ASE:APROBACION DEFINITIVA

CORREGIDO SEGUN ACUERDO PLENARIO DEL 30 DE NOVIEMBRE - DE 1.990.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01. 01. "VENTA MELCHOR", EN LA LINEA DE LA CONCEPCION.----------(CADIZ)

ARQUITECTOS: MANUEL BLANQUEZ FILLOL

RAFAEL GIL MARTINEZ

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01. "VENTA MELCHOR", EN LA LINEA DE LA CONCEPCION.----------(CADIZ)

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14 ABR. 1989

La Línea de la Concepción 06 JUN. 1989

EL SECRETARIO GENERAL.

SECTOR 14C.01.01.

DENOMINACION VENTA MELCHOR

SUPERFICIE 26.5

DELIMITACION

NORTE VENTA ANTEQUERA

SUR CARRETREA DE ACCESO AL BURGO

ESTE TERRENOS DE SUELO NO URBANIZABLE

OESTE SUELO URBANO DE SÀNTA MARGARITA

USOS

* PERMITIDOS:
  - PREDOMINANTES: RE (Z_1 Y Z_2), TC (Z_3), ELP (Z_4)
  - COMPATIBLES: ELP (Z_3), ES (Z_3)
  - OBLIGATORIOS:
* PROHIBIDOS: INDUSTRIAL

INTENSIDADES SEGUN ZONAS	MAXIMAS	
Z_1 (12,1 Ha)	Res (vivienda)	0,35
Z_2 (7,4 Ha)	Res (vivienda)	0,35
Z_3 (	Otros usos	0,60
Z_4 (2,5 Ha)		0

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14 ABR. 1989

Alcalá de la Concepción 06 JUN. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

9.-

TIPOS DE ORDENACION

Volumetría específica

Nº TOPE DE PLANTAS

Residencial y terciario	4 plantas
Vivienda aislada	3 plantas
Equipamientos	2 plantas

Nº MAXIMO VIVIENDAS 610 viv.

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA 23 viv/Ha.

SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL SECTOR (CESION DE SUELO):

SG Parques	PSP-2
SG Saneamiento	SGS-A-14C
SG Viario	SGV-A-14C

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

EXCLUSIVO

S.G. Suministro energía eléctrica SGEE-A-14C

S.G. Parques PSP-2

COMPARTIDO

SG. Abastecimiento agua SGA-A-14
SGA-A-14BC.1
SGA-A-14BC.2
SGA-A-14BC.3

SG. Saneamiento SGS-A-14C.1

SG. Viario SGV-A-14C

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

CUADRO Nº 2

PROGRAMACION 1er Cuatrienio

POLIGONOS A definir por el P.P.

SISTEMAS DE ACTUACION Compensación

APROVECHAMIENTO MEDIO

. DEL CUATRIENIO: 0,144

. DEL SECTOR: 0,174

TECHO MAXIMO POTENCIAL

92.750

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR", EN - LA LINEA DE LA CONCEPCION.----------(CADIZ)

ANTECEDENTES

1º.- Con fecha 1 de Diciembre de 1.989 se hace entrega en el Ayuntamiento de= un ejemplar del Plan Parcial de Ordenación del sector 14C.01.01, "Venta Melchor",- decretándose con fecha de Diciembre de 1.989, por la Alcaldía-Presidencia, se tramite el oportuno expediente hasta la aprobación definitiva de dicho instrumento - de planeamiento.

2º.- Con fecha 17 de Enero de 1.990 el Ayuntamiento resuelve que con carácter previo a la apertura del preceptivo periodo de información pública deben de in - cluirse en el documento del Plan Parcial, presentado en su día, unas correcciones= y determinaciones en base a un Acta de Resolución que con fecha 30 de Enero de - 1.990 envía el Ayuntamiento y que a continuación se adjunta.

3º.- Con fecha 30 de Noviembre de 1.990 y tras el periodo de información pú - blica para alegaciones al documento en trámite,el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el Plan Parcial del sector 14C.01.01, desestimar las alegaciones presentadas por D. V. Gómez Cabrera, D. F. Sánchez González y D. J. Gil Lázaro; y estimar la alegación presentada por D. R. Gil Martínez obligando a la entidad TORRENUEVA PLAYA S.A. a introducir unas correcciones en el documento que a continuación se adjuntan y se rectifican.

OBJETO Y CONTENIDO

El objeto de este documento del Plan Parcial es el de desarrollar las previ - siones al respecto en la modificación de Elementos del P.G.O.U. y el Documento de= Cumplimiento del P.G.O.U., aprobados definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de 4 de Agosto de - 1.989 (BOJA nº 75, del 23 de Septiembre), así como lo dispuesto por el Ayuntamiento en su acuerdo plenario de 30 de Noviembre de 1.990 referentes a determinaciones y correcciones que con carácter posterior al periodo de información pública deben= de incluirse en el Plan Parcial.

El presente documento por tanto contiene los siguientes apartados:

1.- Acta de acuerdo plenario sobre el documento expuesto a información públi - ca.

2.- Justificación del cumplimiento de dicho acuerdo plenario.

3.- Documentación del Plan Parcial debidamente cumplimentado en base a lo ante rior.

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LA LINEA DE LA CONCEPCION

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
REGISTRO GRAL. SALIDA
Nº 5547 Fecha 14/12/90

En sesión celebrada por el Pleno de esta Excma. Corporación Municipal, el día 30 de noviembre de 1990, se acordó lo siguiente:

"""Dada cuenta de la tramitación del expediente dirigido a la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector 14C.01.01. "Venta Melchor", promovido por la entidad Torrenueva Playa, S.A., y sometido el mismo al preceptivo período de información pública durante el cual se han presentado alegaciones por parte de D. Vicente Gómez Cabrera, D. Fernando Sánchez González, D. Juan Gil Lázaro y D. Rafael Gil Martinez, las cuales han sido informadas por los servicios de Urbanismo de este Ayuntamiento proponiendo la estimación de las presentadas por D. Rafael Gil Martinez, con la salvedad que se cita en informe a la misma de 26 de noviembre de 1.990 y la desestimación de las restantes por los motivos igualmente alegados en los distintos informes a cada una de ellas, y vistos finalmente los informes emitidos en el expediente así como el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios y Fomento Económico de este Ayuntamiento, es acuerdo unánime del Pleno de esta Corporación:----------
PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Vicente Gómez Cabrera, D.Fernando Sánchez González y D. Juan Gil Lázaro por los motivos incorporados a los respectivos informes emitidos por el Arquitecto Municipal con fecha 26 de noviembre de 1.990.----------
SEGUNDO.- Estimar las alegaciones presentadas por D. Rafael Gil Martinez, en nombre de Torrenueva Playa, S.A., con la salvedad de que a la hora de computar la edificabilidad máxima permitida no debe confundirse la superficie de techo interior con la superficie útil, debiendo coincidir aquélla con la superficie delimitada por el perímetro exterior de la edificación. En consecuencia con lo anterior, se introducirán en el documento de Plan Parcial las siguientes correcciones:----------
1) El art. 3.4.1.7. de las ordenanzas reguladoras referidos a edificabilidad máxima permitidas quedará redaactado en la forma propuesta por el alegante con la salvedad antes mencionada.----
2) Quedará supri mido el último párrafo del apartado 3.4.2.1., de las ordenanzas reguladoras.----------
3) Se corregirá el apartado a) del punto 4.2 del Plan de Etapas suprimiendo la expresión "...los tres meses de..."----------
TERCERO.- Aprobar con carácter provisional el Plan Parcial del sector 14C.01.01. "Venta Melchor", al que habrán de incorporarse las determinaciones y modificaciones establecidas en el informe técnico y jurídico emitido al efecto el día 26 de noviembre de 1.990, condicionando la eficacia de dicha aprobación al cumplimiento de tal condición.----------
CUARTO.- Una vez realizadas las anteriores incorporaciones se remitirá el expediente completo a la Comisión Provincial de Urbanismo para que emita el informe preceptivo al que se refiere el art. 5.1 párrafo segundo del Real Decreto Ley 16/81, de 16 de octubre.----------
QUINTO.- Facultar ampliamente a la Alcaldía-Presidencia para que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo."""

.../...

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 01 MAR. 1990
La Línea de la Concepción, 20 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

.- Líneas de alimentación

688 ml. de línea de 4X10 ...		1.022	1.115.936
SUMA			1.115.936

TOTAL ALUMBRADO PEATONAL 5.836.648

PRESUPUESTO TOTAL ALUMBRADO

ALUMBRADO VIALES	43.855.360
ALUMBRADO PEATONAL	5.836.648
TOTAL	49.692.008

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobad definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el dia 06 SET. 1990
La Línea de la Concepción, 14 NOV. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

4.1.7. Sistemas generales declarados de interes para el sector.

Estos elementos forman parte de los sistemas generales de infraestructuras básicas asociadas al sector. La evaluación se efectúa de acuerdo con los criterios municipales y del mismo se establecen las cuotas de participación de cada uno de los sectores implicados en los servicios.

1. Abastecimiento de agua desde los depósitos municipales en el kilómetro 3 hasta el kilómetro 8 de la red existente

Estimación del coste 90.000.000 pts.

CUOTAS DE PARTICIPACION

ALCAIDESA (SECTORES 14D.01.01 Y 14D.02.02)	63,4%
EUROFRAN (SECTOR 14A.01.01)	3,8%
VENTA MELCHOR (SECTOR 14C.01.01)	7,0%

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14B.01.01
SANTA MARGARITA de LA LINEA DE LA CONCEPCION
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 SET. 1990
La Línea de la Concepción 14 NOV. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

STA. MARGARITA (SECTOR 14B.01.01) 21,7%
STA. MARGARITA 4,1%

APORTACION ESTIMADA DEL SECTOR 14B.01.01 19.530.000 PTS.

2. Estación de bombeo depósito regulador y redes principales

Estimación del coste 40.000.000 pts.

CUOTAS DE PARTICIPACION

STA. MARGARITA (SECTOR 14B.01.01) 75,6%
VENTA MELCHOR (SECTOR 14C.01.01) 24,4%

APORTACION ESTIMADA DEL SECTOR 14B.01.01 30.240.000 PTS.

3. Depuradora de aguas residuales

Estimación del coste 80.00.000 pts.

STA. MARGARITA (SECTOR 14B.01.01) 65,3%
VENTA MELCHOR (SECTOR 14C.01.01) 21,7%
EUROFRAN (SECTOR 14A.01.01) 13,0%

APORTACION ESTIMADA DEL SECTOR 14B.01.01 52.240.000 PTS.

4. Acceso a la playa

Estimación del coste 50.000.000 pts.

STA. MARGARITA (SECTOR 14B.01.01) 75,6%
VENTA MELCHOR (SECTOR 14C.01.01) 24,4%

APORTACION ESTIMADA DEL SECTOR 14B.01.01 37.800.000 PTS.

5. Suministro de energía eléctrica

Estimación del coste 36.300.000 pts.

STA. MARGARITA (SECTOR 14B.01.01) 75,6%
VENTA MELCHOR (SECTOR 14C.01.01) 24,4%

APORTACION ESTIMADA DEL SECTOR 14B.01.01 27.442.800 PTS.

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 01 MAR. 1990
La Línea de la Concepción 20 JUN. 1990
EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO
DE
LA LINEA

REFERENCIA: INFORME TECNICO Y JURIDICO

ASUNTO: PLAN PARCIAL SECTOR 14C.01.01. "VENTA MELCHOR". APROBACION PROVISIONAL.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- En sesión plenaria celebrada el día 22 de enero de 1.990 se acordó aprobar con carácter inicial el Plan Parcial del Sector 14C.01.01. "Venta Melchor", tramitado a instancias de la entidad particular Torrenueva Playa,S.A.. Dicha aprobación inicial quedó condicionada a la incorporación de las determinaciones y correcciones incluídas en el informe técnico y jurídico emitido por el Servicio de Urbanismo el 17 de enero de 1.990, debiéndose producirse aquella incorporación con carácter previo a la exposición pública del Documento y del expediente correspondiente.

SEGUNDO.- Comunicada la promotora mediante oficio de 30 de enero de 1990 notificado el 2 de febrero siguiente la necesidad de incorporar las correcciones y modificaciones mencionadas en el acuerdo de aprobación inicial, procediéndose por el Arquitecto redactor D. Rafael Gil Martínez a presentar ante este Ayuntamiento documento de Plan Parcial debidamente visado donde se recogen las correcciones a que se refiere el oficio de 30 de enero de 1.990, incorporando un preámbulo en el propio documento presentado que denomina"Justificación del Cumplimento del Acta de Resolución ".

TERCERO.- Sometido a información pública el expediente mediante los anuncios y notificaciones correspondientes, se han procedido a presentar alegaciones por los interesados D. Vicente Gómez Cabrera, D. Fernando Sánchez González, D. Juan Gil Lázaro y D. Rafael Gil Martínez.

CUARTO.- Con fecha 26 de noviembre de 1.990 el Arquitecto Municipal ha emitido informe sobre las alegaciones presentadas proponiendo la desestimación de las presentadas por D. Vicente Gómez Cabrera, D. Fernando Sánchez González y D. Juan Gil Lázaro por los motivos que expresa en el informe para cada caso, y la estimación de las alegaciones presentadas por D.Rafael Gil Martínez con la salvedad respecto a la primera de las recogidas en su escrito de que puede estimarse siempre que no exista confusión entre la superficie útil y la superficie de techo interior a la hora de computar la edificabilidad máxima permiti

REFERENCIA:

Respectos a los puntos b), c) y d), referentes a Plan de Etapas y tratamiento de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, se entienden cumplimentados.

Respecto a lo requerido en el punto e), estimamos que la expresión incluída en el art. 3.2.3. de las Ordenanzas Reguladoras en su párrafo tercero que hace mención a la cesión correspondiente al 10 por ciento de aprovechamiento medio en "... parcelas edificables...", debe modificarse por la expresión de "en solares edificables", que contiene el punto 1.1.10.2.B)c) del Documento de Cumplimiento del PGOU, dado el diferente contenido que incorporan cada una de dichas expresiones al definir el objeto de la cesión que es de lo que se trata.

Respecto al mismo punto e), en el art. 3.2.3. último párrafo de las Ordenanzas Reguladoras debe completarse el texto señalando que las cesiones y gastos de ejecución de los sistemas generales declarados de interés debeerán ser aportados y financiados en la proporción "...que establece el Estudio Económico Financiero del Plan General y del propio Plan Parcial por los promotores de éste y los propietarios de los terrenos incluídos dentro de la delimitación del Sector 14C.01.01." .

En cuanto al punto f) del informe , se entiende cumplimentado si / bien deberá requerirse el reflejo en el Estudio Económico Financiero del P.P. de las cuotas de participación en la financiación de los distintos sistemas generales establecidas por el Ayuntamiento en la tramitación de los planes parciales de suelo de extensión turística anteriormente aprobados que serán facilitadas a los promotores de la actuación.

Respecto al punto g) del informe, se estima que hallándose actualmente en vía contenciosa la determinación de la titularidad de los terrenos incluídos en la finca nº 3 y 4 del plano de información nº 3 del Plan Parcial, la aportación de la certificación registral de titularidad de los mismos deberá diferirse al momento en el que se haya resuelto dicho contencioso por los tribunales de justicia, y en cualquier caso antes de la aprobación del Proyecto de Compensación del Polígono II del Sector.

AYUNTAMIENTO
DE
LA LINEA

REFERENCIA:

Respecto al punto i) del informe de 17 de enero de 1990 deberá requerirse la presentación de un plano de impacto ambiental con el mismo contenido exigido en los planes parciales aprobados con anterioridad por este Ayuntamiento.

De los planos requeridos en el punto j) del informe de 17 de enero se mantiene sólo el requerimiento referido a que en el plano nº 6 de ordenación del Plan Parcial se reflejen los perfiles longitudinales y transversales de los espacios lbires públicos, dado que los restantes planos no han de ser requeridos a la vista de las justificaciones aportadas por el Arquitecto redactor.

En cuanto al punto k) del informe de 17 de enero de 1990, se corregirá la intensidad de la zona Z-3 para reconducirla al máximo permitido en la ficha particular del sector, pudiendo admitirse variaciones en la superficie real de dicha zona siempre que no incidan en la intensidad máxma permitida en la mencionada ficha particular del documento de Cumplimiento del Plan General.

Respecto al requerimiento contenido en el punto l) del informe de 17 de enero de 1990, los promotores habrán de incorporar al estudio económico financiero del Plan Parcial las cuotas de participación en la financiación de los sistemas generales declarados de interés para el sector que ya han sido establecidas por este Ayuntamiento.

Finalmente, deberá procederse por la entidad promotora y por el Ayuntamiento, una vez incorporadas las anteriores correcciones y determinaciones, a la firma del Acta de Compromiso incluída en el Plan Parcial en cumplimiento de lo establecido por el art. 53,2 de la vigente Ley del Suelo,.

TERCERA.- Desde el punto de vista técnico, examinadas las determinaciones que para el suelo urbanizable programado establece el Documento de Cumplimiento del Plan General de Ordenación urbana, puede estimarse, con las salvedades expuestas, que el Plan Parcial informado cumple con las mismas, por lo que no existe inconveniente para proceder a su aprobación provisional.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO PLENARIO CON FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 1.990.

En base a lo anterior y con referencia a los apartados incluidos en el Acuerdo Plenario, el presente Plan Parcial contempla lo siguiente:

ACUERDO SEGUNDO: El documento resuelve este punto modificando el artículo 3.4.1.7. y suprimiendo párrafos:"No se autoriza, en ninguna de las fachadas, paños verticales..." del apartado 3.4.2.1. Ordenanzas Reguladoras y corrigiendo el apartado a) del punto 4.2 del Plan de Etapas suprimiendo ".... los tres meses de...".

ACUERDO TERCERO: Por el que se condiciona la aprobación provisional, a las incorporaciones de las determinaciones y modificaciones establecidas por el informe técnico y jurídico con fecha 26 de Noviembre de 1.990.

El presente documento recoge todas las determinaciones y modificaciones que se establecen en el informe técnico en los siguientes términos:

Consideraciones técnicas y jurídicas:

PRIMERA: No se considera en orden a lo dispuesto por el informe técnico y jurídico en consideración SEGUNDA cuando hace referencia al punto g) del informe, y en orden al acuerdo plenario PRIMERO.

SEGUNDA: Se modifica el artículo 3.2.3. de las Ordenanzas Reguladoras en orden a lo dispuesto por estas consideraciones.

Se incluyen las cuotas de participación en los Sistemas Generales Asociados en el apartado 5.3. párrafo SISTEMAS GENERALES, del capítulo ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, en orden a lo dispuesto por el Ayuntamiento en las fichas que al respecto incluye el P.G.O.U. y que se adjuntan en este documento.

Se modifica el contenido del Acta de Compromisos en orden a lo - dispuesto por el informe jurídico.

