



EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

ASUNTO: INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE PARCELA MÍNIMA Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 07B.01. "LAS PEDRERAS".

PROPUESTA DE ACUERDO

“”Visto el expediente, tramitado de oficio, para la Innovación mediante Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, con el único objeto de llevar a cabo la alteración de la regulación de las alturas de edificación y de las dimensiones de la parcela mínima en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 07B.01 "Las Pedreras", y, en consecuencia, modificar la normativa del PGOU en la redacción de su artículo 402.3.

Emitido informe favorable por la Asesora Jurídica del Área de Urbanismo con fecha 29 de julio de 2015, y prestada nota de conformidad por la Secretaría General, al amparo de lo previsto por el art. 3.b del Real Decreto Legislativo 1174/1987, de 18 de septiembre, de Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de carácter Estatal.

Y de conformidad con lo establecido en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y arts. 22.2.c y 47.2.ii de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar inicialmente la Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, encaminada a modificar las alturas de edificación y dimensiones de la parcela mínima en el Suelo Urbanizable Sectorizado 07B.01 "Las Pedreras", según documento redactado por los Servicios Técnicos de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano de este Excmo. Ayuntamiento.

Segundo.- Someter el expediente administrativo y documento técnico al trámite de información pública por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncios en el B.O.P, en diario de mayor difusión en la provincia y comarca, y Tablón de Edictos municipal, para que cualquier persona pueda formular las alegaciones y objeciones que estime pertinentes.

Tercero.- Declarar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. “”

No obstante, el Pleno de la Corporación decidirá con su superior criterio.

La Línea de la Concepción, 30 de Julio de 2015.
El Alcalde Acctal.,

Fdo.: Helenio Lucas Fernández Parrado



EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

ASUNTO: INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE PARCELA MÍNIMA Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 07B.01. "LAS PEDRERAS".

FASE: APROBACIÓN INICIAL

INFORME JURÍDICO

Elaborado por los Servicios Técnicos de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano de este Excmo. Ayuntamiento documento de planeamiento encaminado a la modificación puntual del PGOU en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 07B.01. "Las Pedreras", se emite el siguiente informe:

Primero.- Con fecha 27 de enero de 2015 se dicta Decreto de la Alcaldía nº 335/15, encomendando los trabajos de redacción del Plan Parcial del Sector 07B.01. "Las Pedreras" a un equipo conformado por técnicos municipales de este Ayuntamiento. En este mismo Decreto se contemplaba la posibilidad de iniciar la innovación del planeamiento general, si así se considerase necesario a criterio de los técnicos redactares, al objeto de posibilitar la elaboración del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del citado sector.

En su virtud, el procedimiento para la aprobación de la modificación del Plan General se inicia de oficio por este Ayuntamiento, mediante su aprobación inicial, adoptado a iniciativa propia.

Segundo.- El objeto de la modificación que se plantea es la alteración de la regulación de las alturas de edificación y de las dimensiones de la parcela mínima en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 07B.01 "Las Pedreras". En este sentido, se produce una modificación en la normativa del PGOU, y concretamente en la redacción de su artículo 402.3.

Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 38 LOUA, la presente innovación ha de entenderse como una modificación y no como revisión, pues no se trata de una alteración integral de la ordenación del PGOU ni afecta a su ordenación estructural, sino que se trata de una innovación que afecta únicamente a la normativa urbanística relativa a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado 07B.01. "Las Pedreras". Por tanto, es el municipio el competente para su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.B)a) LOUA, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de conformidad con el art. 36.2.c, regla 1ª de la LOUA.

El art. 36 LOUA establece además, que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá de ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 32.1., regla 2ª) LOUA, en relación con el 36, una vez aprobado inicialmente, el instrumento de planeamiento será sometido a



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**

modernización del gobierno local, determina que ha de ser el Pleno del Ayuntamiento, y previo informe del Secretario General conforme a lo previsto en el art. 54.1.b) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, al requerirse para la adopción de dicho acuerdo mayoría especial, según el art. 47.2.II de la Ley 7/1985. El trámite se entiende cumplimentado con la ratificación del presente informe por el Sr. Secretario General.

