5.2.1 Marco geológico 12
      5.2.2 Geología del sector 15
      5.2.3 Altimetría 15
      5.2.4 Pendientes 15
   5.3 Vegetación 15

6. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES 16

   6.1 Usos actuales del suelo 16
   6.2 Edificaciones y construcciones 16
   6.3 Accesos 17
   6.4 Instalaciones existentes 17
      6.4.1 Red eléctrica 17
      6.4.2 Red de alumbrado público 17
      6.4.3 Red telefónica 17
      6.4.4 Abastecimiento de agua 18
      6.4.5 Saneamiento y depuración 18



PARTE SEGUNDA. Memoria de ordenación

7. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES QUE RECOGE EL PLAN 20
7.1 Programa de necesidades 20
7.2 Descripciones de solución adoptada 20
7.3 Red viaria 21
7.3.1 Viario 21
7.3.2 Aparcamientos 22
7.3.3 Estructuras especiales 23
7.4 Sistema local de espacios libres públicos 23
7.5 Sistema local de equipamiento público 24
7.6 Equipamiento deportivo privado 24
7.7 Residencial 24
7.8 El uso terciario 24
7.9 Infraestructuras 24
7.9.1 Red de saneamiento 24
7.9.2 Red de drenaje 25
7.9.3 Abastecimiento de agua 25
7.9.4 Energía eléctrica 25
7.9.5 Alumbrado público 26
7.9.6 Teléfono 26
7.10 Sistemas generales adscritos. 26

8. RESUMEN DE LA PROPUESTA 26

PARTE TERCERA. Memoria Justificativa

9. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL 29

10. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 29
10.1 Criterios y objetivos de la ordenación propuesta. 29
10.2 Modelos alternativos. 30

11. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE. 31
11.1 La Ley del Suelo y sus Reglamentos 31
11.1.1 Cumplimiento de los estándares legales en materia de reserva de suelo para equipamiento. 31
11.1.2 Determinaciones del articulo 46 del R. de P. 31
11.1.3 Determinaciones del articulo 97.3 de la Ley del Suelo. 32

11.2 El PGOU de La Línea de la Concepción. 32
11.2.1 Delimitación del Sector y de los Sistemas Generales Adscritos. 32
11.2.2 Distribución de la edificabilidad disponible en el P.P.O. entre los usos previstos. 32
11.2.3 Numero máximo de viviendas admisibles en el Sector. 33
11.2.4 Estándares en materia de reserva de Suelo para Equipamiento. 33

11.3 Cuadro comparativo de estándares. 34

11.4 Limitaciones militares. 35
11.5 Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas 35

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
12 DIC. 2003
LA SECRETARIA GENERAL DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

ANEXO UNO. Fichas de plan general de La Línea de la Concepción 37
ANEXO DOS. Planos del medio físico 42
ANEXO TRES. Anexo de urbanización de iniciativa particular 51
ANEXO CUATRO. Documento de cumplimiento de la Declaración de Impacto Medioambiental. 58

Documento dos. ORDENANZAS

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES 74
Capítulo 2. REGIMEN DEL SUELO 76
Capítulo 3. NORMAS GENERALES 81
Capítulo 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS 83

ANEXO UNO. Fichas de determinaciones urbanísticas 89

Documento tres. PLAN DE ETAPAS

1. PLAZOS 100
2. PLAN DE ETAPAS 100

Documento cuatro. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. ANALISIS DE LOS COSTOS 105
2. PRECIOS UNITARIOS 105
3. PRECIOS COMPUESTOS 107
4. PRESUPUESTO 107

Documento cinco. PLANOS DE INFORMACION

PLANO I.1 SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
PLANO I.2 SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. ORDENACIÓN.
PLANO I.3 PARCELARIO. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.
PLANO I.4 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

Documento seis. PLANOS DE ORDENACION

PLANO P.1 ZONIFICACIÓN.
PLANO P.2 ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA.
PLANO P.3 RED VIARIA. SECCIONES LONGITUDINALES.
PLANO P.4 INFRAESTRUCTURAS.

DOCUMENTO 1
MEMORIA

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 12 DIC. 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

Parte primera
MEMORIA INFORMATIVA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO.

Se redacta este Plan Parcial de Ordenación del sector 14D.02.02 "Alcaidesa Cortijo" de Suelo Urbanizable Programado, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción, que exige explícitamente la formulación de este instrumento de planeamiento como requisito indispensable para la incorporación al proceso urbanizador de acuerdo con el art. 24 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuyo contenido fue recogido en parte por la Ley 1/1998 de la Junta de Andalucía en adelante TRLS.

1.2. INICIATIVA

Este Plan Parcial se formula a iniciativa de Alcaidesa Inmobiliaria S.A., titular de la totalidad de los suelos del sector.

Alcaidesa Inmobiliaria S.A. está domiciliada en Loma de Rey, locales 40 y 41, Alcaidesa, La Línea de la Concepción 11300, Cádiz.

2. LOCALIZACION EN EL ENTORNO. LINDEROS

2.1. UBICACIÓN.

El sector objeto de planeamiento se ubica en la parte norte del Término Municipal de La Línea de la Concepción, entre el Arroyo de la Vea, límite con el término municipal de San Roque, y el Arroyo de las Aguzaderas.

Constituye, conjuntamente con el sector 14D.01.01 de La Línea de la Concepción y los sectores 001.AL y 002.AL del PGOU de San Roque un complejo residencial turístico caracterizado, como en general todo su entorno, por su alta calidad, baja edificabilidad y equipamiento excelente y en algunos casos excepcional. Ese marco de referencia ha marcado el tipo de la actuación que se propone, puesto que como se verá más adelante más de la mitad del suelo ordenado se destina a espacios libres y equipamiento público y privado.

2.2. SUPERFICIE AFECTADA

El Plan Parcial que se redacta afecta, como se dijo más arriba, al sector 14D.02.02, del PGOU de La Línea, que ocupa parte de unas lomas que discurren en dirección este-oeste y las faldas norte y sur de las mismas, tiene una superficie de 946.247 m^2, y cuya delimitación precisa se refleja en los planos.

El documento se refiere también, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 367 del Capítulo 1º, Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU, a los Sistemas Generales PSP-5, PSP-6 y PSPS-7 y R/7, adscritos al sector, conjuntamente con cual constituirán un supersector, de acuerdo con la definición que establece el artículo 359 de las citadas Normas. La superficie de los Sistemas Generales citados es la siguiente:

P.S.P. 5	10.003 m^2
P.S.P. 6	16.200 m^2
P.S.P. 7	45.803 m^2
R/7	8.000 m^2

La superficie total de sistemas Generales al Sector es de 80.006 m^2, y la superficie del sector, por tanto de 1.026.206 m2., ligeramente superior también a la que recoge el P.G.O.U.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

2.3. LINDEROS

El área objeto de planeamiento esta limitada al norte por el Arroyo de la Vea, que constituye el límite con el término municipal de San Roque, al Este con terrenos incluidos en el sector 14D.01.01 "Alcaidesa Playa", al sur con el arroyo de las Aguzaderas, y al Oeste con suelos no urbanizables también propiedad de Alcaidesa Inmobiliaria S.A..

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

3. PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACION

Todos los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, incluidos los afectados por los Sistemas Generales son propiedad de Alcaidesa Inmobiliaria S.A.

Sobre la loma sur del sector, en suelos del sistema General PSP-7, hay una superficie de 2.500 m^2 ocupada, consentidamente, por unas instalaciones militares.

La delimitación de la ocupación se refleja en el plano I.3 Parcelario, del Documento nº 5 PLANOS.

4. REGIMEN LEGAL DE LOS SUELOS

4.1 REGIMEN URBANISTICO. EL P.G.O.U. DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

Con carácter general el marco legal de referencia es la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio y la Ley de Artículo único 1/1998 de la Junta de Andalucía y, en particular, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción cuyo Texto Refundido recibió aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 27 de Julio de 1993.

Según el Plan General, el supersector que desarrolla este Plan Parcial, constituido por el sector 14D.02.02 y los sistemas generales a él adscritos, se encuentra situado en suelo clasificado como Urbanizable Programado y sujetos por tanto a la formación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

4.1.1 Condiciones Generales de los Planes Parciales de Ordenación

Los Planes Parciales de Ordenación se regulan, con carácter general, en los artículos 83 del TRLS y en el Capítulo Quinto y Anexo del Reglamento de Planeamiento, así como en el Título VII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de La Línea.

Concretamente, el TRLS establece, en el artículo 83, apartado 2, lo siguiente:

"1. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de éste Título.

b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

c) *Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo o de expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques, las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.*

d) *Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínimas de 10 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.*

e) *Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.*

f) *Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos, en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m2 de edificación.*

g) *Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.*

h) *Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de Urbanización.*

i) *Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al Aprovechamiento Urbanístico".*

4.1.2. Determinaciones específicas del PGOU de La Línea de la Concepción sobre los Planes Parciales de Ordenación.

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. que se dan por transcritas, establecen, en el capítulo 1 del Título VII las normas generales a que ha de ajustarse el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado y el contenido de los Planes Parciales de Ordenación.

4.1.3 Condiciones particulares de ordenación.

Las condiciones particulares de ordenación del sector y los sistemas generales adscritos se recogen en el artículo 415 de las mismas Normas, copia de las cuales se incorporan como anexo 1 esta Memoria.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

4.2 LIMITACIONES MILITARES

La ordenación venía limitada originalmente por la Orden del Ministerio de Defensa 168/1982 de 25 de Noviembre del Ministerio de Defensa, por el que se señalan las Zonas de Seguridad de las instalaciones militares de la Brigada de Artillería del Estrecho, en cumplimiento del artículo 11 del Real Decreto 689/1978 de 10 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

En 15 de Diciembre de 2002 se suprimió la zona de seguridad de la instalación denominada " Puesto de Mando Aguzaderas" , Orden del Ministerio de Defensa 2991/2002 por el que quedaban derogadas las ordenes 168/1982 y 95/1983 quedando el sector libre de servidumbres militares.

4.3. NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD.

" *El planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización que se redacten preverán que los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales"* dice el título segundo de las Normas Técnicas para la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, aprobadas por Decreto 72 / 1992 de 5 de Mayo del Presidente de la Junta de Andalucía.

En tal sentido, en el ámbito del Plan Parcial, los elementos de urbanización a que se refiere el título citado cumplirán las especificaciones que se establecen en él, salvo en aquellos casos en que el cumplimiento estricto de la norma resultara inviable. En esos casos, si llegaran a producirse, el Ayuntamiento dará cuenta de la resolución motivada a la Comisión de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte, de acuerdo con la disposición adicional tercera del Decreto.

5. EL MEDIO FISICO.

5.1 CLIMATOLOGIA

La climatología de la zona de estudio ha sido establecida según los datos proporcionados por la Estación Meteorológica de Sotogrande. Ha sido necesario trabajar con series cronológicas de 10 años, pues si bien existen datos para completar series más amplias, el error estadístico a cometer al trabajar con series de diferentes años y extensión sería considerable.

La estación está situada a cota +52m y en una ladera S.E. esto es en condiciones muy semejantes a Alcaidesa. Las conclusiones de los análisis que se reflejan en los apartados siguientes se reflejan gráficamente en los planos incluidos en el anejo número 2 a esta Memoria.

5.1.1. Tipología climática.

La tipología climática de la zona de Alcaidesa está condicionada por su localización geográfica, situado muy próximo a la costa del Mar Mediterráneo, por lo que la influencia marítima es acusada y el grado de continentalidad muy bajo. Asimismo, la cercanía al Estrecho de Gibraltar, supone "de facto" la existencia de una evidente influencia atlántica que se traduce en un bioclima termo-mediterráneo con ombroclima subhúmedo.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
en la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

La gran influencia marítima supone la disminución de las precipitaciones y suaviza las temperaturas.

5.1.2. Régimen anual de temperaturas. Valores típicos.

El régimen anual de temperaturas se caracteriza por:

1. La ausencia de invierno climático, considerándose que éste se presencia en los meses cuyas medidas están por debajo de 6ºC. El mes más frío es Enero, que además presenta una mínima de las medias inferior a 8ºC.

2. Un verano cálido, con temperaturas superiores a los 20ºC durante los meses de Mayo a Octubre, aunque la media de las máximas en Julio, Agosto y Septiembre no superan los 29ºC.

3. Por todo lo mencionado hasta ahora se deduce que las estaciones intermedias, primavera y otoño, están bastante bien caracterizadas. Las temperaturas aumentan desde principios de Abril hasta Agosto, para descender a partir de Octubre.

En general las temperaturas ascienden desde Enero a Agosto para descender de nuevo de forma suave y continua, sin producirse cambios bruscos ni en las temperaturas máximas medias, ni en las mínimas medias.

	T. media	T. máxima	T. mínima
Enero	12,01	15,72	7,9
Febrero	12,46	16,11	8,78
Marzo	13,51	17,46	9,48
Abril	14,63	19,51	10,32
Mayo	17,61	22,74	12,88
Junio	20,64	25,76	15,60
Julio	23,36	29,21	18,54
Agosto	24,6	29,78	19,21
Septiembre	21,71	26,68	17,03
Octubre	18,37	22,64	14,40
Noviembre	14,3	18,97	10,67
Diciembre	12,2	15,79	8,47
Anual	**16,28**	**21,7**	**12,77**

5.1.3. Régimen anual de precipitaciones.

La "Andalucía húmeda" se caracteriza por presentar precipitaciones superiores a 600 mm. anuales. El área que nos ocupa forma parte de la misma toda vez que las precipitaciones anuales en esta zona son muy irregulares, oscilando en el periodo observado entre 445,7 mm y 1.383,3 mm, es decir, en una relación de 1/3. El valor medio anual es de 810,6 mm.

Siguiendo a Lautensach y Neuman se consideran meses secos los que reciben una precipitación menor de 30 mm de lluvia. Este periodo se corresponde con los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre. La sequía es máxima en Julio y Agosto debido, principalmente, a la proximidad del mar.

La extensión del periodo lluvioso guarda relación lógicamente con el periodo seco, el año medio de ambas estaciones indica un periodo de ocho meses, comprendiendo de Enero a Mayo y de octubre a diciembre.

El máximo pluviométrico medio mensual se registra en Enero, con una precipitación de 145,7 mm. Las precipitaciones van aumentando de Septiembre a Enero y el retroceso comienza en Febrero. La distribución media de las precipitaciones es la siguiente:

Enero	145,70 mm
Febrero	110,39
Marzo	81,39
Abril	68,04
Mayo	41,84
Junio	15,25
Julio	2,14
Agosto	1,22
Septiembre	20,43
Octubre	91,52
Noviembre	103,37
Diciembre	131,56
Anual	**810,6 mm.**

Una característica a tener en cuenta en el estudio de las precipitaciones es el número de días en que éstas se producen. Los índices de intensidad mensuales se encuentran muy alejados de la media anual, existiendo además cuatro o cinco meses cuyos valores están por debajo de la misma (valores de signo negativo).

En cuanto a la naturaleza de las precipitaciones, la mayoría tiene lugar en forma líquida.

5.1.4. Régimen anual de vientos.

Con carácter general para la comarca en la que se localiza la zona de estudio, los vientos predominantes de la zona son los provenientes del Este (levante) y del Oeste (poniente), seguidos por los provenientes del Sureste y Noroeste, siendo éstos últimos de carácter frío en la época invernal y presentando carácter de viento cálido terral en el verano.

Meses	Velocidad	Dirección
Enero	118 km./h.	NE
Febrero	178 km./h.	E
Marzo	89 km./h.	W
Abril	84 km./h.	SW
Mayo	86 km./h.	SW
Junio	73 km./h.	NE
Julio	69 km./h.	W
Agosto	73 km./h.	W
Septiembre	85 km./h.	SW
Octubre	73 km./h.	W
Noviembre	122 km./h.	NW
Diciembre	95 km./h.	NW

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Del análisis de todos los datos de viento reseñados se desprende:

1º) Las velocidades más intensas coinciden con las más frecuentes en direcciones de componentes E – W.

2º) Las rachas máximas se producen también en direcciones de estas mismas componentes.

3º) Los valores utilizados para corrección son vientos de velocidades inferiores a 7 Kms/h. Que corresponden a direcciones N, SE y S, si bien todos ellos tienen frecuencias muy bajas.

4º) Las direcciones señaladas E y W ofrecen valores medios de velocidad muy altos que exigen la protección, bien topográfica, bien por medio de edificaciones, bien por medio de barreras de arbolado.

5.1.5. Otros elementos climáticos.

La zona aparece libre de heladas durante la totalidad del año, en función de su benignidad climática y su localización geográfica que hace posible la influencia marítima.

El régimen de nieblas aparece concentradas en los meses de Octubre y Noviembre con alguna menor intensidad en los meses de Enero a Marzo, presentándose generalmente densas y en función del régimen de vientos y humedad reinantes en todo el área del Estrecho.

5.2. GEOMORFOLOGIA

5.2.1 Marco geológico.

La zona en estudio, La Alcaidesa y su entorno, está situada en el extremo sudoccidental de las Cordilleras Béticas, caracterizada porque la mayor parte de los afloramientos son alóctonos, constituidos por unidades tectónicas, cada una de las cuales se ha situado en una época distinta y está más o menos caracterizada por una litología tipo.

Dado que no puede pensarse en una cuenca sedimentaria tipo geosinclinal clásica, ya que los materiales, hasta alcanzar su emplazamiento, han sufrido una complicada trayectoria, no solo desde una óptica sedimentaria, sino, y principalmente, desde una actividad tectónica muy compleja, es por lo que la exposición geológica que sigue, se va a estructurar en base a la época de emplazamiento de las unidades tectónicas, según las ideas mas extendidas de los diferentes autores y sobre todo en una caracterización litológica, que en última instancia es decisiva para el desarrollo de las actividades antrópicas como las que nos ocupan.

Para sistematizar el estudio de los terrenos aflorantes en la zona se hace una primera división.

1- Unidades preorogénicas
2- Unidades postorogénicas.

Las primeras han sido afectadas por la Orogénia Alpina, sus materiales tienen edades comprendidas entre el Cretácico Superior y el Burdigaliense. Las segundas, que no han sido afectadas por la orogénia, fosilizan parcialmente a las anteriores y sus materiales tienen edades desde el Mioceno hasta la actualidad.

Entre las numerosas unidades preorogénicas definidas en este área (Campo de Gibraltar), se encuentran en la zona de estudio las siguientes:

1. Unidad de Algeciras
2. Unidad de Nogales
3. Unidad del Aljibe.

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 Pleno en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Entre las formaciones postorogénicas se describen las siguientes:

1. Plioceno
2. Cuaternario

La Unidad de Algeciras está a su vez constituida por varias unidades litológicas menores, cuyas características principales son las siguientes:

-Facies del Flysch Senonense, constituida por una serie de secuencias turbidíticas, integradas por calizas cristalinas limosas, que pasan a calizas microcristalinas arcillosas, para terminar normalmente en arcillas. Este tipo de depósito corresponde a zonas de sedimentación de débil nivel de energía, en plataforma interior a talud por debajo de la isobata 100.

-Facies margosa con abundantes micritas arcillosas y arcillas que da la impresión de ser una continuación de las condiciones de sedimentación antes descritas, pero existen datos que indican un cambio, estos son, de una parte la aparición de intrabioesparitas arenosas o limosas, que representan un aumento de la intensidad de las corrientes y el aumento de la influencia de la intensidad de las corrientes y el aumento de la influencia de terrígenos del grupo de las arenitas. De otra parte, los cambios laterales de facies a conglomerados intraformacionales, lo que induce una mayor influencia de terrígenos del grupo de las ruditas. Estos dos hechos localizados permiten afirmar que si bien la sedimentación se produce en zonas de plataforma interior a talud, la tranquilidad energética del medio se ve alterada por impulsos en la energía de las corrientes, provocados por un aumento de la carga de las mismas. Esta facies presenta colores vivos, rojos, rosas, verdosos, etc., se apoya sobre el Flysch antes descrito y sirve de base a la siguiente facies.

-Facies del Flysch de Algeciras, que da nombre a la unidad, tiene una edad Eoceno-Aquitaniense, se puede distinguir en ella:

- Tramo inferior de secuencias turbidídicas, constituidas por intraesparitas o intrabioesparitas arenoso-limosas con interestratificación laminar y frecuentes huellas sedimentarias, presentan la característica de haberse depositado en un medio de alto nivel de energía, como son las corrientes de turbidez.

- Tramo medio constituido por fangolitas y argilolitas con intercalaciones de limolitas, intraesparitas y otras, no puede ser considerado como una secuencia turbidítica.

- Tramo superior formado por un Flysch muy potente en cuya base se presentan términos areníticos seguidos de fangolíticos, faltando en ocasiones el término lutítico superior, si bien cuando está presente tiene 20 m. de biomicrita limosa en gruesas capas, sedimentado en una zona de bajo nivel de energía por debajo de la isobata 100.

La Unidad de Nogales constituida por una sucesión de micrítas y biomicrítas arcillosas y areniscas en la que las primeras representan depósitos en zonas de sedimentación de bajo nivel de energía y las areniscas depósitos en zonas de sedimentación de alto nivel de energía, en general de tipo costero, no significa que se hayan producido fenómenos sucesivos, dada la

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

ritmicidad de los materiales, en los que la cuenca asciende y desciende originándose un tipo de sedimentación u otro (plataforma interior o costera), sino que en realidad, de lo que se trata es de incrementos intermitentes en la energía de las corrientes, o incluso de pulsaciones tectónicas, que originan el fenómeno de las corrientes de turbidez.

No obstante lo dicho, es innegable la presencia de ciertos caracteres turbidíticos, así como una ritmicidad de aportes de materiales terrígenos de tamaño arenas en el seno de una sucesión de materiales carbonatados-arcillosos, sin que llegue a tratarse de una facies Flysch típica.

La Unidad del Aljibe está integrada por varias unidades litológicas, cuyas características más singulares se describen a continuación:

-Facies arcillosa basal, potente y uniforme, originada en una zona de débil nivel de energía, con aportes masivos de componentes lutíticos.

-Facies de Benaiza, constituida por la alternancia de arcillas rojizas y micritas y vicritas arcillosas, es una variación lateral de facies de la facies basal arcillosa anterior.

La presencia de calizas de tipo esparítico en intercalaciones en capas de 0,4 a 0,6 m significa un incremento en el nivel de energía de las corrientes, semejante al de una zona costera de alto nivel de energía de sedimentación, lo que se traduce en el lavado de ciertos elementos. El carácter circunstancial de estas corrientes, origina litologías de distribución muy concreta y de algún modo restringida (paquete de calizas al N. de La Línea). Este proceso sedimentario parece tener el mismo origen del que ha dado lugar a una facies margosa de la Unidad de Algeciras, es decir fluctuaciones temporales en la energía de las corrientes.

-Facies de la arenisca del Aljibe, en realidad es una facies Flysch con caracteres diferenciales según el área de observación elegida. En la que nos ocupa, predominan los niveles areníticos sobre los fangolíticos, faltando casi por completo los términos lutíticos superiores. Las areniscas de ésta zona, destacaban por su abundancia en cuarzo, en las subarkosas concretamente se han encontrado porcentajes superiores al 75%, con redondeamiento nulo para las granulometrías menores, calibrado malo, la matriz cuando existe es de naturaleza arcillosa, sericítica o ferruginosa, cuando no existe, aparece un cemento de naturaleza feldespática y menos frecuentemente silicea.

El Plioceno se puede dividir en:

- unidad arenosa inferior

- unidad carbonatada superior

La primera presenta un predominio de material arenítico, de distinto tipo, con un buen redondeamiento y esfericidad en las arenas cuarzos. Parece que la sedimentación se ha producido en una cuenca marina con un alto nivel de energía. Esta unidad presenta intercalaciones de roca carbonatada entre las areniscas.