Se incorporan dos planos de impacto ambiental en los que se refle jan el volumen capaz de la edificación y su impacto en el entor - no, mediante dos secciones una este-oeste y otra sur-norte. El - segundo plano señala las escorrentías natural de aguas pluviales= e indica que el proceso urbanizador y edificatorio no solo impide dicha evacuación natural sino que la favorece (cfr. plano de zoni ficación). En cuanto a vertidos de aguas residuales no se ha realizado ningún estudio de impacto habida cuenta que tanto el P.G.O. U. y este Plan Parcial que lo desarrolla, solucionan correctamente este problema.

En cuanto a ruidos, se considera este supersector como hábitat - idóneo para un uso residencial al estar alejados de los focos de= mayor contaminación de ruidos como el aeropuerto de Gibraltar y - el propio casco urbano.

Se incorpora un plano de perfiles de los espacios libres del sec - tor (cfr. planos 6).

En cuanto a lo referido en el punto K) del informe 17 de Enero de 1.990 se ha modificado este documento en orden a dicho informe ac tuando de la siguiente manera:

El P.G.O.U. establece para la Z_4 (Zona Verde) una superficie de - 2,5 Has. el Plan Parcial asignó en su momento 39.014 m^2 a esta zo na.

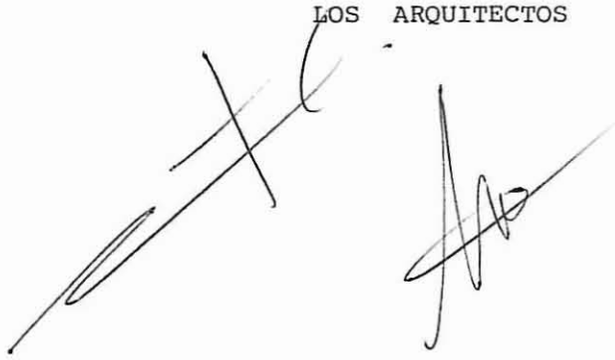
Se ha segregado una parcela de 2.761 m^2 de Z_4 con lo que esta zo- na queda en 36.253 m^2.

Se ha agregado la anterior parcela de 2.761 m^2 a Z_3 (zona tercia- ria), quedando esta con una superficie de 43.374 m^2, resultando -

de esta modificación una intensidad de 0,6 m^2t/m^2s ya que no ha - habido aumento de edificabilidad al considerar la parcela agregada como espacio libre asociado a Z_3. (cfr. pag. 17 de la Memoria)

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS



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

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

INDICE

1.1.- ANTECEDENTES

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

1.3.- CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO

1.3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

1.3.1.1.- LOCALIZACION Y MORFOLOGIA

1.3.1.2.- TOPOGRAFIA

1.3.1.3.- GEOLOGIA

1.3.2.- ESTADO ACTUAL

1.3.2.1.- USOS DEL SUELO

1.3.2.2.- VEGETACION

1.3.2.3.- EDIFICACION

1.3.2.4.- SERVIDUMBRES

1.3.2.5.- INFRAESTRUCTURA

1.3.3.- SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO A LA LEY DE COSTAS DE JULIO DE 1.988

1.3.4.- SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

1.3.5.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

1.4.1.- ORDENACION DE SISTEMAS

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

INDICE

1.1.- ANTECEDENTES

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

1.3.- CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO

1.3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

1.3.1.1.- LOCALIZACION Y MORFOLOGIA

1.3.1.2.- TOPOGRAFIA

1.3.1.3.- GEOLOGIA

1.3.2.- ESTADO ACTUAL

1.3.2.1.- USOS DEL SUELO

1.3.2.2.- VEGETACION

1.3.2.3.- EDIFICACION

1.3.2.4.- SERVIDUMBRES

1.3.2.5.- INFRAESTRUCTURA

1.3.3.- SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO A LA LEY DE COSTAS DE JULIO DE 1.988

1.3.4.- SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

1.3.5.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

1.4.1.- ORDENACION DE SISTEMAS

1.4.2.- ORDENACION DE ZONAS

1.4.3.- ORDENACION DE REDES DE SERVICIOS

1.4.4.- CRITERIOS DE CALCULO Y DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION

1.5.- CUADRO RESUMEN DEL CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U.

1.6.- DIVISION EN POLIGONOS

1.7.- CUADRO GENERAL

1.8.- EDIFICABILIDADES MEDIAS LUCRATIVAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1.1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación del sector 14C.01.01 se redacta para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de La Linea de la Concep - ción, y su Documento de Cumplimiento de la Resolución de 27 de Noviembre de 1.987, aprobado definitivamente el 4 de Agosto de 1.989, donde se clasifi - can los terrenos incluidos en el sector como Suelo Urbanizable Programado - de Extensión Turístico para el primer cuatrienio. Se redacta pues en cumpli miento de los artículos 43.1.a y 43.2 del Reglamento de Planeamiento (R.P).

La unidad de planeamiento objeto de este Plan Parcial recibe la deno- minación de Supersector, entendiéndose por tal la superficie de terrenos - constituida conjuntamente por el Sector (266.477 m^2) y por los destinados - a Sistemas Generales asociados (55.200 m^2). Cuenta por tanto con una super- ficie total de 321.677 m^2, siendo su perímetro muy irregular y lindando al= Norte con el cortijo de San Antonio y el Rancho de Cartagena, al Sur con la carretera de acceso al Burgo, al Oeste con la finca de Santa Margarita y al Este con la de Portichuelos, el Burgo y Guijo Prieto.

Con fecha uno de Septiembre de mil novecientos ochenta y ocho se for- malizó un convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de La Linea de= la Concepción y Torrenueva Playa S.A., propietaria del 93 % de los terre - nos integrantes del Supersector descrito, por el que se regulaban los com - promisos adquiridos por ambas partes con objeto de la programación, ordena- ción y ejecución del mismo. El treinta de Diciembre de mil novecientos - ochenta y ocho el Convenio fue elevado a documento público, cuyas escritu- ras se adjuntan fotocopiadas en el Anexo a esta Memoria.

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

La ubicación de los terrenos objeto del presente Plan, proxima al litoral de levante del municipio y colindantes a dos enclaves de Suelo Urbano: La urbanización existente de Santa Margarita y el denominado Burgo turístico; así como su accesibilidad desde el nucleo urbano a través de la carretera de Sobrevela, y desde la carretera nacional 340 por la del Higuerón, hacen de esta zona una de las de mayores posibilidades para hacer frente a la= fuerte demanda turística que recientemente tiene lugar en la localidad y - que ha motivado la firma de varios Convenios Urbanísticos por el Ayuntamiento linense para el desarrollo inmediato de suelo que responda a la referida demanda en este sector económico.

La redacción y presentación del Plan Parcial del Sector 14C.01.01 para su aprobación, supone una de las primeras obligaciones contraidas por - Torrenueva Playa S.A,frente al Excmo. Ayuntamiento de La Linea,en el Convenio firmado entre ambos y al que se hizo referencia en el anterior apartado de esta Memoria.

1.3.- CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO

1.3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

1.3.1.1.- LOCALIZACION Y MORFOLOGIA

Ambos han quedado descritos en lo que antecede de la Memoria.

1.3.1.2.- TOPOGRAFIA

Considerando la totalidad de la superficie integrante del supersector puede apreciarse hasta una diferencia de cota máxima de altimetría de 45 m., desde el punto mas bajo del Sistema General Viario en la finca Guijo Prieto hasta el mas alto al noreste de la finca Venta Melchor. Puede pues considerarse como terrenos de topografía accidentada, estando su - altitud máxima sobre el nivel del mar en torno a los 57 m.

La parte mas extensa y regular del Supersector está cruzada en sentido Norte-Sur, a manera de eje geométrico; por una vaguada de gran importancia que constituye la evacuación natural de la mayor parte de los terrenos. Una segunda vaguada coincide parcialmente con el límite Oeste que separan los terrenos con los de la finca Santa Margarita, evacuando las aguas de lluvia de gran parte de la superficie próxima.

El límite Este perfila la cresta de la loma de mayor altitud, y por tanto de las localizaciones que gozan de mejores perspectivas paisajísticas.

1.3.1.3.- GEOLOGIA

Los terrenos se sitúan en las primeras estribaciones de la falda Este de Sierra Carbonera que arrancan desde la franja arenosa de la playa de Levante.

De una primera apreciación organoléptica se desprende la naturaleza arenisca de su subsuelo con algunas acumulaciones arenosas localizadas al Este.

Las filtraciones procedentes de la evacuación de aguas de lluvia de Sierra Carbonera posibilitan la existencia de corrientes subterráneas de agua que fluyen de manera irregular y a diferentes profundidades, habiendo gozado tradicionalmente los terrenos de captaciones de agua de pozo a escasa profundidad; estos pozos permanecen en la actualidad en estado de utilización.

Tanto los restos de edificaciones existentes en los terrenos como la cotidiana práctica constructiva en las inmediaciones no hacen temer grandes dificultades en la edificación sobre este subsuelo, sin embargo será aconsejable la realización de un estudio geotécnico que revele la naturaleza y posibilidades mecánicas del mismo a los efectos constructivos pretendidos.

1.3.2.- ESTADO ACTUAL

1.3.2.1.- USOS DEL SUELO

En la actualidad los terrenos no son utilizados para ningún uso, aunque en épocas anteriores debieron ser explotados parcialmente - para fines agrícolas.

Las dificultades del mercado de las hortalizas y la expectativa urbana han motivado que desaparezcan las anteriores utilizaciones en espera del desarrollo urbanístico inmediato.

1.3.2.2.- VEGETACION

Los terrenos no cuentan con vegetación digna de interés.= Al noroeste y sureste pueden localizarse algunas unidades agrupadas de eucaliptos y algunas higueras al noreste. Las vaguadas cuentan durante algunas= épocas del año con masas de matorral y arbustos, siendo evidentemente estas zonas mas bajas las que mayores posibilidades de plantación vegetal presentan no solo por la abundancia de agua en época de lluvias sino por la pro - tección con la que cuentan respecto a los vientos dominantes provinientes - del Oeste y sobre todo del Este.

1.3.2.3.- EDIFICACION

Los restos mas importantes de edificaciones se encuentran al Sureste, pertenecientes a la que fue venta que dio nombre a la principal finca y al propio Sector. Igualmente ruinosos son los restos de antiguos caserios situados al Noroeste. En absoluto pueden considerarse en la actualidad con algún tipo de utilidad o con alguna posibilidad de aprovechamiento, por lo que su destino inmediato es su total demolición.

Algunos bunkers,procedentes de las iniciativas de fortificación que se llevaron a cabo en los años cuarenta en la comarca, permanecen en los terrenos.

Los numerosos pozos de captación de agua subterranea y algunos restos de conducciones de agua para regadio completan la construcción que aún en la actualidad pueden observarse en estos terrenos.

1.3.2.4.- SERVIDUMBRES

El llamado camino de Estepona o de Torrenueva cruza en dirección Suroeste-Noreste hasta la torre que le da nombre situada a pocos metros de la orilla del mar en la finca de Guijo Prieto para continuar después, fuera de los límites del Supersector, paralela a la playa.

Este camino se bifurca en las proximidades de la edificación de la Venta Melchor, hacia el norte, para dar acceso a la finca denominada Rancho de Cartagena.

Antaño el camino de Estepona constituía la única vía para caballerías y carruajes que comunicaba el poblado de La Linea con los municipios mas próximos del litoral malagueño.

1.3.2.5.- INFRAESTRUCTURA

La carretera de acceso al Burgo, al Sur, supone en la actualidad la arteria que da acceso al Supersector, tanto desde el núcleo urbano de la población a través de la carretera de Sobrevela, recientemente pavimentada, como desde la carretera nacional 340 a través de la del Higuerón tras cruzar la urbanización Santa Margarita.

Este vial, que asegura la conexión con la trama viaria urbana se encuentra actualmente pavimentado en su totalidad.

La mencionada urbanización de Santa Margarita, colindante al Oeste con el Supersector, posee la totalidad de instalaciones urbanas, habiendo sido completada ultimamente por iniciativa municipal.

Junto al Burgo Turístico la depuradora existente es suficiente solo para las necesidades actuales, pudiéndose en cambio utilizar el emisario submarino para el vertido al mar de la red de saneamiento que requiere los terrenos que ahora se ordenan.

La red de alta tensión, que cruza en canalización subterránea Santa Margarita, discurre aerea por la carretera de acceso al Burgo.

Un ramal de abastecimiento de agua de Ø 100, desde los límites del casco urbano y por la carretera de Sobrevela, llega hasta las proximidades del límite Sur del Supersector.

1.3.3.- SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO A LA LEY DE COSTAS DE JULIO DE 1.988

La relativa proximidad de los terrenos objeto de planeamiento, a la= playa conocida como de levante, motiva la afectación de los mismos por la - ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

El reciente deslinde probable de Ribera del Mar, permite la exacta - localización de las distintas zonas de servidumbres legales a que se refiere el capítulo II de la referida Ley.

La servidumbre de protección que recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de Ribera del Mar, alcanza a una= pequeña extensión de los terrenos incluidos en el Supersector, concretamente a parte de la superficie destinada a aparcamientos públicos en el extremo del Sistema General Viario de acceso a la playa.

La zona de influencia, definida en el capítulo IV de la mencionada - Ley de Costas, consistente en una franja de 500 m. de anchura, medida a partir de la Ribera del Mar, afecta al Supersector en un 38% aproximadamente - de su extensión.

En los correspondientes planos se han grafiado, a escala 1:5.000, - los distintos límites a que se hace referencia en este apartado de la Memoria.

1.3.4.- SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El Documento de Cumplimiento de la Resolución al Plan General de - Ordenación Urbana de La Linea de la Concepción de 27 de Noviembre de 1.987 -

fue aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 4 de Agosto de 1.989.

En el apartado tercero dicho documento recoge la totalidad de disposiciónes relativas al Suelo Urbanizable Programado, definiendo los terrenos= en cuestión como Supersector, de Suelo Urbanizable Programado de Extensión - Turística e identificando el Sector correspondiente como 14C.01.01 "Venta - Melchor".

En la ficha y cuadro, pertenecientes al referido Documento de Cumplimiento, cuyas fotocopias se adjuntan, se extractan las prescripciones y constantes urbanísticas de obligado cumplimiento en el desarrollo del planeamiento y la ejecución del Supersector objeto de este Plan Parcial.

ORDENACION DE LOS SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SUPERSECTOR					14A.01	14B.01	14C.01	14D.01	14D.02
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	11,67
	SECTOR		D/B	Viv/Ha.	35	22	23	12,43	12,68
NUMERO DE VIVIENDAS	EXISTENTES		C	Viv.	4	0	0	1	1
	PREVISTO		D	Viv.	502	2.040	610	1.300	1.200
	INCREMENTO		C-D	Viv.	+484	2.040	610	+1.299	+1.199
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 diseñadas.	
		SUPERFICIE	FxD	m^2s.	14.350	80.510	22.840	60.425 + 131.000	48.650 + 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	14,67
		PROP. SECTOR	(F+G)/B	%	12,04	10	10	18,73	
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	2	3	3
		SUPERFICIE	IxD	m^2t.	976	5.010	1.220	3.900	3.600
	SOCIO - CULTURAL	ESTANDAR	J	m^2t/Viv.	4	6	4	6	6
		SUPERFICIE	JxD	m^2t.	1.952	10.020	2.440	7.800	7.200

* Está afectado por carga de sistemas generales de interés para el sector.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14 ABR. 1989

EL SECRETARIO 14 ABR. 1989

1.3.5.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El plano de información nº 3 recoge con exactitud la ubicación y los linderos de las distintas propiedades que integran el Supersector. La principal finca ocupa mas del 91% de su superficie, no contando ninguna de las seis restantes con mas del 3% de ella.

Se relacionan seguidamente los propietarios y superficies de cada una de las fincas, así como el porcentaje que suponen sobre la extensión total del Supersector:

IDENTIFICACION FINCA	SUPERFICIE (m^2)	PROPIETARIO	% S/ TOTAL
1	294.357	TORRENUEVA PLAYA S.A.	93,024
2	4.880		
3	8.080	(*)	4,862
4	7.560		
5	530	JUAN LAVELLA RUZ	0,165
6	2.040	MARIA AGUILERA MARQUEZ	0,634
7	4.230	FERNANDO SANCHEZ GONZALEZ	1,315
TOTAL	321.677	——	100,00

(*) En la actualidad la propiedad de esta parte de la finca denominada "Los Portichuelos" se encuentra en litigio, siendo varios los interesados en la misma:

- PORTICHUELOS S.A
- EUGENIO JIMENEZ GUERRERO Y CONCEPCION GONZALEZ FERNANDEZ
- MANUEL PLAZA PEREZ Y CARMEN FUENTES HIDALGO
- JUAN GIL LAZARO Y ROSA BAGLIETTO MONTEGRIFFO
- BANCO ESPAÑOL DE CREDITO
- JUAN MOLINA GONZALEZ Y MARIA FERNANDEZ ROLDAN

1.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

El objetivo básico de este Plan Parcial puede extraerse de la misma justificación de su procedencia, es decir: proporcionar suelo para hacer frente a la demanda residencial turística en el municipio. Consciente de la singularidad e importancia de su ubicación, los efectos de la ordenación pretendida transcienden a sus propios límites, catalizando el desarrollo urbano de las zonas circundantes, de manifiesta vocación turística, de acuerdo con las prescripciones y determinaciones del propio Plan General.

De la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados se han concretado los criterios fundamentales que han condicionado el proceso de ordenación y las conclusiones obtenidas.

1.4.1.- ORDENACION DE SISTEMAS

El Supersector se apoya en la infraestructura viaria ya existente que garantiza su accesibilidad y su conexión con el nucleo urbano. El Sistema General Viario asociado (S.G.V) proporciona el acceso hasta la playa.

El resto de la red viaria proyectada, como sistema local, estructura el Supersector garantizando la interconexión de sus partes y su articulación con los terrenos limítrofes. Un vial principal, de circulación rodada en ambos sentidos cruza los terrenos desde el Sistema General Viario hasta el límite Norte, continuando hacia el Oeste para enlazar con el Sistema Local del Sector 14B.01.01 "Santa Margarita".

Distintos viales de dirección única van conformando los anillos que circundan cada una de las fracciones de terreno en que se subdivide el Supersector por la ordenación propuesta, evitando en lo posible la solución en fondo de saco.

La trama de itinerarios peatonales se hace basicamente coincidente con la de circulación rodada, bien a manera de acerado o como paseos arbolados. Se completan las circulaciones peatonales con dos pasajes de mayor latitud que corren paralelos al arroyo principal en dirección Norte-Sur, uno anejo al vial principal descrito y otro, al otro lado de la vaguada, que desde la ubicación de los Equipamientos Comunitarios asciende hasta el extremo Norte -

del sector conformando espacios puntuales de mayor anchura para el disfrute - peatonal.