A la vista de cuanto antecede, la técnico que suscribe informa favorablemente el expediente y propone su aprobación inicial por el Pleno de la Corporación.

La Línea de la Concepción, 29 de Julio de 2015.
La Asesora Jurídica,



Fdo.: Concepción Álvarez del Vayo Villalta

**NOTA DE CONFORMIDAD,
EL SECRETARIO GENERAL,**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN RELATIVA A PARCELA MÍNIMA Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 07B.01 "LAS PEDRERAS".

ÍNDICE:

A. MEMORIA.

- A.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO
- A.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.
- A.3. ANTECEDENTES.
- A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- A.5. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACION.
- A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
- A.7. NORMATIVA QUE SE MODIFICA Y SU MODIFICACION.
- A.8. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.
- A.9. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.
- A.10. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

B. RESUMEN EJECUTIVO.

- B.1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.
- B.2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU RELATIVA A PARCELA MÍNIMA Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN EL SECTOR
07B.01 "LAS PEDRERAS" DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

MEMORIA.

A.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29/12/06), encuadra el municipio de La Línea en la Unidad Territorial "Centro Regional Bahía de Algeciras", y en la Jerarquía del Sistema de Ciudades es calificado como ciudad media 1 perteneciente al Sistema Polinuclear del Centro Regional de la Bahía de Algeciras, perteneciente al Dominio Territorial Litoral.

Por otra parte, el municipio de La Línea está incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, cuyo documento fue aprobado definitivamente por Decreto 95/2011, de 20 de diciembre, y publicado en el BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012.

Los datos básicos del municipio de La Línea que permiten definir su encuadre territorial son los siguientes:

- o El término municipal de La Línea es el de menor extensión territorial de la comarca del Campo de Gibraltar, aunque su densidad de población de 3.420,29 hab./Ha. es casi veinte veces la densidad media de la comarca, alcanzando una población de 62.697 habitantes en 2013 y de 63.132 habitantes en el año 2014, según los datos obrantes en el Instituto Andaluz de Estadística, asentados sobre una superficie total de 19,27 Km² en su T.M., lo que representa el 1,26% de la superficie comarcal.

Es de morfología alargada en dirección norte-sur, viéndose prolongada en ese sentido por el Peñón de Gibraltar; linda al norte con el municipio de San Roque; al este y al sur con el mar mediterráneo, y como límite occidental limita con parte del arco de la bahía de Algeciras.

- o Los principales ejes de comunicación territorial que articulan el término municipal son:
 - Autovía A-7 que comunica la provincia de Cádiz con la Costa del Sol.
 - La Carretera Autonómica A-383 que comunica la A-7 con el núcleo urbano de La Línea.
 - La carretera comarcal CA-34, que distribuye el tráfico desde la A-7 hacia Puente Mayorga y Campamento, núcleos que conforman el límite occidental del término municipal.

El municipio cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada en fecha tan lejana como la de 8 de marzo de 1985 y con un Texto Refundido aprobado por resolución de 27 de julio de 1993.

El documento refundido fue adaptado a la Ley 7/2002, en virtud del Decreto 11/2008, siendo aprobada la Adaptación Parcial a la LOUA por el pleno del Ayuntamiento con fecha 2 de abril de 2009 y publicada en BOP el 5 de agosto de 2009.

A.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es la modificación de la regulación de las condiciones de la edificación establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística Municipal relativas al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado 07B.01. "Las Pedreras", a cuya delimitación han sido adscritos dos Sistemas Generales: uno, Sistema General de Parque SGP-S.1 y otro, Sistema General Sanitario SGE-S/3 "Nuevo Hospital Comarcal".

En consecuencia, se aumenta sustancialmente el suelo destinado a sistemas, lo que imposibilita la justa distribución de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora por la inviabilidad de materializar en el suelo resultante del Sector las edificabilidades previstas por el PGOU, si no se procede a una modificación de los parámetros definitorios de la edificación, cuales son la altura edificatoria y la parcela mínima previstas, sin que se afecten en modo alguno los parámetros generales del PGOU como la edificabilidad o densidad máximas previstas, como más adelante se justifica.