La unidad carbonatada, con afloramientos de escasa importancia, se haya constituida por bioesparítas, bioesparrudítas e intrabioesparitas, mezcladas con abundante arena de cuarzo, chert y feldespatos. La sedimentación de estos materiales, al igual que la de la unidad anterior se ha producido en zonas litorales, con alto nivel de energía.

El Cuaternario está constituido por materiales procedentes de ámbitos sedimentarios continentales, pudiéndose establecer estos grupos:

- Aluviones modernos, que son una mezcla de arenas y limos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 04 DIC 2003
12 DIC. 2003
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

- Playas y dunas, formación arenosa de desarrollo variable a lo largo del litoral.

- Derrubios, constituidos por masas de materiales mas o menos consistentes, movilizados a consecuencia de procesos de deslizamiento y reptación bien antiguos, bien recientes.

5.2.2 Geología del Sector.

Terrenos preorogénicos. Se han dividido en Unidades litológicas, de las que en este Sector se hayan representadas las siguientes:

Unidad litológica nº5 Calizas.

Constituida por una banda de calizas grises y blanquecinas estratificadas en capas que pueden alcanzar un (1) metro de espesor, dichas capas están cortadas por numerosas fallas y fracturas que desplazan los distintos tramos del afloramiento. Entre las calizas aparecen intercalaciones margo-arcillosas que contribuyen a la inestabilización de las calizas. El buzamiento del conjunto oscila entre 55º y 65º al NO. Solamente aparece una ligera banda de esta unidad, al sureste del sector

Unidad litológica n 6 Arcillas y margas con areniscas y calizas.

Constituida por arcillas y margas de colores marrones y pardo oscuros, con intercalaciones de arenisca y calizas. Las calizas se hacen mas potentes en el límite NE de este área, aflorando en una estrecha banda con dirección aproximada N-S, así como en un afloramiento que continúa fuera del Sector. En algunos puntos, las arcillas y margas están recubiertas por coluvial y/o eluvial.

5.2.3 Altimetría.

La altimetría de la zona objeto del Plan Parcial está comprendida entre los +51 y +159 m. sobre el nivel del mar. Los puntos más bajos se hallan naturalmente en las márgenes de los arroyos, mientras las mayores altitudes aparecen localizadas en la zona de las instalaciones militares

5.2.4. Pendientes.

Se trata de una zona de pendientes muy variables, desde la zona con pendientes inferiores al 15% que constituye la mayor parte del sector, hasta dos zonas, de una superficie total de unas 10 Has con pendientes superiores al 30%. La escorrentía puede ser por tanto muy rápida en esas zonas. Pueden existir problemas para la utilización de maquinaria pesada en la zona más cerrada de los valles de los arroyos de la Vea y de las Aguzaderas.

5.3 VEGETACION.

Para el estudio de la vegetación de una zona o región, no es suficiente efectuar una relación detallada de las especies existentes actualmente, ya que puede venir, y de hecho así ocurre, influenciada por la acción humana, especialista en modificar y destruir inconscientemente, pero de un modo inexorable, la vegetación potencial o climax.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003

Siguiendo la distribución biogeográfica de la vegetación para la península Ibérica realizado por S. Rivas Martínez los terrenos del sector en estudio se hallan en la provincia corológica gaditano-onubo-algarviense, sector gaditano.

En este sector corológico la vegetación potencial, en equilibrio con las condiciones del medio existentes, es un bosque de encinas, alcornoques y quejigos que pertenece a la clase fitosociológica denominada Querceta ilicis (Br-Bl, 1.947) la cual engloba a la mayoría de los bosques y matorrales esclerófilos de la región mediterránea occidental, que ejercen la función de climax.

Pero en la zona en estudio, debido a las transformaciones efectuadas por el hombre, lo que predomina es un monte bajo con dominio de leguminosas; Asparagus aphylli – Calicotometum villasae, quedando como testigo de la climax bosquetes aislados de las especies arbóreas antes citadas en una concentración de una superficie aproximada de una a dos hectáreas, situada junto al límite nordeste del sector y en la ladera norte.

No ha podido establecerse en cambio la presencia de especies de interés absoluto en cuanto a su conservación, aunque ha de reconocerse el valor ecológico ambiental singular de esos bosquetes, y del bosque de eucaliptus a la entrada del sector que habrán de tenerse en cuenta a la hora de ordenar en detalle esas zonas en concreto, que se han reflejado en el plano número I.5 Usos, Edificaciones, Infraestructuras y Vegetación existente. No se ha recogido en el plano la vegetación existente en el jardín de las proximidades del cortijo, de escaso interés.

6. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

6.1 USOS ACTUALES DEL SUELO

El terreno constituye, en su mayor parte, y con las salvedades señaladas en el párrafo anterior, un erial sin más aprovechamiento que el que proporcionan los pastos que crecen como fruto de las abundantes lluvias de primavera y otoño.

6.2 EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

Al Oeste del sector se sitúa el Cortijo de la Aguzaderas, que fué habilitado para oficinas provisionales de la promotora, y hoy fuera de uso. La edificación, en principio, no tiene interés tipológico ni calidad suficiente como para justificar su conservación.

En sus inmediaciones se levantaron hace una década cuatro barracones desmontables que durante unos años acogieron las oficinas técnicas de la promotora, de los cuales hoy perduran tan sólo las soleras.

En las proximidades del cortijo existe un pozo dotado de un pequeño grupo de presión, que abastecía de agua potable a las instalaciones provisionales antes mencionadas.

En el punto más elevado del sector se encuentra un pequeño edificio, utilizado por el Ministerio de Defensa dentro del esquema de defensa del Estrecho, al que se denomina PC Aguzaderas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

6.3 ACCESOS

El acceso al sector se produce a través de un vial de 12,00 mts. de sección transversal que, cruzándolo de oeste a este, constituye asimismo el acceso al sector 14 D.01.01 "Alcaidesa Playa" desde la CN-340.

Dicho vial, que forma parte de la red viaria de Sistemas Generales del P.G.O.U. de La Línea, fue construido por Alcaidesa Inmobiliaria S.A. y está pavimentado para recibir un tráfico del tipo T-2, de acuerdo con la denominación de la Instrucción de Carreteras del M. de Fomento.

6.4 INSTALACIONES EXISTENTES

6.4.1 Red eléctrica.

Al Sur y sensiblemente paralela al fondo de la vaguada del arroyo de las Aguzaderas, existe una línea aérea de 15 Kv, sobre de postes metálicos, con conductores de aluminio de 3 x 54 mm^2 que, procedente de la subestación que Alcaidesa construyó en terrenos de su propiedad, adyacentes al vial de acceso citado, y cedió posteriormente a la Cía. Sevillana de Electricidad, S.A., desciende a través del sector que se ordena y del 14 D.01.01 hasta abastecer un Centro de Transformación interior de 125 KVA, situado en las inmediaciones del restaurante La Hacienda.

Una derivación de esta misma línea, dotada igualmente con postes metálicos, abastece un Centro de Transformación a la intemperie de 100 KVA, situado en las inmediaciones del Cortijo de las Aguzaderas, y hoy fuera de uso.

Ambas líneas son propiedad de Alcaidesa y será soterrada la primera y desmantelada la segunda en la fase de urbanización del sector.

6.4.2 Red de alumbrado público

A lo largo de todo el vial de acceso hasta el sector 14D.01.01 existe una red de alumbrado público en condiciones para ser utilizada y que por tanto se incorporará a la definitiva red de alumbrado del sector.

6.4.3 Red telefónica.

Desde el P.C. Aguzaderas, y en dirección Noreste, parte una línea aérea telefónica, con postes de madera, que une esta instalación con otra similar, situada en el término municipal de San Roque, denominada P.C. San José, adscrita igualmente al sistema de defensa del Estrecho.

No podrá utilizarse para suministrar conexiones telefónicas al sector que planea, que se alimentará desde la subcentral telefónica situada en terrenos de la primera fase de Alcaidesa.

6.4.4. Abastecimiento de agua

La zona objeto del Plan Parcial no posee infraestructura de agua potable. Para el suministro al sector será preciso tomar del sector colindante 14D.01.01 " Alcaidesa Playa", en cuyo proyecto de urbanización se tuvieron en cuenta las solicitaciones de esta segunda fase.

6.4.5. Saneamiento y depuración:

El área abarcada por el Plan Parcial no posee red de saneamiento. Existe en terrenos del sector 14D.01.01 Alcaidesa Playa una depuradora modular proyectada para dar servicio a la totalidad de las instalaciones de Alcaidesa, tanto las situadas en La Línea de la Concepción, como las que se proyectan en San Roque.

Está prevista la recuperación de los efluentes una vez depurados, para riego del campo de golf que se proyecta.

Todas estas instalaciones se reflejan gráficamente en el plano número I.4 del documento número cinco.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La de la Concepción 12 DIC. 2003
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 definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA 12 DIC 2003

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Parte segunda
MEMORIA DE ORDENACION

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

7. DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES QUE RECOGE EL PLAN

El Plan Parcial se ha redactado bajo las premisas de respeto al entorno, potenciando sus valores paisajísticos, de acuerdo con los resultados obtenidos del análisis del medio, y de la promoción de actuaciones que estructuren el territorio desde el momento de su urbanización, desconfiando de la capacidad del proceso edificatorio para generar un conjunto comprensible en un entorno como el de Alcaidesa y para los usos previstos en Plan General.

7.1. PROGRAMA DE NECESIDADES.

Se plantea la necesidad de ordenar los suelos de los sectores objeto de planeamiento bajo las siguientes premisas:

Primero: Reservar suelo suficiente para la construcción de nueve hoyos del campo de golf proyectado en suelos de La Línea de la Concepción y San Roque, y con la posibilidad de conexión por tanto con la zona norte de los terrenos de Alcaidesa situados en término municipal de San Roque.

Segundo: Buscar una ordenación que estructure esa reserva de modo que permita mantener el mayor número posible de viviendas con vistas sobre el golf, sobre el mar, o sobre ambos, en la convicción de que ese es un aspecto muy valorado por los potenciales usuarios.

Tercero: Evitar edificabilidades altas sobre las parcelas de modo que no se produzca la sensación de una ocupación masiva del suelo.

Cuarto: Mantener en lo posible la escasa vegetación de relieve existente, sobre todo en las áreas de mayor densidad y calidad de las masas arbóreas y arbustivas.

Quinto: Mejorar en lo posible la accesibilidad entre las distintas zonas de Alcaidesa, con la previsión de futuras conexiones entre el complejo y el resto de los suelos turísticos previstos en el PGOU, o que puedan preverse en su inminente revisión.

Sexto: Prever la posible necesidad futura de un depósito regulador de agua potable capaz de dar servicio a los cuatro sectores de Alcaidesa.

7.2 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El programa previsto se ha desarrollado, como se decía anteriormente, bajo las premisas de respeto al entorno y de aprovechamiento integrado de las potencialidades de los terrenos, delimitando ocho supermanzanas susceptibles de aprovechamiento lucrativo, más los espacios destinados a golf y otras actividades deportivas, y las zonas destinadas a viario, espacios libres públicos y equipamiento público, a las que se han asignado los usos previstos y

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, a 17 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

determinando las posibilidades de construcción y las protecciones convenientes, para conseguir los objetivos fundamentales del proyecto, y en última instancia la mejora del medio en que se desarrollará.

El conjunto se desarrolla apoyandose en el vial existente, previsto como sistema general en PGOU, que partiendo del punto de acceso desde la N-340, va a conectar con el sector 14D.01.01 Alcaidesa Playa, y en otro que, partiendo de éste en la rotonda de entrada a los sectores de Alcaidesa situados en La Línea, va a conectar con el término municipal de San Roque en el extremo noroeste del sector en estudio.

Los viales se han proyectado como elemento estructurante del paisaje y a tal efecto la caja de los de nueva apertura hienden el terreno a lo largo de todo su desarrollo, reforzando el débil relieve, y permitiendo la construcción de unas terrazas sobre las que asentarán las edificaciones de modo que se eviten los habituales rellenos de tierra con elevación del terreno, de incontrolable impacto sobre la imagen final del conjunto construido.

Los espacios libres públicos del sector completan esa estructuración del paisaje, ocupando por una parte las zonas mas bajas y por tanto más húmedas, y las de mayor valor ambiental desde el punto de vista de la calidad y densidad de la vegetación. Estas zonas prefijadas en el PGOU, se unen entre sí y con los Sistemas Generales de Espacios Libres mediante pasillos verdes, con uso de espacio libre o deportivo, que permitirán completar circuitos para la estancia y el paseo, y acceder al mirador previsto junto a las instalaciones militares, sobre el impresionante paisaje del litoral.

Desde el vial principal, y desde el segundo vial citado más arriba, parten cuatro viales que dividen el espacio destinado a la edificación residencial en ocho supermanzanas, cuyo desarrollo se llevará acabo mediante Estudios de Detalle o Proyectos integrados de la totalidad de cada una de ellas de acuerdo con las determinaciones de las ordenanzas particulares de cada una. Tanto éstas como las parcelas destinadas a Equipamientos se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones que las Normas Urbanísticas del PGOU establecen, en sus artículos 228 y 229, para el tipo que en el artículo 204 se denomina como " Edificación Aislada".

El PPO utiliza una edificabilidad de 0.2217 m^2t / m^2s, inferior a la máxima permitida, de 0,274 m^2t / m^2s aproximadamente, con un techo total lucrativo de 214.965 m^2t , manteniendo el número máximo de viviendas permitido, esto es un total de 1.200 unidades.

Se describen a continuación los distintos elementos de la ordenación.

7.3 RED VIARIA

7.3.1. Viario.

La red viaria prevista para este Plan Parcial se compone de nueve viales para circulación rodada: V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8 y V9, de los cuales el vial V1 se divide en dos tramos denominados V1 y V1.1; el tramo V5 se apoyan en buena parte de su trazado sobre el camino que lleva a las instalaciones militares. V4 se apoya en parte sobre el acceso Oeste a la finca desde la vía de servicios de la N-340. El resto de los viales rodados son de nueva creación.

A continuación se describe cada uno de estos viales:

-V1: Se trata de un vial dividido en dos tramos V1 y V1.1, el tramo V1 es un vial de acceso al sector desde terrenos de Alcaidesa, en el T.M. de San Roque, en el extremo Norte, y con un trazado Norte-Sur, dejando a su derecha los equipamientos del sector y a su izquierda

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 04 DIC 2003
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

las parcelas RE.1 y RE.2 hasta llegar a una rotonda de 46 m de diámetro, de la que parte el V4 y el tramo V1.1 que enlaza con el vial V1.2 ya existente. El tramo V1 se compone de una calzada de 6m de ancho, a cada lado 2,30m de aparcamiento continuo y 1,50m de acera. El tramo V1.1 se compone de una calzada de 6m, 1,5m de jardín a cada lado y 1,5m de acera. Su longitud total es de 1.131,91m.

-V2: Transcurridos unos 292m del V1, parte este vial en dirección Sur hasta llegar al P.K. 0,561 del mismo vial V1. Consta de una calzada de 6m, 2,30m de aparcamiento continuo a un lado, 1,5m de jardín al otro y 1,5m de acera a ambos lados. Su longitud total es de 516,52m.

-V3: Parte de la rotonda de este mismo vial, en dirección Este, a enlazar con el vial existente en el sector 14D.01.01 de La Línea de la Concepción. Su longitud es de 219,52m y con unas características similares a V2.

-V4: Este vial se apoya en parte en el acceso existente desde la vía de servicio de la N-340 y transcurre en dirección de Oeste a Este hasta llegar a la rotonda de V1. Su longitud es de 129,25m y sus características similares al tramo V1.1 descrito en V1.

-V5: Partiendo del P.K. 1,044 del V1 y apoyándose en buena parte de su trazado, sobre el camino que lleva a las instalaciones militares, llega hasta la rotonda V5 que está situada en el límite con el Sistema General Adscrito denominado PSP.7. Tiene las mismas características que V2. Su longitud total es de 511,64 m.

-V6: Parte del P.K. 1,190 del V1 y rodea la parcela RE.5, tomando primero dirección Norte-Sur, para después tomar dirección Oeste-Este, hasta enlazar con el vial V1.2 existente de acceso al sector 14D.01.01 de La Línea de la Concepción. Sus características son similares a V2 y tiene una longitud de 738,89m.

-V7: Transcurrido unos 398m del V1, parte este vial en dirección Oeste hasta la zona "No Urbanizable" situada al Oeste del Plan Parcial y propiedad de Alcaidesa. Consta de una única calzada de 6m. Su longitud es de 44,28 m.

- V8: Partiendo del P.K. 0,063 del V5 tomando primero dirección Norte-Sur, para después tomar dirección Oeste-Este, hasta enlazar con el vial V9. Sus características son similares a V2 y tiene una longitud de 481,70m.

-V9: Parte del P.K. 1,190 del V1.2, tomando primero dirección Sur-Norte, para después tomar dirección Este-Oeste, hasta llegar a la rotonda de este mismo vial. Sus características son similares a V2 y tiene una longitud de 758,57m.

7.3.2 Aparcamientos

Se han previsto dos niveles de aparcamiento:

El primero ubicado en los viales públicos en tramos discontinuos de cuatro plazas cada uno supone un 25% de las plazas previstas en el PPO, muy superior a las requeridas por el R. de Planeamiento. Se destina fundamentalmente a visitas, mantenimiento y emergencias y a los usuarios de los equipamientos. Su número total es de 620 plazas que se han repartido del siguiente modo:

Vial 1: 108 plazas en su lado oeste y 96 en su lado este.
Vial 2: 72 plazas en su lado oeste.
Vial 3: 29 plazas en su lado sur.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Vial 5: 76 plazas en su lado sur.
Vial 6: 116 plazas en su lado norte.
Vial 8: 63 plazas en su lado norte.
Vial 9: 60 plazas en su lado este.

El segundo, situado en el interior de cada manzana y a razón de 1,2 plazas por vivienda en la manzana RE.1, RE.3, RE.4 a, RE.4c RI-5, 2 plazas por vivienda en la manzana RE.4b y 1,3 plazas por vivienda en el resto de las manzanas, y una plaza por cada 100 m2 cuadrados de otros usos en todas, deberá ser definido en los Estudios de Detalle, o en su defecto en los proyectos básicos de la totalidad de cada manzana.

Así el reparto de plazas por manzana será:

	Viviendas	Otros Usos	Total
Manzana RE.1	135	51	186
Manzana RE.2	370	81	451
Manzana RE.3	101	38	139
Manzana RE.4 a	180	63	243
Manzana RE.4 b	44		44
Manzana RE.4 c	246		246
Manzana RE.5	138	34	172
Manzana RE.6	295	66	361
TOTAL EN MANZANAS	1.509	333	1.842

De acuerdo con lo establecido en el artículo 384 de las Normas Urbanísticas, en las parcelas que se destinen a uso hotelero se hará una previsión de 1,25 plazas por habitación.

En ambas posiciones se reservará un 10% de las plazas de aparcamiento para minusválidos de las dimensiones que se establecen en el Decreto /2/1992 de la Junta de Andalucía.

7.3.3. Estructuras especiales.

Existen tres túneles cuya misión es conectar las zonas de golf sin interferir con ello la circulación rodada.

Ambas estructuras aparecen grafiadas en los planos de zonificación. Su ubicación definitiva se determinará en el Proyecto de Urbanización.

7.4 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Los espacios libres públicos ocupan, como se decía más arriba, las zonas mas bajas y por tanto más húmedas, y las de mayor valor ambiental desde el punto de vista de la calidad y densidad de la vegetación, zonas que se unen mediante pasillos verdes que permitirán completar circuitos para la estancia y el paseo.

Se extienden en una superficie total de 162.831 m².

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003

7.5 SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Situado en la zona más cercana a la N-340 y sobre el vial de conexión con los sectores de suelo urbanizable que Alcaidesa está desarrollando en el término municipal de San Roque, comprende las siguientes zonas:

- Equipamiento docente, que ocupa una superficie de 14.410 m²
- Equipamiento social, con una superficie de 7.229 m²
- Equipamiento comercial público, con una superficie de 3.650 m²
- Equipamiento deportivo, con una superficie de 10.002 m².

7.6 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO

Comprende las zonas ocupadas por el proyectado campo de golf, con una superficie total de 262.326 m^2. El campo de golf, de 18 hoyos, par 72, se construirá en parte sobre término municipal de La Línea de la Concepción y en parte sobre San Roque.

7.7 RESIDENCIAL.

Su uso está dedicado a viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares pareadas, viviendas unifamiliares adosadas y viviendas agrupadas en tipología de Poblado Mediterráneo, comprende las supermanzanas RE.1, RE.2, RE.3, RE.4a, RE.4b, RE.4c, RE.5 y RE.6

La superficie de cada una de estas supermanzanas, así como el techo residencial máximo edificable, y la densidad de viviendas está reflejada en el cuadro que se adjunta en el capítulo 8.

7.8. EL USO TERCIARIO

Se ubica en las mismas supermanzanas residenciales. El techo máximo edificable en cada una de ellas se refleja en el cuadro que se adjunta en el capítulo 8.

7.9 INFRAESTRUCTURAS.

En la propuesta planteada en el presente Plan Parcial, existen dos tipos de infraestructuras: por una parte las exteriores a los límites del Plan, que deberán garantizar el suministro a todo tipo de servicios que no puedan resolverse en el interior del área objeto del Plan y por otra las redes interiores propias para su funcionamiento.

Las primeras están ya ejecutadas, bien en el sector colindante 14D.01.01, caso de la depuradora de aguas residuales (que precisará de ampliación), y las redes que vierten a la misma, o la subestación telefónica, bien en suelos colindantes clasificados como suelo no urbanizable, caso de la subestación eléctrica, que fue construida y puesta en marcha por Alcaidesa Inmobiliaria y cedida a la Compañía Sevillana de Electricidad. Las segundas se describen a continuación:

7.9.1. Red de saneamiento. Se ha dispuesto la red de saneamiento para que el vertido pueda realizarse a la depuradora existente en el sector colindante 14D.01.01, también desarrollado por Alcaidesa, y a través de las redes existentes en ese sector, cuyo cálculo se realizó teniendo en cuenta las necesidades de este que ahora se planea.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Dado que esta depuradora, modular, resulta actualmente insuficiente para cubrir las necesidades de todo el área de la actuación, se prevé añadir otras unidades de depuración, según vaya teniendo lugar el desarrollo del Plan Parcial.

Las redes de saneamiento hasta la mencionada depuradora, discurren en donde es posible por gravedad, proyectándose dos estaciones de bombeo, enclavada la primera en el vial V.3 que ocupará una superficie de 104 m^2 y la otra prevista en el sector 14D.01.01.

Los colectores serán de PVC y tendrán un diámetro mínimo de 300 mm de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las Redes de Saneamiento de poblaciones.

Será necesario la autorización favorable del organismo de cuenca competente, según el artículo 53.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para el vertido a cauce público.

7.9.2 Red de drenaje. Se ha proyectado una red de drenaje de aguas pluviales que discurrirá en parte por los viales que se han previsto, y en parte por la zona baja de las parcelas edificables, tanto las susceptibles de aprovechamiento lucrativo, como las destinadas a equipamiento local, aprovechando para su conducción hasta los arroyos existentes las propias vaguadas de desagüe natural.

Las características y sección mínima de las tuberías, en la zona en que el drenaje no discurra a cielo abierto, serán las mismas que las de la red de saneamiento

7.9.3 Abastecimiento de agua. La toma para abastecimiento de agua al sector se proyecta en el depósito existente en el sector 14D.01.01, que se utilizará para rebombeo del caudal necesario hasta el nuevo depósito que se proyecta en este sector, como parte del sistema local de infraestructuras con una superficie de 6.140 m2. El depósito se construirá semienterrado, y por tanto con una cota máxima de la lámina de agua de +150 m sobre el nivel del mar.

Esta solución obliga a acometer a la supermanzana RE.3 y a la zona sudoeste de la RE-2 mediante una red independiente y por tanto a la construcción de una estación de bombeo adosada al depósito.