Se ubican, además de las 100 plazas de aparcamiento público previstas en el extremo Este del Sistema General Viario, otras 330 plazas mas al aire - libre anejas a la red viaria y distribuidas de manera que se concentren junto a los Sistemas Generales, a las manzanas de uso no residencial y al Sistema - Local de Espacios Libres ubicado en el centro del Sector.

Como parte de los Sistemas Generales se localizan 2.860 m^2, como la - manzana nº 14, para Equipamiento Comunitario Socio Cultural (S.G.E.C.).

La manzana nº 20, de 33.925 m^2 integra el Sistema General de Parques= (S.G.P) y el Sistema General de Saneamiento (S.G.S) donde se ubicará la depuradora que servirá a varios sectores.

El Sistema Local de Espacios Libres se dispone en las margenes de los cauces naturales de ambos arroyos, siendo el central el elemento axial en función del cual se organiza gran parte de la ordenación propuesta. La manzana - nº 8 de 6.240 m^2 se destina a Zona Deportiva de dominio y uso privado, mientras que las restantes manzanas del Sistema Local: 9,10,11,12 y 13, con una - superficie total de 30.530 m^2, albergarán los jardines y juegos de niños de - dominio y uso público.

Dentro de la manzana lucrativa nº 7 se ubica en su parte mas al Este, como complemento del Equipamiento Comunitario,la parcela de suelo privado destinado a Equipamientos Colectivos, concretamente a Educativo y Comercial.

Para la ordenación de sistemas se han cumplido las disposiciones que= al respecto contienen tanto el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (R.P) como el Documento de Cumplimiento del P.G.O.U. (D.C):

La superficie total destinada a Sistema Local Viario es de 40.960 m^2, lo que supone el 15,37 % sobre la superficie del Sector, superior por tanto - al porcentaje mínimo establecido en el artículo 1.1.8.1.1. del D.C. El resto= de los dispuesto en el artículo 1.1.8.1. del referido Documento de Cumplimiento ha sido observado en la concepción de la red viaria que se ordena, en especial en lo referente a dimensiones de las vias, pendientes máxima, trazado, - conexiones con el exterior...etc.

Para la previsión de plazas de aparcamiento, además de las descritas= anejas a la red viaria, se preven en el interior de las manzanas una plaza - por cada vivienda permitida, lo que supone 610 plazas de aparcamiento, que - sumadas a las 330 plazas públicas resulta una plaza por cada 99 m^2 de edificación lucrativa permitida, dotación por tanto superior a la obligada por el artículo 7 del Anexo al R.P.

El Equipamiento Comunitario Socio-Cultural previsto supone una reserva de suelo de 2.860 m^2 superior al mínimo de 2.440 m^2 incluido en el CUADRO= Nº 2 de la pag. 194 del D.C. En el mismo cuadro se establece una dotación de= suelo de 2.500 m^2 para Equipamiento Educativo, así como la reserva de suelo - necesaria para la edificación de 1.220 m^2t destinados a Equipamiento Comercial. Ambas dotaciones se han integrado en la manzana lucrativa nº 7 donde se autorizan "otros usos" según la definición contenida en el apartado C de la - pag. 108 del D.C. computándose por tanto su edificabilidad a costa de la máxima lucrativa permitida en la referida manzana, por el carácter privado que se otorga a estos equipamientos.

De los 36.770 m^2 destinados a Sistema Local de Espacios Libres, los - 6.240 m^2 de la manzana nº 8 se reservan para uso privado de Zona Deportiva, - quedando los 30.530 m^2 restantes correspondientes a las parcelas 9,10,11,12 y 13 para jardines y juegos de niños de dominio y uso público, dotación que en= cualquier caso supera el 10% de la superficie del Sector, reserva mínima exigida tanto por el D.C en el referido cuadro como por el art. 10.3 del Anexo - al R.P. Igualmente se han cumplido sobradamente las disposiciones del art. 4 del mismo Anexo, donde se regulan las características que deben cumplir los - espacios destinados a Sistema Local de Espacios Libres.

1.4.2.- ORDENACION DE ZONAS

La trama viaria dispuesta estructura las distintas zonas en manzanas, de las que se destinan a uso residencial las situadas mas al Norte, quedando= las que ocupan los Sistemas Generales y las que albergan usos diferentes al - residencial al Sur, anexas al Sistema General viario.

La edificación unifamiliar aislada se dispone perimetralmente en los terrenos de mayor altitud relativa, mientras que la edificación residencial= agrupada, de mayor altura, se ubica en las manzanas mas bajas y mas próximas al Sistema Local de Espacios Libres central, hacia el que se vuelca la ordenación del Sector. Los volúmenes edificatorios se distribuyen pues en armonía con las características topográficas de los terrenos, evitando la ocultación mutua de perspectivas paisajísticas y aprovechando las posibilidades naturales de protección a los fuertes vientos dominantes.

La distribución de superficies de suelo por zonas y sistemas se detalla en la siguiente relación:

Z_1 (ZONA 1)

MANZANA 1 ..... 14.762 m^2
" 2 ..... 7.479 "
" 3 ..... 12.966 "
" 4 ..... 7.738 "
" 5 ..... 33.354 "
" 6 ..... 21.516 "
SISTEMA LOCAL VIARIO.. 14.870 "

TOTAL SUPERFICIE ZONA 1 ..... 112.685 m^2

Z_2 (ZONA 2)

MANZANA 15..... 7.500 m^2
" 16 ..... 11.293 "
" 17 ..... 42.372 "
SISTEMA LOCAL VIARIO.. 13.000 "

TOTAL SUPERFICIE ZONA 2 ..... 74.165 "

Z_3(ZONA 3)

MANZANA 7	13.807	m^2
" 18.....	11.840	"
" 19.....	4.120	"
SISTEMA LOCAL VIARIO..	10.846	"
TOTAL SUPERFICIE ZONA 3	40.613	m^2

Z_4(ZONA 4)

MANZANA 8	6.240	m^2
" 9	12.000	"
" 10.....	8.350	"
" 11.....	2.100	"
" 12.....	6.920	"
" 13.....	1.160	"
SISTEMA LOCAL VIARIO..	2.244	"
TOTAL SUPERFICIE ZONA 4	39.014	"
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	266.477	m^2

SGP Y SGS	(SISTEMA GENERAL DE PARQUE Y SANEAMIENTO) MANZANA 20	33.925	m^2
SGEC	(SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO) MANZANA 14	2.860	"
SGV	(SISTEMA GENERAL - VIARIO).....	18.415	"
SUPERFICIE TOTAL SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS...		55.200	"
T O T A L S U P E R S E C T O R.....		321.677	m^2

A continuación se relacionan las edificabilidades e intensidades lucrativas por zonas:

ZONA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2t)	INTENSIDAD (m^2t/m^2s)
Z_1	112.685	39.889	0,354
Z_2	74.165	26.636	0,359
Z_3	43.374	26.024	0,600
Z_4	36.253	624	0,017
TOTAL SECTOR	266.477	93.173	0,350

En las manzanas 1,2,3,4,15 y 16 se autoriza unicamente la edificación de Viviendas Unifamiliares Aisladas, de tres plantas máximas de altura,= sobre parcela mínima de 500 m^2, estableciéndose la separación mínima de la - edificación respecto de los linderos de parcelas, de tal forma que una vez - formalizada la parcelación sea posible, previa presentación del correspondiente proyecto de edificación, la obtención de la Licencia Municipal de Obras para una o varias de las parcelas resultantes de cada manzana.

Las manzanas 5,6 y 17, donde se agrupa la mayor parte de las posibilidades residenciales del sector, permiten la edificación de Viviendas Agrupadas, entendiéndose por tal cualquier tipo de edificaciones residenciales en - grupos, continuos o no, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares que alcancen una altura no superior a cuatro plantas.

En las manzanas 7,18 y 19 se autoriza la edificación, hasta cuatro= plantas de altura, destinada a Otros Usos, según la definición contenida en - el apartado C del artículo 1.1.5.2 del D.C.

La edificabilidad necesaria para los equipamientos educativos y comercial prescritos por el D.C. será computable como parte de la edificabilidad máxima permitida para la manzana nº 7, donde se localizarán estos equipamientos, por el carácter privado que a los mismos otorga este Plan Parcial.

Aunque integrante del Sistema Local de Espacios Libres, la manzana nº 8 se destina a la explotación privada de instalaciones deportivas al aire libre, autorizandose una pequeña edificabilidad en previsión de cualquier construcción cubierta vinculada al uso deportivo.

Se ha procurado una ordenación de manzanas capaz de admitir directamente los proyectos de edificación. En aquellas no destinadas a viviendas unifamiliares aisladas serán necesarias la presentación y aprobación de los correspondientes Estudios de Detalle, siempre y cuando la edificación pretendida no abarque unidades completas de manzanas.

Al margen de las plazas de aparcamientos al aire libre anejas a la red viaria, se prevé una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de cada manzana residencial.

1.4.3.- ORDENACION DE REDES DE SERVICIOS

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

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

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

1.4.4.- CRITERIOS DE CALCULO Y DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION

a) RED VIARIA RODADA

La latitud mínima de las vias rodadas será de 5,50 m. con circulación en una sola dirección, con pendientes transversales del 2% y radio mínimo de giro de 7,5 m. al eje del vial.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento de automóviles en superficie será 4,50 m. x 2,30 m. y deberán tenerse en cuenta todas las previsiones recogidas en el Art. 7 del Anexo del R.P.

El tipo de firme se diseñará en función de:

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

Las secciones estructurales mínimas del firme serán:

- Base granular de 20 cm. y pavimento de hormigón de 15 cm. para firme rígido.
- Sub-base granular de 25 cm., base de piedra partida de 25 cm, y capa de rodadura constituida por aglomerado asfáltico con espesor de 8 cm.

b) RED VIARIA PEATONAL

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

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

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

c) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA; RIEGO E HIDRANTES

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

La procedencia del agua potable es la red que proviniente del depósito situado en la cota mas alta del sector contiguo "Santa Margarita", - que cruzará esta urbanización hasta abastecer la red interior de los terrenos ordenados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) RED DE ALCANTARILLADO

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

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

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

En el cálculo de la red se considerará:

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

- La separación máxima entre sumideros será de 40 m.
- La velocidad estará comprendida entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg.

e) RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD

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

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

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

Los transformadores se ubicarán en casetas adecuadas no pudiendo= realizarse en forma subterránea. La potencia a considerar para el cálculo de demanda será de 5 KVA cada 100 m^2. de techo edificable, lo que arroja una potencia de 4.700 KVA, debiéndose tener en cuenta el cuadro 1 de coeficiente - de simultaneidad contenido en la Instrucción MI - 017. El diseño de la red - de distribución en baja a 220/380 V. se efectuará en el Proyecto de Urbanización según los esquemas establecidos en este planeamiento.

Las canalizaciones discurrirán por las aceras, espacios públicos= a profundidad superior a 0,70m. debiéndose prever al menos una arqueta de - acometida cada dos de las parcelas urbanísticas calificadas como sistemas.

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

f) RED DE ALUMBRADO PUBLICO

El nivel de iluminación se hallará comprendido en todas las vías= de la urbanización entre 7 y 15 lux.

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

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

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

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

Se establecerá en el Proyecto de Urbanización, una relación comprendida entre 0,85 y 1, entre las alturas del báculo y el ancho de la calzada.

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

La potencia luminosa de punto de luz y altura del punto de luz= se ajustará a las tablas 2,5,4, y 4,1,9 de Instrucción para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda.

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

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

g) RED DE TELEFONIA

La canalización principal telefónica se compondrá de:

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

h) CONSIDERACION FINAL

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

1.5.- CUADRO RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U.

ORDENACION DE LOS SECTORES					P.G.O.U	PLAN PARCIAL
SUPERSECTOR					14C.01	14C.01
SECTOR					14C.01.01	14C.01.01
PROGRAMACION					I	I
SUPERFICIES :	SUPERSECTOR		A	Has.	32,125	32,167
	SECTOR		B	Has.	26,5	26,6
	SISTEMA GENERAL		A-B	Has.	5,625	5,520
INTENSIDADES BRUTAS LUCRATIVAS	VIVIENDAS (MAXIMA)			m^2t/m^2s.	0,25	0,25
	OTROS USOS			m^2t/m^2s.	0,10	0,10
	TOTAL MAXIMA			m^2t/m^2s.	0,35	0,35
DENSIDADES MAXIMAS	SUPERSECTOR		E=D/A	Viv/Ha.	20	19
	SECTOR		D/B	Viv/Ha.	23	23
NUMERO DE VIVIENDAS	EXISTENTES		C	Viv.	0	0
	PREVISTO		D	Viv.	610	610
	INCREMENTO		C-D	Viv.	610	610
NUMERO DE HABITANTES PREVISTO			4xD	hb.	2.440	2.440
ESPACIOS LIBRES	JARDINES Y JUEGOS	ESTANDAR	F	$m^2s/Viv.$	37,44	50
		SUPERFICIE	FxD	m^2s.	22.840	30.530
	ZONAS DEPORTIVAS	ESTANDAR	G	$m^2s/Viv.$	6	10,23
		SUPERFICIE	GxD	m^2s.	3.660	6.240
	TOTAL	SUPERFICIE	F+G	Has.	2,65	3,67
		PROP. SECTOR	(F+G)/B	%	10	13,8
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	PREESCOLAR	ESTANDAR	H	$m^2s/Viv.$		
		SUPERFICIE	HxD	m^2s.		
	E.G.B.	CENTROS				
		SUPERFICIE		m^2s.	2.500	2.500
COMERCIAL Y SOCIO-CULTURAL	COMERCIAL	ESTANDAR	I	$m^2t/Viv.$	2	2
		SUPERFICIE	IxD	m^2t	1.220	1.220
	SOCIO - CULTURAL	ESTANDAR	J	$m^2t/Viv.$	4	4
		SUPERFICIE	JxD	m^2t	2.440	2.440

DILIGENCIA.
...ra hacer constar que el presente documento
... sido aprobad... provisionalmente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria cele-

1.6.- DIVISION EN POLIGONOS

El Supersector se ha dividido en dos unidades de ejecución o Polígonos, que se denominan: I y II, estando su situación y delimitación definidas con - exactitud en el correspondiente plano de ordenación nº 9.

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

El Polígono I será prioritario respecto al Polígono II, siendo necesa - ria su ejecución para lograr la conexión con el exterior de las distintas re- des de servicios del segundo polígono.

Para la división poligonal se ha procurado en todo momento el cumpli - miento de lo que al respecto determina el artículo 117 de la L.S., así como - el 36 y 37 del R.P. y el art. 1.1.7.1 del D.C.

De los cuadros comparativos anejos a este apartado de la memoria puede= facilmente extraerse las siguientes conclusiones:

a) Por las dimensiones y características de la ordenación, los polígo - nos son suceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.

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

c) La diferencia de aprovechamiento entre ambos polígonos con relación= al aprovechamiento del sector es de 11.996 m^2t es decir el 12,88% - del aprovechamiento total del sector, por tanto inferior al 15% máxi mo establecido por el art. 36.2 del R.P. y por el 1.1.7.1.1. del D.C.

d) La presencia,intencionadamente mayoritaria, de la sociedad promotora Torrenueva Playa S.A en la superficie de suelo destinada a cada Polí gono (96,46% del Polígono I y 87,92% del Polígono II) garantiza no= solo la iniciativa para el cumplimiento de los plazos establecidos - en el Plan de Etapas de este Plan Parcial sino también la equitativa distribución de beneficios y cargas de la urbanización a que se re - fiere el apartado b) del artículo 117 de la L.S., actuando de -

elemento regulador que absorba en cada caso los excesos o defectos - que se producen en los aprovechamientos asignados a cada Polígono - o en los costes de urbanización que a cada uno de ellos corresponde, así las Bases y Estatutos de las respectivas Juntas de Compensación, y los posteriores Proyectos de Compensación deberán asegurar la equitativa distribución de cargas y beneficios de manera que las sumas - de los aprovechamientos y de los costes de urbanización que se asignen a cada propietario en ambos polígonos habrán de corresponder a - las superficies totales de suelo originalmente aportados en relación con la extensión total del Supersector. En lo que a los aprovechamientos se refiere, los derechos que se asignen a cada finca, expresados en porcentajes sobre el total de cada Polígono, habrán de - ser:

	POLIGONO I	POLIGONO II
FINCA	%	%
1	96,2544	85,3558
2	----	3,4826
3	----	5,7663
4	----	5,3953
5	0,2920	----
6	1,1237	----
7	2,3299	----
TOTALES	100,0000	100,0000

Las cesiones de suelo, tanto las destinadas a Sistemas Generales como a Sistemas Locales se han procurado equilibrar dentro de la distribución poligonal, de manera que cada uno de los polígonos quede obligado a cesiones de suelo en proporción equivalente a su superficie total.