Se verán modificados, por tanto, aspectos del contenido del artículo 402 del vigente PGOU que más adelante se detallan.

A.3. ANTECEDENTES.

La elaboración y aprobación del Plan General de 1.985, cuyo proceso de desarrollo se extendió durante catorce años, estuvieron condicionadas por muy diversas circunstancias, cuyos principales hitos, en síntesis, son los siguientes:

- **Medidas cautelares de planeamiento.**

- Aprobación Acuerdo Plenario de 30 de julio de 1981.

- **Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1969.**

- Acuerdo Plenario de 30 de julio de 1981 por el que se somete a información pública.
- Acuerdo de la Comisión Municipal permanente de 13 de octubre de 1981 acordando la apertura de un nuevo periodo de información pública.

- **Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana 1969.**

- Aprobación Inicial del Documento de Revisión del PGOU de 1969 y su Adaptación a la Ley del Suelo, mediante Acuerdo Plenario de fecha 20 de septiembre de 1982.
- Aprobación Provisional del PGOU por Acuerdo Plenario de 18 de abril de 1983.
- Resolución del Consejero de Política Territorial, de fecha 8 de marzo de 1985, sobre la Aprobación Definitiva, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 30 de 29 de marzo de 1985, aunque con la reserva de subsanar algunas deficiencias contenidas en las determinaciones del documento de planeamiento general.

- **Cumplimiento de la Resolución de 8 de marzo de 1985.**

- El pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 16 de mayo de 1986, aprobó el Documento Complementario de la Revisión del PGOU, que incorporaba las modificaciones, correcciones, rectificaciones y subsanaciones de las deficiencias señaladas en los apartados Segundo y Tercero de la Resolución de 8 de marzo de 1985.
- Por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 27 de noviembre de 1987 (BOJA nº 108 de 30 de diciembre de 1987), se aprobó definitivamente el Documento Complementario de la Revisión y Adaptación del PGOU (en cumplimiento de la Resolución de 8 de marzo de 1985), exceptuando determinadas deficiencias que, expresadas en dicha Resolución, habrían de ser corregidas.

- o Contra la anterior Resolución se interpone por el Ayuntamiento, en tiempo y forma y según Acuerdo Plenario de fecha 29 de enero de 1988, Recurso de reposición con fecha 30 de enero de 1988.

El Recurso fue resuelto por Resolución de 21 de diciembre de 1988 que lo estimó parcialmente.

En virtud de las citadas Resoluciones de noviembre de 1987 y diciembre de 1988 se impone al Ayuntamiento la obligación de redactar y tramitar dos documentos: uno de modificación de elementos para observar los aspectos no cumplimentados de la Resolución de 1985 y el otro, de acatamiento de los aspectos y deficiencias señaladas en la propia Resolución de 1987.

- **Cumplimiento de la Resolución de 27 de noviembre de 1987.**

- o Tras la Aprobación Inicial y transcurrido el periodo de información pública, en la Sesión Plenaria celebrada el 14 de abril de 1989, se aprobó provisionalmente el Documento de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana conteniendo una nueva delimitación del Suelo Urbanizable Programado así como ajustes concretos de la delimitación de Suelo Urbano incluida en el anterior documento del Plan General aprobado definitivamente por Resolución de 8 de marzo de 1985, dando cumplimiento a la Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte dictada el 21 de diciembre de 1988 que resolvió el Recurso de Reposición interpuesto con la Resolución de 27 de noviembre.
- o Igualmente, y en sesión de 14 de abril de 1989, fue aprobado provisionalmente el Documento de cumplimiento de los términos de la Resolución de 27 de noviembre de 1987.
- o Por último, se producen sendas Resoluciones de 4 de agosto de 1989, BOJA nº 75, de 23 de septiembre de 1989, por las que se aprueban definitivamente la Modificación de Elementos y el Documento de Cumplimiento citados.