La red de distribución se ejecutará con las secciones que resulten del Proyecto de Urbanización del sector, y en cualquier caso con un diámetro mínimo de 100 mm.

La acometida a cada parcela se realizará en un armario sobre muro, cuyas características se determinarán en el Proyecto de Urbanización y que servirá además a las acometidas eléctricas y telefónicas y a la red de riego e hidrantes.

Desde el depósito se hará asimismo una conexión de vuelta a la red del sector 14D.01.01, lo que permitirá atender a la presión suficiente las demandas de las parcelas de cota más alta de este sector, sin necesidad de recurrir a nuevos grupos de presión. Asimismo, con el fin de garantizar el suministro en caso de avería en las redes generales, se conectará la red interior con las de los demás sectores colindantes.

7.9.4 Energía Eléctrica. Como se ha descrito anteriormente, existe una red eléctrica de media tensión que, proveniente de la subestación que Alcaidesa Inmobiliaria construyó sobre suelos colindantes al sector, acomete soterrada sobre la zona sudoeste del sector. Esta línea acometerá a un centro de transformación que se proyecta en la manzana RE.3 y desde allí irá acometiendo a las manzanas RE.1 y 2 y a las parcelas destinadas a Equipamiento público, para cruzar hasta los terrenos de Alcaidesa en San Roque, desde los que a su vez cerrará la malla por el sector 14 D.01.01 de La Línea. Una segunda línea partirá del mismo punto para

alimentar las manzanas RE.5 y RE.6 y conectar con el sector citado. Finalmente, las manzanas RE.4 a, RE.4b y RE.4c se alimentarán desde un Centro de Transformación conectado al existente CT.10 del sector 14 D.01.01.

Se han previsto unos puntos de acometida en baja al equipo de bombeo situado próximo al arroyo de la Vea, al depósito de agua potable y al puesto de observación militar.

Para los centros de transformación se han previsto nueve parcelas, colindantes al viario, de 25 m². Estas parcelas formarán parte del Sistema Local de Infraestructuras del sector.

Como se dijo antes, al Sur y sensiblemente paralela al fondo de la vaguada del arroyo de las Aguzaderas, existe una línea aérea de 15 Kv que, procedente de la subestación desciende a través del sector que se ordena y del 14 D.01.01 hasta abastecer un Centro de Transformación de 125 KVA, situado en las inmediaciones del restaurante La Hacienda. Esta línea se soterrará con cargo a las obras de urbanización del sector.

7.9.5 Alumbrado Público. Se proyecta red de alumbrado público con báculos en viales capaz de procurar a los viales el nivel de iluminación requerido en el artículo 383 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Los niveles de servicio se ajustarán a las determinaciones del P.G.O.U. de La Línea de la Concepción. Las tomas para alimentación de la red, se llevarán a cabo desde los transformadores a los que nos referíamos más arriba, de acuerdo con el esquema propuesto en los planos de redes, que podrá ser reajustado por el Proyecto de Urbanización.

7.9.6 Teléfono. Se proyecta una red telefónica enterrada, que se detallará convenientemente en el Proyecto de Urbanización.

Las acometidas a las manzanas, se llevarán a cabo en los armarios que, a tal efecto y según se dijo más arriba, habrán de construirse en cada parcela.

7.10. LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

Los Sistemas Generales adscritos se destinarán a los usos previstos por el PGOU. Sus superficies son las siguientes:

P.S.P. 5	10.003 m²
P.S.P. 6	16.200 m²
P.S.P. 7	45.803 m²
R/7	8.000 m²

8.RESUMEN DE LA PROPUESTA

El cuadro siguiente resume la zonificación propuesta, señalando la superficie de cada supermanzana y de los suelos destinados a equipamientos, así como la edificabilidad destinada a cada uso, la densidad para el residencial, y el régimen de propiedad y uso de cada uno de las zonas.

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 hoy
04 DIC 2003
La Línea de la Concepción
12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, a 12 DIC 2003
EL SECRETARIO

SUELOS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO PRIVADO		USO RESIDENCIAL					OTROS USOS		TOTAL
		Superficie m2 suelo	Edificabilidad m2t / m2s	Techo m2t	Viviendas nº de unds.	Densidad Viv. / Ha.	Edificabilidad m2t / m2s	Techo m2t	Techo m2t
RESIDENCIAL	Manzana I RE.1	39.856	0,50	16.928	113	33	0,15	5.078	22.006
	Manzana II RE.2	80.944	0,55	44.201	284	35	0,10	8.094	52.295
	Manzana III RE.3	25.315	0,50	12.658	84	33	0,15	3.797	16.455
	Manzana IV RE.4a	71.353	0,27	19.534	150	21	0,09	6.285	25.819
	Manzana V RE.4b	22.544	0,24	5.411	22	10	0,00	0	5.411
	Manzana VI RE.4c	72.050	0,37	26.668	205	28	0,00	0	26.668
	Manzana VII RE.5	34.384	0,50	17.192	115	33	0,10	3.438	20.630
	Manzana VIII RE.6	65.589	0,50	32.795	227	35	0,10	6.559	39.353
	TOTAL RESIDENCIAL	406.035		175.385	1.200			33.252	208.638
DEPORTIVO PRIVADO	G.1.1	171.899						700	700
	G.1.2	33.812						200	200
	G.1.3	56.615						200	200
	Total Golf	262.326						1.100	1.100
	TOTAL DEP. PRIVADO	262.326						1.100	1.100
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E. Privado	520					0,10	52	52
	TOTAL E. PRIVADO	520						52	52

SUELOS PUBLICOS		Superficie m2 suelo	Edificabilidad m2t / m2s	Techo m2t	
EQUIPAMIENTO PUBLICO	Docente	14.410	No se fija	No se fija	
	Comercial	3.650	1,0	3.650	
	Social	7.229	1,0	7.229	
	Deportivo Público I	7.457	No se fija	No se fija	
	Deportivo Público II	2.545	No se fija	No se fija	
	TOTAL EQU. PUBLICO	35.291			
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ELP.1	33.455			
	ELP.2	750			
	ELP.3	9.045			
	ELP.4	28.485			
	ELP.5	65.039			
	ELP.6	18.374			
	ELP.7	7.683			
	TOTAL E. PUBLICOS	162.831			
VIARIOS	V.1	12.052			
	V.1.1	4.126			
	V.1.2- Existente	9.210			
	V.2	6.658			
	V.3	3.809			
	V.4	1.347			
	V.5	7.052			
	V.6	10.266			
	V.7	246			
	V.8	6.683			
	V.9	11.283			
	TOTAL VIARIO	72.732			
SERVICIOS	Depósito	6.140			
	Equipo de Bombeo	100			
	Centros de Transformación	225			
	TOTAL S.L. INFRAESTR.	6.465			
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		946.200	0,221718	209.790	1.200

SISTEMAS GRLES. ADSCRITOS		
	P.S.P.-5	10.003
	P.S.P.-6	16.200
	P.S.P.-7	45.803
	R/7	8.000
	TOTAL S.GENERALES	80.006

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.026.206

Parte tercera
MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

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 definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA DE URBANISMO

9. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PPO

El texto refundido del PGOU de La Línea de La Concepción establece en las condiciones particulares de los planes parciales que este sector 14D.02.02 habrá de desarrollarse en el segundo cuatrienio, en el que nos encontramos de pleno.

El cumplimiento del programa del PGOU es razón suficiente para justificar *per se* la procedencia y necesidad de formulación del presente texto.

Pero otras dos circunstancias vienen a apoyar la necesidad de su formulación en este momento: por una parte están a punto de finalizarse las obras de urbanización del sector 14D.01.01 colindante, y la práctica totalidad de las parcelas vacantes están en construcción o a punto de comenzarse. Por otra el Plan Parcial de los sectores 001-AL y 002-AL de San Roque, con los que comparte el campo de golf, ha sido aprobado definitivamente y en este momento se está redactando el Texto Refundido.

10. JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada se ha elaborado con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines, incorporando la previsión de obras a realizar y las cesiones que se señalen en el P.G.O.U. delimitando, si procediera, las Unidades correspondientes y determinando el sistema de actuación para su desarrollo.

Los ajustes adoptados en la superficie total del sector no modifican el Plan General, ni lo sustituyen como elemento de ordenación integral del territorio, todo ello sin perjuicio de las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad que, debidamente justificadas y desarrolladas, se exponen en los correspondientes documentos de esta Memoria, conteniendo un estudio comparativo de la solución adoptada respecto de las determinaciones del PGOU en el capítulo 11 de esta Memoria.

El PPO, como se dijo más arriba, utiliza únicamente una edificabilidad de 0.2217 m^2t / m^2s, muy inferior a la máxima permitida, de 0,274 m^2t / m^2s aproximadamente, con un techo total lucrativo de 209.790 m^2t , manteniendo el número máximo de viviendas permitido, esto es un total de 1.200 unidades bajo el modelo previsto por el PGOU de baja densidad y fuerte equipamiento, semejante a la mayoría de los complejos turísticos del vecino municipio de San Roque, y que constituyen uno de los aspectos diferenciadores del desarrollo urbanístico de este rincón del Campo de Gibraltar, respecto del modelo seguido en la próxima Costa del Sol.

10.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Parcial de Ordenación desarrolla las determinaciones del Plan General, concretándolas en función de los objetivos generales del mismo, que se recogen en el artículo 364 de las Normas Urbanísticas y que, básicamente, se resumen en los siguientes:

- Ordenar el ámbito territorial comprendido dentro del Plan Parcial, considerando y respetando los elementos naturales de valor ambiental, ecológico o paisajístico relevantes.

- Completar el tejido urbano de la zona, creando la nueva trama urbana en las áreas de nueva ordenación que conecte con los sectores de Alcaidesa en el Término Municipal de San Roque.

- Asignar los usos y tipologías edificatorias teniendo en cuenta las distintas situaciones y las determinaciones recogidas en las fichas y Normas Urbanísticas.

- Dotar a toda la zona de las infraestructuras adecuadas para soporte de las actuaciones previstas.

- Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.

10.2 MODELOS ALTERNATIVOS.

Las características naturales del área de ordenación, la vegetación existente, la firme convicción de los promotores del Plan de la necesidad de disponer de un importante equipamiento deportivo, y las determinaciones del PGOU en cuanto a conexiones viarias, y la existencia de unos suelos no urbanizables con vocación de ser urbanizados al oeste del sector, y entre éste y la N-340, han condicionado enormemente solución general y la zonificación adoptada. En especial en lo relativo a localización y características de los espacios libres públicos, y a los equipamientos.

Las alternativas se han planteado fundamentalmente en cuanto a ubicación del equipamiento público y del deportivo privado, y a las intensidades de edificación asignadas.

Se han desechado las ubicaciones centrales de los equipamientos públicos por un doble motivo: la conveniencia de su proximidad a las redes generales de comunicación y la mayor tolerancia de esos usos que el residencial a los ruidos generados por el tráfico de la carretera N-340, adoptando en consecuencia una ubicación sobre el vial de conexión con San Roque, cercana a la situación que tendrán los correspondientes a los planes parciales de Alcaidesa en San Roque, y de modo que pudiera, en caso necesario, ampliarse su superficie mediante el cambio de clasificación de los suelos situados entre el sector y la N-340 como se expuso.

La ocupación con el futuro campo de golf de las zonas más planas, y los valles de los arroyos, ha sido fruto de una profunda reflexión por parte del promotor con el apoyo de los redactores de este PPO y del arquitecto a cargo del diseño del campo. Se ha optado finalmente por sacrificar parte del techo total utilizable, lo que permitirá ensanchar visualmente los parques de ribera y finalmente hacer realidad el modelo que se propone, en el que casi un 50% del suelo se destina a espacios libres y campo de golf.

En cuanto a la utilización de las edificabilidades previstas, que no agotan las máximas permitidas por el PGOU, el modelo general propuesto y ya reseñado antes y, en consecuencia, la limitada capacidad de los suelos para soportar usos intensivos, que producirían en tal caso la sensación de edificaciones de enorme altura y de suelo totalmente colmatado, totalmente ajena a la imagen que el viajero tiene de un lugar de vacaciones, más cercano al mítico claro en el bosque.

En cuanto al viario se ha optado por un modelo de calles ajardinadas, a medio camino entre el jardín y la calle puramente urbana, y frente a ella, cuyo tipo se reserva para los viales privados del interior de cada manzana, por las mismas razones expuestas para la edificabilidad.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción
12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta [illegible] sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
12 DIC. 2003
Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

11. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION VIGENTE

11.1 LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS

11.1.1 Cumplimiento de los estandares legales en materia de reserva de Suelo para Equipamiento

Establecida la densidad del sector en 1.200 viviendas, las superficies que habrán de destinarse a espacios libres y equipamiento, de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento, serán las siguientes:

Zonas verdes públicas.	10 % de la superficie	94.624 m²
Preescolar.	2 m² por vivienda x 1.200 viviendas	2.400 m²
EGB.	10 m² por vivienda x 1.200 viviendas	12.000 m²
Parque Deportivo.	8 m² por vivienda x 1.200 viviendas	9.600 m²
Equipamiento comercial.	3 m² t por vivienda x 1.200 viviendas para 1 m²/m²	3.600 m²
Equipamiento social.	6 m² t por vivienda x 1.200 viviendas para 1 m²/m²	7.200 m²
Total Dotaciones mínimas		129.424 m²
Número de plazas de aparcamiento.	1 por vivienda x 1.200 viviendas	1.200 plazas
	1 por cada 100 de otros usos	576 plazas
Total número mínimo de plazas		1.776 plazas

11.1.2. Determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Ya se ha señalado mas arriba que las obras de urbanización de la unidad de ejecución única, se realizarán mediante el sistema de compensación

En el Plan de Etapas se establecen los plazos de ejecución de las obras e implantación de los servicios, así como las condiciones de conservación de la urbanización.

No se incluyen entre las obligaciones del promotor la construcción de edificios no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Compensación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración. A tal fin habrá de recalcularse el Aprovechamiento Medio del sector con los datos definitivos que recoge el artículo 415 de las Normas Urbanísticas del PGOU, ya que en los cuadros de cálculo sólo aparece la edificabilidad de la zona Z2, omitiendo la correspondiente a la zona Z1 y por tanto sus aprovechamientos.

Alcaidesa S.A. garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que ascienden a la cantidad de 5.282.062,49 euros según se justifica en el Documento nº 4, Estudio Económico-Financiero, esto es 334.923,75 euros.

En el Anexo Tres se justifican todos estos aspectos, así como los medios económicos de la promotora, participada por dos grupos empresariales al 50%, el Banco Español de Crédito, BANESTO, y Costain Group PLC.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

11.1.3. Las determinaciones del artículo 97.3 de la Ley del Suelo

Dado que no se fijan otros usos pormenorizados que los globales establecidos por el PGOU, que las edificabilidades y densidades son similares en función de las pendientes y de la posibilidad de buena orientación y vistas y que se trata de un sector de propietario único, resulta innecesario determinar los coeficientes de ponderación interna a que se refiere el artículo 97.3 del TRLS. En efecto, si despreciamos los aprovechamientos asignados al campo de golf, dado su carácter de equipamiento y lo irrelevante de su cuantía, un 0,5% del techo lucrativo total del sector, puede asumirse que hay un solo uso y por tanto resulta innecesaria la fijación de coeficientes de ponderación interna.

11.2 EL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

11.2.1 Delimitación del Sector y de los Sistemas Generales Adscritos

El Plan General establece, en su artículo 415 una superficie de 946.200 m^2 para el sector 14D.01.01 "Alcaidesa Cortijo", en suelo Urbanizable Programado en el segundo cuatrienio, y en el artículo 164 una superficie de 10.000, 16.200 y 45.800 m^2 para los sistemas generales adscritos al sector PSP-5, PSP-6 y PSP 7 respectivamente. En el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio aparece una superficie total de 0,8 has destinada a sistemas generales, sin que se precise en ningún documento el destino de esos 8.000 m^2 de diferencia entre la superficie total y la suma de los sistemas generales antes citados. Ante dicha premisa, se ha optado por asignarlos al equipamiento comunitario que recogen los planos de ordenación, y no computar por tanto dicha superficie como sistema local ni como parte del sector.

Sector y sistemas generales adscritos quedan integrados en el supersector que se ordena a través de este Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 367 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

De las mediciones llevadas a cabo mecánicamente sobre la restitución fotogramétrica que se ha realizado expresamente para la redacción del planeamiento de desarrollo de Alcaidesa, resulta que la superficie del supersector es de 1.026.206 m^2.

Se han utilizado estas últimas superficies por la mayor precisión del vuelo realizado a menor altura, y de los instrumentos de medida utilizados, respetando sensiblemente la superficie asignada a los sistemas generales, y tomando el resto como superficie del sector.

11.2.2. Distribución de la edificabilidad disponible en el Plan Parcial entre los usos previstos .

La ficha del sector del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción establece una división en tres zonas cuya delimitación se refleja en los planos de ordenación con las siguientes determinaciones en cuanto a superficie y techos admisibles:

Z1	21,00 Has.	Residencial	0,322 m^2t/m^2s
		Otros usos	0,073 m^2t/m^2s
Z2	67,50 Has.	Residencial	0,212 m^2t/m^2s
Otros Usos			0,050 m^2t/m^2s
Z3	6,12 Has.		0.000 m^2t/m^2s

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

De la división zonal determinada por el PGOU, resultan lo siguientes techos:

Z1	Residencial	67.620 m^2t
	Otros usos	15.330 m^2t
Z2	Residencial	143.100 m^2t
	Otros Usos	33.750 m^2t
TOTAL		259.800 m^2t

Con una edificabilidad media total de:

259.800 m^2t / 946.200 m^2s = 0,2745 m^2t/m^2s

La solución adoptada en el presente PPO arroja las siguientes cifras:

Z1	Residencial	49.987m^2t
	Otros usos	9.997 m^2t
Z2	Residencial	125.398 m^2t
	Otros Usos	23.254 m^2t
TOTAL		209.790 m^2t

Con una edificabilidad media total de:

209.790 m^2t / 946.200 m^2s = 0.2217 m^2t/m^2s

La edificabilidad, tanto total como por zonas cumple sobradamente las determinaciones del PGOU.

11.2.3 Número Máximo de viviendas Admisible en el Sector.

El número máximo de viviendas a localizar en el Sector se establece en el PGOU en 1.200. Puesto que se ha mantenido la superficie de sistemas generales adscritos y de sistemas locales, se ha adoptado como densidad del sector la máxima absoluta permitida por el PGOU. Así la superficie media neta de por unidad de vivienda será de 146,15 m^2, con una superficie media bruta, esto es considerando la superficie de vivienda más la destinada a otros usos no dotacionales de 173,86 m^2.

11.2.4. Estándares en materia de reserva de Suelo para Equipamiento

El Plan General de La Línea de la Concepción establece unos equipamientos mínimos para este sector que exceden en algunos casos los reglamentarios, limitando en cambio la superficie destinada a usos docentes e incrementando en cualquier caso la superficie total destinada a espacios públicos en un 26% aproximadamente. Los requerimientos del PGOU son los siguientes:

Zonas verdes públicas. 5 % del sector + zonas verdes diseñadas = 46.730 + 88.070	134.800 m²
Docente	6.000 m²
Parque Deportivo	10.000 m²
Equipamiento comercial.	3.600 m²
Equipamiento social	7.200 m²

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excma. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Total Dotaciones mínimas ..... 161.600 m²

Los suelos que el Plan Parcial establece como reserva para dotaciones son los siguientes:

Zonas verdes públicas ..... 162.831 m²
Docente ..... 14.410 m²
Parque Deportivo ..... 10.002 m²
Equipamiento comercial. ..... 3.650 m²
Equipamiento social ..... 7.229 m²

Total Dotaciones previstas en el PPO ..... 198.122 m²

Número de plazas de aparcamiento. Viviendas ..... 1509 plazas
Otros usos ..... 333 plazas
Viario ..... 620 plazas

Total número de plazas según PPO ..... 2.462 plazas

El número total de plazas anejas al viario será aproximadamente el 30%, inferior por tanto al 50 % que establece como límite máximo el Reglamento de Planeamiento.

Las reservas de suelo y techo para cada una de las dotaciones previstas cumple pues los estándares mínimos.

La totalidad de los Espacios Libres serán, de acuerdo con lo determinado en el artículo 83.2 del TRLS de uso y titularidad pública. Los Equipamientos Docente, Comercial, Social y Deportivo Público serán de cesión obligatoria y gratuita, de uso y titularidad pública y la propiedad corresponde a la administración competente, por lo que no se han computado como techo edificable.

Por otra parte el PGOU de La Línea de la Concepción establece en su artículo 379 que la superficie mínima que ha de destinarse a viario será del 15 de la superficie total del sector. La solución general del PPO que queda justificada más arriba, conlleva restringir al mínimo imprescindible las determinaciones del PPO sobre el viario final. Es por ello que únicamente se determina con total definición el viario que articula la ordenación general, definiéndose el resto del viario necesario para el acceso a las parcelas finales a través de los Estudios de Detalle de cada supermanzana.

11. 3 CUADRO COMPARATIVO DE ESTÁNDARES

En el presente apartado se adjunta cuadro comparativo de estándares de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de la Concepción y al Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolla:

	R. Planeamiento	PGOU	PPO
Zonas verdes públicas	94.624 m²	134.800 m²	162.831 m²
Docente	14.400 m²	6.000 m²	14.410 m²
Parque Deportivo	9.600 m²	10.000 m²	10.002 m²
Equipamiento comercial	3.600 m²	3.600 m²	3.650 m²
Equipamiento social	7.200 m²	7.200 m²	7.229 m²
TOTAL	129.424 m²	161.200 m²	198.122 m²
Número de plazas de aparcamiento	1.776 plazas	2454 plazas	2462 plazas

11. 4 LIMITACIONES MILITARES

En 15 de Diciembre de 2002 se suprimió la zona de seguridad de la instalación denominada " Puesto de Mando Aguzaderas" , Orden del Ministerio de Defensa 2991/2002 por el que quedaban derogadas las ordenes 168/1982 y 95/1983 quedando el sector libre de servidumbres militares.

11.5 NORMAS TÉCNICAS PARA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

Los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano contemplados en este Plan Parcial cumplirán los requisitos de accesibilidad establecidos en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.

VISADO 26/11/03 367 2

Alcaidesa Inmobiliaria S.A.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

ANEXOS

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003

La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Anexo uno
NORMATIVA URBANISTICA
FICHA Y CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL SECTOR 14D.02.02 DEL PGOU

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
A LINEA DE LA CONCEPCION

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Art. 415.

SECTOR 14D.02.02

DENOMINACION ALCAIDESA, SECTOR CORTIJO

SUPERFICIE 94,62 Ha

DELIMITACION

NORTE ARROYO DE BEA

SUR FINCAS PORTICHUELO Y HACIENDA AGUILERA

ESTE Z.M.T.

OESTE TERRENOS SUELO NO URBANIZABLES

USOS
----

* PERMITIDOS:

. PREDOMINANTES: RE (Z1, Y Z2), ELP (Z3)

. COMPATIBLES: TC (Z1 Y Z2), ES (Z1, Z2)

. OBLIGATORIOS DEPORTIVO (Campo de golf) (Z2)

* PROHIBIDOS: INDUSTRIAL

INTENSIDADES SEGUN ZONAS

Z1 (21,00 Ha)	Res (Viviendas)	0,322
	Otros usos	0,073
Z2 (67,5 Ha)	Res (Vivienda)	0,212
	Otros usos	0,05
Z3 (6,12 Ha)		0

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
CERTIFICO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

TIPOS DE ORDENACION	AISLADA	
	VOLUMETRIA ESPECIFICA	
Nº TOPE DE PLANTAS	RESIDENCIAL Y TERCIARIO	4 PLANTAS
	VIVIENDAS AISLADAS	3 "
	EQUIPAMIENTOS	2 PLANTAS
Nº MAXIMO VIVIENDAS		1.200 viv.
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		12,68 Viv/Ha

SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SECTOR (CESION DE SUELO):

SG PARQUES	PSP-5
	PSP-6
	PSP-7

SISTEMAS GENERALES DE INTERES PARA EL SECTOR (FINANCIACION COSTE DE OBRAS)

* DE INTERES EXCLUSIVO		* DE INTERES COMPARTIDO
- SG PARQUE	PSP-5	-SG SANEAMIENTO SGS-A-14D
	PSP-6	
	PSP-7	

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

CUADRO Nº	2
PROGRAMACION	2º CUATRIENIO
POLIGONOS	A definir en el P.P.
SISTEMAS DE ACTUACION	COMPENSACION

APROVECHAMIENTO MEDIO

. DEL CUATRIENIO	0,150
. DEL SECTOR	0,163

TECHO MAXIMO POTENCIAL 256.870 M2

DOCUMENTO REFUNDIDO se dió por enterada la Corporación Municipal en sesión plenaria celebrada el dia 2 de abril de 1.992.
La Linea de la Concepción.
EL SECRETARIO GENERAL.