CUADRO COMPARATIVO Nº 1

DISTRIBUCION DEL SUELO SEGUN PROPIEDADES		POLIGONO I			POLIGONO II				
FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIES (m^2)	PORCENTAJE (%)		SUPERFICIES (m^2)	PORCENTAJE (%)			
			S/POLIGONO	S/SUPERSECTOR		S/POLIGONO		S/SUPERSECTOR	
1	TORRENUEVA PLAYA S.A	185.398	96,462	57,635	108.959	84,152	87,921	33,872	35,389
2	TORRENUEVA PLAYA S.A	----	----	----	4.880	3,769		1,517	
3	(*)	----	----	----	8.080	6,240	12,079	2,512	4,862
4	(*)	----	----	----	7.560	5,839		2,350	
5	JUAN LAVELLA RUZ	530	0,276	0,165	---	-----		-----	
6	MARIA AGUILERA SANCHEZ	2.040	1,061	0,634	---	-----		-----	
7	FERNANDO SANCHEZ GONZALEZ	4.230	2,201	1,315	---	-----		-----	
TOTALES		192.198	100,000	59,749	129.479	100,000		40,251	

(*) - PORTICHUELOS S.A
- EUGENIO JIMENEZ GUERRERO Y CONCEPCION GONZALEZ FERNANDEZ
- MANUEL PLAZA PEREZ Y CARMEN FUENTES HIDALGO
- JUAN GIL LAZARO Y ROSA BAGLIETTO MONTEGRIFFO
- BANCO ESPAÑOL DE CREDITO
- JUAN MOLINA GONZALEZ Y MARIA FERNANDEZ ROLDAN

CUADRO COMPARATIVO Nº 2

	DISTRIBUCION DEL SUELO SEGUN USOS	POLIGONO I		POLIGONO II	
		SUPERFICIES (m^2)	%	SUPERFICIES (m^2)	%
SUELO PARA CESIONES DE DOTACIONES Y SISTEMAS — DOMINIO Y USO PUBLICO	SISTEMA GENERAL VIARIO	4.439	24,11	13.976	75,89
	SISTEMA GENERAL DE PARQUE Y SISTEMA - GENERAL DE SANEA - MIENTO	5.980	17,63	27.945	82,37
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMU- NITARIO	2.860	100	------	0
	SISTEMA LOCAL VIA- RIO Y APARCAMIEN - TOS	30.527	74,53	10.433	25,47
	SISTEMA LOCAL ESPA CIOS LIBRES (JAR - DINES Y JUEGOS)	30.530	100	------	0
	TOTAL SUELO PARA CESIONES	74.336	58,68	52.354	41,32
SUELO PARA EDIFICACION LUCRATIVA — DOMINIO Y USO PRIVADO	VIVIENDAS UNIFAMI- LIARES AISLADAS	42.945	69,56	18.793	30,44
	VIVIENDAS AGRUPA - DAS	54.870	56,43	42.372	43,57
	OTROS USOS	13.807	46,38	15.960	53,62
	SISTEMA LOCAL ESPA CIOS LIBRES (ZONA= DEPORTIVA)	6.240	100	------	0
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	117.862	60,45	77.125	39,55
T O T A L E S		192.198	59,75	129.479	40,25

CUADRO COMPARATIVO Nº 3

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA - SEGUN USOS		POLIGONO I		POLIGONO II	
		SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m^2t)	%	SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m^2t)	%
RESIDENCIAL	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	12.454	69,56	5.450	30,44
	VIVIENDAS AGRUPADAS	27.435	56,43	21.186	43,57
	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	39.889	59,96	26.636	40,04
OTROS USOS	OTROS USOS	12.053	46,38	13.934	53,62
	DEPORTIVO	624	100	-----	0
	TOTAL EDIFICABILIDAD OTROS USOS	12.677	47,64	13.934	52,36
T O T A L E S		52.566	56,44	40.570	43,56

1.7.- CUADRO GENERAL

POLIGONO	USO		MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m^2s)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		NO LUCRATIVO	TIPOLOGIA	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº MINIMO APARCAMIENTOS	DOMINIO Y USO
					I (m^2t/m^2s)	EDIFICBL (m^2t)	EDIFICABILIDAD (m^2t)				
(I)	RESIDENCIAL		1	14.762	0,290	4.281	----	UNIFAMILIAR AISLADA	28	28	PRIVADO
			2	7.479	0,290	2.169	----	UNIFAMILIAR AISLADA	14	14	
			3	12.966	0,290	3.760	----	UNIFAMILIAR AISLADA	24	24	
			4	7.738	0,290	2.244	----	UNIFAMILIAR AISLADA	14	14	
			5	33.354	0,500	16.677	----	AGRUPADA	170	170	
			6	21.516	0,500	10.758	----	AGRUPADA	110	110	
		OTROS USOS	7	13.807(*)	0,873	12.053(**)	----	----	----	------	
		TOTAL		111.622	---	51.942	----	----	360	360	
	SISTEMAS LOCALES	DEPORT.	8	6.240	0,100	624	----	----	----	------	PUBLICO
		JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	9	12.000	0,000	0	----	----	----	------	
			10	8.350	0,000	0	----	----	----	------	
			11	2.100	0,000	0	----	----	----	------	
			12	6.920	0,000	0	----	----	----	------	
			13	1.160	0,000	0	----	----	----	------	
		VIARIO		30.527	---	---	----	----	----	------	
		TOTAL		67.297	---	624	----	----	----	------	
	SISTEMAS GENERALES	SOCIO-CULTURAL	14	2.860	0,000	0	2.440	----	----	------	
		PARQUE Y SANEAMTO	20(I)	5.980	0,000	0	----	----	----	------	
		VIARIO		4.439	0,000	0	----	----	----	------	
		TOTAL		13.279	---	0	2.440	----	----	------	
TOTALES POLIGONO I				192.198	0,274	52.566	2.440	----	360	360	
(II)	RESIDENCIAL		15	7.500	0,290	2.175	----	UNIFAMILIAR AISLADA	13	13	PRIVADO
			16	11.293	0,290	3.275	----	UNIFAMILIAR AISLADA	21	21	
			17	42.372	0,500	21.186	----	AGRUPADA	216	216	
		OTROS USOS	18	11.840	0,873	10.337	----	----	----	------	
			19	4.120	0,873	3.597	----	----	----	------	
		TOTAL		77.125	---	40.570	----	----	250	250	
	S.L.	VIARIO		10.433	---	---	----	----	----	------	PUBLICO
	SISTEMAS GENERALES	PARQUE Y SANEAMTO	20(II)	27.945	0,000	0	----	----	----	------	
		VIARIO		13.976	---	---	----	----	----	------	
		TOTAL		41.921	---	0	----	----	----	------	
TOTALES POLIGONO II				129.479	0,313	40.570	----	----	250	250	
TOTALES SUPERSECTOR				321.677	0,290	93.136	2.440	----	610	610	

(*) DE ESTA SUPERFICIE DE SUELO SE RESERVARA UNA PARCELA PARA EQUIPAMIENTOS, DE LA QUE SE DESTINARAN 2.500 m^2s MINIMOS= PARA EL E. EDUCATIVO.

(**) DE ESTA EDIFICABILIDAD SE RESERVARA LA NECESARIA PARA EQUIPAMIENTOS, DE LA QUE SE DESTINARAN 1.220 m^2t MINIMOS PARA EL E. COMERCIAL.

1.8.- EDIFICABILIDADES MEDIAS LUCRATIVAS

- INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL

$$\frac{66.525\ m^2t}{266.477\ m^2s} = 0,2496\ m^2t/m^2s$$

- INTENSIDAD MEDIA OTROS USOS

$$\frac{26.611\ m^2t}{266.477\ m^2s} = 0,0999\ m^2t/m^2s$$

- INTENSIDAD MEDIA TOTAL

$$\frac{93.136\ m^2t}{266.477\ m^2s} = 0,3495\ m^2t/m^2s$$

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS



ANEXO A LA MEMORIA

INDICE

A) OBJETO DEL ANEXO

B) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

C) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

D) SISTEMA DE ACTUACION

E) RELACION DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DEL PLANEAMIENTO

F) CONVENIO URBANISTICO ENTRE LA SOCIEDAD PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO

G) COMPROMISOS ENTRE LA SOCIEDAD PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO

H) GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS

CONVENIO URBANISTICO

ACTA DE COMPROMISO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA - DE LA CONCEPCION (CADIZ).

ANEXO A LA MEMORIA

A) OBJETO DEL ANEXO

Se redacta el presente Anexo a la Memoria en cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como de las determinaciones que se establecen en el artículo 1.1.10 del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U. aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 4 de Agosto de 1.989.

B) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

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

Aunque en el apartado 1.2 de la memoria se alude a la procedencia del desarrollo urbano de estos terrenos, es innecesario insistir en ello ante la evidencia que supone la formalización del Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento y la sociedad promotora Torrenueva Playa S.A., de fecha 1 de Septiembre de 1.988, donde se regulan las obligaciones mutuas para la clasificación, programación y ejecución de los terrenos.

C) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

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

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones necesarias - para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización a excepción - de las correspondientes a los Sistemas Generales Asociados, los cuales serán objeto de otros Proyectos de Urbanización que se redactarán por iniciativa - municipal. Los Sistemas Generales Asociados a dos o mas sectores tendrán - prioridad de ejecución, proporcionando las conexiones exteriores a toda la= infraestructura propia de los terrenos ahora ordenados.

El resto de la urbanización podrá realizarse en dos fases coincidente= con las superficies delimitadas por ambos polígonos, de tal manera que la urbanización del Polígono I preceda en el tiempo a la del Polígono II, o bien= ambas se realicen simultaneamente.

D) SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación será el de COMPENSACION, tanto para la ejecu - ción de este Plan Parcial en ambos polígonos, como para la de los Estudios - de Detalle a que hubiese lugar.

Por tanto no podrá iniciarse obra alguna de urbanización ni transmitirse validamente ninguna parcela de terreno, dentro del ámbito del Supersector, sin que se haya constituido la correspondiente Junta de Compensación.

Las Juntas de Compensación no podrán disolverse hasta que no se haya - suscrito con la Administración Municipal las actas de formalización de las - cesiones de obras, instalaciones y dotaciones de cada uno de los polígonos,= previo informe favorable al efecto de los servicios municipales.

E) RELACION DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DEL PLANEAMIENTO

Como complemento al apartado 1.3.5. de la Memoria, al CUADRO COMPARATIVO Nº 1 del punto 1.6. del mismo documento y al plano de información nº 3, - se relacionan aquellos que reclaman derechos sobre la propiedad de los terrenos afectados, con la información que ha sido posible conseguir a efectos de sus localizaciones postales.

POLIGONO I

- TORRENUEVA PLAYA S.A	C/GRANADA Nº 34, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- FERNANDO SANCHEZ GONZALEZ.....	C/ITALIA Nº 33, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- MARIA AGUILERA MARQUEZ	C/CARTAGENA Nº 45, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- JUAN LAVELLA RUZ	CARRETERA DEL HIGUERON Nº 160, LA LINEA DE LA C. (CADIZ).

POLIGONO II

- TORRENUEVA PLAYA S.A	C/GRANADA Nº 34, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- PORTICHUELOS S.A.....	GRAN VIA Nº 60 2º BILBAO
- EUGENIO JIMENEZ GUERRERO Y CONCEPCION GONZALEZ FERNANDEZ	C/SAN ANTONIO Nº 28, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- MANUEL PLAZA PEREZ Y CARMEN FUENTES HIDALGO.....	C/JARDINES Nº 68 C/HERMANOS PINZONES Nº 17, LA LINEA DE LA C - (CADIZ)
- JUAN GIL LAZARO Y ROSA BAGLIETTO - MONTEGRIFFO.....	AVDA. ESPAÑA, Nº 102, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- JUAN MOLINA GONZALEZ Y MARIA FERNANDEZ ROLDAN.....	C/CASTELAR Nº 11, LA LINEA DE LA C (CADIZ)
- BANCO ESPAÑOL DE CREDITO.....	C/REAL Nº 8, LA LINEA DE LA C (CADIZ)

F) CONVENIO URBANISTICO ENTRE LA SOCIEDAD PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO

Vease fotocopias adjuntas.

G) COMPROMISOS ENTRE LA SOCIEDAD PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO

Vease ACTA DE COMPROMISO adjunta.

H) GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS

Vease ACTA DE COMPROMISO adjunta.

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS



DE

LA LINEA DE LA CONCEPCION

OFICINA URBANISMO

NOTA CONTENIENDO ESTIPULACIONES A INCLUIR EN EL DOCUMENTO DE PROTOCOLIZACION DE ESCRITURA PUBLICA DEL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO POR LA COMPAÑIA TORRENUEVA PLAYA S.A. EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1.988 CON ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO.

En virtud de lo acordado por la Corporación Municipal en la sesión plenaria de 16 de septiembre de 1.988, se incorporarán al texto del convenio las siguientes estipulaciones:

--""Los compromisos que el Ayuntamiento pueda asumir en este Convenio en base al cumplimiento de los términos de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 27 de noviembre de 1.987, aprobatoria de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de esta ciudad, respecto a / las determinaciones de la clasificación, calificación y ordena-- ción de los terrenos afectados por este Convenio, se entienden adquiridas por dicha Corporación Local a reserva de la Resolución Definitiva que sobre dichas modificaciones propuestas pueda adoptar la mencionada Consejería de la Junta de Andalucía, una vez le sean elevadas, las mismas para su conocimiento y aprobación, como Organo Administrativo Competente para ello según lo establecido en el punto quinto de la Resolución de 27 de noviembre de 1.987.

En el supuesto de que la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en su Resolución Definitiva sobre las modificaciones del PGOU de La Línea, no contemplase la aprobación de lo establecido en el presente Convenio quedaría / éste sin valor, así como cualesquiera obligaciones , garantías, aval o cesión que pudiesen derivarse del mismo.""

--""En el caso de que la sociedad promotora incumpliera cualquiera de las estipulaciones y compromisos asumidos en el presente Convenio, el Ayuntamiento, en función de la gravedad y transcendencia de dichos incumplimientos, podrá proceder a la desprogramación de los suelos objeto de aquél en el proceso de Revisión y

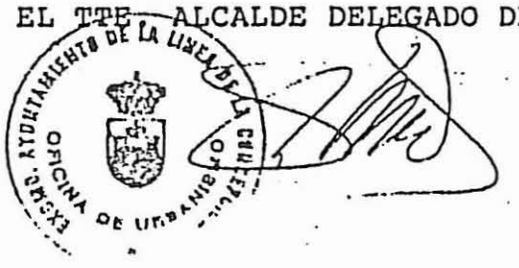
Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.""

--"" Las garantías a las que se refiere el presente Convenio serán prestadas mediante aval bancario de entidad financiera reconocida en España.""

La presente nota se trasladará a conocimiento del Sr. Notario de esta población para su reflejo en la escritura pública de protocolización del preconvenio urbanístico suscrito el día 1 de septiembre de 1.988 con la Compañía Torrenueva Playa, S.A.

La Línea de la Concepción, 29 de Diciembre de 1.988

EL TTE. ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO,



PRE-CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION Y LA COMPAÑIA "TORRENUEVA PLAYA, S.A."; SOBRE PROPUESTA DE CLASIFICACION - DE TERRENOS DE LA FINCA DENOMINADA "VENTA DE MELCHOR", EN EL LUGAR DEL - ZABAL, COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

En La Línea de la Concepción, a uno de Septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.

R E U N I D O S :

De una parte, D. SALVADOR PAGAN FERNANDEZ, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Linea de la Concepcion.

Y de otra, D. DIEGO GUZMAN GUERRERO, mayor de edad, Abogado, vecino de La Linea, con domicilio en c/Ramon y Cajal, nº 2 y con D.N.I.:nº.: 31.945.968, y D. MIGUEL CUEVAS GIL, mayor de edad, Industrial, vecino de La Linea, con domicilio en Avda. España, 38 y con D.N.I. nº.: 31.958.465.

I N T E R V I E N E N :

El Sr. Pagán, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento - de La Linea de la Concepción, debidamente autorizado para este Acto, por acuerdo del Pleno de la Corporacion de fecha

Haciéndolo D. Diego Guzmán Guerrero, y D. Miguel Cuevas Gil, en -- nombre y representacion de la Compañia "Torrenueva Playa, S.A.", domiciliada en Algeciras, Edificio "Perez Blazquez", C/Baluarte s/nº, 9º C. -- Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Algeciras, D. Javier Asin Zurita, el dia 26/Junio/1.985, nº 1.182 de Orden de su protocolo, Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 331 general, con nº 188 de la seccion 3ª del libro de Sociedades, folio 137, hoja nº 2.995, inscripción 1ª con C.I.F.: A-11043254.

Se hayn facultados para este Acto, en su calidad de Consejeros Delegados de la citada Compañia, como Secretario General y presidente de la misma respectivamente, para el que fueron nombrado en la escritura de constitucion citada y en el apartado b), de la misma se hace constar que mancomunadamente o uno con el consentimiento del otro podrán ejecutar todas las facultades que correspondan al Consejo de Administracion y entre ellas la correspondiento para este Acto.

... // ...

... // ...

Ambas partes según intervienen tienen y se reconocen la capacidad suficiente para otorgar el presente pre-convenio, y a tal efecto,

E X P O N E N :

Primero.- Que 'Torrenueva Playa, S.A.", es propietaria de las siguientes fincas:

1.-"Venta de Melchor", situada en el lugar del Zabal del Termino Municipal de La Linea de la Concepción, que se delimita en el Plano adjunto y que tiene una superficie de 31 Hectareas y 50 Areas.

Título: Escritura de Compra-Venta de fecha 7/Octubre/85, otorgada por el Fondo de Garantía de depositos en establecimientos Bancarios y ante el Notario de Madrid, D. Antonio Perez Sanz, bajo el nº 2.968.

Inscripción: Finca registral nº 14.271, tomo 146, Libro 22 de La Línea, folio 86 v., inscripción 6ª del Registro de la Propiedad del Partido de San Roque.

2.-"Guijo Prieto", situada en el termino Municipal de La Linea de la Concepcion, lugar del Zabal, que se delimita en el Plano adjunto y que tiene una superficie de 160.460 m2.

Título: Escritura de Compra-Venta de fecha 7/Octubre/1.985, otorgada por el Fondo de Garantía de depositos en establecimientos Bancarios y ante el Notario de Madrid, D. Antonio Perez Sanz, bajo el nº 2.968.

Inscripción: Finca registral nº 14.272, tomo 506, libro 198 de La Linea, folio 250, inscripcion 8ª del Registro de la Propiedad de San Roque.

Ambas fincas están libre de Cargas y gravámenes y al corriente en el pago de impuestos.

Segundo.- Que estando interesado, la Sociedad 'Torrenueva Playa, S.A.", y el Excmo. Ayuntamiento de La Linea de la Concepción, en que parte de las fincas "Venta de Melchor" y "Guijo Prieto", propiedad de la citada Sociedad, sean clasificadas en el Plan General de Ordenación Urbana como suelo Urbanizable Programado segun la delimitación incorporada al mismo que se contienenen plano adjunto constituyendo los terrenos incluidos en dicha delimitación, el objeto del presente pre-convenio, se acuerda la celebración de este en base a las siguientes :

E S T I P U L A C I O N E S :

Primera.- El Ayuntamiento propondrá la clasificación de los terrenos objeto de este pre-convenio urbanistico como suelo Urbanizable Programa

... // ...

do primer cuatrienio, cuya delimitación se señala en el plano adjunto.

Segunda,- La Sociedad "Torrenueva Playa, S.A.", deberá presentar en el plazo maximo de 6 meses a partir de la firma del presente pre-convenio. - El Plan Parcial de Ordenacion del Sector Definido, para su tramitación. - Hasta que no haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbenizacion correspondiente, regirá lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Tercera.- El aprovechamiento máximo previsto para el desarrollo del Plan-Parcial, será de 0'30 m2, por cada m2 de suelo referido a la totalidad de los terrenos objeto de pre-convenio, es decir que la superficie máxima -- construida será la que resulte de multiplicar la superficie Real de las - partes de las fincas objeto de pre-convenio por el coeficiente 0'30.
Los criterios de definicion del aprovechamiento serán los determinados -- por la Normativa de la Revision y Adaptacion del Plan General de Ordena-- cion Urbana, y su desarrollo a traves del Plan Parcial que se redacta.
La densidad maxima residencial media será la de 23 viviendas por Has, El uso sera residencial y comercial. Las viviendas tendrán una altura maxima de cuatro plantas.

Cuarta.- Las reservas de suelo para sistema General de espacios libre, -- viarios y servicios urbanisticos, cumpliran las superficies minimas que - se fija, en el Plano que se adjunta a este documento.