- **Texto Refundido del PGOU de 1985.**

- o En cumplimiento de lo dispuesto por el apartado Quinto de la Resolución de 8 de marzo de 1985 se procede a la elaboración de un texto refundido de los distintos documentos de planeamiento aprobados definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transporte en el Proceso de Revisión y Adaptación del PGOU. De dicha refundición se da cuenta al Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de abril de 1992, remitiéndose el

documento a la Dirección General de urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

- o Finalmente, se produce la Resolución del Consejero de fecha 27 de julio de 1993 (BOJA nº 88 de 12 de agosto de 1993) aprobando definitivamente el Texto Refundido del PGOU.

La citada Resolución de 1993 ordenaba al Ayuntamiento subsanar las determinaciones que se enumeraba en su apartado segundo añadiendo el citado apartado segundo in fine que una vez subsanadas las determinaciones el Ayuntamiento las remitirá a la Consejería para su debido diligenciado.

- o Confeccionado por los Servicios Técnicos Municipales el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 27 de julio de 1993 fue aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2002.

El documento de planeamiento general vigente en el municipio es pues el Plan General de Ordenación Urbanística resultado de tan prolija tramitación, adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, cuyo documento de Texto Refundido fue aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el día 2 de abril de 2009 (BOP nº 158, de 12-08-09).

Es imprescindible reconocer que a lo largo de tan dilatado tiempo de formalización del documento de planeamiento general hoy vigente, muchos de sus objetivos pueden, a día de hoy, resultar obsoletos e incluso que se hayan incorporado ahora como prioritarios objetivos entonces imposibles de prever o considerar, como nos sucede con el Sistema General Sanitario SGE – S/3 (Hospital Comarcal) recientemente incorporado al ámbito del plan parcial o al Sistema General de Comunicaciones denominado "Vía Parque", cuyo trazado a través de la delimitación del Sector no se ha visto cuantificado superficialmente en las tablas que el vigente PGOU contiene para el desarrollo del plan parcial.

A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación, como ha sido enunciado comprende, dentro de los suelos clasificados como urbanizables sectorizados por el vigente PGOU, el Sector de Planeamiento 07.B.01 denominado "Las Pedreras" y atiende exclusivamente a la

modificación de las condiciones de altura y parcela mínima edificable al objeto de posibilitar la materialización de los techos edificables previstos por el PGOU (que no sufren variación en cuanto a usos y densidades) y facilitar el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora entre los propietarios de suelos incluidos en el Sector y la administración, conforme a las condiciones previstas en la LOUA.

A.5. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACION.

Transcurridos casi treinta años desde la aprobación definitiva del PGOU vigente, inexorablemente aparecen discrepancias entre alguna de las normas del PGOU y la legislación urbanística más reciente o, sencillamente, lo obsoleto de algunos de sus planteamientos u objetivos y la aparición de nuevas singladuras en una ciudad viva que el entonces nuevo PGOU no podía prever a futuro cual es la materialización, sobre el suelo delimitado por el Sector 07B.01, de un Equipamiento Supramunicipal como el constituido por el Hospital Comarcal.

Actualmente, este Hospital Comarcal se encuentra en fase de construcción y cuya superficie de ocupación suelo, añadida a la de los Sistemas Generales ya previstos, provoca que sobre el Sector haya que destinar a Sistemas Generales casi el 60% de la superficie del Sector, quedando un 40% de ella disponible para su desarrollo efectivo incluidos los Sistemas Locales previstos por la LOUA, lo que a todas luces hace inviable la ejecución y desarrollo del Sector por falta de suelo donde ubicar las edificabilidades resultantes ya previstas en el PGOU.

Se hubiera podido adoptar, como alternativa, la ampliación del ámbito del Sector (ya de por sí de naturaleza compleja), opción que hemos desestimado por su mayor complejidad de tramitación al tener que sectorizar nuevos suelos y por el hecho de que los actuales límites del Sector, con un ligero reajuste en sus límites siempre dentro de las tolerancias previstas por el PGOU, están perfectamente definidos por viales, edificaciones o elementos geográficos sobre el terreno.