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR	USO ZONA	EDIFICABILIDAD	TECHO MAXIMO POTENCIAL	ZONA					COEFICIENTES						COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO TOTAL	APROVECHAMIENTO MEDIO	EXCESO o DEFECTO DE APROVECHAMIENTO
					ZRI	ZRE	ZCTI	ZCTE	ZIH	SSG	SCS	SDS	SEM.	SII	SVU	CI	AT	AM	EA
	HA		m2t/m2s	HA													HA		HA
02A.02.02	14,34	IND	0,5	7,17	-	-	-	-	0,52	1	1	0,75	-	0,02	0,945	0,332	2,380	0,166	+0,229
06A.01.02	7,38	RES (VIV) OTROS USOS	0,6 0,1	4,428 0,738	1 0	- -	- 0,6	- -	-	1	1	0,75	-	0,55	0,55	0,227 0,136	1,105	0,150	0,00
11B.02.02	10,41	RES (VIV) OTROS USOS	0,6 0,1	6,246 1,041	1 0	- -	- 0,6	- -	-	1	1	0,75	-	0,55	0,55	0,227 0,136	1,559	0,150	0,00
14D.02.02	94,62	RES (VIV) OTROS USOS	0,214 0,05	20,249 4,731	- -	0,95 -	- -	- 0,57	-	0,93	0,98	1	0,705		0,945	0,671 0,302	15,42	0,163	+0,163
TOTAL	126,750			44,603													20,430	0,161	+1,610
SG-PUP-4	1,54																	0,150	-0,231
SG-PSP-5	1,00																	0,150	-0,150
SG-PSP-6	1,62																	0,150	-0,243
SG-PSP-7	4,58																	0,150	-0,687
SGE-A-14D.02.02	0,8																	0,150	-0,120
TOTAL	9,54																	0,150	-1,431

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esto Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA
12 DIC. 2003

TEXTO REFUNDIDO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EJECUCION
27 JUL. 1993

CUADRO Nº 3

ORDENACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

					14A.01	14B.01	14C.01	14D.01	14D.02
SUPERSECTOR									
SECTOR					14A.01.01	14B.01.01	14C.01.01	14D.01.01	14D.02.02
PROGRAMACION					I	I	I	I	II
SUPERFICIES	SUPERSECTOR		A	Has.	20,13	116,30	32,125	124,40	102,62
	SECTOR		B	Has.	14,35	92,75	26,5	104,60	94,62
	SISTEMA GENERAL		A-B	Has.	5,78*	23,55*	5,625*	20,00*	8,00*
INTENSIDADES BRUTAS LUCRATIVAS	VIVIENDAS (MAXIMA)			m^2t/m^2s.	0,35	0,25	0,25	0,20	0,214
	OTROS USOS			m^2t/m^2s.	0,07	0,10	0,10	0,05	0,05
	TOTAL MAXIMA			m^2t/m^2s.	0,42	0,35	0,35	0,25	0,264
DENSIDADES MAXIMAS	SUPERSECTOR		E=D/A	Viv/Ha.	25	14,36	20	10,43	11,69
	SECTOR		D/B	Viv/Ha.	35	22	23	12,43	12,60
NUMERO DE VIVIENDAS	EXISTENTES		C	Viv.	4	0	0	1	
	PREVISTO		D	Viv.	502	2.040	610	1.300	
	INCREMENTO		C-D	Viv.	+484	2.040	610	+1.299	
NUMERO DE HABITANTES PREVISTO			4xD	hb.	1.952	8.160	2.440	5.200	
ESPACIOS LIBRES	JARDINES Y JUEGOS	ESTANDAR	F	m^2s/Viv.	10%	39,47	37,44	Reservas del 5% de la superficie del sector más zonas verdes adscritas	
		SUPERFICIE	FxD	m^2s.	14.350	80.510	22.840	60.425 + 111.000	88.070
	ZONAS DEPORTIVAS	ESTANDAR	G	m^2s/Viv.	6	6	6	8	
		SUPERFICIE	GxD	m^2s.	2.928	12.240	3.660	10.400	10.000
	TOTAL	SUPERFICIE	F+G	Has.	1,73	92,75	2,65	20,19	
		PROP. SECTOR	(F+G)/B	%	12,04	10	10	10,73	
EDUCATIVO	PREESCOLAR	ESTANDAR	H	m^2s/Viv.	En los suelos de extensión y uso turístico la reserva de suelo para dotación educativa será de 2.500 m2 mínimo.				
		SUPERFICIE	HxD	m^2s.					
	E.G.B.	CENTROS							
		SUPERFICIE		m^2s.	2.500	2.500	2.500	6.500	6.000
COMERCIAL Y SOCIO-CULTURAL	COMERCIAL	ESTANDAR	I	m^2t/Viv.	2	3		3	
		SUPERFICIE	IxD	m^2t.	976	5.010	1.220	3.900	
	SOCIO-CULTURAL	ESTANDAR	J	m^2t/Viv.	4	6	4	6	
		SUPERFICIE	JxD	m^2t.	1.952	10.020	2.440	7.800	

* Está afectado por carga de [illegible] para el [illegible]

-52R-

AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
EXPEDIENTE REFUNDIDO

DOCUMENTO REFUNDIDO se dió por enterada la Corporación Municipal en sesión plenaria celebrada el día 2 de abril de 1992.
La Línea de la Concepción, 7 JUN. 1992
EL SECRETARIO GENERAL.

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

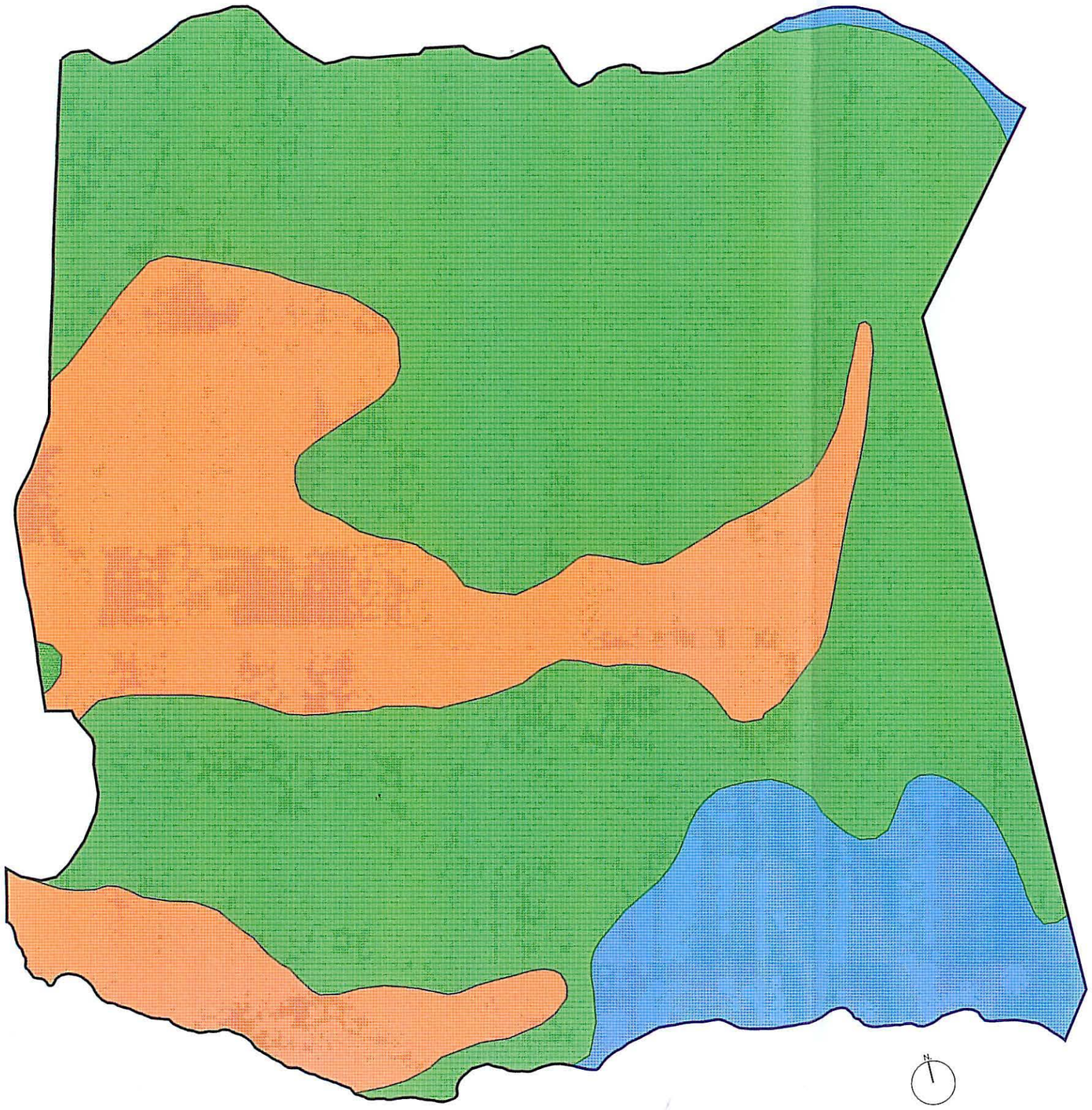
Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de La Línea de la Concepción
Hoy se hace constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 04 DIC 2003
Fdo. el Secretario
12 DIC. 2003



Anexo dos

PLANOS MEDIO FISICO

Clinométrico.
Hipsométrico.
Exposición a vientos.
Soleamiento.
Síntesis de clima.
Geológico.
Geotécnico.



Escala = 1:5000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003

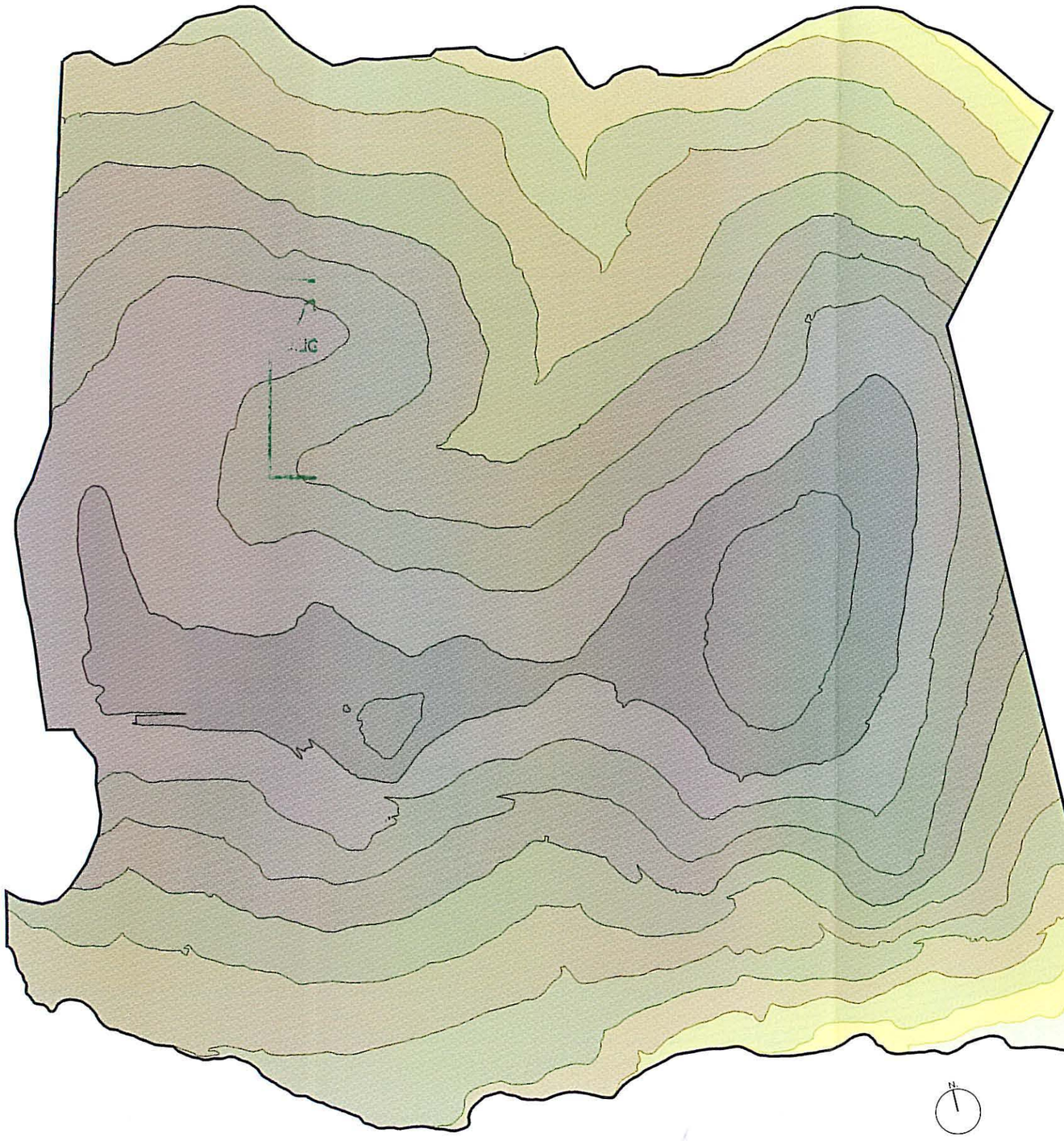
La Línea de la Concepción

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA 02 DIC 2003

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

CLINOMETRIA

- De 0 a 15%
- De 15% a 30%
- De 30% a 60%



Escala = 1:5000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

ENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003

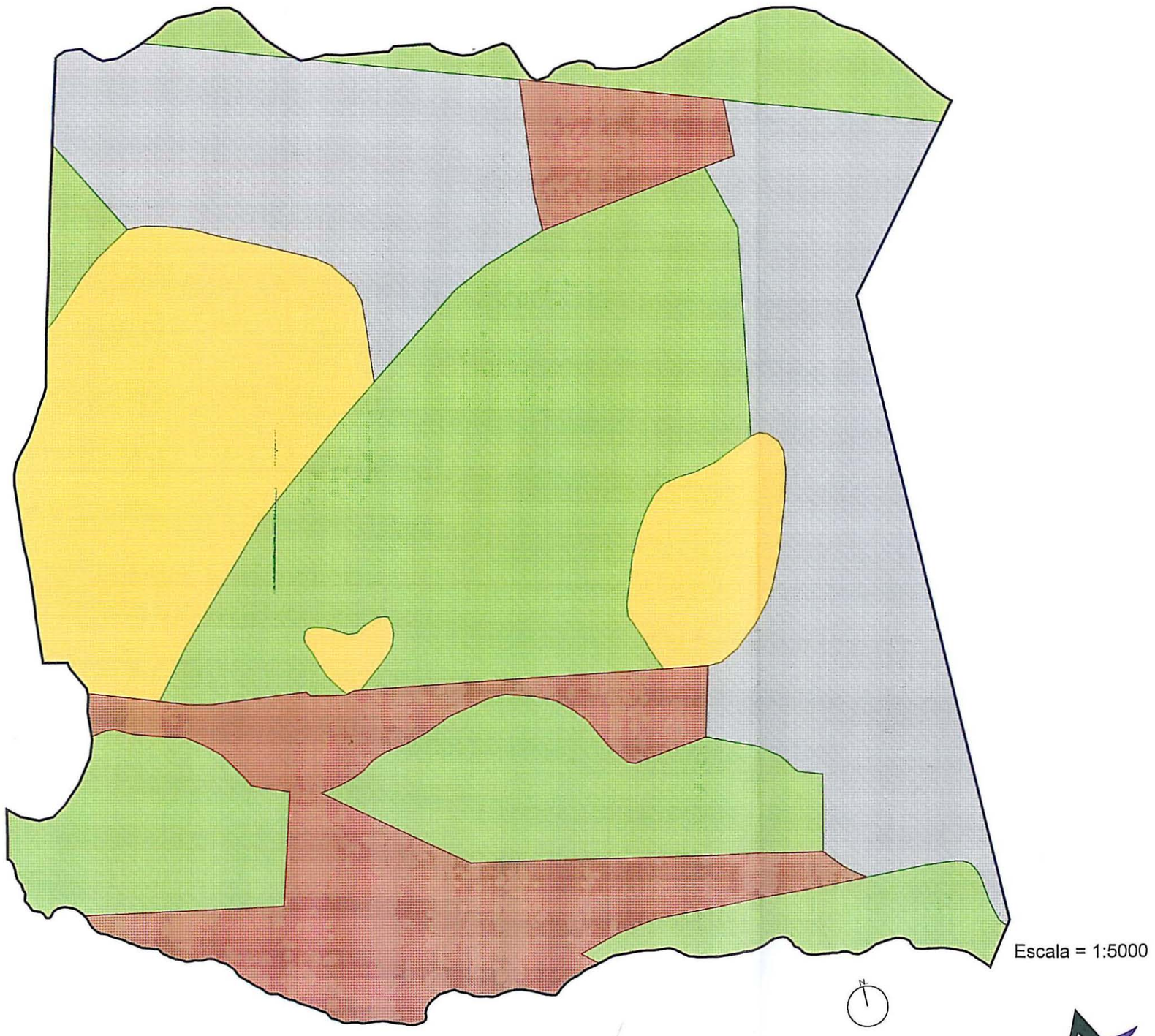
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

HIPSOMETRIA

- 30 a 40 mts.
- 40 a 50 mts.
- 50 a 60 mts.
- 60 a 70 mts.
- 70 a 80 mts.
- 80 a 90 mts.
- 90 a 100 mts.
- 100 a 110 mts.
- 110 a 120 mts.
- 120 a 130 mts.
- 130 a 140 mts.
- 140 a 150 mts.
- 150 a 160 mts.



Escala = 1:5000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003

La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

LA SECRETARIA ACCIDENTAL DE LA CORPORACIÓN

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

VIENTOS ESTE

- SOMBRA DE VIENTOS. → ZONA NO EXPUESTA
- DE MESETA
- DE LADERA
  - } VIENTOS FRONTALES
- DE LADERA → VIENTOS TANGENCIALES
  - } ZONA EXPUES



Escala = 1:5000

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 Pleno en sesión celebrada el día 04 DIC 2003

La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

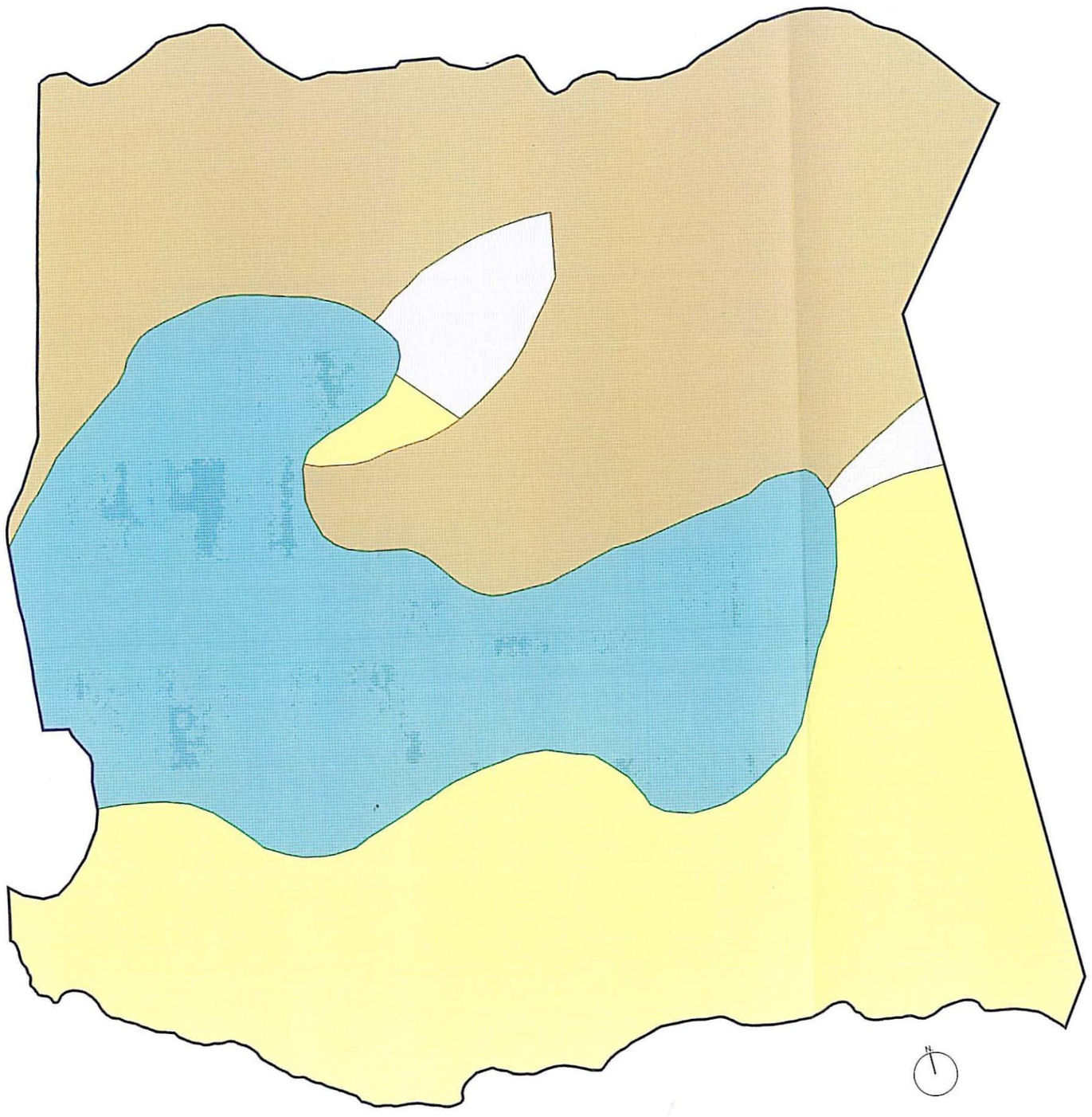
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA TENENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

VIENTOS OESTE

SOMBRA DE VIENTOS. → ZONA NO EXPUESTA

DE MESETA
DE LADERA
} VIENTOS FRONTALES } ZONA EXPUESTA



Escala = 1:5000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

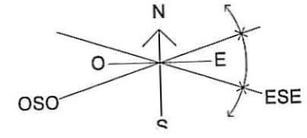
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

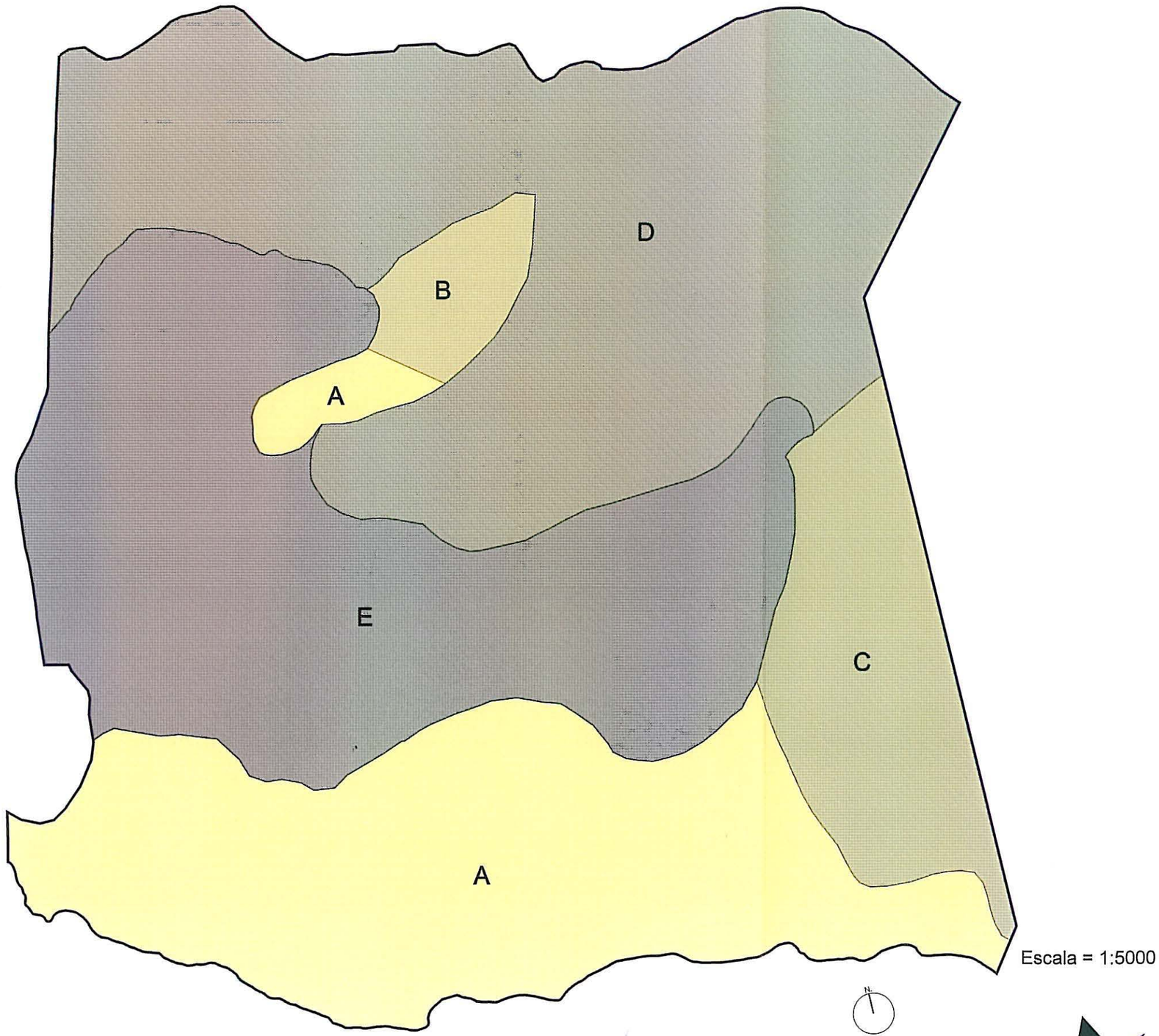
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SOLEAMIENTO LADERAS

ORIENTACION

- SITUACION EXPUESTA
- SSO. - S. - SSE.
- O. - OSO. Y ESE. - E.
- O. - N. - E.