La cesión de los suelos destinados a sistemas generales vinculados al sector 14-C-01 que no sean en la actualidad de la titularidad de "Torrenueva Playa, S.A.", se ejecutará mediante compensación con cargo al exceso de - aprovechamiento mdio de los terrenos incluidos en dicho sector.

Las zonas de protección paisajisticas, se considerarán como sistemas locales, de espacios libres, para espacios libres establecidos en el Reglamento de Planeamiento. Estas podran ser de uso privado siempre que su uso -- real sea coherente con el destino Urbanistico fijado en el Plan General, no admitiendose sobre ellas, edificaciones de Qualquier tipo y tolerandose excepcionalmente el paso transversal y puntual del viario local.

Quinta.- Las reservas para dotaciones se fijarán en el Plan Parcial de -- acuerdo con las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento y formará parte del minimo de dotaciones exigibles de acuerdo con el citado Anexo, y dado el caracter turistico de la actuacion que se pretende -- no es necesaria reserva de suelo para equipamiento escolar público

Sexta.- La reserva de suelo para dotaciones deportivas y comerciales podran ser de uso privado, sin que en ningún caso ello suponga desvirtuar - el destino Urbanistico establecido en el Plan Parcial.

... // ...

... // ...

Séptima.- "Torrenueva Playa, S.A.", colaborará proporcionalmente y en proporción a su aprovechamiento con la Entidad propietaria de "Santa Margarita" a la ejecución de un nuevo acceso a la playa, que pasará por terrenos de la finca "Venta de Melchor", y finalizará en "Guijo Prieto", según la traza que figura en el plano adjunto, tanto en la cesión de los terrenos como en la ejecución de las obras.

Octava.- Con independencia del acceso a la playa mencionado en la estipulación anterior, el conjunto de la actuación tendrá unas medidas de control de los accesos, por parte de la Comunidad de propietrios, aún cuando se mantenga el caracter público del viario.

Novena.- La ejecución de las obras de infraestructuras generales se ejecutaran de acuerdo con los proyectos municipales, sufragando la propiedad la parte proporcional que le corresponda en función de su aprovechamiento urbanístico y distancia a los puntos de conexión. Con caracter previo al otorgamiento de la primera licencia de edificación, deberán estar totalmente ejecutadas las siguientes infraestructuras y sistemas generales.

1.- Conducción de agua hasta la estación de bombeo.
2.- Las fases correspondientes de la estación de bombeo, depósito regulador de agua y conducciones correspondientes.
3.- Sistema general viario de nuevo acceso a la playa en toda su extensión.
4.- Las fases correspondientes de la estación depuradora.

Si por causas ajenas no imputables a "Torrenueva Playa, S.A.", no se pudiera ejecutar el viario total, y por causas de no haber finalizado el procedimiento de expropiación de terrenos, no sujetas al pre-convenio o por razones de otro tipo, ello no impedirá el otorgamiento de la licencia de edificación, siempre y cuando, quede probado de que por parte de "Torrenueva Playa, S.A.", se han iniciado todos los trámites para conseguir la realización final del sistema general viario de nuevo acceso a la playa.

En el caso de que se solicitase Licencia de edificación para alguna zona antes de tener ejecutadas dichas infraestructuras y sistemas generales, podran otorgarse licencias de edificación, siempre que se garantice el 100% del coste de aquellas y se asegure sus ejecución simultánea con la edificación. Nunca se permitirá el uso de la edificación hasta que no estén ejecutadas dichas obras de urbanización simultaneas. Todo ello con independencia de lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística que será igualmente de aplicación. Siempre y cuando el Ayuntamiento tenga a disposición de la propiedad los terrenos que se ocupen con el trazado de las referidas infraestructuras generales.

Décima.- Las condiciones y plazos para la realización de las obras de urbanización y edificación, serán las establecidas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, comprometiendose la propiedad a iniciar, en los dos primeros años de vigencia del Plan Parcial, al menos el 10% de la superficie edificable permitida y contabilizada como lucrativa.

... // ...

... // ...

Undécima.- En caso de que exista un desajuste importante entre la oferta - inmobiliaria generada por la ejecución del programa previsto y la demanda turística, se podrán revisar los plazos pactados, con el fin de adptarlos a las condiciones del mercado, previo acuerdo formal del Ayuntamiento.

Duodécima.- Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, -- obligaciones yudeberes asumidos por la sociedad promotora se constituirá - por esta, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial una garantía del 6% del coste que resulte de la ejecución de las obras de urbanización interiores que no constituyan sistemas generales, evaluada de acuerdo con - el estudio economico financiero del Plan Parcial. Y el 50% del coste de ejecución de las infraestructuras y sistemas generales señalados en la estipulación novena correspondientes a la participación de la promotora en estas, con caracter previo a la elevación a público de este pre-convenio y en cualquier caso, antes de la aprobación provisional del documento complementario al P.G.O.U.

Decimotercera.- La conservación mantenimiento y reparación de todos los elementos de la urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correran a cargo del promotor o de los propietarios incluidos en cada zona de actuación que a dichos efectos constituiran la entidad o entidades urbanisticas colaboradores de conservacion que sean necesarias de acuerdo con las precisiones del Plan Parcial.

Igualmente, con respecto de las dotaciones deportivas y comerciales, siempre y cuando de acuerdo con la estipulación 6ª sean de uso privado.

Decimocuarta.- La cesión del 10% de aprovechamiento medio se realizará con caracter de solar, corriendo los gastos de urbanización a cargo de los propietarios del sector.

Decimoquinta.- La Sociedad "Torrenueva Playa, S.A.", aportará la cantidad de OCHO MILLONES SETECIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, (8.750.000,- Ptas.), -- equivalente a su cuota de participación para la obtención del sistema general de espacios libres ubicado entre el camino de sobrevela y el mar. Este sistema general de espacios libres lo obtendra el Ayuntamiento por expropiación, acordándose que con la indicada aportación por la Sociedad promotora, queda ésta saldada y exonerada de las pretensiones, reclamaciones y Recursos que pudieran interponer por dicho concepto, los propietarios afectados.

Esta cantidad se abonará en un plazo no anterior a 17 meses ni posterior -- a 23 meses, desde la firmeza y definitiva aprobación del Pre-Convenio, por el Pleno de la Corporación Municipal.

Y en prueba de conformidad con lo pactado firman el presente --- pre-convenio por duplicado, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento del mismo.



-- NUMERO TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO.------

-- En La Línea de la Concepción, a treinta de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho.----------

-- Ante mi, JUAN ANTONIO MADERO GARCIA, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, con residencia/ en esta Ciudad, ----------

==========COMPARECEN ==========

DON SALVADOR PAGAN FERNANDEZ, Alcalde-Presidente del Excelentisimo Ayuntamiento de La Línea / de la Concepción.----------

DON DIEGO GUZMAN GUERRERO, mayor de edad, casado, abogado, de esta vecindad, calle Ramon y Cajal, 2, (D.N.I. 31.945.968).----------

Y DON MIGUEL CUEVAS GIL, mayor de edad, casado, industrial, de esta vecindad, Avenida de España,

38, D.N.I. 31.958.465.- - - - - - - - - - - - - - - -

Intervienen:- -

a) El primer compareciente, en el ejercicio de -- su cargo, que me consta por notoriedad, ejerce; y - por tanto, en representación del Excmo. Ayuntamiento de La Linea de la Concepción, debidamente autorizado para este acto, por acuerdo del Pleno de la - Corporación de fecha dieciseis de Septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.- - - - - - - - - - - -

- -

--b).- Y los dos últimos, en nombre y representación de la Compañia "Torrenueva Playa, S.A.", domicilia-- da, en la ciudad de Algeciras, Edificio "Perez Blazquez", calle Baluarte, sin número, 9º C, Constitui-- da por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada por el Notario de Algeciras Don Javier Asin - - -

Zurita, el dia 26 de junio de 1985 y numero 1.182 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 331 general, con numero 188 de la sección 3a del libro de Sociedades, / folio 137, hoja número 2.995, inscripción 1a, con/ C.I.F. A-11043254.----------

-- Se hayan facultados para este acto, en su calidad de Consejeros-Delegados de la citada Compañía, - como Secretario General y Presidente de la misma -- respectivamente, para el que fueron nombrados en la escritura de constitución citada y en el apartado b) de la misma se hace constar que mancomunadamenteo - uno con el consentimiento del otro podrán ejecutar/ todas las facultades que correspondan al Consejo de/ Administración y entre ellas la correspondiente para/ este acto.----------

-- Me aseguran los señores Guzman Guerrero y Cuevas Gil, que la representación organica conferida no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas, que / se encuentran en el legal ejercicio de su cargo y - que no ha variado la capacidad jurídica de la sociedad que representan.----------

-- Conozco a los comparecientes, según intervienen,- y tienen a mi juicio interés legitimo para este acta/ de protocolización, y al efedto,----------

==========E X P O N E N==========

-- Que me raquieren a mi el Notario, a fin de que deje incorporadoen protocolización en mis registros de documentos públicos, los siguientes documentos:----------

-- 1.- Pre-convenio entre el Exmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y la Compañia "TORRENUEVA PLAYA, S.A.", sobre propuesta de clasificación de terrenos de/ la finca denominada "Venta de Melchor", en el lugar del Zabal, como suelo urbanizable programado, dicho docu---

mento va extendido en tres folios de papel común firmado al final por las partes comparecientes y rubricados cada folio al margen.----------

-- 2.- Plano de situación de la finca.----------

-- 3.- Justificante de haberse efectuado en la depositaria del Excmo. Ayuntamiento la cantidad de - 26.750.000 pesetas, en concepto de Fianzas y depositos, con fecha 20 de diciembre de 1988.---------

-- 4.- Y nota, extendida en un folio de papel común, conteniendo estipulaciones a incluir en el documento de protocolización de escritura pública del convenido antes mencionado.----------

-- Acepto el requerimiento y bajo el número al principio indicado, protocolizo los documetos reseñados.

-- Los comparecientes, según intervienen, hacen cons-

tar que conocen y aprueban íntegramente los documentos reseñados y protocolizados.----------

-- Leo esta acta, extendida en tres folios de la - clase 8a, numeros OK, 9596267, 9599497 y el presente, -- los comparecientes renuncian a leerla, la/ ratifican y firman. Y doy fe de todo lo consignado.

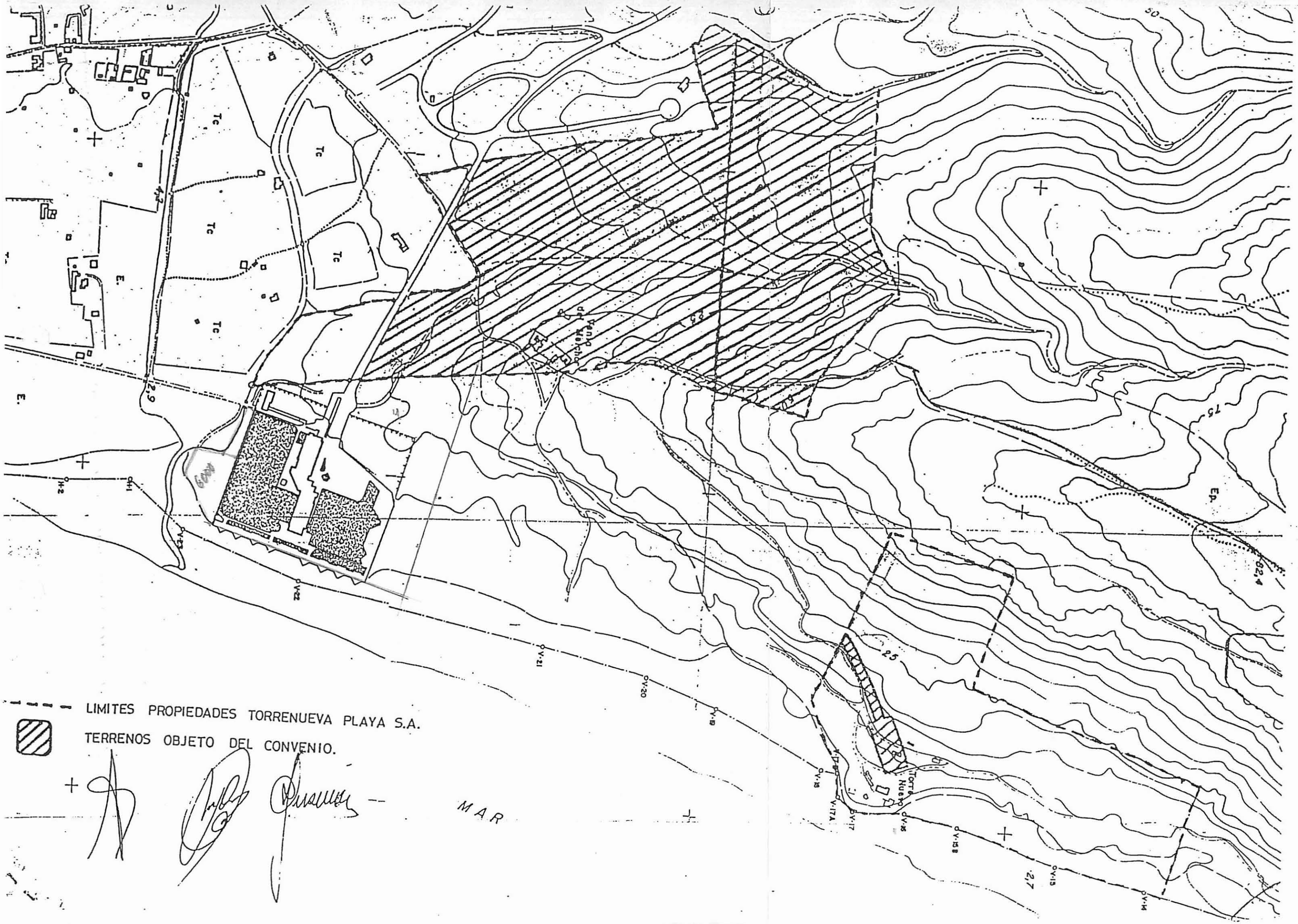
Estan las firmas de los comparecientes,- - - - - -

Signado, Juan Antonio Madero Garciam,- - - - - - -

Rubricados.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Esta el sello de la Notaria.- - - - - - - - - - -

= = = = = = = = = DOCUMENTOS UNIDOS = = = = = = =


Tc
Tc
Tc
Tc
E.
E.
Ep.
MAR
LIMITES PROPIEDADES TORRENUEVA PLAYA S.A.
TERRENOS OBJETO DEL CONVENIO.

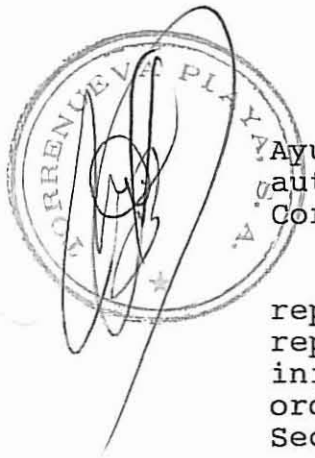
ACTA DE COMPROMISO ENTRE EL EXCMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION, Y LA COMPAÑIA "TORRENUEVA PLAYA, S.A."; SOBRE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR" PROMOVIDO POR LA ENTIDAD "TORRENUEVA PLAYA, S.A."

En La Línea de la Concepción, a veintinueve de Julio de mil novecientos noventa y uno.

R E U N I D O S :

De una parte, **D. SALVADOR PAGAN FERNANDEZ**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción.

Y de otra, **D. DIEGO GUZMAN GUERRERO**, mayor de edad, vecino de La Línea, con domicilio en C/Ramón y Cajal, nº. 2 y con D.N.I. nº. 31.945.968, y **D. MIGUEL CUEVAS GIL**, mayor de edad, Industrial, vecino de La Línea, con domicilio en Avda. España, 38 y con D.N.I. nº. 31.958.465.



I N T E R V I E N E N :

El **Sr. Pagán,** en nombre y representaciòn del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, debidamente autorizado para este Acto, por acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 30 de Noviembre de 1.990.

Haciéndolo los **Sres. Guzmán y Cuevas**, en nombre y representación de **TORRENUEVA PLAYA, S.A.**, cuya legal representación tienen acreditada en el expediente iniciado ante el propio Ayuntamiento de La Línea, en orden a la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 14C.01.01 "Venta Melchor".

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal en derecho necesaria y, a tal efecto,

E X P O N E N :

Que **TORRENUEVA PLAYA, S.A.** formalizó con fecha uno de Septiembre de 1.988, con el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción en Convenio Urbanístico para la clasificación de los terrenos de la finca denominada "Venta Melchor" como suelo urbanizable programado; dicho convenio fué elevado a escritura pública el 30 de Diciembre de 1.988.

Que de acuerdo con la estipulación segunda del referido Convenio **TORRENUEVA PLAYA, S.A.** presentó, ante la Corporación Municipal de La Línea de la Concepción, un proyecto de Plan Parcial de Ordenación para el sector 14C.01.01 "Venta Melchor", del cual son propietarios mayoritarios en una participación superior al 60 por 100, cuyo Plan de Ordenación fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con fecha 22 de Enero de 1.990 y fué sometido al trámite preceptivo de información pública por periodo de un mes, habiéndose aprobado provisionalmente por la Corporación el 30 de Noviembre de 1.990.

Con posterioridad y antes de proceder a la aprobación definitiva, el Ayuntamiento requirió a **TORRENUEVA PLAYA, S.A.** para la suscripción de un Acta de Compromiso que se hubiera de contraer entre dicha Sociedad, en su calidad de promotora, y el Ayuntamiento, y entre aquella y los futuros compradores de solares, y en el otorgamiento de una aval bancario que garantizará estos compromisos, y una vez subsanadas estas deficiencias, se elevaría el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz a fin de que emita el preceptivo informe no vinculante previo a la aprobación definitiva.

Que con el fin de cumplimentar lo anteriormente expuesto, D. Miguel Cuevas Gil y D. Diego Guzmàn Guerrero. en nombre y representación de **TORRENUEVA PLAYA, S.A.**, y en el de los futuros compradores de solares existentes sobre los terrenos de su propiedad incluidos en el sector 14C.01.01, formulan la presente **ACTA DE COMPROMISO** con sujeciòn a las siguientes,

B A S E S :

PRIMERO.- D. Miguel Cuevas Gil y D. Diego Guzmán Guerrero, en nombre de la sociedad promotora **TORRENUEVA PLAYA, S.A.**, y en el de los futuros compradores de solares, se comprometen a sufragar, a través de las Juntas de Compensación que a los efectos se constituyan, el coste de la urbanización de los terrenos incluidos en el sector 14C.01.01 "Venta Melchor" así como la proporción de costes que al sector corresponda por la ejecución de los Sistemas Generales asociados a los que se refiere el documento de cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las prescripciones del Plan Parcial de Ordenaciòn del sector 14C.01.01 y de los Proyectos de Urbanización que en su día se efectúen y de acuerdo con dichas normas, cumplièndose los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas (DOCUMENTO Nº. 4) del referido Plan Parcial. Así mismo se comprometen a la aportación y financiación de la cuota correspondiente de ~~los~~ sitemas generales declarados de interés para el sector, al que hace referencia la estipulación decimoquinta del Convenio Urbanístico arriba mencionado.