Los datos superficiales del destino de los suelos del PPO. son los que se reflejan en la siguiente tabla:

	Superficie m2	%
Superficie del Sector 07.B.01	146.286,66 m2	
Superficie de Sistemas Generales	84.429,78 m2	57,72 %
Superficie de Sistemas Locales	45.662,09 m2	31,21 %
Superficie de Zonas Edificables	16.194,79 m2	11,07 %

Obtenida la superficie total del Sector de Planeamiento, reajustados sus límites a elementos físicos o geográficos, aplicadas las condiciones edificatorias según usos previstas en el PGOU, y computadas todas las superficies de suelo necesarias para la implementación de los Sistemas Generales, de los Sistemas y Equipamientos Locales, el resultado de la ocupación del suelo según su destino y el techo edificable de 87.772 m², atribuido al Sector por el PGOU, proporcionan la necesidad de una altura teórica media de la edificación de 5,42 plantas sobre rasante. Considerando la adaptación a las alturas de edificación preexistente en los bordes del Plan Parcial así como la naturaleza del uso comercial preestablecido, que se circunscribe en muchos casos a la planta baja de la edificación con uso predominante de residencial vivienda, se infiere fácilmente la necesidad de mayores alturas edificables para los usos residenciales de vivienda, que se ubican en áreas visualmente extensas rodeadas por viales o zonas verdes.

A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. SOLUCIÓN PROPUESTA

Las necesidades expuestas por sí solas, quizá carecieran de justificación para proceder a la presente modificación, si no fuera porque además es preciso conjugar las alturas de las edificaciones lucrativas derivadas de la formulación del Plan Parcial, de un lado, con las alturas del medio físico colindante y con la altura del nuevo Equipamiento Sanitario, cuyas dimensiones de ocupación en planta y altura edificable de 8 plantas, demandan la uniformidad de fachadas de alturas similares tanto a la Ronda Norte como a la denominada Vía Parque, que disponen de las mayores latitudes; las principales zonas edificables se ubican por tanto apoyadas en las mencionadas vías y proporcionando cobertura poblacional a las áreas verdes de plan parcial, que se sitúan como nexo de unión entre el Sistema General de Espacios Libres, al Oeste y el Sistema General Hospitalario, al Este, cuya delimitación se modifica ligeramente hacia el Sur, al objeto de posibilitar que se elimine, en un futuro, la medianería ciega con ocho plantas de altura que hoy presenta la edificación sanitaria.

Los equipamientos locales y las áreas de edificación que pudieran corresponder a los pequeños propietarios se sitúan en la zona Sur del Plan Parcial y con alturas edificatorias compatibles con el entorno próximo.

La estructura de la propiedad contenida en el plan parcial en la que coexisten pequeños propietarios junto a otros que han aportado superficies de millares de metros cuadrados, unido a la enorme superficie de suelo destinada a Sistemas, aconsejan la disminución del tamaño de la parcela mínima prevista en 400 m por el PGOU, al objeto de facilitar el justo reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento sin

recurrir obligatoriamente a compensaciones económicas o a compensar a los pequeños propietarios en unidades en proindiviso con los propietarios mayoritarios, constituidos en su mayoría por empresas inmobiliarias.

A.7. NORMATIVA QUE SE MODIFICA Y SU MODIFICACION.

Todo lo anteriormente expuesto solamente afecta a la modificación de la redacción del artículo 402.3 del vigente PGOU en el ámbito del Sector 07B.01 "Las Pedreras", del modo que, en resumen, se describe a continuación:

Artículo	Redacción Actual Vigente	Redacción Modificada
402.3.a.1	Parcela Mínima 400 m2	Parcela Mínima 50 m2
402.3.b.1	Alturas Máximas de Edificación	Alturas Máximas de Edificación
	En Edificación unifamiliar individual o agrupada 9,50 m. PB + 2	En Edificación unifamiliar individual o agrupada 9,50 m. PB + 2
	En edificaciones plurifamiliares o Usos Hoteleros en Suelos de Ensanche 15,00 m. PB + 4	En edificaciones plurifamiliares o Usos Hoteleros en Suelos de Ensanche 25,50 m. PB + 7

A.8. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto exclusivo la adaptación y/o corrección de determinados aspectos de carácter normativo general del PGOU.