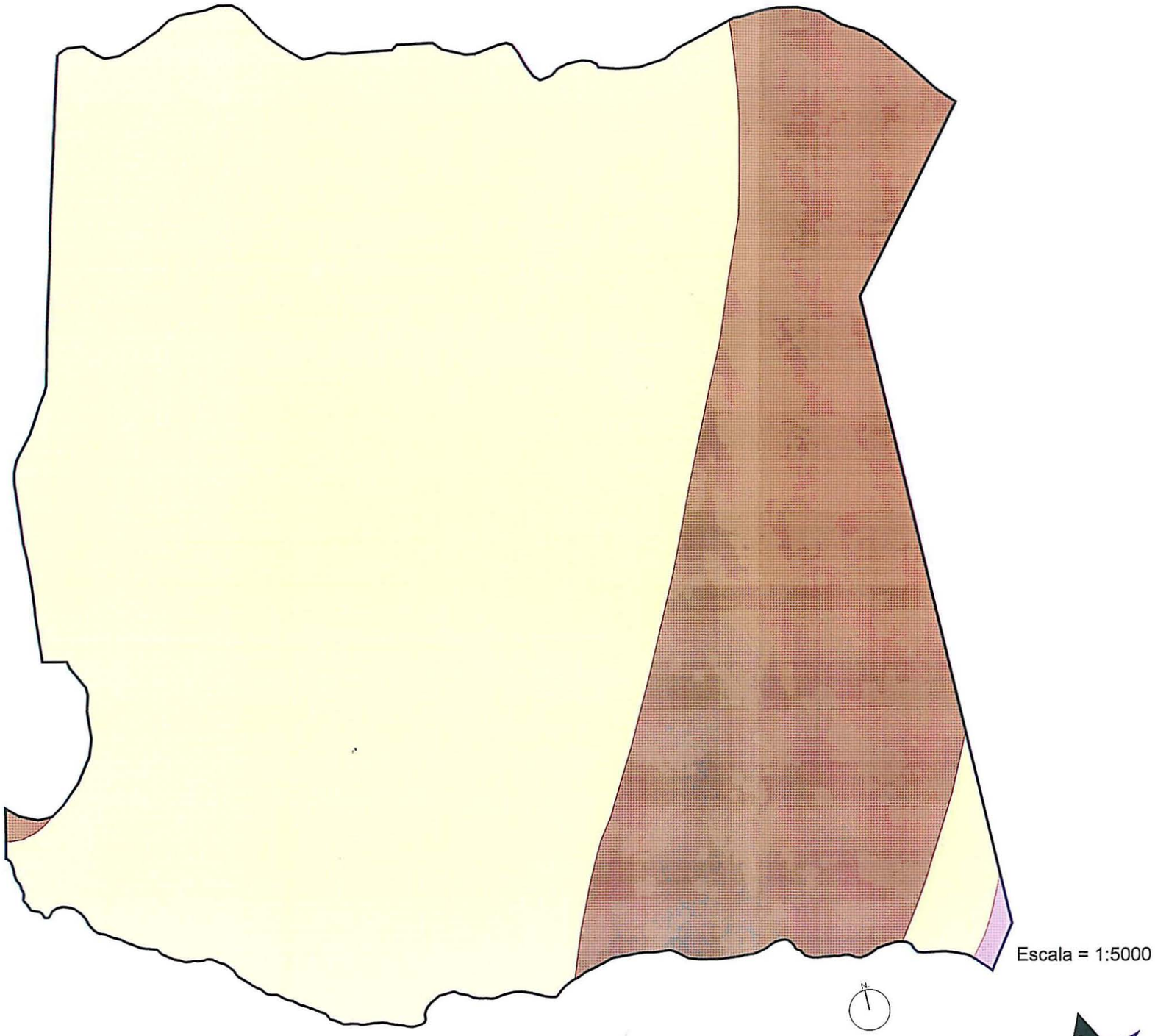


Escala = 1:5000

gmu Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en Pleno en la sesión celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA DE URBANISMO
Gerencia de Urbanismo
gmu Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

SINTESIS CLIMA

A	LADERA CON BUENA CAPTACION DE RADIACION Y VIENTOS POCO FRECUENTES DE ESCASA VELOCIDAD.
B	LADERA CON RADIACION ESCASA EN INVIERNO Y VIENTOS FRONTALES POCO FRECUENTES DE ESCASA VELOCIDAD.
C	LADERA CON VIENTOS FRECUENTES Y DEMASIADO VELOCES
D	LADERA CON RADIACION EXCESIVAMENTE BAJA ZONA EXCLUIBLE EN INVIERNO.
E	ZONA EXPUESTA BUENA CAPTACION DE RADIACION Y VIENTOS FRECUENTES DEMASIADO VELOCES



Escala = 1:5000

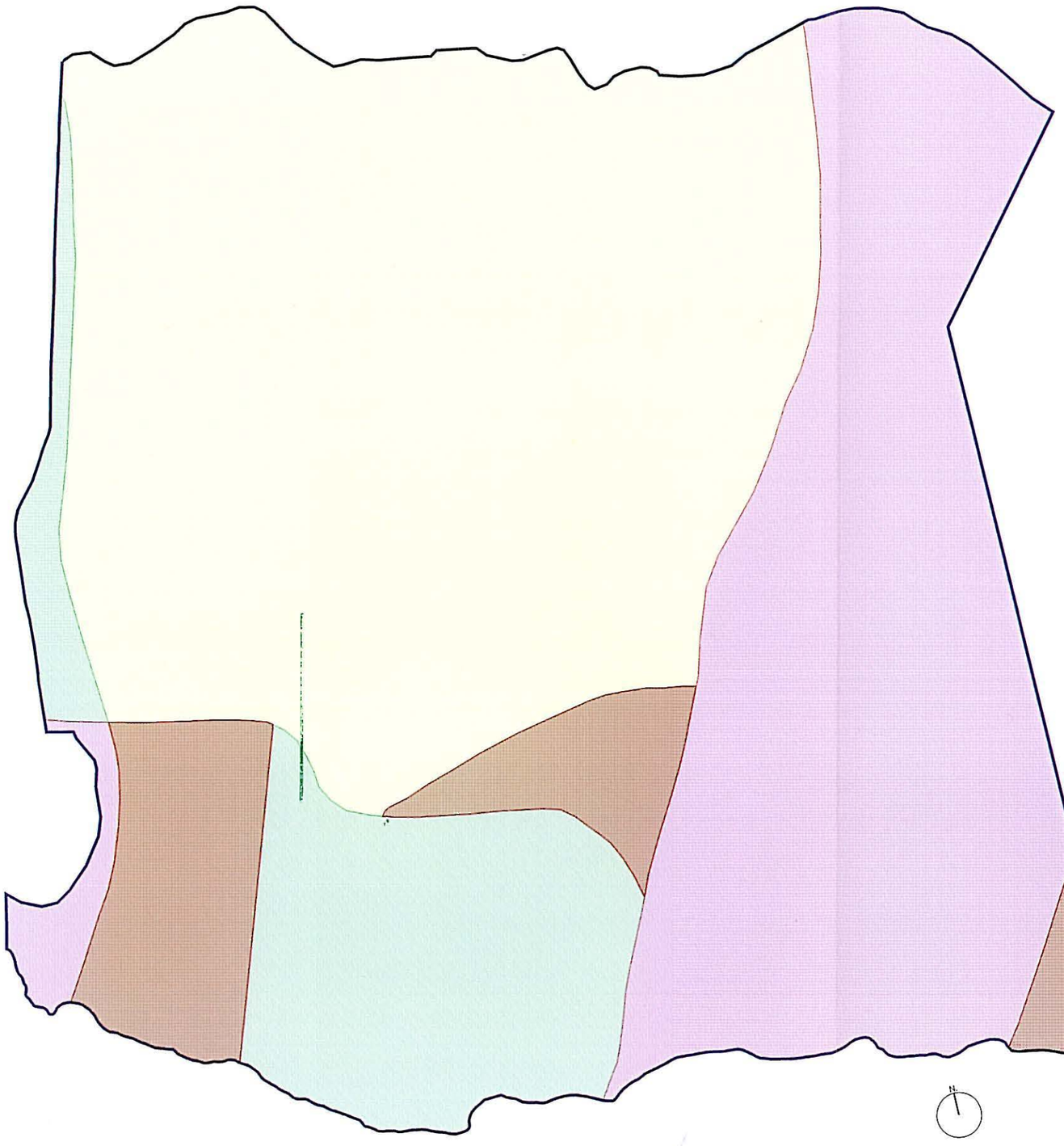
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA GENERAL DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

GEOLOGIA

- GRUESAS CAPAS DE ARENISCAS CO INTERCALACIONES MARGOSAS
- CALIZAS
- MARGAS Y ARCILLAS



Escala = 1:5000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

LA SECRETARIA GENERAL DE LA CORPORACIÓN

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

GEOTECNIA

A — **BUENAS**.- ZAPATAS EN ROCA O FIRME
P. ADMISIBLE > 3 Kp / cm²
SI HAY ARCILLAS BAJAR HASTA FIRME

B — **REGULAR**.- ZAPATAS ENPOTRADAS EN TERRENO FIRME = 2,0 mts.
P. ADMISIBLE 1 - 3 Kp. / cm²

C — **DEFICIENTES**.- POZOS CIMENTACION 2,5 mts.
P. ADMISIBLE 1 - 3 Kp. / cm²

D — **MUY DEFICIENTES**.- ZAPATA TERRENOS FIRMES = 4,0 mts
MURO HORMIGON. POSIBLES DESLIZAMIENTOS
CAPA SUPERFICIAL 2,0 mts.

Anexo tres

ANEXO DE URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR.

Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.



Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

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 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción
12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y COVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

El texto refundido del PGOU de La Línea de La Concepción establece en las condiciones particulares de los planes parciales que este sector 14D.02.02 habrá de desarrollarse en el segundo cuatrienio, en el que nos encontramos de pleno.

El cumplimiento del programa del PGOU es razón suficiente para justificar *per se* la procedencia y necesidad de formulación del presente texto.

Pero otras dos circunstancias vienen a apoyar la necesidad de su formulación en este momento: por una parte están a punto de finalizarse las obras de urbanización del sector 14D.01.01 colindante, y la práctica totalidad de las parcelas vacantes están en construcción o a punto de comenzarse. Por otra el Plan Parcial de los sectores 001-AL y 002-AL de San Roque, con los que comparte el campo de golf, ha sido aprobado definitivamente.

2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Todos los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, incluidos los afectados por los Sistemas Generales son propiedad de Alcaidesa Inmobiliaria S.A. con domicilio en locales 40 y 41. Loma del Rey. Alcaidesa. La Línea de la Concepción 11315 Cádiz.

Sobre la loma sur del sector, en suelos del sistema General PSP-7, hay una superficie de 2.500 m^2 ocupada, consentidamente, por unas instalaciones militares.

3. MODO DE ACTUACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. PLAZOS DE EJECUCION Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

Ya se ha señalado mas arriba que las obras de urbanización de la unidad de ejecución única, se realizarán mediante el sistema de compensación

Se establecen, para la ejecución del presente Plan Parcial, dos etapas que más adelante se determinan, pudiendo, no obstante, el Proyecto de Urbanización establecer los criterios que derivados de la consideración de la aplicación de las obras simultáneas de edificación y urbanización, considere que una zona es susceptible, dependiendo del grado de implantación de las infraestructuras, de soportar la edificabilidad asignada por el presente Plan Parcial. Se establece el siguiente calendario de plazos:

A.- A computar desde el Acuerdo Plenario de aprobación definitiva del Plan Parcial, en un plazo de 3 meses:

1.- Presentación a trámite del Proyecto de Compensación.
El Proyecto de Compensación deberá inscribirse en un plazo no superior a tres meses desde su aprobación.

2.- Presentación del Proyecto de Urbanización.

B.- A computar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, con un plazo de 1 año:

- Inicio de las obras de urbanización, estableciéndose un plazo máximo para su ejecución de un año para la primera etapa y un año para la segunda.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA GENERAL
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

C. A computar desde el inicio de las obras de urbanización, presentación a trámite del primero de los Estudios de Detalle, con un plazo de un año.

D.- A computar desde la aprobación definitiva del Estudio de detalle, solicitud de licencia de edificación sobre el solar, con un plazo de tres meses.

El tiempo establecido para la terminación de las obras de edificación, y que garantizan el derecho a la edificación, será regulado en la preceptiva licencia.

En la posibilidad de ejecución simultánea de edificación y urbanización se efectuará en los términos previstos en el artículo 42.2, 41, 40.1 b) y 40.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 Agosto, debiéndose prestar fianza que garantice el 100% de la urbanización afectada, con independencia de las previstas en el artículo 399.4 del Texto Refundido del Plan General, para garantizar la ejecución de las citadas obras de urbanización simultáneas a las de edificación.

Se establecen, como ya se señaló más arriba, dos etapas para la ejecución de las obras de urbanización:

Primera etapa, constituida por la ejecución de las obras de urbanización de los viales V1, V1.1 y finalización del V1.2, V2, V4, V5 y V7 con sus respectivas redes en el plazo de dos años desde la aprobación del proyecto.

Segunda etapa, constituida por la ejecución de las obras de urbanización de los viales restantes con sus respectivas redes en el plazo de dos años desde la aprobación del proyecto.

De conformidad con el artículo 62.3 y 54.1 c) del RPU, se vincula la creación y puesta en servicio de las dotaciones y equipamientos a la urbanización y edificación del Sector. La urbanización simultánea a la edificación no afectará exclusivamente a las obras de vialidad sino que incluirán la parte proporcional del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

No se incluyen entre las obligaciones del promotor la construcción de edificios no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores de la urbanización, Alcaidesa Inmobiliaria S.A. y de los futuros propietarios de parcelas. Para ello se hará referencia expresa en toda escritura de transmisión de fincas que se celebre en el sector a que la conservación de la urbanización le corresponderá, en su momento, a cada uno de los nuevos adquirientes. Asimismo dichos adquirientes deberán integrarse en la Junta de Compensación y en la Entidad de Conservación que se constituya para la conservación de la citada urbanización en sustitución del promotor originario.

La conservación de la urbanización y el mantenimiento de la misma se extiende a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público, aparcamientos y redes viarias, así como a la totalidad de redes de servicios, abastecimiento de agua, riego, alcantarillado, depuración de agua, electrificación, alumbrado, etc.

La Entidad de Conservación se constituirá a la finalización de las obras de urbanización, una vez recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, de acuerdo con el Plan de Etapas. En dicho momento sustituirá en sus obligaciones al urbanizador inicial, Alcaidesa S.A.

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Compensación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la

promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración. A tal fin habrá de recalcularse el Aprovechamiento Medio del sector con los datos definitivos que recoge el artículo 415 de las Normas Urbanísticas del PGOU, ya que en los cuadros de cálculo sólo aparece la edificabilidad de la zona Z2, omitiendo la correspondiente a la zona Z1 y por tanto sus aprovechamientos.

4. GARANTIAS

De conformidad con el artículo 46 c) del RPU y 399.2 del Texto Refundido del Plan General de 1993, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Alcaidesa S.A. garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que ascienden a la cantidad de 5.282.062,49 euros según se justifica en el Documento nº 4, Estudio Económico-Financiero, esto es 334.923,75 euros y garantía por importe del 50% del coste de ejecución de las infraestructuras y sistemas generales declarados de interés para el sector por el Plan General de Ordenación Urbana que se estiman inicialmente en 1.320.515 euros (la cantidad exacta se fijará en el Proyecto de Urbanización).

En la posibilidad de ejecución simultánea de edificación y urbanización se efectuará en los términos previstos en el artículo 42.2, 41, 40.1 b) y 40.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 Agosto, debiéndose prestar fianza que garantice el 100% de la urbanización afectada, con independencia de las previstas en el artículo 399.4 del Texto Refundido del Plan General, para garantizar la ejecución de las citadas obras de urbanización simultáneas a las de edificación.

5. MEDIOS ECONÓMICOS.

A continuación se justifican los medios económicos de la promotora, participada por dos grupos empresariales al 50%, el Banco Español de Crédito, BANESTO, y Costain Group PLC.



KPMG

Auditores

Edificio Menara
Avenida de la Buhaira, 31
41018 Sevilla

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de Alcaidesa Holding, S.A.
por encargo de los Administradores de la Sociedad

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Alcaidesa Holding, S.A. (la Sociedad) y sociedades dependientes que comprenden los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2000 y 1999 y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya preparación y contenido es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Alcaidesa Holding, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2000 y 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, aplicados uniformemente.

KPMG AUDITORES, S.L.

KPMG AUDITORES, S.L.
MIEMBRO EJERCIENTE DEL
INSTITUTO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
2001 00000213
AÑO Nº
COPIA GRATUITA

Julián Martín Blasco
28 de marzo de 2001

ALCAIDESA HOLDING, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de Situación Consolidados
31 de diciembre de 2000 y 1999

(Expresados en miles de pesetas)

Activo	2000	1999
Inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales (nota 4)	1.728.389	1.758.142
Inmovilizaciones financieras	-	65
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (nota 6)	148.787	-
	1.877.176	1.758.207
Activo circulante		
Existencias (nota 5)	5.221.569	5.829.268
Deudores (nota 6)	841.051	349.116
Inversiones financieras temporales (7)	503.968	908.000
Tesorería	79.691	52.790
Ajustes por periodificación	519	394
	6.646.798	7.139.568
	8.523.974	8.897.775

Pasivo	2000	1999
Fondos propios (nota 8)		
Capital suscrito	5.085.375	5.085.375
Aportación de socios para compensar pérdidas	1.441.000	1.555.000
Pérdidas atribuibles a las sociedades consolidadas	(1.711.846)	(1.564.691)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(845.850)	(1.027.172)
Resultados atribuibles a la sociedad dominante	410.257	34.167
	4.378.936	4.082.679
Acreedores a largo plazo		
Entidades de crédito (nota 9)	738.000	1.000.000
Empresas del grupo y asociadas (nota 10)	-	1.265.000
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	-	50
Otros acreedores	-	119.661
	738.000	2.384.711
Acreedores a corto plazo		
Entidades de crédito (nota 9)	427.500	1.018.020
Empresas del grupo y asociadas (nota 10)	1.779.000	1.008.383
Acreedores comerciales (nota 11)	1.007.956	247.171
Otras deudas no comerciales (nota 12)	192.582	156.811
	3.407.038	2.430.385
	8.523.974	8.897.775



La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

ALCAIDESA HOLDING, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2000 y 1999

(Expresadas en miles de pesetas)

Gastos	2000	1999
Gastos de explotación		
Reducción de existencias de productos terminados y en curso	597.339	503.323
Aprovisionamientos (nota 5)	744.031	284.273
Gastos de personal (nota 14)	195.315	178.680
Dotaciones para amortizaciones (nota 4)	53.575	53.118
Variación de las provisiones de tráfico (nota 6)	-	3.716
Otros gastos de explotación	223.257	197.409
Total gastos de explotación	1.813.517	1.220.519
Beneficios de explotación	550.806	88.535
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10)	49.273	35.068
Por deudas con terceros y gastos asimilados	105.728	84.013
Total gastos financieros	155.001	119.081
Beneficio de las actividades ordinarias	425.470	-
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Pérdidas procedentes del inmovilizado	482	204
Gastos extraordinarios	17.043	11.920
Total gastos extraordinarios	17.525	12.124
Resultados extraordinarios positivos	-	63.446
Beneficios consolidados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante	410.257	34.167

Ingresos	2000	1999
Ingresos de explotación		
Ventas netas (nota 13)	2.364.323	1.296.187
Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado	-	12.867
Total ingresos de explotación	2.364.323	1.309.054
Pérdidas de explotación	-	-
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	29.665	1.267
Total ingresos financieros	29.665	1.267
Resultados financieros negativos	125.336	117.814
Pérdidas de las actividades ordinarias	-	29.279
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado	1.172	74.977
Ingresos extraordinarios	1.140	593
Total ingresos extraordinarios	2.312	75.570
Resultados extraordinarios negativos	15.213	-

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.





Anexo cuatro

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACION DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

A la vista de la declaración ambiental FAVORABLE del Plan Parcial del sector 14D-02-02 Alcaidesa Cortijo, La Línea de la Concepción (Cádiz) obtenida en fecha 5 de Abril de 2003 y emitida por la Delegación Provincial de Medioambiente de la Junta de Andalucía en la que se considera que la actuación puede ser ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Documento de Aprobación Provisional, en el Estudio de Impacto Ambiental, y en el condicionado de la Declaración de Impacto ambiental.