SEGUNDO.- La Sociedad promotora se compromete a que las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio se efectúen en solares edificables urbanizados a costa de los miembros de la Junta de Compensaciòn excluido el Ayuntamiento actuante, sin perjuicio de lo establecido en el art. 125.1 de la Ley del Suelo.

TERCERO.- TORRENUEVA PLAYA, S.A. se compromete a la cesión gratuita y libre de cargas de la totalidad de los terrenos de su propiedad destinados a Sistemas Generales Asociados de ambos polígonos en los planos establecidos en el Plan de Etapas (DOCUMENTO Nº. 4) del Plan Parcial del sector.

CUARTO.- En particular, **TORRENUEVA PLAYA, S.A.**, se compromete con independencia del estado de tramitación del Polígono II, a la cesión gratuita y libre de cargas de aquellos terrenos de su propiedad destinados a la instalación del sistema general de saneamientos SGS - A - 14C.1 en el momento en que el Ayuntamiento estime oportuno, y a requerimiento expreso del mismo, a fin de garantizar la oportuna disponibilidad del referido sistema general para la utilización de la edificación del sector.

QUINTO.- El Ayuntamiento se compromete a la ejecución de la totalidad de los Sistemas Generales Asociados, redactando y aprobando los correspondientes Proyectos de Urbanización, ocupando los terrenos necesarios para su ejecución y realizando la totalidad de las obras de urbanización, con la suficiente antelación como para que sea posible la ejecución del resto de la urbanizaciòn del Supersector 14C.01. en los planos establecidos en el Plan de Etapas de Plan Parcial.

SEXTO.- El Ayuntamiento se compromete a aceptar la Urbanización ejecutada, formalizando la Recepción de las obras correspondientes a cada fase en un plazo máximo de dos meses a partir de la solicitud formal de la misma por parte de la Sociedad Promotora, siempre que hayan sido correctamente ejecutadas y cuenten con el informe favorable del Técnico Municipal competente.

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

Esta garantía y otras por importe del 50% del coste de ejecución de cada uno de los Sistemas Generales declarados de interés para el sector en cuestión, consistirán en avales bancarios solidarios de Entidad registrada en España y con arreglo al modelo oficial facilitado por el Ayuntamiento a tales efectos.

Por cada obra se presentará una garantía que reunirá los requisitos anteriormente citados.

Las garantías podrán ser actualizadas, previo ajuste de los costes reales de ejecución de las obras y a requerimiento expreso del Ayuntamiento.

Las garantías prestadas de las que se presentarán avales por cada unidad de obra, quedaràn proporcionalmente sin efecto a la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización correspondiente a cada Sistema General, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, de cada una de las obras recibidas.

OCTAVO.- El Ayuntamiento se compromete a incluir en los Proyectos de Bases y Estatutos de las Juntas de Compensación de ambos polígonos, y con carácter previo a sus aprobaciones definitivas, como partida de gastos de urbanización, los importes proporcionales de gastos que se hubiesen ya abonado por adelantado por la Entidad Promotora **TORRENUEVA PLAYA, S.A.**, en concepto tales como honorarios de redacciòn de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, gastos derivados de los avales bancarios en concepto de garantìas constituidas ante el Ayuntamiento, o cualquier otro gasto diferente adelantado por la Sociedad Promotora **TORRENUEVA PLAYA, S.A.** en favor del desarrollo urbanístico del Supersector.

Este compromiso se referirá sólo a aquellos gastos que sean legalmente repercutibles a los miembros de la Junta de Compensación, excluyendo aquellos que correspondan particularmente a la Entidad Promotora, **TORRENUEVA PLAYA, S.A.**

NOVENO.- La Sociedad Promotora se compromete gratuitamente y libre de cargas a efectuar al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, a través de las correspondientes Juntas de Compensaciòn, la totalidad de las cesiones obligatorias del suelo que en ambos polígonos establece el Plan Parcial para Sistemas de dominio y uso público, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

DECIMO Y UNDECIMO.- La Entidad Promotora se compromete a la conservación de la urbanización y al mantenimiento y reparación de las instalaciones y servicios públicos, en cada uno de los polígonos, conforme lo expresado al respecto por el artículo 1.1.10.2.B. e. parrafo 2º. del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U.

TORRENUEVA PLAYA, S.A., tiene conocimiento del artículo citado y no estando de acuerdo al respecto con el contenido del mismo, por considerarlo no ajustado a Derecho, firma el presente documento, reservándose las acciones que puedan corresponderle para la impugnación procedente.

DUODECIMO.- La Promotora y los participantes de la Junta de Compensación intervendrán en las adjudicaciones de los correspondientes Proyectos de Urbanización de los Sistemas Generales, teniendo conocimiento de los mismos y acceso al control y a la supervisiòn de estos, ya que se subrogan en el pago de los respectivos presupuestos, sin que ello menoscabe la competencia y facultades atribuidas legalmente al Ayuntamiento para la contratación, supervisión, dirección y recepciòn de las obras correspondientes.

DECIMOTERCERO.- El Ayuntamiento se compromete a aceptar formalmente, una vez concluida la ejecución de cada uno de los polígonos, el control por parte de la correspondiente Comunidad de Propietarios, de los accesos rodados y peatonales que sean de uso exclusivamente privados, no pudiendo referirse en ningún caso el compromiso municipal a los accesos rodados y peatonales de uso público, ya sean Sistemas Generales o Locales del Sector.

DECIMOCUARTO.- TORRENUEVA PLAYA, S.A., se compromete a hacer constar, en todas aquellas transmisiones de terrenos de su propiedad que realice o gestione en favor de terceros adquirentes, una cláusula expresa por la que estos quedan subrogados expresamente en el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones contraidas por la Sociedad Promotora Inicial.

Y en prueba de conformidad, suscriben la presente Acta de Compromiso por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción D. Salvador Pagán Fernández y por TORRENUEVA PLAYA, S.A. D. Miguel Cuevas Gil y D. Diego Guzmán Guerrero y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de La Línea:

Por Torrenueva Playa, S.A.:

Fdo.:Salvador Pagán Fernàndez.-

Fdo.: Miguel Cuevas Gil.-

Fdo.: Diego Guzmán Guerrero.-

2.- PLANOS

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.----

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

3.1.- GENERALIDADES

3.1.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

3.1.2.- AMBITO DE APLICACION

3.1.3.- ESTRUCTURA DEL ARTICULADO

3.1.4.- PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

3.1.5.- EJECUTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL

3.1.6.- MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL

3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.2.1.- ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL

3.2.2.- SISTEMAS DE ACTUACION

3.2.3.- PROYECTOS DE COMPENSACION

3.2.4.- PROYECTO DE URBANIZACION

3.2.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.2.6.- LICENCIAS DE EDIFICACION

3.3.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

3.3.1.- CLASIFICACION Y DEFINICIONES

3.3.2.- REGULACION DE USOS

3.4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

3.4.1.- TERMINOLOGIA

3.4.1.1.- SUPERSECTOR

3.4.1.2.- SECTOR

3.4.1.3.- POLIGONO

3.4.1.4.- MANZANA

3.4.1.5.- PARCELA

3.4.1.6.- SOLAR

3.4.1.7.- EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA

3.4.1.8.- INDICE DE EDIFICABILIDAD

3.4.1.9.- OCUPACION

3.4.1.10.- ALINEACION DE VIAL

3.4.1.11.- ALINEACION DE FACHADA

3.4.1.12.- SEPARACION A LINDEROS

3.4.1.13.- PLANTA SOTANO

3.4.1.14.- PLANTA BAJA

3.4.1.15.- PLANTA PISO

3.4.1.16.- ELEMENTOS TECNICOS

3.4.1.17.- CUERPOS SALIENTES

3.4.1.18.- PLANO LIMITE DE VUELO

3.4.1.19.- ELEMENTOS SALIENTES

3.4.1.20.- PATIO

3.4.1.21.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

3.4.1.22.- LINEA DE RASANTE

3.4.2.-CRITERIOS DE MEDICION

3.4.2.1.- MODOS DE MEDIR LA ALTURA

3.4.2.2.- MODOS DE MEDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

3.4.2.3.- MODOS DE MEDIR EL NUMERO DE PLANTAS

3.4.3.-DETERMINACIONES GENERALES

3.4.3.1.- PARCELA MINIMA

3.4.3.2.- REGULACION DE CUERPOS SALIENTES

3.4.3.3.- PATIOS INTERIORES

3.4.3.4.- PATIOS EXTERIORES

3.4.3.5.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

3.4.3.6.- CONDICIONES ESTETICAS

3.4.4.-TIPO DE ORDENACION

3.4.5.-PROCEDENCIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

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

3.4.7.-CONSIDERACION FINAL

3.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.5.1.-FICHAS RELATIVAS A CADA MANZANA EDIFICABLE

MANZANA 1

MANZANA 2

MANZANA 3

MANZANA 4

MANZANA 5

MANZANA 6

MANZANA 7

MANZANA 8

MANZANA 14

MANZANA 15

MANZANA 16

MANZANA 17

MANZANA 18

MANZANA 19

3.4.2.2.- MODOS DE MEDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

3.4.2.3.- MODOS DE MEDIR EL NUMERO DE PLANTAS

3.4.3.-DETERMINACIONES GENERALES

3.4.3.1.- PARCELA MINIMA

3.4.3.2.- REGULACION DE CUERPOS SALIENTES

3.4.3.3.- PATIOS INTERIORES

3.4.3.4.- PATIOS EXTERIORES

3.4.3.5.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

3.4.3.6.- CONDICIONES ESTETICAS

3.4.4.-TIPO DE ORDENACION

3.4.5.-PROCEDENCIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

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

3.4.7.-CONSIDERACION FINAL

3.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.5.1.-FICHAS RELATIVAS A CADA MANZANA EDIFICABLE

MANZANA 1

MANZANA 2

MANZANA 3

MANZANA 4

MANZANA 5

MANZANA 6

MANZANA 7

MANZANA 8

MANZANA 14

MANZANA 15

MANZANA 16

MANZANA 17

MANZANA 18

MANZANA 19

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- GENERALIDADES

3.1.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que deben regular el proceso de edificación, garantizando la posibilidad de que este se lleve a cabo de forma ordenada y armónica, de acuerdo con las determinaciones y objetivos de este Plan Parcial.

3.1.2.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito territorial de aplicación de estas ordenanzas se circunscribe al Supersector que el Documento de Cumplimiento del Plan General de La Linea de la Concepción identifica con la denominación de 14C.01., cuya superficie total es de 321.677 m^2, según medición topográfica.

3.1.3.- ESTRUCTURA DEL ARTICULADO

El articulado según el cual se regulan las normas de obligado cumplimiento se estructura según los siguientes apartados:

a) Régimen Urbanístico del Suelo.
b) Normas reguladoras de los usos.
c) Ordenanzas generales de la edificación para todo el ámbito de aplicación.
d) Ordenanzas particulares de la edificación para cada una de las manzanas edificables.

3.1.4.- PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

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

3.1.5.- EJECUTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL

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

La ejecución deberá realizarse según el Plan de Etapas del propio Plan Parcial, que se entiende como periodo máximo de ejecución por lo que las distintas etapas podrán acometerse paralelamente siempre que se garantice suficientemente su ejecución.

3.1.6.- MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL

Se podrán efectuar modificaciones a este Plan Parcial ajustándose a lo que al respecto establece la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Para llevar a cabo dichas modificaciones será preceptivo proceder a la misma tramitación seguida para la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

En este apartado se regula el régimen urbanístico concedido al suelo objeto de este Plan Parcial, según las determinaciones que figuran en el mismo, y cuya aplicación se considerará efectiva a partir de la aprobación definitiva.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la puesta en práctica de las presentes normas, deberá resolverse mediante el concurso de las disposiciones dictadas por la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como por las determinaciones y normas del Documento de Cumplimiento del Plan General de La Linea de la Concepción.

3.2.1.- ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL

Se recuerda esquemáticamente la zonificación, por manzanas, de la presente ordenación, concretando sus usos pormenorizados y destacando aquellas manzanas edificables objeto de las actuales ordenanzas.(*)

MANZANA	USO
(*) 1	RESIDENCIAL (R)
(*) 2	"
(*) 3	"
(*) 4	"
(*) 5	"
(*) 6	"
(*) 7	OTROS USOS (O.U)
(*) 8	DEPORT. (D)
9	JARDINES Y JUEGOS (E.L.P)
10	"
11	"
12	"
13	"
(*)14	EQUIPAMTO SOCIO-CULTURAL (E.S)
(*)15	RESIDENCIAL (R)
(*)16	RESIDENICAL (R)
(*)17	"
(*)18	OTROS USOS (O.U)
(*)19	"
(*)20	PARQUES Y SANEAMIENTO(E.L.P)
VIARIO Y APARCAMIENTOS	INFRAESTRUCTURA Y REDES DE SERVICIOS (I.S.P)

3.2.2.- SISTEMAS DE ACTUACION

El sistema de actuación elegido para la ejecución de los dos polígonos en que se subdivide la unidad de planeamiento es el de COMPENSACION, de acuerdo con lo que al respecto estipula el Documento de Cumplimiento del - P.G.O.U.

Tras la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial se deberá presentar a trámite los correspondientes Proyectos de Bases y Estatutos de las - Juntas de Compensación. Estas serán las entidades responsables de la ejecución de sus respectivos polígonos.

3.2.3.- PROYECTOS DE COMPENSACION

Una vez constituidas las Juntas de Compensación, redactarán los correspondientes Proyectos de Compensación, donde se localizarán las parcelas de cesión obligatorias y gratuitas a la Administración, definiendo al mismo tiempo el procedimiento de reparto equitativo de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

En los Proyectos de Compensación se determinarán las localizaciones exactas del 10% del Aprovechamiento Medio, cuya cesión gratuita y libre de= cargas se llevará a cabo en cumplimiento de las determinaciones del art. - 172 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio se - efectuarán en solares edificables urbanizadas a costa de los miembros de - la Junta de Compensación excluido el Ayuntamiento actuante.

Las cesiones correspondientes a los suelos destinados a Sistema Ge- nerales asociados, así como la financiación de las obras urbanizadoras de - las conexiones y sistemas exteriores al sector que han sido declaradas de - interés para el mismo y que se detallan en el apartado 1.3.4. pag. 9 de la= memoria de ordenación de este Plan Parcial, deberán ser aportados y finan - ciados en la proporción que establece el Estudio Económico Financiero del - Plan General y del propio Plan Parcial por los promotores de éste y los pro pietarios de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del Sector 14 C.01.01.

3.2.4.- PROYECTO DE URBANIZACION

Con carácter previo a la iniciación de las obras de urbanización - se habrá de redactar y tramitar el Proyecto de Urbanización, que será único para la totalidad de los Sistemas Locales, tanto de viario y aparcamientos, como de jardines y juegos de niños de ambos polígonos, definiendo detalla - damente las características técnicas de las obras que deban realizarse y - evaluando los costes de las mismas.

El Proyecto de Urbanización deberá contener debidamente diferencia- da como dos fases distintas, las obras referidas a cada uno de los polígo - nos, ajustándose en su contenido a lo prescrito por el art.1.1.9.8 del D.C.

3.2.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

Aunque de la lectura de lo que resta de las actuales ordenanzas se= desprende la no obligatoriedad de la redacción y tramitación de Estudios de Detalle para las parcelas resultantes de la ordenación, en el caso de utili zarse esta figura de planeamiento, se ajustarán a las disposiciones dicta - das en el art. 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento,así como a lo dispuesto en el punto 1.1.9.7 del D.C. del P.G.O.U.

Los Estudios de Detalle recogerán claramente el cumplimiento de las normas urbanísticas y demás disposiciones contenidas en este Plan Parcial.

3.2.6.- LICENCIAS DE EDIFICACION

Para llevar a cabo las obras de edificación se deberá presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Edificación redactado por técnico competente y visado por su Colegio profesional.

El Proyecto deberá observar todas y cada una de las disposiciones contenidas en el P.G.O.U. en el presente Plan Parcial y en el correspondiente Estudio de Detalle si este hubiese sido tramitado y aprobado definitivamente.

3.3.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

3.3.1.- CLASIFICACION Y DEFINICIONES

A estos efectos estas ordenanzas se remiten a lo establecido al respecto en el art. 1.1.5. del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U. aprobado definitivamente el 4 de Agosto de 1.989.

3.3.2.- REGULACION DE USOS

Los usos obligatorios en cada fracción de territorio resultante de la ordenación han quedado reiteradamente explícitos en lo que antecede de la documentación de este Plan Parcial, extractándose en la relación contenida en el apartado 3.2.1. de estas Ordenanzas.

3.4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

3.4.1.- TERMINOLOGIA

3.4.1.1.- SUPERSECTOR

Unidad de planeamiento objeto de este Plan Parcial.

3.4.1.2.- SECTOR

Porción de territorio resultante de extraer del Supersector aquellos terrenos destinados a Sistemas Generales Asociados. El Sector queda pues destinado a edificación lucrativa, a Sistema Local de Espacios Libres, a Sistema Local Viario y de Aparcamientos y al Sistema Local de Equipamientos Colectivos.

3.4.1.3.- POLIGONO

Cada una de las dos unidades de ejecución en que se divide el Supersector.

3.4.1.4.- MANZANA

Cada una de las veinte unidades de referencia incluidas - en el Supersector, formadas por agrupaciones de parcelas adosadas por sus= linderos, cuyos límites físicos corresponden a los del viario o a los de - otras manzanas.

3.4.1.5.- PARCELA

Fracción de terreno delimitada con el fin de ejecutar urbanización o edificación, servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación. Unidad de propiedad catastral.

3.4.1.6.- SOLAR

Parcela que cumple las condiciones mínimas de urbaniza - ción estipuladas en estas Ordenanzas o en su defecto las condiciones especificadas en los artículos 78 y 82 de la vigente L.S.

3.4.1.7.- EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA

Es la cantidad, expresada en m^2t, que expresa la máxima - superficie de techo interior edificable en una fracción de terreno, entendiéndose por tal la superficie cubierta delimitada por el perímetro exte - rior del cerramiento de la edificación.

3.4.1.8.- INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es la cantidad, expresada en m^2t/m^2, resultante del co - ciente entre la edificabilidad máxima y la superficie de suelo sobre la - que se permite.

3.4.1.9.- OCUPACION

Es la parte de solar, parcela o manzana, expresada en tanto por ciento, que es posible cubrir con la proyección horizontal del forjado-techo de una determinada planta.

3.4.1.10.- ALINEACION DE VIAL

Es la definida en el planeamiento para deslindar el vial= correspondiente de las manzanas contiguas.

3.4.1.11.- ALINEACION DE FACHADA

Es la línea que delimita exteriormente la ocupación de la= edificación. Desde ella se medirá la separación a linderos, tanto públicos= como privados, definida en las ordenanzas particulares.

3.4.1.12.- SEPARACION A LINDEROS

Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto mas saliente de la edificación de los linderos públicos o privados.

3.4.1.13.- PLANTA SOTANO

Es aquella planta de edificación en la que la altura desde la línea de rasante al plano inferior del forjado-techo no es superior a - 1,00 m.

3.4.1.14.- PLANTA BAJA

Es la planta de edificación situada a menor altura y por - encima de la planta sótano si esta existiese.

3.4.1.15.- PLANTA PISO

Es cualquiera de las plantas situadas por encima de la - planta baja.

3.4.1.16.- ELEMENTOS TECNICOS

Son aquellos cuerpos o volúmenes ocasionados por exigen - cias técnicas de la edificación no suceptibles de ser habitados,tales como= filtros de aire, depósitos acumuladores, conductos de ventilación, claraboyas, remates de muros, antenas, escaleras de acceso a cubierta, cuarto de - máquina de ascensores,...etc.

3.4.1.17.- CUERPOS SALIENTES

Son las partes de la edificación que sobresalen, en las - plantas piso, del plano de fachada o plano vertical que contiene a la ali - neación de fachada.

3.4.1.18.- PLANO LIMITE DE VUELO

Es el plano vertical paralelo al de fachada y a distancia= igual al máximo vuelo permitido.

3.4.1.19.- ELEMENTOS SALIENTES

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

3.4.1.20.- PATIO

Espacio no edificado integrado en el volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a determinadas dependencias del edificio.

3.4.1.21.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Es cualquier elemento dispuesto perimetralmente a una parcela, materializando sus límites y separándola de los espacios públicos o de otras parcelas.

3.4.1.22.- LINEA DE RASANTE

Es la línea quebrada situada en cada uno de los planos de fachada de un edificio línea quebrada constituida por rectas horizontales y verticales a partir de la cual se medirán las alturas para cada edificio.

El trazado de la línea rasante, según los casos, se efectuará del modo siguiente :

a) En terrenos llanos o con pendientes inferiores al 20%

Cuando la alineación de la vía pública coincida con la alineación de fachada, la línea de rasante será la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de la vía pública (figura 1).

Cuando la alineación de la vía pública sea diferente a la alineación de fachada, se considerará como línea de rasante la intersección de la superficie libre delantera en contacto con la edificación con el plano vertical que contiene a la alineación de fachada (figura 2), siempre que aquella se encuentre, como máximo, a 1,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante definida en el párrafo anterior.

En caso contrario, la línea de rasante será la intersec - ción del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de la acera (figura 3).

En cualquier caso, no se permitirán modificaciones que al teren el signo de la pendiente natural del terreno para acogerse al precep to recogido en la figura 2.

b) En terrenos con pendientes superiores al 20%:

En estos terrenos, la línea de rasante vendrá definida - por aquella que une los puntos de cota más alta y más baja del terreno natural en contacto con la edificación.

FIGURA 1

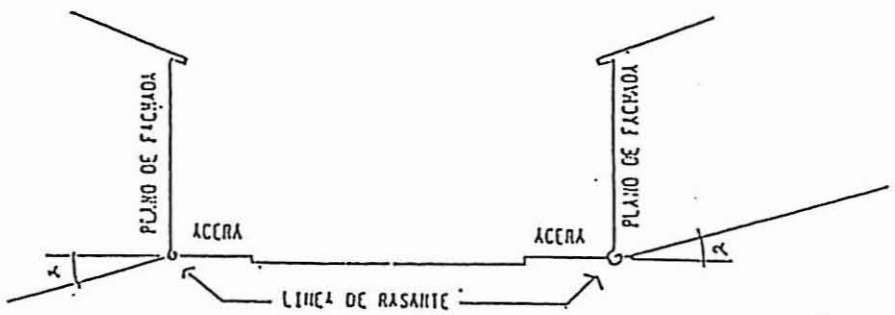


FIGURA 2

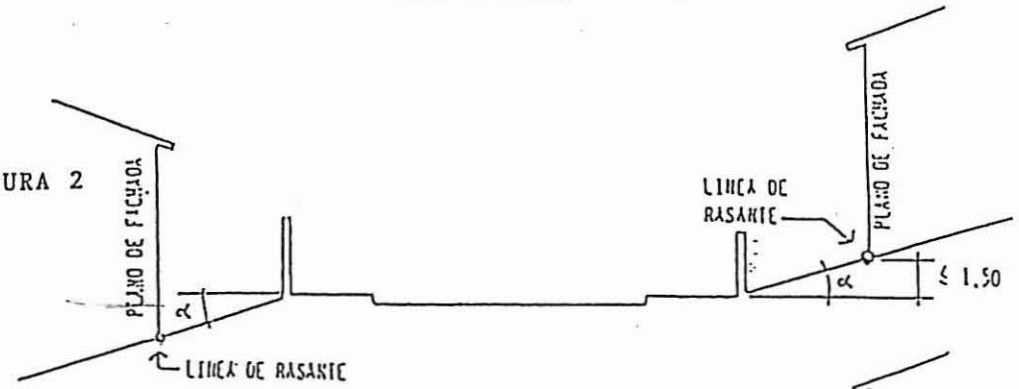
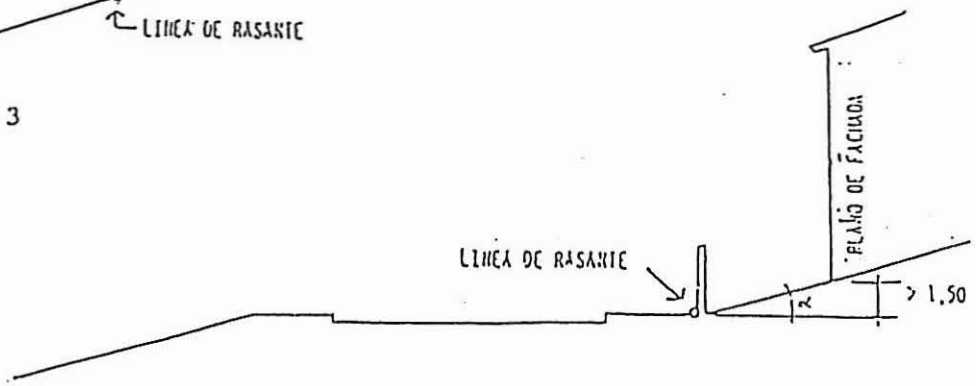


FIGURA 3



3.4.2.- CRITERIOS DE MEDICION

3.4.2.1.- MODOS DE MEDIR LA ALTURA

a) En terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, - la altura de la edificación se medirá desde la línea de rasante, en el punto de referencia que a continuación se define, hasta el plano inferior del último forjado.

La forma de obtener el punto de referencia será la si - guiente:

- En fachadas con longitud menor de 15 m., se tomará como punto de referencia el punto medio de las mismas.
- En fachadas con longitud mayor de 15 m., se establecerán escalonamientos no superiores a 15 m.; los puntos= de referencia serán los puntos medios de cada escala - lón.

b) En terrenos con pendientes superiores al 20%, la altura máxima quedará limitada por una línea paralela a la línea de rasante - distanciada de esta una dimensión igual a la altura.

Por encima de la altura reguladora solo podrán sobresa - lir las cubiertas, chimeneas, casetones de escalera y cuartos de máquina.

3.4.2.2.- MODOS DE MEDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se computarán, a efectos de consumo de edificabilidad, - las superficies construidas interiores, cubiertas y cerradas en todo su perímetro de todas las plantas a excepción de laplanta sótano.

Los balcones, terrazas, porches y soportales, aunque estén cubiertos, no computarán siempre y cuando no estén cerrados en todos - sus lados, y se haga constar registralmente la prohibición explicita de - cerrarlos.

Los elementos técnicos de instalaciones contabilizarán - como superficie construida en el caso de que su interior sea accesible.

3.4.2.3.- MODOS DE MEDIR EL NUMERO DE PLANTAS

A efectos del cumplimiento del número máximo de plantas= autorizado, se computarán todas las plantas a excepción de las plantas sótanos y los elementos técnicos.

3.4.3.- DETERMINACIONES GENERALES

3.4.3.1.- PARCELA MINIMA

La superficie de la parcela mínima a efectos de edificación o parcelación se cifra en 400 m^2, las parcelas con superficie menor - al doble de la parcela mínima se consideran indivisibles a menos que las - fracciones que resulten se anexionen a parcelas para formar al menos otras iguales a la mínima.

3.4.3.2.- REGULACION DE CUERPOS SALIENTES

Sobre las alineaciones de fachadas de frentes de parce - las, aquellas situadas a 6,00 m. de los límites de manzanas, se autorizan todo tipo de cuerpos salientes, siempre y cuando su plano límite de vuelo no supere 1,5 m. desde el plano vertical de alineación de fachada. La altura del - punto mas bajo del cuerpo saliente sobre la linea de rasante no será inferior= en ningún caso los 3,00 m.

Sobre las alineaciones de fachadas laterales, aquellas - situadas a 3,00 m. de los límites de manzanas, se autorizan unicamente elementos salientes con un plano límite de vuelo de 0,30 m.

3.4.3.3.- PATIOS INTERIORES

Tendrán una superficie mayor o igual a h 2/8 con un mínimo de 9 m^2 y se podrá inscribir en ellos un circulo de diámetro mayor o igual a 0,3 H y mayor de 3 m., siendo H la altura del patio hasta el plano inferior del forjado habitable mas alto.

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

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

Los patios medianeros podrán mancomunarse.

3.4.3.4.- PATIOS EXTERIORES

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

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

3.4.3.5.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Se podrán realizar cerramientos de parcela semitranspa - rente u opacas bajo las siguientes condiciones:

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

b) Opacos: la altura máxima sobre rasante será de 2,00m. Serán de fábrica y estarán incluidos formalmente en= el diseño de la edificación constituyendo parte del= mismo.

3.4.3.6.- CONDICIONES ESTETICAS

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

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

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

Todas las medianeras que puedan aparecer vistas serán tratadas como fachada y deberá justificarse tal extremo en el Proyecto de Edificación previo a la solicitud de Licencia Municipal de Obras.

3.4.4.- TIPO DE ORDENACION

Para la totalidad de las actuaciones edificatorias emprendidas dentro= del ámbito de este Plan Parcial el tipo de ordenación será el de VOLUMETRIA ESPECIFICA, según lo establecido al respecto por el P.G.O.U.

3.4.5.- PROCEDENCIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

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

Su tramitación y aprobación serán obligatorias con antelación a la presentación de cualquier proyecto de edificación, siempre y cuando este no contemple la edificación completa de una o varias manzanas, a excepción de aquellas manzanas destinadas a Viviendas Unifamiliares Aisladas, donde se podrá solicitar directamente la Licencia de Obras para cualquiera de las parcelas que= integren la manzana, una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Parcelación. Es decir que se podrá prescindir de la tramitación y aprobación previa - del correspondiente Estudio de Detalle en cualquier caso, a menos que el Proyecto de Edificación no abarque la totalidad de la superficie de una o varias= de las manzanas identificadas en este Plan Parcial como: 5,6,7,8,14,17,18 y 19.

Los Estudios de Detalle se atendrán a lo dispuesto en el punto 1.1.9.7 del Documento de Cumplimiento del P.G.O.U.

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

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

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

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

3.4.7.- CONSIDERACION FINAL

Para cualquier determinación no contenida en las Presentes Ordenanzas= será de obligado cumplimiento lo que al respecto dispongan las NORMAS GENERA - LES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, del Documento de Cumplimiento del - P.G.O.U.

3.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.5.1.- FICHAS RELATIVAS A CADA MANZANA EDIFICABLE

A continuación se extractan las diferentes prescripciones urbanísticas específicas de cada una de las manzanas edificables en fichas individuales:

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS

MANZANA 1

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	14.762	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR INDIVIDUALIZADA	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	4.281	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,290	----------
OCUPACION	$\leqslant$ 40 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6 $\geqslant$ 3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$ 3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$ 5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	----------
ALTURA MAXIMA (m)	9,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	28	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	28	----------

MANZANA 2

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	7.479	---------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR INDIVIDUALIZADA	---------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	2.169	---------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,290	---------
OCUPACION	$\leqslant$40 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$3	---------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$5	---------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	---------
ALTURA MAXIMA (m)	9,50	---------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	14	---------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	14	---------

MANZANA 3

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	12.966	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR INDIVIDUALIZADA	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	3.760	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,290	----------
OCUPACION	$\leqslant$40 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$6	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	----------
ALTURA MAXIMA (m)	9,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	24	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	24	----------

MANZANA 4

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	7.738	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR INDIVIDUALIZADA	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	2.244	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,290	----------
OCUPACION	$\leq$40 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6 $\geqslant$ 3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	----------
ALTURA MAXIMA (m)	9,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	14	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	14	----------

MANZANA 5

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	33.354	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	16.677	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,500	----------
OCUPACION	$\leqslant$60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$6 $\geqslant$3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4	----------
ALTURA MAXIMA (m)	12,5	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	170	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	170	----------

MANZANA 6

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	21.516	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	10.758	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,500	----------
OCUPACION	$\leqslant$ 60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6 $\geqslant$ 3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$ 3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$ 5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4	----------
ALTURA MAXIMA (m)	12,5	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	110	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	110	----------

MANZANA 7

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	13.807	DE ESTA SUPERFICIE DE SUELO SE RESERVARA UNA - PARCELA PARA EQUIPAMIENTOS, DE LA QUE SE DESTINARAN 2.500 m^2s MINIMOS PARA EL E. EDUCATIVO.
USO	OTROS USOS	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	--------	---------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	12.053	DE ESTA EDIFICABILIDAD SE RESERVARA LA NECESARIA PARA EQUIPAMIENTOS, DE LA QUE SE DESTINARAN 1.220 m^2t MINIMOS PARA EL E. COMERCIAL.
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,873	---------
OCUPACION	$\leqslant$60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$6 $\geqslant$3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$3	---------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$5	---------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4	---------
ALTURA MAXIMA (m)	12,5	---------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	--------	---------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	--------	---------

MANZANA 8

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	6.240	----------
USO	DEPORTIVO	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	----------	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	624	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,100	----------
OCUPACION	----------	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant 6$ $\geqslant 3$	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant 3$	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant 5$	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2	----------
ALTURA MAXIMA (m)	6,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	----------	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	----------	----------

MANZANA 14

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	2.860	----------
USO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIO-CULTURAL	.DOMINIO Y USO PUBLICO
MODO DE ORDENACION	--------	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	2.440	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,853	----------
OCUPACION	$\leqslant$ 60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6 $\geqslant$ 3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$ 3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$ 5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2	----------
ALTURA MAXIMA (m)	6,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	--------	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	--------	----------

MANZANA 15

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	7.500	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR INDIVIDUALIZADA	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	2.175	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,290	----------
OCUPACION	≤ 40 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant 6$	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant 3$	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant 5$	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	----------
ALTURA MAXIMA (m)	9,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	13	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	13	----------

MANZANA 16

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	11.293	----------
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR INDIVIDUALIZADA	----------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	3.275	----------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,290	----------
OCUPACION	$\leq$40 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$6 $\geqslant$3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$3	----------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$5	----------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	----------
ALTURA MAXIMA (m)	9,50	----------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	21	----------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	21	----------

MANZANA 17

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	42.372	---
USO	RESIDENCIAL	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADAS	---
EDIFICABILIDAD (m^2t)	21.186	---
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,500	---
OCUPACION	$\leqslant$ 60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$ 3	---
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$ 5	---
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4	---
ALTURA MAXIMA (m)	12,5	---
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	216	---
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	216	---

MANZANA 18

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	11.840	---------
USO	OTROS USOS	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	--------	---------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	10.337	---------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,873	---------
OCUPACION	$\leqslant$ 60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6 $\geqslant$ 3	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$ 3	---------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$ 5	---------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4	---------
ALTURA MAXIMA (m)	12,5	---------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	--------	---------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	--------	---------

MANZANA 19

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m^2s)	4.120	---------
USO	OTROS USOS	DOMINIO Y USO PRIVADO
MODO DE ORDENACION	--------	---------
EDIFICABILIDAD (m^2t)	3.597	---------
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	0,873	---------
OCUPACION	$\leqslant$ 60 %	EN TODAS LAS PLANTAS
SEPARACION A LINDEROS DE MANZANAS (m)	$\geqslant$ 6	SEGUN PLANO DE ORDENACION Nº 13
SEPARACION A LINDEROS DE PARCELAS (m)	$\geqslant$ 3	---------
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES (m)	$\geqslant$ 5	---------
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4	---------
ALTURA MAXIMA (m)	12,5	---------
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	--------	---------
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS	--------	---------

4.- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

INDICE

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

4.2.- ACTUACIONES PREPARATORIAS

4.3.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

4.4.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

4.5.- PLAZOS PREVISTOS PARA LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS Y URBANIZADORAS

4.6.- PLAZOS PREVISTOS PARA LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS DE LOS SOLARES

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).

4.- PLAN DE ETAPAS

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El sector, tal y como se precisa en lo que antecede de este Plan Parcial, queda dividido en dos polígonos de actuación siendo el primer polígono preferente en su ejecución con respecto al segundo.

Ambos polígonos se ejecutarán por el sistemas de COMPENSACION.

En caso de no incorporación de algunos o todos de los propietarios que participan en la gestión de este sector, se atenderá a lo dispuesto a tal efecto en el Documento de Cumplimiento de la Resolución P.G.O.U. 27/11/87 de este Municipio.

4.2.- ACTUACIONES PREPARATORIAS

a) Con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan Parcial se procederá a la presentación del Proyecto de Bases y Estatutos de Compensación.
También con anterioridad a dicha aprobación definitiva del Plan Parcial se podrá proceder a la tramitación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

b) El Proyecto de Urbanización recogerá la totalidad de las obras necesarias para dotar al sector de la urbanización, prevista en el Plan, así como la adecuación y predisposición para su uso de los espacios libres públicos con carácter de sistema local del sector, tal como se contempla en la ordenación propuesta por este Plan Parcial.

Al objeto de poder cumplimentar el Plan de Etapas previsto en este Documento, se hace totalmente necesario que los Sistemas Generales Asociados al sector así como los Sistemas Generales de interés para el mismo, estén debidamente terminados y ejecutados al nivel necesario para garantizar las conexiones exteriores de las actuaciones urbanizadoras previstas en este Plan Parcial.

c) Los Proyectos de Bases y Estatutos de Compensación así como los Proyectos de Compensación, deberán de tener presente para su formulación los criterios referidos en la Memoria Justificativa de la Ordenación, atendiendo especialmente al apartado 1.6 División en Polígonos.

4.3.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

Cada Polígono de Actuación se ejecutará de una sola fase.

Las actuaciones correspondientes a ambos son:

a) Viario rodado.- Referente al viario rodado se ejecutaran los terrenos y enlaces correspondientes a la red viaria ajustandose a lo dispuesto anteriormente: en este documento.

POLIGONO 1

CALLE	(M) PERFIL	(M) ANCHO	(M) LONGITUD	ENLACE	(M^2) SUPERFICIE
C E	A-A	17,6	79	E	1.090
E F	B-B	15,3	236	F	720
F G	B-B	15,3	160	G	1.124
G K	H-H	11,1	55	H	750
G H	C-C	11,8	110	I	600
H I	D-D	11,6	35	L	650
I J	H-H	11,6	50	K	370
I L	H-H	11,1	200	N	940
L K	H-H	11,1	30	M	940
L N	H-H	11,1	86		
N H	G-G	11,3	130		
N M	G-G	11,3	263		
M E	E-E	13,8	85		
M S	I-I	16,6	32		
PEATONAL	J-J	6,0	512	3 Placetas 490m^2/Plz.	1.470

POLIGONO 2

E O	E-E	13,8	92	0	1.450
	G-G	11,3	278		
O P	H-H	11,1	27		
O G	G-G	11,3	132		
C Q	F-F	11,5	75		

b) Red de Alcantarillado.-Tal como especifica el presente documento en - la Memoria de Infraestructura la red de alcantarillado es separativa= y en cada Polígono se ejecutará la siguiente obra:
Polígono 1.-Se ejecutaron 2.791 metros lineales de conducción de fecales con un diámetro de Ø=25; 120 ml de conducción de fecales con un - Ø=30; y 80 ml de conducción de fecales con un Ø40.
En cuanto a conducción de pluviales se ejecutarán 1.956 ml con un - Ø = 25 y 773 ml de Ø=30.
Polígono 2.- Se ejecutarán para conducción de fecales 744 metros li - neales con un Ø=25 y 699 ml con un Ø=25 para pluviales.
Se ejecutarán así mismo todas las obras complementarias como pozos de registro y resaltos si los hubiera, cámaras de descarga, anillados - válvulas, etc,

c) Red de abastecimiento.- De la red descrita en memoria se ejecutará en el P_1 1.170 ml. de conducción de agua potable con un Ø=200 y 855 ml.= con un Ø = 100.
En el P_2 se ejecutarán 690 ml. de conducción para agua potable con un Ø=200.

d) Red de energía eléctrica.- Habrá que ejecutar un tendido de media tensión con una sección de 3 x 150 mm^2 en una longitud de 1.215 ml. Así= como, tres centros de transformación. Todas estas obras corresponden= en ejecución al Polígono 1 así como las acometidas al Polígono 2.

e) Alumbrado Público.- La red de alumbrado público tiene un dimensiona - miento similar al de los tramos de viario rodado.
Las características de ejecución vienen detalladas en la memoria de - infraestructuras.

f) Telefonía.- La red de telefonía ejecutada en el Polígono 1 será 1.070 Ml. para 2 Ø 110; 470 ml. para 4 Ø110 y 430 ml para 8 Ø 110. Se ejecutarán 7 cámaras de registro (CR) y 5 arquetas tipo D.
En el Polígono 2 se ejecutarán 410 ml. para 2 Ø 100 y 2 cámaras de registro (CR) y 1 arqueta tipo D.

g) Ajardinamiento, amueblamiento.....

Las zonas que se contabilizan en este apartado son las correspondientes a Sistemas Locales y todas se localizan en el Polígono 1 y tienen una superficie de 30.530 M^2.

4.4.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

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

4.5.- PLAZOS PREVISTOS PARA LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS Y URBANIZADORAS

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

Los Proyectos de Bases y Estatutos de Compensación deberán de estar presentados a la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Las actuaciones preparatorias y urbanizadoras deberán garantizar la tramitación y ejecución simultanea de los polígonos de actuación, así como las cesiones obligatorias y ocupación material de los terrenos destinados a Sistemas Generales en ambos polígonos.

Estos deberán de estar inscritos registramente libres de cargos a favor del Ayuntamiento antes del primer cuatrimestre posterior al primer año de la Aprobación Definitiva.

En el Cuadro adjunto se presenta un diagrama de barras que representa los plazos previstos por este Documento tanto para las actuaciones preparatorias como para las urbanizadoras.

APROBACION DEFINITIVA DEL P.P	4 MESES	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	OBSERVACIONES
PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DEL POLIGONO I						DEBERA DE ESTAR PRESENTADO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.
PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DEL POLIGONO II						DEBERA DE ESTAR PRESENTADO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.
CONSTITUCION DE LA JUNTA DE - COMPENSACION DEL POLIGONO I						SE HA ESTIMADO UN PLAZO DE UN AÑO PARA LA - CONSTITUCION DE ESTA JUNTA DE COMPENSACION. ESTA FECHA DARA ORIGEN AL INICIO DE LAS AC- CIONES URBANIZADORAS DEL POLIGONO I.
CONSTITUCION DE LA JUNTA DE - COMPENSACION DEL POLIGONO II						SE HA ESTIMADO UN PLAZO DE 12 MESES PARA LA CONSTITUCION DE ESTA JUNTA DE COMPENSACION. ESTA FECHA DARA ORIGEN AL INICIO DE LAS - OBRAS DEL POLIGONO II.
PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR (POLIGONOS I Y II)						EL PROYECTO DE URBANIZACION SERA CONJUNTO - A AMBOS POLIGONOS Y DEBERA ESTAR PRESENTADO A LOS 4 MESES DE LA APROBACION DEFINITIVA - DEL PLAN PARCIAL.
PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO I						EL PROYECTO DE COMPENSACION DEBERA DE ESTAR PRESENTADO A LOS 4 MESES DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO I.
PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO II						EL PROYECTO DE COMPENSACION DEBERA DE ESTAR PRESENTADO A LOS 4 MESES DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO II.
EJECUCION DE LAS OBRAS DEL POLIGONO I						EL INICIO DE LAS ACCIONES URBANIZADORAS DEL POLIGONO I SERA EL DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION Y SU FINALIZACION SERA A LOS 4 AÑOS DE LA APROBAC. DEFNT.DEL P.P.
EJECUCION DE LAS OBRAS DEL POLIGONO II						EL INICIO DE LAS ACCIONES URBANIZADORAS DEL POLIGONO II SERA EL DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION Y SU FINALIZACION SERA A LOS 4 AÑOS DE LA APROB. DEF. DEL P.P.
CESION DE LOS SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL POLIGONO I						LA FECHA TOPE DE CESION DE LOS SISTEMAS GENE RALES ASOCIADOS AL POLIGONO I SERA LA DE 16 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL - PLAN PARCIAL.
CESION DE LOS SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS AL POLIGONO II						LA FECHA TOPE DE CESION DE LOS SISTEMAS GENE RALES ASOCIADOS AL POLIGONO II SERA LA DE 16 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.
CESION DE LOS SISTEMAS LOCALES DEL POLIGONO I						LOS SISTEMAS LOCALES CORRESPONDIENTES AL PO- LIGONO I DEBERAN DE ESTAR CEDIDOS A LOS 36 - MESES DE LA APROB. DEFNT. DEL PLAN P.
CESION DE LOS SISTEMAS LOCALES DEL POLIGONO II						LOS SISTEMAS LOCALES CORRESPONDIENTES AL PO LIGONO II DEBERAN DE ESTAR CEDIDOS A LOS 36 MESES DESDE LA APROBAC. DEL PLAN PARCIAL.

4.6.- PLAZO PARA LA EDIFICACION DE SOLARES

Se fija un plazo de CUARENTA Y OCHO MESES contados desde la Aprobación - Definitiva de los correspondientes Proyectos de Compensación para la edifica - ción de terrenos, transcurrido el cual sin que se haya solicitado la Licencia - Municipal de Obras, se incluirán en el Registro Municipal de Solares.

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

En cualquier caso el comienzo de las obras deberá ser comunicado feha - cientemente al Ayuntamiento.

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS

5.- ESTU - DIO ECONOMICO-FINANCIE- RO.----------

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

INDICE

5.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

5.2.- EVALUACION DE COSTES DE LAS ACCIONES URBANIZADORAS DEL SECTOR. RESUMEN POR POLIGONOS.

5.3.- EVALUACION DE COSTES DEL SUPERSECTOR

5.4.- ESTUDIO DE REPERCUSIONES

5.5.- EVALUACION DE COSTES DE EFECTOS DE CONSTITUCION DE GARANTIAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 14C.01.01 "VENTA MELCHOR" EN LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ).

5.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

5.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El presente capítulo desarrolla lo prescrito en el A-55 R.P.U. sobre la evaluación económica de las obras de urbanización, con inclusión de sus costes aproximados.

La concreción total de estos costes se efectuará en el correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones de este Plan Parcial como dispone el A-67 de R.P.U.

Como el Plan Parcial prevé el desarrollo continuo de los Polígonos en los que se ha dividido el sector, la evaluación de los costes será única y completa, y se referirá a las siguientes obras y servicios:

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

5.2.- EVALUACION DE COSTES DE LAS ACCIONES URBANIZADORAS DEL SECTOR. RESUMEN POR POLIGONOS.

5.2.1.- EVALUACION DE COSTES DE LAS ACCIONES URBANIZADORAS DEL SECTOR

a) Viario rodado y peatonal.-

Tal como se detalla en el apartado de actuaciones urbanizadoras y referente al viario rodado disponemos en el Proyecto de Urbanización de once secciones diferentes que se han descrito suficientemente en la memoria de infraestructura y en la documentación gráfica.

Se evaluan los costes por metro lineal de viario incorporando todos los elementos constitutivos de la sección transversal correspondiente: zona ajardinada, aceras, cunetas, aparcamientos, calzada y p.p de alumbrado público. No se evaluan los costes repercutidos de alcantarillado, abastecimiento de agua, tendido eléctrico y telefonía por metro lineal de viario, debido sobre todo a la desigual distribución en los Polígonos.

POLIGONO 1

SECCION	COSTE POR ML	LONGITUD TRAMO (m)	COSTES DE CADA TRAMO
A-A	40.000	79	3.160.000
B-B	38.000	396	15.048.000
C-C	27.100	110	2.981.000
D-D	24.400	85	2.074.000
E-E	31.600	177	5.593.200
F-F	28.650	75	2.148.750
G-G	25.950	803	20.837.500
H-H	23.250	398	9.253.500
I-I	47.280	32	1.512.960
J-J	13.900	512	7.116.800
T O T A L			**69.796.060**

El coste de los enlaces se efectua por superficie y asciende a :

ENLACE	SUPERFICIE	COSTE (Pts)
E	1.090	1.986.000
F	720	1.446.000
G	1.124	2.363.000
H	750	1.398.150
I	600	1.067.000
L	650	1.189.250
K	370	545.000
N	940	1.839.500
M	1.160	2.256.500
T O T A L		**14.091.400**

Total viario rodado mas peatonal del P_1
T = 69.796.060 + 14.091.400 = 83.887.460 Pts.

POLIGONO 2

SECCION	COSTES POR Ml	LONGITUD TRAMO (M)	COSTES DE CADA TRAMO
E-E	31.600	92	2.907.200
G-G	25.950	410	10.639.500
H-H	23.250	27	627.750
F-F	28.650	75	2.148.750
T O T A L			**16.323.200**

ENLACE	SUPERFICIE	COSTE
0	1.450	2.674.300

Total coste del viario rodado del P_2
T = 16.323.200 + 2.674.300 = 18.997.500 Pts

b) Red de alcantarillado.-

Tal como se detalla en el apartado correspondiente de las acciones urbanizadoras, el coste de alcantarillado por metro lineal de tubería y sección será en ambos polígonos el siguiente:

POLIGONO 1

FECALES	DIAMETRO	LONGITUD	COSTE POR M.L	TOTAL
	Ø 25	2.791 m.	4.000	11.640.000
	Ø 30	120 m.	5.000	600.000
	Ø 40	80 m.	6.200	496.000
	T O T A L			**12.260.000**

PLUVIALES	DIAMETRO	LONGITUD	COSTE POR M.L.	TOTAL
	Ø 25	1.956	4.000	7.824.000
	Ø 30	773	5.000	3.865.000
	T O T A L			**11.689.000**

Total coste del alcantarillado del P_1

T = 12.260.000 Pts + 11.689.000 Pts = 23.949.000 Pts.

POLIGONO 2

	DIAMETRO	LONGITUD	COSTE POR M.L	TOTAL
FECALES	Ø 25	744	4.000 Pts/ml	2.976.000
PLUVIALES	Ø 25	699	" "	2.796.000
	T O T A L			**5.772.000**

Total coste del alcantarillado del P_2.

T = 5.772.000 Pts.

c) Red de abastecimiento de agua potable y riego.-

Tal como se detalla en el apartado de acciones urbanizadoras el coste del abastecimiento de agua en ambos Polígonos será:

POLIGONO 1

DIAMETRO	LONGITUD	COSTE	TOTAL
Ø 200	1.170	3.500	4.095.000
Ø 100	855	3.000	2.565.000
T O T A L			**6.660.000**

Total coste de abastecimiento del Polígono 1

T = 6.660.000 Pts.

POLIGONO 2

DIAMETRO	LONGITUD	COSTE	TOTAL
Ø 200	690	3.500	2.415.000

Total coste de abastecimiento del Polígono 1.
T = 2.415.000 Pts.

d) Red de suministro eléctrico.-

Toda la red se sitúa en el Polígono 1 y su coste es:

1.215 ml (de 3 x 150 mm^2) x 6.000 Pts/m = 7.290.000 Pts

3 Centros de Transformación a 4,5 millones por unidad hace un coste de:

3 CT x 4.500.000 = 13.500.000 Pts.

e) Red de alumbrado público.-

Se ha repercutido en el ml. de viario, al estimar que su distribu - ción es uniforme a ambos polígonos.

El coste repercutido por ml. de viario es de 5.000 Pts/ml.

f) Telefonía.-

El total del coste de la telefonía por cada Polígono será:

POLIGONO 1

SECCION	LONGITUD	COSTE	TOTAL
2 Ø 110	1.070	2.300	2.461.000
4 Ø 110	470	3.300	1.551.000
8 Ø 110	430	5.300	2.279.000
T O T A L			**6.291.000**

7 C.R x 40.000 = 280.000 Pts
5 Arquts. D x 40.000 = 200.000 "
TOTAL = 480.000 Pts

El total del coste de telefonía del Polígono 1 es de:
T = 6.291.000 + 480.000 = 6.771.000 Pts.

POLIGONO 2

SECCION	LONGITUD	COSTE	TOTAL
2 Ø 100	410	2.300	943.000

2 C.R x 40.000 = 80.000 Pts
1 Arqu. D x 40.000 = 80.000 "
TOTAL 120.000 Pts

El total del coste de telefonía del Polígono 2 es de:
T = 943.000 + 120.000 = 1.063.000 Pts.

g) Ajardinamiento y amueblamiento.-

La superficie a ajardinar y amueblar es de 30.530 M^2 a un coste de 1.000 Pts/m^2, tendríamos la cantidad de 30.530.000 Pts como coste de este capítulo.

5.2.2.- RESUMEN GNERAL POR POLIGONOS

El total del coste de las acciones urbanizadoras del Polígono 1 será:

- Explanación, pavimentación, alumbrado público y señalización ..... 83.887.460 Pts
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes ..... 6.660.000 "
- Redes de alcantarillado ..... 23.949.000 "
- Redes de suministro de energía eléctrica..... 20.790.000 "
- Red de telefonía ..... 6.771.000 "
- Jardinería y mobiliario urbano ..... 30.530.000 "

TOTAL URBANIZACION ..... 172.587.460 Pts

El total del coste de las acciones urbanizadoras del Polígono 2 será:

- Explanación, pavimentación, alumbrado público y señalización	18.997.500 Pts
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hi - drantes	2.415.000 "
- Redes de alcantarillado	5.772.000 "
- Redes de suministro de energía eléctrica.....	-----
- Red de telefonía	1.063.000 "
- Jardinería y mobiliario urbano	-----
TOTAL URBANIZACION	28.247.500 Pts

5.3.- EVALUACION DE COSTES DEL SUPERSECTOR

El total del coste de las acciones urbanizadoras del supersector serán:

ACCIONES URBANIZADORAS DEL SECTOR:

- Acciones Urbanizadoras Polígono 1	172.587.460 Pts
- Acciones Urbanizadoras Polígono 2	28.247.500 "
TOTAL COSTE ACCIONES URBANIZDRS. DEL SECTOR...	200.834.960 Pts

SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS:

- Abastecimiento de agua desde los depósitos municipales en el kilóme - to 3 hasta el kilómetro 8 de la red existente.
  7% s/90.000.000 Pts = 6.300.000 Pts

- Estación de bombeo, depósito regulador y redes principales.
  24,4% s/40.000.000 Pts = 9.760.000 Pts

- Depuradora de aguas residuales.
  21,7% s/80.000.000 Pts = 17.360.000 Pts

- Acceso a la playa.
  24,4% s/50.000.000 Pts = 12.200.000 Pts

- Suministro de energía eléctrica.
  24,4% s/36.300.000 Pts = 8.857.200 Pts

SISTEMA GENERAL DE INTERES PARA EL SECTOR:

- Cuota participación para la obtención del Sistema G. de E.L. ubicado entre= el Camino de Sobrevela y el mar	8.750.000 Pts
TOTAL COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES ..	51.149.200 Pts
TOTAL COSTE ACCIONES URBANZDRS. DEL SECTOR..	251.984.160 Pts

En este resumen se han incluido las cantidades resultantes de las - cuotas de participación en la financiación de los distintos sistemas generales establecidos en el Estudio Económico Financiero del Plan General y - cuyas fotocopias proporcionadas por el Excmo. Ayuntamiento, se adjuntan.

5.4.- ESTUDIO DE REPERCUSIONES

El total del coste de las obras correspondientes a las acciones urbanizadoras del supersector, asciende a la cantidad de 251.984.160 Pts, lo - que supone una repercusión sobre el m^2 de Aprovechamiento lucrativo de - 3.006 Pts/m^2 t. valor admisible por el coste final de ventas de las edificaciones.

5.5.- EVALUACION DE COSTES A EFECTOS DE CONSTITUCION DE GARANTIAS

El total del coste sujeto a la constitución de una garantía del 6 - por ciento, en cumplimiento del artículo 46 del R.P. será el correspondiente a las obras del sector y relativa a las actuaciones urbanizadoras del - mismo y asciende a la cantidad de: 200.834.960 Pts.

La Linea de la Concepción, Julio de 1.991

LOS ARQUITECTOS