Por lo tanto conforme al Artículo 37 de la LOUA, "*Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia*", concluimos que dado que el objeto de la misma **no es "la alteración integral de la ordenación establecida"** ni "**la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística**", se encuadra, a tenor de lo dispuesto en el artículo 38 LOUA, como "**modificación de instrumento de planeamiento**", constituyendo el presente documento una **Modificación Puntual** del Planeamiento General Municipal.

Una Modificación tendrá carácter estructural cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del art. 10 de la citada Ley y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística. Por el contrario, la Modificación tendrá carácter pormenorizado cuando, sin afectar a las determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo art. 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

El contenido de la presente modificación no altera ninguna de las determinaciones establecidas en el apartado 1 del art. 10 de la LOUA. Solo afecta o modifica determinaciones de la ordenación pormenorizada (parcela mínima y altura de la edificación) de los suelos urbanizables sectorizados del sector 07B.01, por lo que tiene carácter de **modificación pormenorizada**.

A.9. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.

Conforme al art. 36.2.a).1º) de la LOUA, la ordenación nueva que se propone resulta una mejora para el área a la que afecta, dado que procura una formalización más adecuada del medio físico colindante con el Sistema General Sanitario, ya definido y en construcción, facilita el justo reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, haciendo a la vez posible la implantación en esta zona de un abanico de actividades que regeneren la vida urbana de un área actualmente despoblada y degradada fomentando la creación de servicios y la generación de empleo.

Los apartados 2º, 3º, 4º, 5º y 6º, no son objeto de la modificación que se pretende, por lo que no es preciso justificar su cumplimiento.

El contenido y la documentación de la presente Modificación, de acuerdo con su naturaleza y fines se desarrollan en cumplimiento en lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, constando de la presente Memoria Justificativa y la Normativa Urbanística a modificar, así como la expresión literal del alcance de sus modificaciones.

Dado que el objeto de la presente Modificación Puntual no tiene incidencia alguna sobre previsiones de programación y gestión, no es necesario que contenga estudio económico-financiero que incluya evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, ni el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En cuanto al contenido documental exigido (art. 36.2.b. LOUA) y que se compone de memoria, normas urbanísticas y planos, la presente Modificación no incide sobre determinaciones contenidas en los planos y demás documentación gráfica ni los afecta, por lo que no es necesario la inclusión de documentación gráfica.

A.10. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el contenido del Informe de Incidencia Territorial, exigible según el artículo 32.1.2º, en la Disposición Adicional Octava. En ésta, la LOUA remite a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), según la cual el planeamiento general debe contener "junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos".

Por último, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, actualmente Consejería de Obras Públicas y Vivienda, dicta la Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística. En el artículo 1 de dicha orden se expresa que "El informe de incidencia territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emitirá sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe".

Por tanto, se redacta el presente apartado de Valoración de Incidencia Territorial en el que se describe de manera sintética la incidencia que la aplicación de la modificación propuesta tendrá sobre la ordenación del territorio.

Para ello, se tiene en cuenta la información técnica aportada, así como aquellos aspectos de ordenación territorial exigidos al planeamiento urbanístico por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de los documentos de planificación territorial establecidos en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, en este caso el citado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Por tanto, en lo que respecta a la valoración de la incidencia territorial de la Modificación propuesta, al amparo de las determinaciones normativas anteriores, ha de señalarse lo siguiente:

Una vez realizado el análisis territorial sobre los diferentes aspectos regulados en La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podemos concluir que la modificación propuesta no supone incidencia negativa alguna sobre los aspectos a los que se ha hecho referencia en este apartado:

- La innovación no afecta a la organización espacial ni funcional del Sistema de Ciudades de Andalucía, ni en concreto a la Unidad Territorial Centro Regional Bahía de Algeciras, a la que La Línea pertenece.

- La innovación no afecta y, por tanto, no supone incidencias en el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, circunscribiéndose la afección del objeto de la propuesta de Modificación al ámbito municipal.

La Línea de la Concepción, Julio de 2.015.
El equipo redactor

La Asesora Jurídica,



Concepción Álvarez del Vayo Villalta

El Arquitecto Municipal,



Francisco Javier Román Gil

RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo establecido en el art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incorpora al documento de Innovación-Modificación el presente Resumen Ejecutivo:

1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbanística que se pretende, propone la alteración de la regulación de las alturas de edificación y la dimensión de la parcela mínima en el Sector 07B.01 incluido en los suelos urbanizables sectorizados según DAPLOUA.

2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

El ámbito en el que se suspende la ordenación y los procesos de ejecución es coincidente con la delimitación del Sector 07B.01, y que queda recogido en el plano inferior.



MODIFICACIÓN DEL PGOU RELATIVA A PARCELA MÍNIMA Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN EL SECTOR 07B.01 "LAS PEDRERAS" DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

La aprobación inicial del documento de la Modificación determina la suspensión de licencias de parcelación, edificación o demolición en el ámbito de la innovación, por plazo máximo de un año.

La Línea de la Concepción, Julio de 2.015.
El equipo redactor

La Asesora Jurídica,



Concepción Álvarez del Vayo Villalta

El Arquitecto Municipal,



Francisco Javier Román Gil



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**

N/Rfª: FEC/JFVG/CAVV

La Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, en virtud de las atribuciones conferidas por el art. 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, tiene a bien dictar el siguiente DECRETO:

Ante la necesidad imperiosa en la que se encuentra esta Administración de llevar a cabo el desarrollo urbanístico de la Unidad Urbanística Integrada 07B-01 "Las Pedreras", donde se emplaza el nuevo Hospital Comarcal del Campo de Gibraltar, y que se encuentran clasificados como suelo urbanizable sectorizado según el Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y siendo imprescindible para ello la redacción del correspondiente documento de Plan Parcial de Ordenación,

Es por lo que RESUELVO:

Primero.- Encomendar los trabajos de redacción del documento de Plan Parcial del Sector 07B.01. "Las Pedreras", y, en su caso, si así se considerase justificado por los técnicos municipales, la innovación del planeamiento general para el mejor desarrollo del mismo, al siguiente equipo redactor:

D. Juan Felipe Vilela Gallego: Arquitecto y Director Técnico de Urbanismo.

D. J. Miguel Silóniz Fernández: Ingeniero Municipal, Jefe de los Servicios Técnicos Municipales.

D. Fco. Javier Román Gil: Arquitecto Municipal.

D. César Escobar Pizarro: Letrado y Secretario General del Ayuntamiento.

Dª Concepción Álvarez del Vayo Villalta: Asesora Jurídica de Urbanismo.

D. José Antonio González Guerrero: Delineante.

Dª Dolores Calvente Cano: Delineante.

Segundo.- Encomendar los trabajos de redacción del documento de evaluación ambiental a Dª Rosa Valdés Guerrero: Bióloga Municipal, y a Dª Yolanda Leiva González: Auxiliar Administrativo.

Tercero.- Notifíquese la presente resolución a los interesados.

Cuarto.- Del presente Decreto se deberá dar cuenta al Pleno de la Corporación en la primera sesión ordinaria que se celebre, en cumplimiento del artículo 42 del Real Decreto Legislativo 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

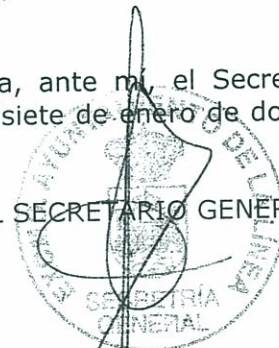
Así lo dijo, manda y firma la Alcaldía Presidencia, ante mí, el Secretario General, que da fe en La Línea de la Concepción, a veintisiete de enero de dos mil quince.

LA ALCALDÍA PRESIDENCIA



Dña. María Gemina Araujo Morales

EL SECRETARIO GENERAL,



D. César Escobar Pizarro

Inscrito en el Libro de Resoluciones bajo el número 335 | 15