Las medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa establecidas en el estudio de Impacto ambiental tienen el carácter de "obligado cumplimiento" transcribiendose a continuación:

MEDIDAS AMBIENTALES, PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACIÓN DIRECTA RELATIVA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

A continuación se describirán las medidas protectoras y correctoras destinadas a la minimización y/o eliminación de los impactos inducidos por las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación

Se partirá de la base de que resulta de mayor utilidad el prevenir o evitar las incidencias ambientales generadas, en lugar de proceder a aplicar la correspondiente medida correctora.

Para la descripción de las mismas se analizarán las medidas asociándolas a cada sector de impacto considerado.

MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS

MEDIDAS PREVENTIVAS DURANTE LA FASE DE OBRA

A) Medidas preventivas sobre el cauce

En este caso se establecerán las actuaciones a realizar y observaciones a tener en cuenta durante la fase de obras del proyecto para prevenir la aparición de impactos sobre los cursos de agua existentes, el arroyo de la Vea y el arroyo de Las Aguzaderas.

Sobre este factor existen una serie de acciones susceptibles de generar impacto, como por ejemplo, los movimientos de tierras, el transporte de materiales, la destrucción de la vegetación, los vertidos, el depósito de materiales, etc..

Aunque en este caso estas acciones no van a suponer un impacto importante debido a que los arroyos y sus riveras están consideradas dentro del Plan Parcial de Ordenación del sector, como Sistema General de Espacios Libres, a continuación se exponen una serie de medidas para minimizar el posible impacto que puedan causar las obras en estos sectores:

1) No se podrá situar maquinaria, equipos u otros elementos o materiales de obra sobre el lecho del curso de los arroyos o sobre sus riberas.

2) No se podrá transitar con maquinaria sobre o a través de los cursos de agua

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 12 DIC. 2003
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA

3) No se podrán verter sustancias contaminantes o que por su causa modifiquen las características físico-químicas de las aguas.

4) El vertido de sustancias que puedan considerarse inocuas deberá ser aprobada por la dirección de la obra. No obstante, se realizará una separación de vertidos en origen.

5) La dirección de la obra deberá de velar mediante su supervisión para que no se produzcan vertidos accidentales.

B) Medidas preventivas sobre suelo, vegetación, fauna y paisaje

Las siguientes medidas se redactan con el objeto de prevenir la afección a formaciones vegetales y en general al entorno natural, a la vez que acotar la superficie que puede verse afectada como consecuencia del tránsito de maquinaria y equipos durante la ejecución de las obras.

Por lo tanto, para el proyecto de obra deberán contemplarse las siguientes determinaciones:

1) Efectuar las labores de arreglo y mantenimiento de maquinaria en áreas preparadas para impedir infiltración en los suelos.

2) Los vertidos de aguas residuales han de efectuarse a la red general de saneamiento que se proyecte, estando prohibido cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a algún cauce público. En este sentido, el Plan Parcial, ha dispuesto la red de saneamiento para que el vertido pueda realizarse a la depuradora ubicada en el término municipal de La Línea de la Concepción; todo esto junto con la ampliación de la depuradora en módulos según se desarrolle el Plan Parcial.

3) Se respetará cualquier árbol de especie no agrícola de cualquier tamaño, así como los rodales de matorral denso.

4) Reducir el volumen de vertidos y de su capacidad contaminante

5) En las líneas de tendido eléctrico se instalarán salvapájaros

6) Incidir lo mínimo posible sobre el suelo y la vegetación durante el transporte de materiales

7) Concentrar en el mejor ajuste posible del Plan de Obra respecto de las acciones consideradas como susceptibles de producir impacto y el CALENDARIO DE ÉPOCAS CRÍTICAS. Es decir, tener en cuenta principalmente la época de migración de aves por el Estrecho para llevar a cabo las actuaciones menos impactantes.

8) En caso de que se utilice material de préstamo para relleno, éste será de la cantera existente en la Alcaidesa, encontrándose la misma debidamente autorizada por el Organismo competente.

9) Los residuos generados en las obras serán conducidos a vertederos controlados de inertes o a instalaciones de reciclaje y recuperación si es posible

10) Control adecuado de los materiales extraídos o producidos en las obras y garantía de que su gestión es la idónea para el tipo de residuos de que se trate, priorizando su reciclado y aprovechamiento.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Gerencia de Urbanismo en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

11) Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar, en cada caso, y los movimientos de tierra a efectuar.

12) El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generaran durante la fase de construcción y funcionamiento de los sectores a urbanizar, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Puede llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción.

13) Se recomienda la introducción de pantallas vegetales, con el objeto de minimizar el impacto visual de la urbanización desde distintos puntos del entorno, tales como las vías de comunicación.

14) En la ejecución de las obras de construcción de las actuaciones proyectadas en el Plan Parcial, se debe tratar de minimizar su impacto paisajístico, acumulando en sus inmediaciones las tierras de rechazo que se pudieran generar en los usos previstos.

C) Medidas preventivas sobre geología/geomorfología y movimientos de tierras

Sobre este aspecto se establecen las siguientes recomendaciones generales:

1) Equilibrio entre desmontes y terraplenes realizados para la adecuación del proyecto a la topografía del terreno.

2) La zona de materiales de préstamo, ubicada en la cantera existente en La Alcaidesa, será después rellenada con las aportaciones de los desmontes.

3) Establecimiento de cunetas de guarda en los márgenes del campo de golf y en los viarios interiores de la finca, para la correcta evacuación de las aguas de riego y de lluvia, hacia las zonas naturales de drenaje del terreno. Esta medida evita la erosión del suelo pero requiere un mantenimiento adecuado de dichas cunetas.

D) Medidas preventivas sobre la Atmósfera

Como medidas preventivas sobre la atmósfera se tendrán en cuenta dos aspectos fundamentales: el nivel de contaminantes atmosféricos y el confort sonoro.

1) Control técnico de vehículos y maquinaria: todo vehículo, maquinaria o equipo que se emplee en los trabajos de obra, deberán poseer su documentación técnica de control y mantenimiento actualizada.

2) Como medida preventiva a la posible concentración de contaminantes y sólidos en suspensión en la atmósfera por el trasiego de maquinaria se procederá al riego y compactación del firme de los viarios y carriles durante la fase de obra.

3) Se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

4) Para evitar la contaminación lumínica del cielo oscuro, se recomienda la utilización de dispositivos de iluminación que dirijan la radiación emitida hacia el suelo.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en pleno en sesión celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO

5) Limitación y reducción del ruido en los focos de emisión, lo cual se puede llevar a cabo mediante el control técnico de vehículos y maquinaria señalado anteriormente.

6) La maquinaria utilizada que posea combustión interna deberá estar dotada de silenciadores.

E) Medidas preventivas sobre el medio socioeconómico

A pesar de que el impacto que se pueda generar sobre este aspecto sea positivo, para que resulte beneficioso, el promotor del proyecto se encargará de realizar en la medida de lo posible la contratación de personal para mano de obra que provenga del municipio afectado.

Esta medida se llevará a cabo tanto en la fase de obra como en la de funcionamiento, lo cual redundará en el beneficio social y económico de la población del municipio de La Línea de La Concepción.

Además de esta medida general se tendrán en cuenta la siguientes:

1) En las obras que se realicen se tomarán las medidas necesarias para que se garantice la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

2) Establecer un sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios, evitando la primacía de intereses particulares frente al general.

MEDIDAS PREVENTIVAS DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

Las medidas preventivas durante la fase de funcionamiento son consideradas de una forma general, ya que la principal prevención de impacto durante la fase de funcionamiento del proyecto se basa en la aplicación de un Plan de Vigilancia Ambiental adecuado a las características del proyecto y a la superficie afectada. Este Plan de Vigilancia Ambiental será detallado más adelante en el presente informe.

Además de esta medida principal, se tendrán en cuenta los siguientes factores para la minimización del impacto durante la fase de funcionamiento del proyecto:

1) Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos, y en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, sean realizadas por la Administración como por los particulares, han de contar con todas las autorizaciones preceptivas que correspondan en cada caso, tal como las previstas en el Decreto 283/1995 del 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2) Para evitar la contaminación lumínica del cielo oscuro, se recomienda la utilización de dispositivos de iluminación que dirijan la radiación emitida hacia el suelo.

3) Prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.

4) Minimización y control adecuado de los vertidos sólidos y líquidos así como de las emisiones a la atmósfera.

5) Minimización de la emisión de ruidos y vibraciones.

6) Fomento de la utilización de materiales reciclados y reciclables y el empleo de energías renovables.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA PERSONAL DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

7) Incidencia paisajística de las acciones adecuando las construcciones al paisaje circundante o dotándolas de pantallas vegetales. Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.

8) La incidencia sobre la movilidad examinándose si la actuación prevé medidas para disminuir la congestión del tráfico.

9) Limitar la circulación dentro de la finca a un máximo de 30 km/h.

10) Limitar las conducciones bruscas o de tipo deportivo

RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Estudios de Impacto Ambiental), de los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial de Ordenación se contemplarán los siguientes aspectos:

1) La incidencia paisajística de las acciones adecuando las construcciones al paisaje circundante o dotándolas de pantallas vegetales. Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.

2) La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.

3) La minimización y control adecuado de los vertidos sólidos y líquidos así como de las emisiones a la atmósfera.

4) La minimización de la emisión de ruidos y vibraciones.

5) Fomento de la utilización de materiales reciclados y reciclables y el empleo de energías renovables.

6) La incidencia sobre la movilidad examinándose si la actuación prevé medidas para disminuir la congestión del tráfico.

7) Control adecuado de los materiales extraídos o producidos en las obras y garantía de que su gestión es la idónea para el tipo de residuos de que se trate, priorizando su reciclado y aprovechamiento.

8) Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar, en cada caso, y los movimientos de tierra a efectuar.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA

MEDIDAS CORRECTORAS

RECOMENDACIONES GENERALES

A) Ubicación de Instalaciones auxiliares, parque de maquinaria y acumulación temporal de materiales

No podrán establecerse instalaciones auxiliares, parque de maquinaria y acumulación temporal de materiales, en las siguientes áreas:

- Zonas de vegetación de alta calidad
- Áreas boscosas de especies autóctonas
- Margen de cursos fluviales y áreas con vegetación de ribera
- Áreas recubiertas con formaciones de matorral mediterráneo

El equipo redactor del presente Estudio de Impacto Ambiental, propone como zona más idónea ambientalmente para la localización de instalaciones auxiliares de obra, la zona localizada en la unidad ambiental de pastizal, ya que es la unidad más degradada de la finca, cercana al acceso al cortijo de las Aguzaderas.

B) Medidas correctoras sobre la Hidrología, suelos, vegetación y paisaje

El proyecto de construcción debe incluir la aplicación de actuaciones ligadas a la restauración ambiental. Estas actuaciones se concretan en labores de adecuación y preparación de superficies previas a la plantación.

Estas actuaciones serán planteadas en un Estudio Técnico, que seguirá las premisas establecidas en el presente Estudio de Impacto Ambiental, como Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que contemple las acciones encaminadas a restaurar y revegetar las superficies alteradas por las obras del proyecto desarrollado en el Plan Parcial.

La relación de actuaciones de restauración y revegetación son:

1) REVEGETACIONES: se revegetarán los taludes de desmontes y terraplenes y las superficies del Sistema general de Espacios Libres que se encuentren más degradadas. La ubicación de las especies es un poco aleatoria, pero siempre buscando la umbría para el alcornoque para mejorar su crecimiento. Con este tipo de repoblación se quiere elevar el nivel de madurez de las zonas más degradadas e intentar que, en un futuro, las zonas tiendan hacia su bosque climácico.

2) ADECUACIONES DE SUPERFICIES PREVIA A LA PLANTACIÓN: son actuaciones ligadas a las labores de adecuación y preparación de las superficies previa a la plantación. Estas actuaciones se concretan en descompactación del terreno para superficies señaladas y en el despeje, desbroce, extracción, acopio y aporte de tierra vegetal a las superficies alteradas o neoformadas objeto de actuación en el Proyecto de Restauración Paisajística propuesto.

3) DESCOMPACTACIÓN DEL TERRENO: se aplicará sobre superficies resultantes tras la retirada de la maquinaria y sobre unidades ambientales degradadas. La medida a aplicar sería el DESFONDE, que consiste en romper y disgregar el terreno sin voltearlo para facilitar el arraigo y crecimiento de las especies repobladas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
15 DIC 2003
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

4) DESPEJE, DESBROCE, EXTRACCIÓN, ACOPIO Y APORTE DE TIERRA VEGETAL: para su posterior utilización en las labores de revegetación, se conservará el volumen preciso de tierra vegetal excavado con anterioridad de la construcción de la obras del proyecto. La ejecución de esta labor comprende las de excavación o extracción, transporte, descarga, apilado o acopiado, conservación y aporte a las superficies definitivas. Este proceso compete a la fase de construcción.

RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Estas recomendaciones se establecerán sobre aquellos usos y sectores de impacto que, tras su valoración en el apartado 4, Identificación y Valoración de Impactos, han sido determinados como Severos y Moderados, ya que la definición de los mismos dispone de la aplicación de medidas correctores fuertes para impactos severos y medidas correctoras importantes para impactos moderados.

A) Medidas correctoras sobre sector de impacto RE-2

RE-2: Residencial Extensivo sobre matorral con alcornoques dispersos
IMPACTO: Moderado

Las medidas correctoras en este apartado están encaminadas a la disminución de la afección del residencial extensivo a las unidades ambientales más importantes.

Las medidas correctoras que el equipo redactor del presente Estudio de Impacto Ambiental propone para este sector, además de las medidas preventivas y recomendaciones generales señaladas anteriormente, son las siguientes:

1) Establecer Restauración paisajística según lo dispuesto en el apartado anterior.

2) Se debe cuidar la vegetación preexistente realizando una identificación de los pies de arbolado (alcornoque, quejigo andaluz, acebuche, etc.) El objeto de este inventario será para adecuar la ordenación del uso, de manera que se respeten en su lugar el mayor número de árboles y manchas de matorral, sin que se vean afectadas estas poblaciones.

3) Los pies de arbolado que se vayan a movilizar deben replantarse dentro del ámbito de actuación.

4) Se debe evitar en la medida de lo posible el introducir elementos o edificaciones que comporten una alteración de la calidad paisajística.

5) La movilización y replante de árboles estará supervisada por personal técnico cualificado.

6) Durante la realización de las obras de ejecución se señalizarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con las áreas donde se han detectado las presencia de poblaciones de las especies faunísticas de interés especial.

7) No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonos. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este
04 DIC 2003
12 DIC. 2003
La Línea de la Concepción

8) Garantizar la restitución de la superficie afectada dentro de la actuación con una zona arbolada con las mismas características de la que se sustituye.

9) Se favorecerá en toda la actuación la circulación peatonal, en bici, u otros elementos no motorizados, y/o el transporte colectivo sobre los demás medios de transporte.

10) Las cortas de césped serán aprovechadas casi por completo para las siguientes operaciones:
    - Parte de las cortas permanecerán en el área de césped como abono del mismo

B) Medidas correctoras sobre sector de impacto RE-4

RE-4: Residencial extensivo en Acebuches dispersos
IMPACTO: moderado

Las medidas correctoras propuestas para este sector de impacto están encaminadas a preservar los pies de arbolado y la vegetación autóctona:

1) Respetar pies de arbolado

2) Establecer Restauración paisajística según lo dispuesto en el apartado anterior.

3) Se debe cuidar la vegetación preexistente realizando una identificación de los pies de arbolado (alcornoque, quejigo andaluz, acebuche, etc.) El objeto de este inventario será para adecuar la ordenación del uso, de manera que se respeten en su lugar el mayor número de árboles y manchas de matorral, sin que se vean afectadas estas poblaciones.

4) Los pies de arbolado que se vayan a movilizar deben replantarse dentro del ámbito de actuación.

5) Se debe evitar en la medida de lo posible el introducir elementos o edificaciones que comporten una alteración de la calidad paisajística.

6) La movilización y replante de árboles estará supervisada por personal técnico cualificado.

7) Durante la realización de las obras de ejecución se señalizarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con las áreas donde se han detectado las presencia de poblaciones de las especies de interés especial.

8) No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonos. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación.

9) Garantizar la restitución de la superficie afectada dentro de la actuación con una zona arbolada con las mismas características de la que se sustituye.

10) Se favorecerá en toda la actuación la circulación peatonal, en bici, u otros elementos no motorizados, y/o el transporte colectivo sobre los demás medios de transporte.

C) Medidas correctoras sobre sector de impacto RE-6

RE-6: Residencial extensivo en matorral
IMPACTO: moderado

1) Respetar en la medida de lo posible la cobertura vegetal.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DE LA GERENCIA DE URBANISMO

2) Se debe evitar en la medida de lo posible el introducir elementos o edificaciones que comporten una alteración de la calidad paisajística.

3) Durante la realización de las obras de ejecución se señalizarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con las áreas donde se han detectado las presencia de poblaciones de las especies faunísticas de interés especial.

4) No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonos. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación.

5) Garantizar la restitución de la superficie afectada dentro de la actuación con una zona de matorral con las mismas características de la que se sustituye.

6) Se favorecerá en toda la actuación la circulación peatonal, en bici, u otros elementos no motorizados, y/o el transporte colectivo sobre los demás medios de transporte.

D) Medidas correctoras sobre sector de impacto DP-4

DP-4: Deportivo privado sobre Acebuches dispersos
IMPACTO: moderado

1) Respetar pies de arbolado

2) Establecer Restauración paisajística según lo dispuesto en el apartado anterior.

3) Se debe cuidar la vegetación preexistente realizando una identificación de los pies de arbolado (alcornoque, quejigo andaluz, acebuche, etc.) El objeto de este inventario será para adecuar la ordenación del uso, de manera que se respeten en su lugar el mayor número de árboles y manchas de matorral, sin que se vean afectadas estas poblaciones.

4) Los pies de arbolado que se vayan a movilizar deben replantarse dentro del ámbito de actuación.

5) Se debe evitar en la medida de lo posible el introducir elementos o edificaciones que comporten una alteración de la calidad paisajística.

6) La movilización y replante de árboles estará supervisada por personal técnico cualificado.

7) Disponer, si es preciso, de bebederos

8) Evitar durante la construcción la contaminación por productos residuales tóxicos, como combustibles, aceites usados, etc.

9) Se minimizará, en la medida de lo posible, los movimientos de tierra, así como la alteración del relieve en lo que respecta a las sobreelevaciones en el diseño del campo de golf, al objeto de no generar pendientes excesivas. En este sentido se tratará de ajustar la superficie del campo al perfil del terreno.

10) Se evitará, en la medida de lo posible, la utilización irracional y excesiva de productos fitosanitarios en zonas ajardinadas, principalmente en el mantenimiento de los greens del campo de golf, de esta manera también se evita el efecto negativo para la fauna de paso en la zona.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

11) Utilización de abonos de liberación lenta

12) Análisis de las características del suelo, para adaptar las dosis adecuadas de los productos

13) Aplicación de los productos a posteriori, una vez aparecidas las plagas.

14) Durante la realización de las obras de ejecución, se señalizarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con las áreas donde se han detectado las presencia de poblaciones de las especies de interés especial.

15) No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonos. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación.

16) Garantizar la restitución de la superficie afectada dentro de la actuación con una zona arbolada con las mismas características de la que se sustituye.

17) Se favorecerá en toda la actuación la circulación peatonal, en bici, u otros elementos no motorizados, y/o el transporte colectivo sobre los demás medios de transporte.

E) Medidas correctoras sobre sector de impacto DP-6

DP-6: Deportivo privado sobre matorral
IMPACTO: moderado

Las medidas correctoras para este sector son las siguientes:

1) Disponer, si es preciso, de bebederos

2) Evitar durante la construcción la contaminación por productos residuales tóxicos, como combustibles, aceites usados, etc.

3) Se minimizará, en la medida de lo posible, los movimientos de tierra, así como la alteración del relieve en lo que respecta a las sobreelevaciones en el diseño del campo de golf, al objeto de no generar pendientes excesivas. En este sentido se tratará de ajustar la superficie del campo al perfil del terreno.

4) Se evitará, en la medida de lo posible, la utilización irracional y excesiva de productos fitosanitarios en zonas ajardinadas, principalmente en el mantenimiento de los greens del campo de golf, de esta manera también se evita el efecto negativo para la fauna de paso en la zona.

5) Utilización de abonos de liberación lenta

6) Análisis de las características del suelo, para adaptar las dosis adecuadas de los productos

7) Aplicación de los productos a posteriori, una vez aparecidas las plagas.

8) Respetar pies de arbolado

9) Establecer Restauración paisajística según lo dispuesto en el apartado anterior.

10) Se debe cuidar la vegetación preexistente realizando una identificación de los pies de arbolado (alcornoque, quejigo andaluz, acebuche, etc.) El objeto de este inventario será

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

para adecuar la ordenación del uso, de manera que se respeten en su lugar el mayor número de árboles y manchas de matorral, sin que se vean afectadas estas poblaciones.

11) Los pies de arbolado que se vayan a movilizar deben replantarse dentro del ámbito de actuación.

12) Se debe evitar en la medida de lo posible el introducir elementos o edificaciones que comporten una alteración de la calidad paisajística.

13) La movilización y replante de árboles estará supervisada por personal técnico cualificado.

14) Durante la realización de las obras de ejecución se señalizarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con las áreas donde se han detectado las presencia de poblaciones de las especies de interés especial.

15) No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonos. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación.

16) Garantizar la restitución de la superficie afectada dentro de la actuación con una zona arbolada con las mismas características de la que se sustituye.

17) Se favorecerá en toda la actuación la circulación peatonal, en bici, u otros elementos no motorizados, y/o el transporte colectivo sobre los demás medios de transporte.

PROGRAMA DE CONTROL Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL

OBJETIVOS

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras del Plan Parcial de Ordenación, se debe establecer un sistema que garantice el cumplimiento de éstas, con arreglo a lo dispuesto en el art. 11 del R.D. 1131/88, de 30 de septiembre; la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/95, de 12 de diciembre.

Este Programa tiene como objetivo garantizar la aplicación y cumplimiento de las medidas correctoras diseñadas para minimizar las incidencias ambientales, tanto de las actuaciones desarrolladas como de las edificaciones e instalaciones previstas en la zona afectada por el Plan Parcial de Ordenación del sector 14D.02.02 de La Alcaidesa.

El Programa de Vigilancia Ambiental se basa en el control ambiental de los siguientes aspectos básicos, mediante inspecciones periódicas.

- Seguimiento en el ámbito de actuación de que se ejecuten correctamente los procedimientos descritos y la aplicación de medidas correctoras y protectoras de aplicación durante el proceso de construcción de la zona residencial, el equipamiento deportivo privado, equipamientos públicos y los viarios.

- Vigilancia y control con carácter preventivo para evitar impactos no previstos y alertar de sucesos excepcionales que puedan generar daños ambientales.

- Se redactarán informes periódicos ordinarios o específicos si es necesario, con los resultados de los datos obtenidos del seguimiento y observaciones referentes a las obras que se realicen en la zona.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Los informes estarán a disposición de las administraciones con competencias en materia de medio ambiente y serán remitidos a todos aquellos entes públicos que procediera.

RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Estudios de Impacto Ambiental), de los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial de Ordenación se contemplarán los siguientes aspectos:

1) La incidencia paisajística de las acciones adecuando las construcciones al paisaje circundante o dotándolas de pantallas vegetales. Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.

2) La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.

3) La minimización y control adecuado de los vertidos sólidos y líquidos así como de las emisiones a la atmósfera.

4) La minimización de la emisión de ruidos y vibraciones.

5) Fomento de la utilización de materiales reciclados y reciclables y el empleo de energías renovables.

6) La incidencia sobre la movilidad examinándose si la actuación prevé medidas para disminuir la congestión del tráfico.

7) Control adecuado de los materiales extraídos o producidos en las obras y garantía de que su gestión es la idónea para el tipo de residuos de que se trate, priorizando su reciclado y aprovechamiento.

8) Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar, en cada caso, y los movimientos de tierra a efectuar.

Las medidas correctoras establecidas en el condicionado de la Declaración de Impacto tienen el carácter de "obligado cumplimiento" transcribiendose a continuación:

1) En el Plano, Parcelario, servidumbres y afecciones, se reflejan los cauces de agua existentes en la zona y las afecciones al Dominio Público Hidráulico. En la Memoria se mencionará que los usos permitidos en las zonas afectadas por el D.P.H. serán las que permite la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2) En el Plano de Zonificación, se reflejan los espacios en los que existe concentración de masa arbórea: Unidades Ambientales 2, 4 y 5 (Alcornocales, acebuchales y eucaliptal) y que se recogen el mapa AII-3 "Unidades Ambientales" del EsIA, en los que debe asegurarse la máxima protección ambiental y urbanística al objeto de evitar afecciones negativas sobre los mismos, quedando libres de edificaciones. Se favorece la interconexión de estos espacios al objeto de favorecer la creación de corredores ecólogicos.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 04 DIC 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

3) Como se plantea en el documento de planeamiento y estudio de impacto ambiental, las aguas para el riego de campo de golf y zonas ajardinadas serán las procedentes de la depuración de las aguas residuales urbanas, evitándose en todo momento la captación de aguas subterráneas o el riego de agua potable.

4) En la Memoria se justifican, en cuanto al abastecimiento de agua, la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando en el Proyecto de Urbanización, los consumos según los diferentes usos que se contemplan.

5) En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

Será de obligado cumplimiento el Programa de Vigilancia Medioambiental en la Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial:

- El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EsIA quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la actuación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo y otros organismos y administraciones públicas.

- Cualquier modificación del Plan Parcial de Ordenación, que implique la alteración de alguna de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, a los efectos oportunos.

Asimismo en el Proyecto de Urbanización de los sectores AL-001 y AL-002 del PGOU de San Roque se incluirán los siguientes condicionantes:

6) En el Proyecto de Urbanización las zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

7) Se indicará la necesidad en el Proyecto de Urbanización que el proyecto de construcción del campo de golf deberá justificar la disponibilidad suficiente de agua depurada en condiciones adecuadas para el riego de los greens y zonas ajardinadas que garantice el mantenimiento de los mismos incluso en la época estival.

8) Se reflejará que por Entidad Colaboradora de la Administración se procederá a efectuar análisis de aguas en los puntos de control que se determinen. Los parámetros que al menos deberán ser controlados serán: nitratos, nitritos, amonio, organoclorados, fosfatos, zinc, manganeso, aluminio, conductividad, ph y oxígeno disuelto. Dichos análisis, deberán ser remitidos a la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz para su valoración, pudiendo a la vista de los mismos rectificar el uso de determinados productos fitosanitarios.

9) Los puntos de control para efectuar los análisis de aguas deberán ser propuestos en el proyecto de construcción del campo de golf, debiendo disponerse en las situaciones más adecuadas para detectar posibles incidentes de contaminación por uso de abonos y productos fitosanitarios.

10) Se indicará en el Proyecto de Urbanización que los suelos de buena calidad que sea necesario arrancar con motivo de las obras de urbanización, serán reutilizados en las zonas verdes que está previsto desarrollar.

11) El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.

12) En el Proyecto de Urbanización se incluirá la construcción de la EDAR en la primera Etapa garantizándose en todo momento la suficiente capacidad de tratamiento de la EDAR ampliada, no concediendo licencia de ocupación sin que previamente se garantice esta circunstancia.

13) En el Proyecto de campo de golf se indicará los puntos de vertido de la red de drenaje del mismo, debiendo contar con la correspondiente Autorización de vertido, en caso de vertido al Dominio Público.

14) Antes de la puesta en funcionamiento de la urbanización asociada, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por dicho Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA



DOCUMENTO 2
ORDENANZAS

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Capítulo 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. DEFINICIÓN

Uno. El presente Plan Parcial desarrolla a través de la iniciativa privada las determinaciones contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción.

Dos. Estas ordenanzas establecen, mediante la reglamentación de su uso pormenorizado, el régimen urbanístico del suelo comprendido en el ámbito de Plan Parcial.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

El ámbito de aplicación es el del propio Plan Parcial, que se refiere al sector 14D.02.02 del PGOU de La Línea de la Concepción y los Sistemas Generales a él adscritos, que se definen, unos y otros, con precisión suficiente en la documentación gráfica.

La superficie total del ámbito del Plan Parcial es de 1.026.206 m^2, de los que 946.200 corresponden al sector y los restantes 80.006 a los Sistemas Generales Adscritos.

Artículo 3. ALCANCE

Las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas o en la documentación gráfica son de obligado cumplimiento, excepto para los casos en que expresamente se indique. En las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 4. TERMINOLOGÍA Y 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.

La definición de los términos y conceptos utilizados en este Plan Parcial, coinciden con las contenidas en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, salvo en lo referente a la definición de unidad de ejecución que coincide con la h) de polígono del PGOU, y la manzana que queda definida en el ámbito de este PPO del siguiente modo:

Manzana. Parte de una supermanzana, definida perimetralmente por viario o suelo con calificación distinta, que puede constituir una parcela edificable o comprender a su vez un número indeterminado de ellas. No se fijan en este PPO y sólo resultarán en su caso de los Estudios de Detalle de cada Supermanzana.

Los términos no definidos en el PGOU, tienen en este PPO los significados siguientes:

Supermanzana. Parte de una zona, de la misma calificación, definida perimetralmente por viario o suelos con otra calificación. Constituirán el ámbito de actuación de los Estudios de Detalle que habrán de desarrollarse para cada una de ellas, o en su defecto el de los proyectos de parcelación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Parcela edificable. Supermanzana o parte de ella fruto de un proyecto de parcelación en la que se permite edificar.

Lindero Público Línea de contacto entre dos zonas, una de las cuales, al menos, es de dominio público.

Lindero Privado. Testero. Línea de contacto entre parcelas 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 de las líneas externas de la superficie edificable cada planta sobre rasante.

Edificabilidad. Cociente entre la superficie construida máxima en una parcela, supermanzana o sector y la superficie de suelo, expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

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

Altura edificable. Distancia vertical desde el punto más alto de la rasante en la línea de edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente que debe interpretarse a partir tanto de los documentos escritos como de los gráficos. El contenido de los documentos es el siguiente:

Documento uno. MEMORIA. Describe el ámbito físico y jurídico del Plan, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a adoptar las distintas soluciones. Es el documento base para interpretar el Plan en conjunto y tiene carácter supletorio respecto de las Ordenanzas y de los Planos.

Documento dos. ORDENANZAS. Determinan, mediante la reglamentación de su uso pormenorizado, el régimen urbanístico de cada uno de los suelos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial y, en los Sistemas Generales adscritos al sector objeto del mismo.

Documento tres. PLAN DE ETAPAS. Establece los derechos y deberes que los diferentes agentes urbanísticos asumen como consecuencia de la aprobación del Plan y su plazo de cumplimiento.

Documento cuatro. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. Contiene el análisis razonado de los costos de ejecución de las obras contenidas en el Plan Parcial, con referencia a los agentes urbanísticos a los que se asignan las inversiones.

Documento cinco. PLANOS. Describen gráficamente la situación actual del territorio sobre el que se actúa y los condicionantes del Plan Parcial, recogen la asignación a cada suelo de los usos y aprovechamientos previstos. Definen la red viaria del Plan Parcial, así como los esquemas básicos de las distintas redes de servicios, esquemas que habrán de desarrollarse en el Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA GENERAL ACCTDA. DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Las determinaciones que recogen son de obligado cumplimiento, excepto en lo que respecta al trazado de las redes de servicios.

Artículo 6. PREVALENCIA DE DOCUMENTOS.

En caso de discrepancia entre los distintos documentos de este Plan Parcial, tendrán prevalencia las determinaciones que aparecen reflejados en los planos respecto de los textos, y dentro de éstos, en primer lugar estas Ordenanzas, después la Memoria, el documento tres, Plan de Etapas, y finalmente el Estudio Económico Financiero.

Artículo 7. TOLERANCIAS.

La tolerancia en las dimensiones de las zonas respecto de las que se determinan en este PPO será de un 2%.

En el viario se admitirán desviaciones horizontales y verticales del eje de ± 1 metro de las cotas que se establecen en este Plan Parcial.

CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO

Artículo 8. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

La ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a efecto mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

1. Proyecto de Compensación, que se redactará y tramitará en los plazos y forma que se establecen en el Documento número tres Plan de Etapas.

2. Proyecto de Urbanización que, referido a las obras de implantación del viario y de las redes de servicios y su conexión con las redes exteriores, y a las plantaciones en viario y espacios libres, se redactará y tramitará en los plazos y forma que se establecen en el Documento número tres Plan de Etapas.

   El Proyecto de Urbanización se referirá a la totalidad del ámbito del sector.

3. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización, que redactarán en su caso para la ejecución de las obras de urbanización no contenidas en el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución única del sector, y necesariamente para la ejecución de las obras de urbanización necesarias para completar el viario o las redes de servicios que se definan en los Estudios de Detalle.

4. Estudios de Detalle que tendrán por objeto la ordenación de volúmenes, la definición del viario necesario de la ordenación y la definición de las áreas de aparcamiento y centros de transformación.

Artículo 9. PROYECTO DE COMPENSACION

Se redactará y aprobará un Proyecto de Compensación en el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.2 b) del Reglamento de Gestión Urbanística se describirán las fincas resultantes de la ordenación, expresándose las cargas y servidumbres si las hubiera de cada una y demás derechos u obligaciones que les afecten.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
04 DIC 2003

El Proyecto de Compensación incluirá, por tanto, las cédulas urbanísticas de las nuevas fincas en las que constará el régimen urbanístico derivado del Plan Parcial con expresión de los usos, edificabilidades y alturas edificables permitidos.

El Proyecto de Compensación, una vez aprobado definitivamente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 114 y 174.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo, 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 adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario.

Artículo 10. PROYECTO 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 el correspondiente Proyectos de Urbanización, que comprenderán las obras de:

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

El Proyecto de Urbanización podrá incorporar las obras necesarias para las instalaciones y plantaciones de las zonas deportivas destinadas a campo de golf, aunque también podrán ejecutarse mediante un proyecto independiente.

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Obras 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 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".

Las plantaciones se llevarán a cabo 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 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

Obras de abastecimiento de agua

Deberá justificarse la procedencia, caudal y calidad del agua, incluyendo el certificado del organismo competente justificativo de que las hipótesis básicas que se adoptan son válidas. Si el organismo fuera la empresa concesionaria del servicio, se incluirá su informe respecto del tipo y diámetro de tuberías, clase de juntas, válvulas, etc.

El proyecto establecerá las 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.).Se establecerá en la Memoria:

- 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/m^2 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.

Obras de alcantarillado.

La documentación del Proyecto incluirá:

- 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.

Obras de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Se deberán indicar las conexiones con la red exterior, incluyendo certificado de la

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 DIC. 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

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 tensión como las de baja y alumbrado serán subterráneas.

Obras de canalización telefónica.

Las canalizaciones, que serán subterráneas, se proyectarán con capacidad suficiente para asignar una línea por vivienda y por 100 m^2 edificables destinados a otros usos.

Artículo 11. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización se redactarán para la ejecución de las obras de urbanización que resulten de la ordenación que se establezca en los Estudios de Detalle, o para completar las obras ejecutadas de acuerdo con el Proyecto de Urbanización del Sector.

Contendrán la documentación que resulte necesaria en función del objeto del Proyecto y siempre según lo estasblecido en el artículo precedente.

Artículo 12. 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 podrán ser 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 articulo 65 del Reglamento de Planeamiento, y de no alterar su continuidad dentro del área ordenada ni el emplazamiento de conexión en su perímetro.

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.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

Podrán redactarse Estudios de Detalle que afecten a dos o más manzanas con el fin de transferir aprovechamientos de una a otra. En los Estudios de Detalle que afecten a dos o más manzanas se cumplirán las condiciones enunciadas en el párrafo anterior respecto del conjunto de las zonas. En consecuencia, mediante Estudio de Detalle se podrán transferir aprovechamientos que correspondan a cada manzana, incrementando y reduciendo de forma equilibrada los valores respectivos, sin alterar su suma y sin sobrepasar en ningún caso el coeficiente de edificabilidad ni la densidad de la manzana más densa.

De los mecanismos de transferencia se excluirán las parcelas que tengan concedida licencia de edificación.

Los Estudios de Detalle podrán comprender la parcelación de las manzanas ordenadas; en este caso incluirán, además de las que le son propias, las determinaciones que se establecen para los Proyectos de Parcelación.

Cuando se desarrolle una manzana mediante un proyecto de edificación del conjunto, éste podrá integrar el contenido de los Estudios de Detalle, de los Proyectos de Parcelación y de los Proyectos de Urbanización correspondientes a los espacios libres y calles interiores de la manzana.

Artículo 13. PROYECTOS DE PARCELACION.

Todas las segregaciones y parcelaciones permitidas por este plan 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 supermanzana definida en el Plan Parcial o las manzanas que se definieran en los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

Las parcelaciones urbanísticas no tendrán ningún efecto hasta que no se inscriban en el Registro de la Propiedad.

Los Proyectos de Parcelación comprenderán los siguientes documentos:

- 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.



Articulo 14. PROYECTOS Y LICENCIAS DE OBRAS

Se define como ámbito de actuación mediante un Proyecto de Ejecución, la que se determine en cada estudio de Detalle.

Podrán no obstante concederse licencias para Proyecto Básico del conjunto de una manzana, sin Estudio de Detalle previo.



Artículo 15. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y DIVISIÓN DE ZONAS.

A efectos de la asignación de usos pormenorizados de acuerdo con los objetivos del presente Plan Parcial, se ha dividido el territorio afectado por el plan en las siguientes zonas:

RE	Residencial Extensivo
Q.G	Equipamiento Privado. Golf
SLEL	Sistema Local. Espacios Libres.
SLD	Sistema Local. Docente
SLS	Sistema Local. Cívico-social
SLV	Sistema Local. Viario
SLM	Sistema Local. Puesto de observación militar
SGEL	Sistema General Espacios Libres

La regulación detallada de cada una de las zonas indicadas, se desarrolla en el capítulo siguiente de estas ordenanzas.

Capítulo 3. NORMAS GENERALES

Artículo 16. 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 volumen comunes a todas las zonas.
- Condiciones de higiene comunes a todas las zonas.
- Condiciones estéticas comunes a todas las zonas.

Las citadas normas, así como las particulares que se recogen en el Capítulo 4 y en el Anexo 1, son complementarias de las establecidas con carácter general para todo el Témino Municipal, y que se contienen en el artículo 402 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 DIC. 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DEL

Artículo 17. 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 publicas urbanizadas. En consecuencia, no se permitirá el acopio de materiales en ellas y se evitaran 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.

Artículo 18. 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, quedará especialmente prohibido cerrar cualquier superficie cubierta exterior que aparezca en los proyectos originales de edificación, evitándose así su incorporación al interior de los inmuebles.

Se prohibe asimismo modificar la rasante natural del terreno, o la rasante modificada establecida por este PPO, o los Estudios de Detalle que se redactaren en desarrollo del mismo. No se entenderá modificación de rasantes cuando la alteración vertical del terreno sea inferiores a ± 0,60 m.

Artículo 19. 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 vigentes en cada momento, o en su defecto las vigentes en la fecha de aprobación inicial de este PPO.

Artículo 20. 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.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

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 arboles en parcelas que, al crecer, puedan interferir las vistas que disfrutan otras parcelas situadas detrás de ellas; se propugnan como deseables las soluciones con vegetación trepadora apoyada en pérgolas.

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

De forma semejante se propugna cubiertas de teja con pendiente de 30 a 45 º 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 las 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.

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 mts. 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, S.A., 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.

Capítulo 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Artículo 21. USO RESIDENCIAL TURISTICO.

21.1 Definición.

Uso residencial turístico es aquel que tiene como finalidad prioritaria proporcionar alojamiento de temporada a las personas, sin perjuicio de que también constituya, en parte,

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
LA SECRETARÍA DELEGADA DE LA GERENCIA

primera residencia. En este tipo de alojamiento las unidades habitacionales coinciden con las tipologías definidas para la vivienda permanente, siendo su régimen general el de vivienda de uso no permanente.

21.2 Tipologías.

Se establecen dos tipologías dentro del uso residencial turístico:

Uno: Residencial unifamiliar. Se caracteriza por el régimen de propiedad vertical y su uso, limitado a la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

Dos: Residencial plurifamiliar. Se caracteriza genéricamente por el régimen de propiedad horizontal.

El Plan Parcial está orientado a que el uso dominante sea el de edificios plurifamiliares, bajo los parámetros de la edificación aislada que se definen en el artículo 228 de las Normas Urbanísticas del PGOU. No obstante, los Estudios de Detalle podrán destinar parte de una supermanzana a uso de vivienda unifamiliar, siempre que este uso ocupe una manzana completa, de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

En ambos casos se permitirá tan sólo bajo la tipología de edificación aislada de las definidas en el P.G.O.U.: Edificaciones que ocupan la totalidad de una manzana con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso predominante.

El estudio de detalle será el instrumento de Planeamiento que materializará la determinación del uso alternativo en conjunción con el predominante y compatible, fijando porcentajes de uso y definición de volúmenes.

21.3 Usos.

Residencial unifamiliar.

Uso predominante

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda unifamiliar pareada o en hilera.

Usos compatible:

- Viario: red particular de propiedad privada.
- Espacios libres privados.
- Recreativos
- Deportivos

Uso Alternativo

Hotelero en todas sus categorías

Residencial plurifamiliar.

Uso predominante:

- Vivienda en edificio plurifamiliar.

Usos compatible:

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Viario: red particular de propiedad privada.
- Espacios libres privados.
- Recreativos
- Deportivos
- Hotelero en todas sus categorías.

Uso Alternativo

- Hotelero en todas sus categorías.

21.4 Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen de este uso se recogen en el anexo 1.Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada supermanzana pormenorizadamente.

Artículo 22. OTROS USOS

22.1 Definición.

Se denominan otros usos, por remisión del PGOU, a los usos terciarios complementarios y compatibles con el residencial turístico. Es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal (establecimientos hoteleros), compraventa al pormenor, servicios personales, oficinas, asistencial, asistencia sanitaria, usos culturales y docentes, definidos en los epígrafes 3, 4, 5, 7, 8 y 9 del artículo 16 del PGOU.

22.2 Tipología.

Sólo se permite bajo la tipología de edificación aislada de las definidas en el P.G.O.U.

Edificación aislada. Edificaciones que ocupan la totalidad de una manzana con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso predominante. Tipología en que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en estas normas.

El estudio de detalle será el instrumento de Planeamiento que materializará la determinación del uso alternativo en conjunción con el predominante y compatible, fijando porcentajes de uso y definición de volúmenes.

22.3 Usos.

Usos predominantes: Cualquiera de los siguientes:

- Hotelero.
- Compraventa al pormenor.
- Servicios personales
- Oficinas
- Asistencial
- Asistencia sanitaria
- Culturales y docentes

Usos compatibles:

- Viario: red particular de propiedad privada.
- Espacios libres privados.
- Recreativos

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

- Deportivos

Uso Alternativo

- Hotelero en todas sus categorías.

22.4 Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen de este uso se recogen en el anexo 1.Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada manzana pormenorizadamente.

Artículo 23. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO.

23.1. Definición.

Constituido por aquellos espacios de titularidad privada destinados a la práctica del deporte.

23.2. Tipologías.

Campo de golf y sus instalaciones complementarias.

23.3. Usos.

Deportivo, casa-club. Oficinas comerciales del complejo.

23.4. Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas de este uso se recogen en el anexo 1.Fichas de estas Normas.

Artículo 24. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

24.1. Definición.

Constituyen el Sistema de Comunicaciones, los espacios destinados primordialmente al movimiento de personas y vehículos para comunicar entre sí y con el resto del municipio, zonas o sistemas.

24.2. Tipologías.

Sistema General. Red arterial (Vías distribuidoras básicas) cuya función es comunicar las distintas áreas del municipio.

Sistema Local.

a. Vías rodadas locales, destinadas a la comunicación interna del sector.

b. Red particular o de propiedad privada, que estará constituida por los viales complementarios de la red definida en este P.P.O., que delimitarán los Estudios de Detalle. A los solos efectos de determinar frente y fondo de parcela, tendrán la consideración de públicos.
c. Circulación peatonal simple.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

24.3. Usos.

No se permitirá otro uso que la circulación de personas y vehículos o estancia de éstos últimos.

Artículo 25. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

25.1 Definición.

Constituyen el Sistema Local de Espacios Libres los espacios destinados al reposo y esparcimiento de la población, los juegos infantiles y el paseo, ya plantados o susceptibles de plantación.

25.2. Tipologías.

PU - Parque urbano: áreas libres que, por enclavarse en el tejido urbano, deberán tener la superficie precisa para cubrir las necesidades de su entorno urbano,

PD – Parque deportivo: área libre dedicada preferentemente al deporte, sin ningún tipo de instalación asociada.

PJ – Jardín: áreas verdes de uso público que constituyen espacio libre y que por su tamaño se asocian a unidades vecinales más o menos extensas.

25.3. Usos.

Unicamente podrá disponerse edificación para usos de ocio y cultura, o edificaciones que formen parte de las redes de servicios, con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas y en cualquier caso 4.5 m.

Artículo 26. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

26.1 Definición.

Está constituido por aquellas parcelas destinadas a proveer a la población de las dotaciones necesarias en materia de prestación de servicios sociales vinculados a educación, cultura, salud y análogos.

26.2 Tipologías.

Comercial
Cultural
Religioso
Asistencial
Docente
Defensa. Puesto de observación militar

26.3 Usos y determinaciones urbanísticas.

Los usos y las determinaciones urbanísticas de este artículo se recogen en el anexo 1.Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada parcela de modo pormenorizado.

Artículo 27. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS.

27.1 Definición.

Está constituido por aquellas parcelas o instalaciones destinadas a proveer a la población de las dotaciones necesarias en materia de infraestructuras conjuntamente con las redes correspondientes.

27.2 Tipologías edificatorias.

Depósitos de agua
Centros de seccionamiento y transformación eléctrica
Estaciones de Bombeo
Otros

27.3 Usos y determinaciones urbanísticas.

Los usos y las determinaciones urbanísticas de este artículo se recogen en el anexo 1. Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada uso de modo pormenorizado.

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
261103836702
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

Alcaidesa Inmobiliaria S.A.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA



Anexo uno
FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC. 2003
La Línea de la Concepción, a 04 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.1

SUPERFICIE		33.856 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		22.006 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0.50 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL		16.928 m²t
EDIFICABILIDAD OTROS USOS		0.15 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE OTROS USOS		5.078 m²t
DENSIDAD		113 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION	Planta baja Planta primera Planta segunda	60 % s/parcela 60 % s/parcela 50 % de P.B.
ALTURA	PB +1 ó 7.5 m. Segunda planta de 3 m.	
TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar		
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	En unifamiliar En plurifamiliar	50 m. 40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		3 m ó 0.7 h
LINDEROS PUBLICOS		6 m
USOS	Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas	
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.2

SUPERFICIE		80.944 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		52.295 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0.55 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL		44.201 m²t
EDIFICABILIDAD OTROS USOS		0.10 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE OTROS USOS		8.094 m²t
DENSIDAD		284 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION	Planta baja Planta primera Planta segunda	60 % s/parcela 60 % s/parcela 50 % de P.B.
ALTURA	PB +1 ó 7.5 m. Segunda planta de 3 m.	
TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar		
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	En unifamiliar En plurifamiliar	50 m. 40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		3 m ó 0.7 h
LINDEROS PUBLICOS		6 m
USOS	Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas	
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,2 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.3

SUPERFICIE		25.315 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		16.455 m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0.50 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	12.658 m²t
	EDIFICABILIDAD OTROS USOS	0.15 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE OTROS USOS	3.797 m²t
DENSIDAD		84 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION		Planta baja 60 % s/parcela Planta primera 60 % s/parcela Planta segunda 50 % de P.B.
ALTURA	TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar	PB +1 ó 7.5 m. Segunda planta de 3 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA		En unifamiliar 50 m. En plurifamiliar 40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
	LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
	LINDEROS PUBLICOS	6 m
USOS		Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,2 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.4a

SUPERFICIE		71.353 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		25.819 m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0.27 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	19.534 m²t
	EDIFICABILIDAD OTROS USOS	0.09 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE OTROS USOS	6.285 m²t
DENSIDAD		150 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION		Planta baja 60 % s/parcela Planta primera 60 % s/parcela Planta segunda 50 % de P.B.
ALTURA	TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar	PB +1 ó 7.5 m. Segunda planta de 3 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA		En unifamiliar 50 m. En plurifamiliar 40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
	LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
	LINDEROS PUBLICOS	6 m
USOS		Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle evaluará la calidad de la arboleda de alcornoque y abebuche, estableciendo las protecciones de ejemplares o grupos de árboles que resulten de calidad ejemplar o ambiental suficiente. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,1 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.4b

SUPERFICIE		22.544m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		5.411 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0.24 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL		5.411 m²t
EDIFICABILIDAD OTROS USOS		0.00 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE OTROS USOS		0 m²t
DENSIDAD		22 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION	Planta baja	60 % s/parcela
	Planta primera	60 % s/parcela
	Planta segunda	50 % de P.B.
ALTURA		PB +1 ó 7.5 m.
TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar		Segunda planta de 3 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	En unifamiliar	50 m.
	En plurifamiliar	40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		3 m ó 0.7 h
LINDEROS PUBLICOS		6 m
USOS		Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,2 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.4c

SUPERFICIE		72.050 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		26.668 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0.37 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL		26.668 m²t
EDIFICABILIDAD OTROS USOS		0.00 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE OTROS USOS		0.00 m²t
DENSIDAD		205 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION	Planta baja	60 % s/parcela
	Planta primera	60 % s/parcela
	Planta segunda	50 % de P.B.
ALTURA		PB +1 ó 7.5 m.
TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar		Segunda planta de 3 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	En unifamiliar	50 m.
	En plurifamiliar	40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		3 m ó 0.7h
LINDEROS PUBLICOS		6 m
USOS		Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle evaluará la calidad de la arboleda de alcornoque y abebuche, estableciendo las protecciones de ejemplares o grupos de árboles que resulten de calidad ejemplar o ambiental suficiente. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,1 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.5

SUPERFICIE		34.384 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		20.630 m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0.50 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	17.192 m²t
	EDIFICABILIDAD OTROS USOS	0.10 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE OTROS USOS	3.438 m²t
DENSIDAD		115 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION		Planta baja 60 % s/parcela Planta primera 60 % s/parcela Planta segunda 50 % de P.B.
ALTURA		PB +1 ó 7.5 m.
	TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifamiliar	Segunda planta de 3 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA		En unifamiliar 50 m. En plurifamiliar 40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
	LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
	LINDEROS PUBLICOS	6 m
USOS		Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,2 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.6

SUPERFICIE		65.589 m²s
TECHO EDIFICABLE TOTAL		39.353 m²t
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0.50 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	32.795 m²t
	EDIFICABILIDAD OTROS USOS	0.10 m²t / m²s
	TECHO EDIFICABLE OTROS USOS	6.559 m²t
DENSIDAD		227 Viv.
PARCELA MINIMA		400 m.
OCUPACION		Planta baja 60 % s/parcela Planta primera 60 % s/parcela Planta segunda 50 % de P.B.
ALTURA		PB +1 ó 7.5 m.
	TOLERANCIA ALTIMETRICA. Excepto en vivienda unifaminliar	Segunda planta de 3 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA		En unifamiliar 50 m. En plurifamiliar 40 m.
SEPARACION A LINDEROS		
	LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
	LINDEROS PUBLICOS	6 m
USOS		Según Artículo 21 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1,2 por Vivienda + 1 por cada 100 m² de Otros usos.	

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

DEPORTIVO PRIVADO GOLF

SUPERFICIE	262.326 m²s
TECHO EDIFICABLE	1.100 m²t
PARCELA MINIMA	----------
OCUPACION	1.100 m²
DENSIDAD	----------
ALTURA	Dos plantas ó 7,5 m.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	40 m
SEPARACION A LINDEROS	10 m
USOS	Según Articulo 23 de estas Normas Urbanisticas.

DESARROLLO
Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.
Construcciones mediante Proyecto de Obras de Edificación.

DOTACIONAL PRIVADO

SUPERFICIE	520 m²s
TECHO EDIFICABLE	52 m²t
PARCELA MINIMA	520 m²
OCUPACION	52 m²
ALTURA MAXIMA	Una planta ó 4 m.
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	6 m.
LINDEROS PUBLICOS	0 m.
USOS	Vigilancia ; Oficinas

DESARROLLO Obras complementarias de urbanización o servicios, mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.
Construcciones o reformas de las existentes mediante Proyecto de Obras de Edificación.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

EQUIPAMIENTO DOCENTE

SUPERFICIE	14.410 m²s
EDIFICABILIDAD	No se fija
TECHO EDIFICABLE	No se fija
OCUPACION	No se fija
ALTURA	Dos plantas ó 7,5 m.
TOLERANCIA ALTIMETRICA (*)	Una planta ó 3,5 m.
(*) Ocupación limitada al 50 % de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.	
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS O CON OTRAS PARCELAS PÚBLICAS	3 m ó 0.7 h
LINDEROS CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6 m
LINDEROS CON VIALES	6 m
APARCAMIENTO	Deberá resolverse en el interior de la parcela la dotación de los aparcamientos necesarios para el personal del centro, sin contar a tales efectos con los situados sobre el viario público, que quedarán reservados para los visitantes.
USOS	Docente
DESARROLLO	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

SUPERFICIE	3.650 m²s
EDIFICABILIDAD	1.00 m²t / m²s
TECHO EDIFICABLE	3.650 m²t
OCUPACION	80 %
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
LINDEROS PUBLICOS	6 m
LINDEROS DE VIAL	6 m
APARCAMIENTO	Deberá resolverse en el interior de la parcela la dotación de los aparcamientos necesários para el correcto funcionamiento del equipamiento, sin contar a tales efectos con los situados sobre el viario público y a razón de 1 plaza por cada por cada 100 m² de edificación.
USOS	Según Articulo 26 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	Si se proyectaran usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Gerencia de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

EQUIPAMIENTO SOCIAL

SUPERFICIE	7.229 m²s
EDIFICABILIDAD	1,00 m²t/ m²s
TECHO EDIFICABLE	7.229 m²
OCUPACION	75%
ALTURA	Altura media PB+1 ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 2ª planta, del 50% de PB
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
LINDEROS PUBLICOS	6 m
LINDEROS DE VIAL	6 m
APARCAMIENTO	Deberá resolverse en el interior de la parcela la dotación de los aparcamientos necesários para el correcto funcionamiento del equipamiento, sin contar a tales efectos con los situados sobre el viario público.
USOS	Según Artículo 26 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO

SUPERFICIE	10.002 m²s
EDIFICABILIDAD	No se fija
TECHO EDIFICABLE	No se fija
OCUPACION	No se fija
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m ó 0.7 h
LINDEROS PUBLICOS	6 m
LINDEROS DE VIAL	6 m
USOS	Según Artículo 26 de estas Normas Urbanisticas
DESARROLLO	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

EQUIPAMIENTO. INSTALACIONES MILITARES

SUPERFICIE	2.500 m²s
EDIFICABILIDAD	No se fija
TECHO EDIFICABLE	No se fija
ALTURA	No se fija
USOS	Puesto de observación Militar
DESARROLLO	Obras complementarias de urbanización o servicios, mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. Construcciones o reformas de las existentes mediante Proyecto de Obras de Edificación.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS

SUPERFICIE		
DEPOSITO DE REGULACION DE AGUA POTABLE		6.140 m²s
ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS FECALES	100 m²s	100 m²s
CENTROS DE SECCIONAMIENTO Y TRANSFORMACION	9 X 25 m²s	225 m²s
EDIFICABILIDAD		No se fija
OCUPACION		No se fija
ALTURA MAXIMA		
DEPOSITO DE REGULACION DE AGUA POTABLE		10 m.
ESTACIONES DE BOMBEO DE AGUAS FECALES		5 m.
CENTROS DE SECCIONAMIENTO Y TRANSFORMACION		4 m.
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		1 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)		1 m
LINDEROS DE VIAL		6 m
USOS	Según Articulo 27 de estas Normas Urbanisticas	
DESARROLLO	Proyecto de Urbanización	

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

SUPERFICIE	E.L.P. 1	33.455 m²s
	E.L.P. 2	750 m²s
	E.L.P. 3	9.045 m²s
	E.L.P. 4	28.485 m²s
	E.L.P. 5	65.039 m²s
	E.L.P. 6	18.374 m²s
	E.L.P. 7	7.683 m²s
EDIFICABILIDAD		0.02 m2t / m2s
OCUPACION		2 %
ALTURA		Una planta ó 4 m.
TOLERANCIA ALTIMETRICA		Para elementos singulares 7,5 m.
SEPARACION A LINDEROS		10 m.
USOS	Según Artículo 25 de estas Normas Urbanisticas	
DESARROLLO	Movimientos de tierras, red peatonal, redes de servicios y plantaciones se recogerán en el Proyecto de Urbanización del sector. Obras complementarias de urbanización o servicios, mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE	P.S.P. 5 P.S.P. 6 P.S.P. 7	10.003 m²s 16.200 m²s 45.803 m²s
EDIFICABILIDAD		0.02 m2t / m2s
OCUPACION		2 %
ALTURA TOLERANCIA ALTIMETRICA		Una planta ó 4 m. Para elementos singulares 7,5 m.
SEPARACION A LINDEROS		10 m.
USOS		Según Artículo 165 del PGOU
DESARROLLO	Movimientos de tierras, red peatonal, redes de servicios y plantaciones se recogerán en el Proyecto de Urbanización del sector. Obras complementarias de urbanización o servicios, mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.	

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

SISTEMAS GENERALES. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SUPERFICIE	R/7	8.000 m²s
EDIFICABILIDAD		No se fija
TECHO EDIFICABLE		No se fija
OCUPACION		No se fija
ALTURA		Dos plantas ó 7,5 m.
TOLERANCIA ALTIMETRICA (*) (*) Ocupación limitada al 50 % de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.		Una planta ó 3,5 m.
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		5 m
LINDEROS CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		5 m
LINDEROS CON VIALES		6 m
APARCAMIENTO	Deberá resolverse en el interior de la parcela la dotación de los aparcamientos necesarios para el personal del centro y para los visitantes.	
USOS		Según Artículo 165 del PGOU
DESARROLLO		

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2003

Documento 3
PLAN DE ETAPAS



Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
12 DIC. 2003

1. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS

Se establecen, para la ejecución del presente Plan Parcial, dos etapas que más adelante se determinan, pudiendo, no obstante, el Proyecto de Urbanización establecer los criterios que derivados de la consideración de la aplicación de las obras simultáneas de edificación y urbanización, considere que una zona es susceptible, dependiendo del grado de implantación de las infraestructuras, de soportar la edificabilidad asignada por el presente Plan Parcial. Se establece el siguiente calendario de plazos:

A.- A computar desde el Acuerdo Plenario de aprobación definitiva del Plan Parcial, en un plazo de 3 meses:

1.- Presentación a trámite del Proyecto de Compensación.
El Proyecto de Compensación deberá inscribirse en un plazo no superior a tres meses desde su aprobación.

2.- Presentación del Proyecto de Urbanización.

B.- A computar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, con un plazo de 1 año:

- Inicio de las obras de urbanización, estableciéndose un plazo máximo para su ejecución de un año para la primera etapa y un año para la segunda.

C. A computar desde el inicio de las obras de urbanización, presentación a trámite del primero de los Estudios de Detalle, con un plazo de un año.

D.- A computar desde la aprobación definitiva del Estudio de detalle, solicitud de licencia de edificación sobre el solar, con un plazo de tres meses.

El tiempo establecido para la terminación de las obras de edificación, y que garantizan el derecho a la edificación, será regulado en la preceptiva licencia.

En la posibilidad de ejecución simultánea de edificación y urbanización se efectuará en los términos previstos en el artículo 42.2, 41, 40.1 b) y 40.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 Agosto, debiéndose prestar fianza que garantice el 100% de la urbanización afectada, con independencia de las previstas en el artículo 399.4 del Texto Refundido del Plan General, para garantizar la ejecución de las citadas obras de urbanización simultáneas a las de edificación.

2. ETAPAS

Se establecen, como ya se señaló más arriba, dos etapas para la ejecución de las obras de urbanización:

Primera etapa, constituida por la ejecución de las obras de urbanización de los viales V1, V1.1 y finalización del V1.2, V2, V4, V5 y V7 con sus respectivas redes en el plazo de dos años desde la aprobación del proyecto.

Segunda etapa, constituida por la ejecución de las obras de urbanización de los viales restantes con sus respectivas redes en el plazo de dos años desde la aprobación del proyecto.

De conformidad con el artículo 62.3 y 54.1 c) del RPU, se vincula la creación y puesta en servicio de las dotaciones y equipamientos a la urbanización y edificación del Sector. La urbanización simultánea a la edificación no afectará exclusivamente a las obras de vialidad sino que incluirán la parte proporcional del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Se adjunta como Anexo Uno, a éste Plan de Etapas, plano en el que se refleja lo anteriormente descrito.

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
26110383671-2
COLEGIO ... arquitectos cádiz

Alcaidesa Inmobiliaria S.A.

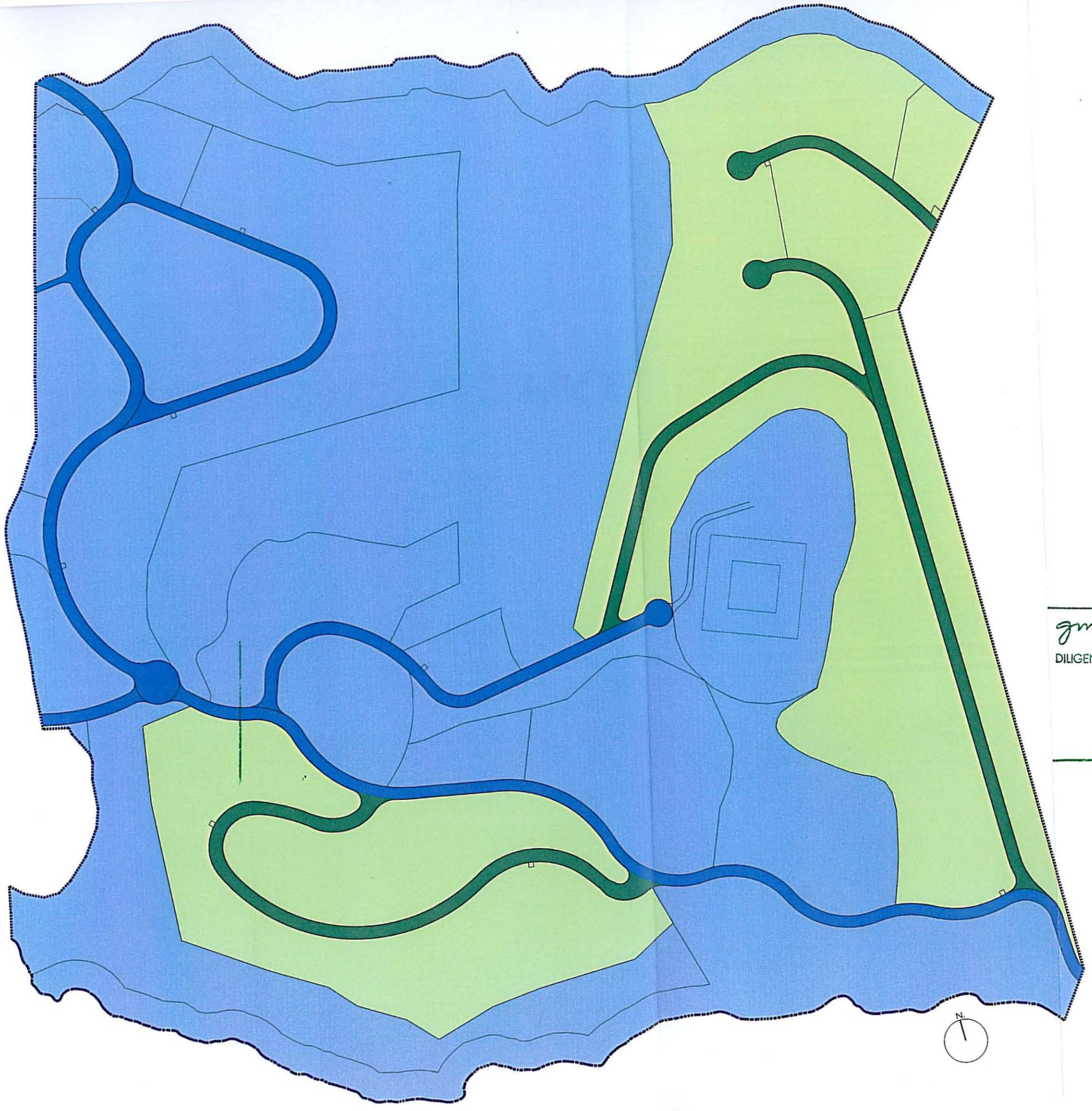
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Anexo
PLANTA DE ETAPAS



Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

PRIMERA ETAPA

SEGUNDA ETAPA

PLAN DE ETAPAS DE URBANIZACIO

E 1:4.000

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA GENERAL DE LA GERENCIA

DOCUMENTO 4
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.
Noviembre 2.003

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción, 12 DIC. 2003

1. ANALISIS DE LOS COSTOS

Con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación se ha desarrollado el Estudio Económico que establece los costes estimados para la implantación de las obras de infraestructura y plantación de los sistemas generales adscritos al sector. Se ha seguido la siguiente metodología:

1- Se han estimado los precios unitarios correspondientes a todas las unidades que en su día formarán parte de las obras de urbanización que desarrolle el área.

2- Se han evaluado los porcentajes de cada una de las obras e infraestructuras que corresponden a viales rodados, viales peatonales y tratamiento de zonas verdes

3- Se han obtenido los valores unitarios por m² de cada una de las áreas y zonas definidas en el punto anterior así como en los planos de ordenación correspondientes.

4- Se ha obtenido el valor final de las obras de urbanización para el sector completo.

2. PRECIOS UNITARIOS

Las unidades y precios unitarios que se han tenido en cuenta para la formación de precios por metro cuadrado son los siguientes:

Capítulo 1. –Excavaciones.

Desbroce del terreno	0,37 €/m²
Excavación caja de ensanche	2,42 €/m²
Perfilado	0,64 €/m²
Rasanteado	0,21 €/m²
Rellenos	3,98 €/m³
Excavación en zanja	10,16 €/m³
Relleno de arena	9,69 €/m³

Capítulo 2. – Instalaciones telefónicas.

Canalización 4 Ø 110 mm.	29,75 €/ml.
Arqueta tipo D	473,92 €/Ud.
Arqueta tipo H	257,71 €/Ud.
Arqueta tipo M	105,59 €/Ud.

Capítulo 3.-Instalaciones de abastecimiento, saneamiento, pluviales, incendios y arquetas.

Abastecimiento. Tubería 100 mm.	58,36 €/ml
Abastecimiento. Tubería 200 mm.	79,63 €/ml
Saneamiento. Tubería 300 mm. PVC	42,52 €/ml

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción
12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA
Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA

Saneamiento. Tubería 400 mm. PVC	56,57 €/ml.
Pluviales. Tubería 300 mm. PVC	18,42 €/ml.
Pluviales. Tubería 400 mm. PVC	30,65 €/ml.
Pluviales. Tubería 600 mm. Hormigón	38,03 €/ml.
Incendios hidrante 100 mm	759,08 €/Ud.
Arqueta 63-63-80	111,55 €/Ud.
Pozo 80/160	518,68 €/Ud.

Capítulo 4.-Instalaciones eléctricas

Canalización media tensión	88,09 €/ml.
Canalización baja tensión	14,15 €/ml.
Arqueta 63-63-80	111,55 €/Ud.

Capítulo 5.- Firmes y pavimentos. Obras de fábrica

Zahorra natural 20cm.	11,63 €/m³
Zahorra artificial 20 cm.	12,72 €/m³
Firmes	18,93 €/m³
Bordillo 28	0,81 €/m³
Bordillo 35	8,50 €/m³
Alcorques 1x1	53,79 €/Ud.
Pavimento terrizo	1,74 €/m²
Pavimento de Albero	0,93 €/m²
Pavimento aceras	16,83 €/m²
Estructura en cajón HA. Pasos golf. 4000/2500	688,88 €/ml.
Muros soporte de armarios de acometida	443,98 €/Ud.

Capítulo 6.- Luminarias.

Báculo 150 W	564,18 €/Ud.
Columna 80 W	202,81 €/Ud.

Capítulo 7.- Verdes.

Fresado del suelo	0,68 €/m²
Modelado	0,90 €/m²
Estercolado	0,60 €/m²
Césped	4,29 €/m²
Praderas	0,67 €/m²
Arboles y arbustos	5,71 €/m²
Red de riego	2,04 €/m²

Capítulo 8.- Mobiliario urbano.

Banco prefabricado	225,79 €/m²
Papelera	59,68 €/m²
Jardinera	134,33 €/Ud.
Bolardo	81,40 €/Ud.
Horquilla	35,09 €/Ud.

3.PRECIOS COMPUESTOS

Una vez definidos los precios unitarios se han establecido los porcentajes en que la formación del m² corresponden a las cuatro áreas anteriormente establecidas, obteniendo para ellas los siguientes precios por unidad de superficie:

Vial rodado	39,87 €/m²
Vial peatonal	23,74 €/m²
Zona verde con ajardinamiento intensivo	11,88 €/m²
Zona verde con ligero ajardinamiento	3,49 €/m²

4. PRESUPUESTO.

Estos precios aplicados a las superficies resultantes de la ordenación arrojan el siguiente coste global de las obras de urbanización:

Superficie vial rodado:	72.732 m² x 39,87 €/m² =	2.899.824,84 €
Superficie vial peatonal:	1.001m² x 23,74 €/m² =	23.763,74 €
Superficie zona verde tratada :	42.500 m² x 11,88 €/m² =	504.900,00 €
Superficie zona verde:	192.337 m² x 3,49 €/m² =	671.256,13 €
Nuevos módulos depuración		460.904,45 €
Ampliación y equipamiento de subestación		351.952,69 €
Depósito de regulación de agua potable		403.648,14 €
TOTAL URBANIZACION INTERIOR		5.316.249,99 €

A esta cantidad hay que sumar el coste de acometidas a puntos exteriores al sector, que se estima en un 5 % del coste de las obras de urbanización interior Así:

Coste 5% sobre 5.316.249,99 € =	265.812,50 €
TOTAL	5.582.062,49 €

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 04 DIC 2003 2 DIC. 2003
La Línea de la Concepción
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

El total de los costos previstos para las obras de urbanización será pues de CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

Estos valores están dentro de la repercusión normal de los costes sobre el valor final de las viviendas, locales de negocio y plazas hoteleras resultantes, teniendo en cuenta que las obras contempladas en este PPO, y por tanto en el Estudio Económico, habrán de ser completadas con las interiores de cada una de las manzanas, que se referirán al viario y espacios libres privados.

Pablo Cerezo Arillo, Arquitecto.

VISADO EFECTOS LABORALES
2611138367 2

Alcaidesa Inmobiliaria S.A.

Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en pleno celebrada el día 04 DIC 2003
La Línea de la Concepción 12 DIC. 2003
LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA

Gerencia de Urbanismo
Gerencia de Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA