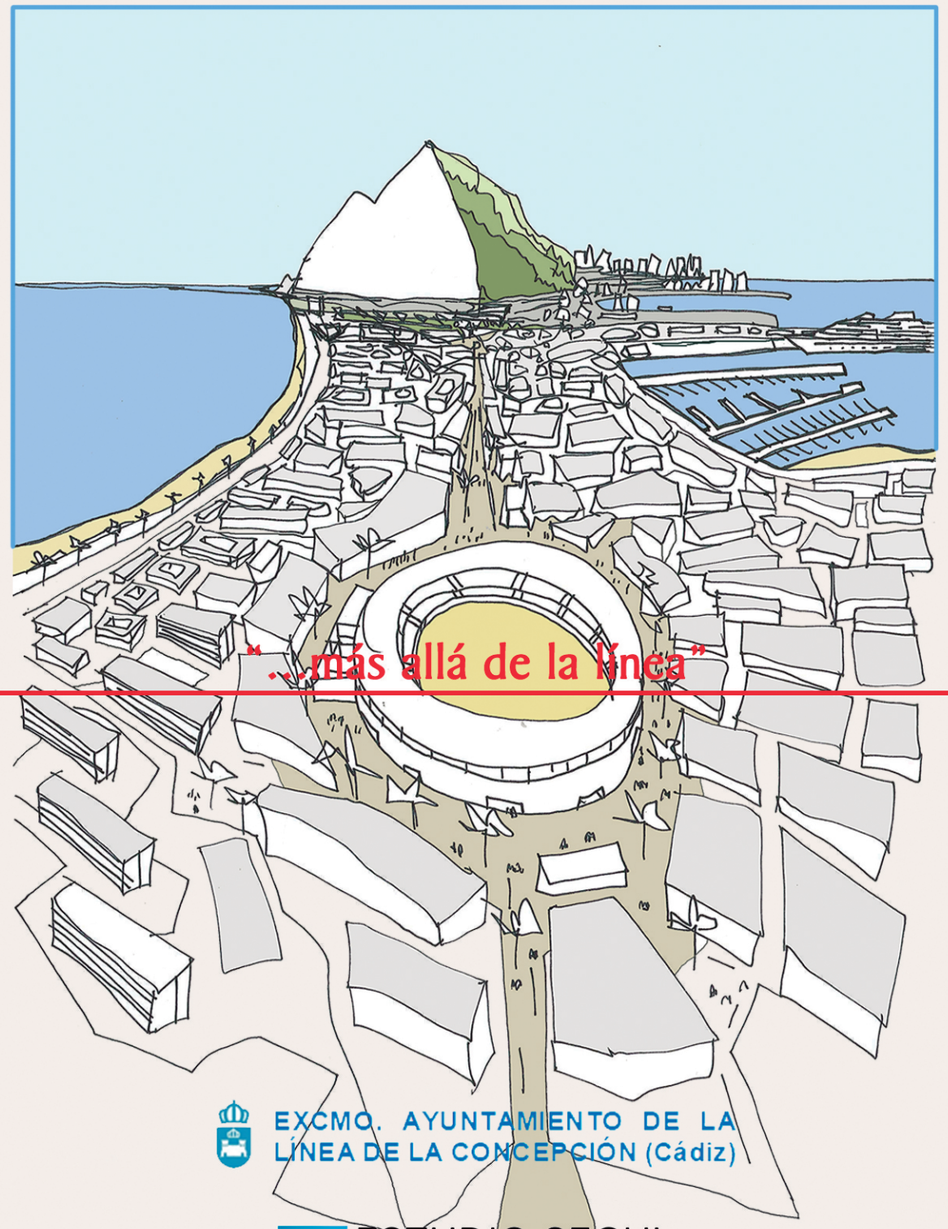
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LA LÍNEA

"AVANCE DEL PLAN"

(Octubre 2018)



"...más allá de la línea"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (Cádiz)

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudiosegui.com

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

LA LINEA DE LA CONCEPCION

Excmo. Ayuntamiento de la Línea de La Concepción (Cádiz)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

"AVANCE DEL PLAN"

(Octubre, 2.018)

0. PRESENTACIÓN

1. JUSTIFICACION: "MAS ALLA" DE LA LINEA

1.1.- Un nuevo Plan General: justificación de su redacción.

1.2.- Principales Objetivos: Convertir los problemas en "Oportunidades".

1.3.- Una diferente manera de construir y entender de Ciudad: "Ordenar y participar".

1.4.- Un proceso de difusión y participación pública: Conseguir un "Plan-Consenso".

1.5.- Redacción Técnica: reflexión conjunta "Político- Técnica".

2. EL "LUGAR" DE LA CIUDAD: UNA "ENCRUCIJADA" TERRITORIAL

2.1.- La Línea y su evolución histórica: un "espacio fronterizo" con vocación de ciudad.

2.2.- Del aislamiento "transfronterizo" a su apertura Territorial.

2.3.- Hacia un nuevo modelo territorial: Comunidades Fronterizas.

2.4.- La Frontera como "Espacio" y no como "Línea": Planificar "más allá" de La Línea.

2.5.- Estrategias de la Planificación Territorial: Espacial, Social y Económica.

2.6.-Las Acciones Estratégicas de Escala Territorial: Comunicación, Producción, Innovación.

2.7.- La "Zona Franca" como propuesta productivo de la Ciudad.

2.8.- La "Ciudad Aeroportuaria" como nueva referencia de comunicación Territorial.

2.9.- Las Estrategias con el Norte de África: nuevas oportunidades.

3. CRITERIOS PARA UNA "NUEVA LINEA": LA "URBANIDAD" DE LA CIUDAD

3.1.- Algo más que un Plan General: un "Proyecto de Ciudad".

3.2.- Complejidad y Modernidad: Nuevas "Centralidades".

3.3.- Concretar Actuaciones: la labor didáctica del "dibujo".

3.4.- La capacidad del Plan General: Urbanizar para "Mejorar" la Ciudad.

3.5.- Referencias Unitarias y Fragmentarias: "Plan- Proyecto"

3.6.- Una apuesta por el equilibrio Público- Privado: la "Concertación Urbanística".

3.7.-Un Nuevo Modelo Residencial: LA VIVIENDA COMO "EQUIPAMIENTO".

3.8. Los criterios del Plan para una "Ciudad Inclusiva": "Vivir la Ciudad"

3.9. Las nuevas mutaciones de la Ciudad: El "Paisaje como Proyecto"

4. LAS NUEVAS ORDENACIONES :"CIUDAD COMPACTA"

4.1.- Domesticar las zonas urbanas consolidadas: "Urbanizar" la ciudad.

4.2.- La Ordenación de los asentamientos ilegales: la "ciudad Informal"

4.3.- La Ordenación de los Suelos Urbanizables: la "Ciudad Ordenada".

4.4.- La Ordenaciones Medioambientales: los "Parques Naturales" y "Corredores Verdes".

5. LAS PROPUESTAS ESTRATEGICAS DEL PLAN

5.1.-Paseo Litoral y La Estructura Viaria.

5.2.- Reordenación del Parque "Princesa Sofía".

5.3.- Centro Terciario- Hotelero y Terminal ("Business Center").

5.4.- Frente Litoral de Levante.

5.5.-"El Zabal".

5.6.- "Eje Norte" y "Avda. Cartagena".

5.7.-"Eje Urbano" Plaza de Toros- Plaza de la Constitución.

5.8.- "Zona Franca" Industrial.

5.9.- "Actuaciones de Reforma Interior, Ordenanzas y Catálogo".

5.10.- Suelos Protegidos del Higuerón (Parque Cementerio) y Sistemas de "Cuñas Verdes".

6. LA CIUDAD "HEREDADA": DESARROLLO URBANISTICO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

7. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL T.M. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

7.1.- Red Abastecimiento.

7.2.- Red de Saneamiento de Aguas Residuales.

7.3.- Red de Saneamiento de Aguas Pluviales.

7.4.- Red de Distribución Eléctrica.

7.5.- Red Viaria y Movilidad.

7.6.- Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.7.- Telecomunicaciones.

7.8.-Propuestas de Nuevas Infraestructuras.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacullo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

0. PRESENTACIÓN

El presente documento del AVANCE para la ***Revisión del PLAN GENERAL DE LA LINEA DE LA CONCEPCION,*** *fue encargado en 2.018 por Concurso Público convocado por el Excmo. Ayuntamiento de LA LINEA, a la entidad* ***"ESTUDIO SEGUI, Arquitectura y Planeamiento.".*** *La redacción técnica del presente documento se ha realizado en colaboración con los* ***Departamentos Técnicos*** *del* ***Ayuntamiento de LA LINEA,*** *integrados en la* ***Concejalía de Urbanismo*** *(Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano) y presidida por su Concejal* ***D. Juan Carlos Valenzuela Tripodoro****. El conjunto de decisiones han sido tomadas en reflexión conjunta político-técnica con el* ***Excmo. Ayuntamiento de LA LINEA y su Equipo de Gobierno****, presidido por el Sr. Alcalde* ***D. José Juan Franco Rodriguez*** *y con la participación de la* ***Comisión de Seguimiento*** *creada a tal efecto. Así mismo, se ha recogido en el presente documento las diferentes* ***informaciones y sugerencias*** *realizadas a lo largo de todo su proceso de redacción, a través de los programas de Comunicación y Difusión que se han realizado en colaboración con la Delegación Municipal de* ***"Comunicación y Transparencia"****; incluyendo cuantas normativas y determinaciones de las diferentes* ***Consejerías de la Junta de Andalucía*** *y* ***Administraciones del Estado*** *se han considerado en el propio proceso de redacción del Plan. Finalmente, se ha realizado una amplia* ***participación pública*** *como importante objetivo del Plan a través de programas de difusión de sus contenidos, según lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo, para recoger cuantas aportaciones de entidades, publicas y privadas, y en general de toda la ciudadanía con el fin de garantizar una propuesta con el máximo "consenso colectivo" para definir los contenidos del presente documento del nuevo* ***Plan General de Ordenación Urbanística de LA LINEA.***

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

1. JUSTIFICACION : "MAS ALLAS" DE LA LÍNEA

1.1.- Un nuevo Plan General: justificación de su redacción.

El vigente Plan General que ahora se revisa, aprobó su Texto Refundido en 1.993, después de un largo y complejo proceso de tramitación administrativa que se inicia en 1.980 y finaliza en 1.985, con diversos procedimientos de modificaciones y adaptaciones hasta Septiembre de 1.989 que se aprueba definitivamente con un posterior Texto Refundido aprobado en Julio de 1.993, y cuya Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se aprueba posteriormente el 13 de Abril de 2.009. Sirvan estos datos administrativos para constatar que desde hace más de 30 años no se ha realizado en la Ciudad de La Línea una revisión profunda de sus contenidos urbanísticos, lo cual le ha impedido no sólo afrontar los problemas que actualmente sufre la ciudad, sino también las nuevas necesidades y desarrollos que requiere La Línea en su futura y necesitada transformación urbana.

Todo ello justifica la decisión municipal de promover la revisión administrativa de su actual Plan General, debido principalmente al agotamiento de sus contenidos urbanísticos y necesidad de integrar todas las normativas vigentes que requiere el ciudad para un nuevo modelo urbanístico que pueda concretar las expectativas que demanda el futuro desarrollo de la Ciudad. Finalmente, la obligatoriedad de revisar el modelo territorial en cuanto a su adecuación a la legislación ambiental en vigor como al planeamiento territorial vigente, justifica también analizar en profundidad esta revisión del vigente Plan General más allá de sus clásicas exigencias exclusivamente administrativas, por cuanto puede suponer también una oportunidad para desarrollar una atractiva innovación instrumental ante la necesidad urbanística de atender con urgencia los complejos problemas que padece la ciudad.

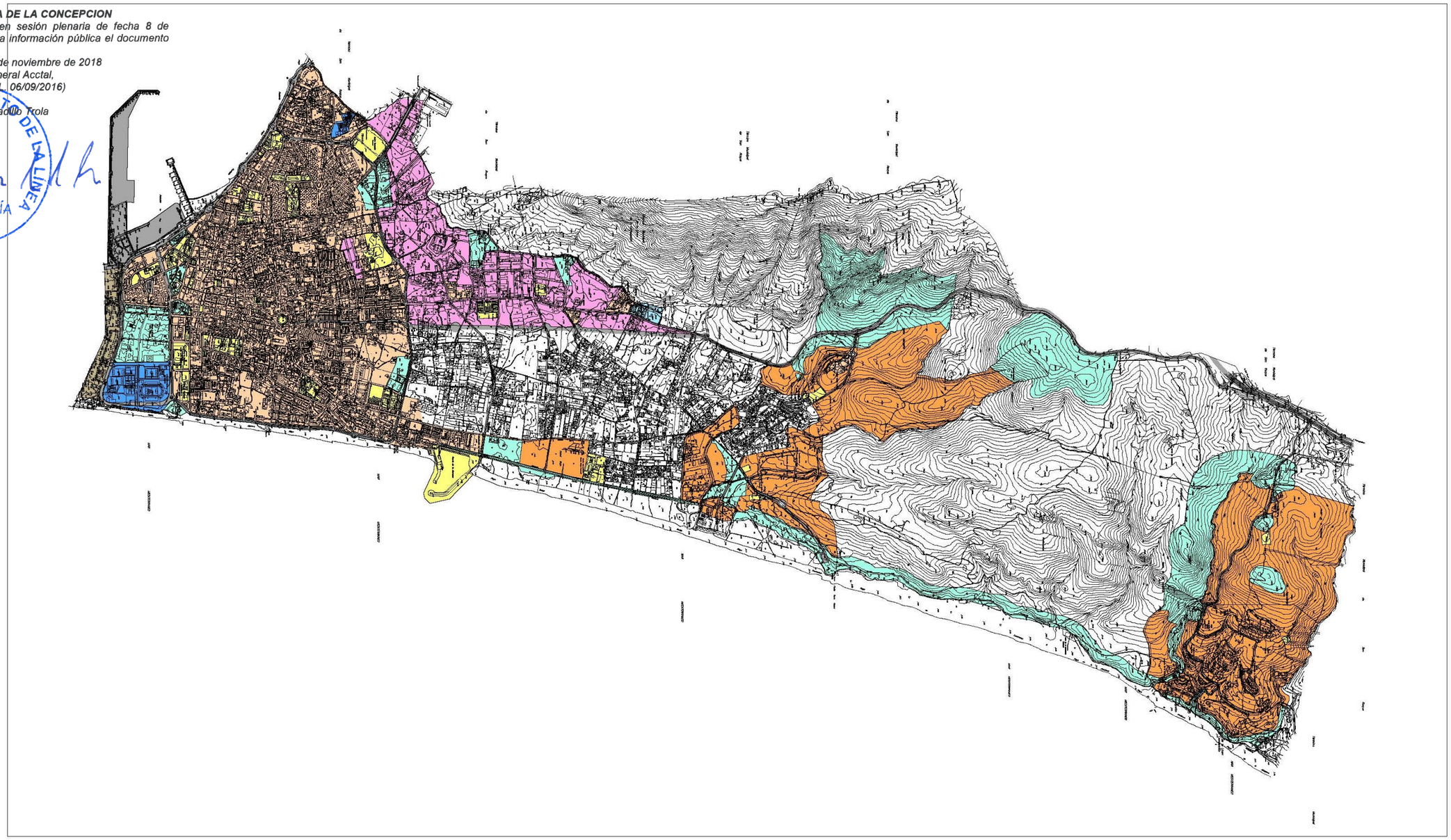
1.2.- Principales objetivos: convertir los problemas en "oportunidades".

En cuanto a las principales cuestiones que justifican plantear esta revisión del Plan General podríamos resumir principalmente , además de la necesidad de adaptar el planeamiento general a la legislación urbanística vigente como se ha expuesto anteriormente, la integración de las "nuevas infraestructuras" que han generado también los nuevos espacios de producción; la obligada reordenación de la importante herencia del Centro Histórico y Suelos Urbanos Consolidados de la Ciudad mediante la definición de nuevas propuestas de ordenación capaces de concretar la "forma urbana" de la ciudad a través de las continuidades de su "viario medio" y una acción "urbanizadora" para "mejorar la ciudad"; recuperar sus "fachadas marítimas", especialmente de Levante, para "asomar" la ciudad al mar y potenciar su paisaje litoral, consolidando sus paseos litorales de Poniente y Levante; cualificar sus importantes espacios centrales del Parque Princesa Sofía y Espacios Deportivos para potenciar su actividad colectiva; la necesidad de plantear una mayor definición del modelo estructural de escala territorial de la ciudad, en su relación con Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol, diseñando nuevas "centralidades" económicas, productivas y turísticas que potencien sus nuevas relaciones y desarrollos tanto de escala urbana como territorial; el entendimiento y concreción de una "protección activa" de su excepcional medio físico que precisamente ponga en valor turístico y paisajístico su importante Parque Natural del Litoral Marítimo de Levante y la protección paisajística de los suelos colindantes con la carretera de acceso del Higuerón; el obligado compromiso para concretar un programa de estratégicas "intervenciones" que a modo de "acupuntura urbanística" sean capaces de dinamizar procesos de cualificación urbana y social de la ciudad precisamente en sus tejidos más necesitados y reformas interiores de las tramas urbanas para facilitar sus futuros desarrollos; la búsqueda de una "oferta residencial" más acorde con su propia demanda social; nuevos "suelos productivos" que puedan generar espacios de innovación tecnológica en nuevas zonas productivas …, podrían ser algunas de las principales razones para plantear esta nueva y necesaria revisión del actual Plan General capaz de mejorar la "imagen urbana" que requiere la Ciudad de La Línea, y todo ello mediante una eficaz gestión capaz de "equilibrar intereses privados y públicos" como principal objetivo de las calificaciones urbanísticas del suelo a través de las "concertaciones" público-privadas que las legitime.

Serán "concretas" propuestas que nacen con su vocación de resolver también "concretos" problemas de la ciudad, tanto de su ordenación espacial, organización funcional, y articulación territorial del sitio de la ciudad en su referencia a la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol, así como con sus hitos paisajísticos referenciales del Peñón de Gibraltar y Litoral de Levante, en donde sus procesos de desarrollo se constituye en su característica más identificadora reconciliando así esa necesaria relación paisajística y territorial. Su "lógica", debe ser entendida desde la "razón" urbanística contenidas en los objetivos globales del Plan; su "eficacia", desde su posibilidad de hacerse realidad sus actuaciones a través de un justo, ágil y eficaz modelo basado en la "concertación" pública y privada de gestión que garantice su propia viabilidad. En definitiva, podríamos definir el modelo de esta revisión del nuevo Plan General de La Línea como un "Plan-Proyecto" de estructura general "unitaria" y al mismo tiempo "fragmentaria" en las diferentes actuaciones "terapéuticas" que como

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



- RESIDENCIAL.
- TURISTICO.
- INDUSTRIAL.
- TERCIARIO.
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO.
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.
- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE DEPORTIVO.
- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PARQUE.
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

TEXTO REFUNDIDO

Ayuntamiento de La Línea de la Concepción.

DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. A LA L.O.U.A.

DECRETO 11/2008, de 22 de enero.

USOS GLOBALES.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en Sesión Plenaria celebrada el día 2 de Abril de 2009.
La Línea de la Concepción, a 13 de abril de 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo: Ana Núñez de Cepeda Naranjo

UG-00

Escala: Grafica.

Marzo 09.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

"proyectos estratégicos" propone el documento del nuevo Plan para "curar" o solucionar los problemas de la ciudad.

1.3.- Una diferente manera de construir y entender de Ciudad: "ordenar y participar".

Resumiríamos en dos principales cualidades la justificación de este nuevo documento del Plan General y sus contenidos del AVANCE: por un lado, hacer instrumentalmente posible su "ordenación y gestión" a través del marco administrativo en el que se desarrolla, intentando encontrar sus más novedosas interpretaciones para garantizar la ejecución de sus propios contenidos; y por otra parte, la investigación del "espacio y sus formas" en razón de las nuevas condiciones de producción de la ciudad.

En este sentido, la principal característica del contenido urbanístico del AVANCE se plantea entre la capacidad ordenadora de sus "espacios y formas" tanto de escala urbana como territorial, y la simbolización del contenido de sus ideas adaptándolas a la "imaginación" de los usuarios de la ciudad en aquello que desean ver y entender en sus legítimos derechos de participar en un proyecto que principalmente les pertenece, descubriéndoles con una lectura comprensiva la identidad de sus contenidos documentales que requiere "describir y descubrir" aquello que se esconde detrás de las cualidades técnicas y empíricas del documento.

1.4.- Un proceso de difusión y participación pública: conseguir un "Plan Consenso".

El documento del nuevo Plan General y en este caso su AVANCE, valora el proceso de "participación pública" como la base principal de sus acciones para conseguir el mayor "consenso colectivo" que un documento de estas características requiere.

El AVANCE del Plan trata de plantear principalmente un conjunto de ideas y propuestas totalmente abiertas con el fin de hacer posible la reflexión y debate colectivo del contenido de las mismas. Por tanto, tiene ante todo un objetivo "didáctico y de información" que expresa en "imágenes y dibujos" con suficiente capacidad descriptiva para poder ser entendidas en el amplio proceso de "participación pública" como fase previa a las decisiones administrativas del Plan.

Con carácter previo a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de la Línea de la Concepción, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, se somete a Consulta Publica esta iniciativa a través del portal web del Ayuntamiento (http://www.lalinea.es) y de la web del propio Plan General (http://lanuevalinea.com), con el fin de informar y conocer la opinión de la ciudadanía para potenciar su participación y el de las organizaciones más representativas, para facilitar la opinión y aportaciones acerca de los contenidos y propuestas del AVANCE para su futura incorporación el trámite administrativo del propio PLAN GENERAL:

Las aportaciones y sugerencias deberán ser presentadas en los Registros Municipales habilitados al efecto, (presencial en el registro general de entrada o telemático) así como en la propia plataforma web del Ayuntamiento (http://www.lalinea.es) y por el resto de procedimientos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El "Proceso de Comunicación" planteado para el desarrollo inicial del documento del "AVANCE", sería el siguiente:

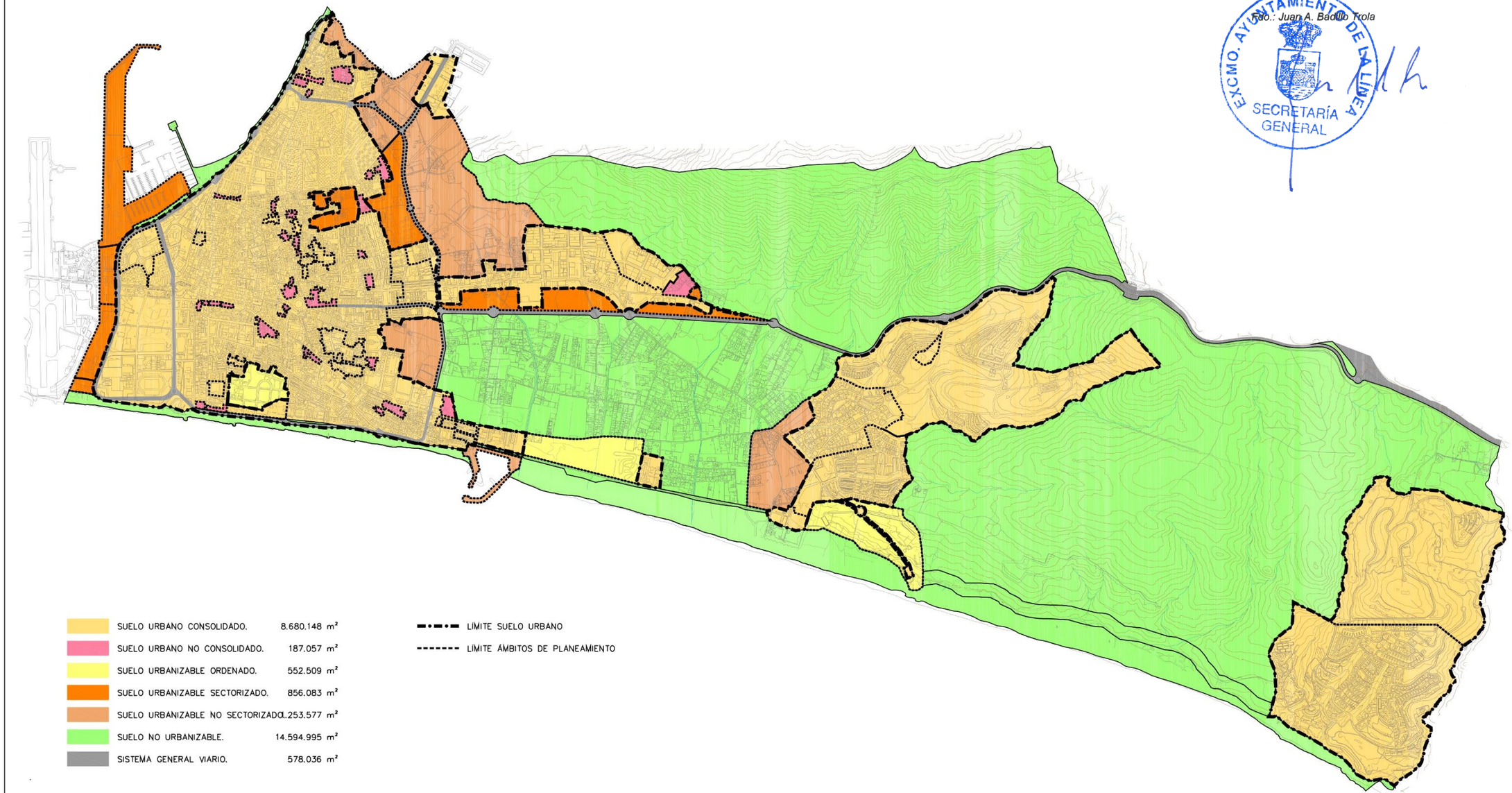
-**Análisis de la Información Urbanística:**

En materia ambiental el AVANCE se ha referido a la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA), aprobada en 2007, y modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, atendiendo su Anexo III de la Ley 3/2014 y del Decreto Ley 5/2.014 en donde se establecen las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, siendo el artículo 40 del Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo el que establece la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento. En base a dichos contenidos del artículo 40.7 de la GICA se redactó con carácter previo el documento de "Borrador del Plan" que corresponde introducir en la Solicitud de inicio de la "Evaluación Ambiental Estratégica" ordinaria, y cuya tramitación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 38.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Decreto 370/2011 de 20 de diciembre que instaura claramente la prevalencia de las Normas en él establecidas (determinaciones de aplicación directa) sobre las determinaciones de los planeamientos urbanísticos, así como la necesidad de adaptación de los mismos. El PGOU actual de La Línea de la Concepción no se encuentra adaptado a este Plan ni a ninguna de las leyes y normativas anteriormente especificadas, por lo que se considera prioritaria y forma parte también de justificar la redacción de un nuevo Plan General que cumpla con lo establecido en toda la normativa urbanística vigente de carácter autonómico y estatal.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Baquero Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



SUELO URBANO CONSOLIDADO.	8.680.148	m²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	187.057	m²
SUELO URBANIZABLE ORDENADO.	552.509	m²
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	856.083	m²
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	1.253.577	m²
SUELO NO URBANIZABLE.	14.594.995	m²
SISTEMA GENERAL VIARIO.	578.036	m²

LÍMITE SUELO URBANO
LÍMITE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

ESCALA GRAFICA
0 500 1000 1500 2000

PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA (2009)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

Procesos de Difusión y Participación:

En las propias Bases del Concurso convocado por el Ayuntamiento para la redacción del nuevo Plan , se exigía un programa de difusión pública del Plan General que posibilitara la información técnica del mismo para garantizar y potenciar la "participación pública" en todo el proceso de redacción del Plan , tal como se ha especificado anteriormente. En este sentido, se ha diseñado y desarrollado un conjunto de "encuestas y consultas" para obtener una serie de muestras de la opinión colectiva que pudieran servir para justificar las acciones y objetivos a tomar en el nuevo Plan General. Para ello, se ha contado con la colaboración municipal de la Delegación de "Comunicación y Transparencia" que conjuntamente con el Equipo del Plan han colaborado en un programa de participación pública para conseguir estos objetivos, incluyendo la creación de una web(www.lanuevalinea.com) con formato "revista on-line" y un programa de difusión (prensa y televisión) y edición de un completo "Libro del AVANCE" recogiendo el contenido de la totalidad de las propuestas del Plan que de manera didáctica sea entendible por la ciudadanía y que capaz de difundir el conjunto de las propuestas del documento. Se trata, ante todo, de realizar una adecuada labor didáctica que pueda aportar la comprensión de los contenidos técnicos del documentos y facilitar de esta manera la participación ciudadana en la propia concreción de sus contenidos para lograr el máximo "consenso colectivo" del nuevo Plan General de La Línea .

1.5.- Redacción Técnica: reflexión conjunta "Político- Técnica".

El equipo Redactor fue contratado por el Ayuntamiento de La Línea según convocatoria de Concurso Publico el 03/10/2017 (anunciado en DOVE el 27/9/2017) para la adjudicación de los trabajos de "Revisión del Plan General de La Línea" y la redacción de su "Catálogo de Elementos Protegidos", decidiendo el concurso a favor de la empresa "ESTUDIO SEGUI Arquitectura y Planeamiento" para la adjudicación de dichos trabajos, según contrato municipal que ambas partes firman en la fecha 16/02/2018. Dicho contrato de los trabajos de redacción del nuevo "Documento del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de La Concepción" y de su "Catálogo de Elementos Protegidos", se realiza en base al "Pliego de Prescripciones Técnicas "que con motivo del Concurso se incluyen en los documentos Técnicos y Administrativos a tener en consideración en dicha redacción. Así mismo, queda incluido como acción previa e independiente la Redacción del "Catalogo de Elementos Protegidos" del Centro Histórico de la Línea dentro de la totalidad de los trabajos del nuevo Plan General encargados al equipo técnico ganador del citado Concurso.

Para la redacción técnica del conjunto de todos los trabajos anteriormente descritos, la sociedad adjudicataria del "ESTUDIO SEGUI" se conforma como "Equipo Redactor", en colaboración con los "Servicios Técnicos Municipales", con el fin de desarrollar todas las especificaciones exigidas en el "Pliego de Condiciones" del citado concurso y cuya composición profesional es la siguiente:

Dirección del Plan: José Seguí Pérez (*Arquitecto*); **Codirección**: Cristina Sempere Entrambasaguas, Javier Román, Susana García Bujalance, Laureano Matas (*Arquitectos/as*); **Análisis Gestión** :Leticia Leos, Mª José Fernández (*Arquitectas*); **Análisis Medioambiental**: Carmen Domínguez (*Bióloga*) y Elvira Domínguez (*Ing. Agrónoma*); **Asesoramiento Urbanístico**: Daniel Montaner Sanz, Miguel Bencomo Weber, Luis Blanco (*Arquitectos*) , Vicente Seguí (*Economista*),José Ortiz (*Geógrafo*) y Miguel Villalobos (*Geólogo*); **Análisis Infraestructuras**: Manuel Aldeanueva Alejandre, Manuel Aldeanueva López, Joaquín Aldeanueva (*Ing. Caminos*), Carlos Verdú Valiente, Felipe Martin Fernández (*Ing.T.Industrial*);**Asesoramiento Técnico Municipal**: Mario Helio, Rosa Pérez (*Arquitectos*), Concepción Álvarez, África Robles (*Abogadas*), Manuel Cruz *(Ing. Caminos*), José Manuel Moreno (*Ing. T.Obras Públicas*), Roberto Ruiz (*Ing.T. Industrial*), Marina Arrimadas, Francisco Pérez (*Arqtos. Técnicos*), J. Antonio González y Dolores Calvente (*Delineantes*); **Cartografía**: "Sotecarto"; **Programa de Difusión**: "Singulare ; **Coordinación General**: "Estudio Seguí".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

2.- EL "LUGAR" DE LA CIUDAD : UNA "ENCRUCIJADA" TERRITORIAL

2.1.-La Línea y su evolución histórica: un "espacio fronterizo" con vocación de "ciudad".

La Línea de la Concepción se ubica en una estratégica posición transfronteriza colindante con el asentamiento del Peñón de Gibraltar, como espacio defensivo creado en el siglo XVIII para impedir mayores invasiones tras la toma de Gibraltar en 1.704 por tropas anglo-holandesas durante la Guerra de Sucesión Española. Su condición de "espacio- frontera" con Gibraltar ha condicionado no sólo su estructura urbana sino también su propia permanencia urbana, ya que la ciudad se origina precisamente apoyándose en las diversas fortificaciones que conformaba la denominada "Línea de Contravalación" compuesta por el Fuerte de Santa Bárbara en su zona de Levante, hasta el Frente de San Felipe en Poniente con sus distintos baluartes de S. Benito, Sta. Mariana, S. José, S.Fernando y S. Carlos, a las que el asentamiento civil de La Línea abastecía estos campamentos militares de defensa. En 1.713, España cedió Gibraltar a Gran Bretaña a través de la firma del Tratado de Utrecht, hasta que en 1.810 los ingleses demuelen las fortificaciones de la "Línea de Contravalación". Posteriormente en 1.870 se segrega del término municipal de S. Roque con el nombre actual de La Línea de la Concepción y recibe en 1.930 el título de "Ciudad" reinando Alfonso XIII. Es de destacar el cierre de su frontera con Gibraltar en 1.969 por el gobierno franquista, y su apertura en 1.982 coincidiendo con el proceso democrático español, habiendo sufrido a lo largo de su reciente historia los perjuicios de una continua situación de cierres y aperturas de sus fronteras, cuyas incertidumbres le ha producido graves contradicciones tanto urbanas como económicas y sociales para el conjunto de la Ciudad de La Línea.

Tiene el municipio de La Línea de la Concepción una extensión de 26 km2, limitadas por su litoral oriental por la Bahía de Algeciras y por levante con el ámbito territorial de la Costa del Sol, lo cual le confiere una relación estratégica, a modo de "encrucijada" territorial, de gran importancia no sólo en su referencia con el asentamiento del Peñón Gibraltar, sino también con las zonas productivas de la Bahía de Algeciras y las zonas turísticas de la Costa del Sol. Tiene una población de 63.146 habitantes, según censo del año 2.017, y un importante flujo de turismo y comercio que genera no solo la actividad económica y comercial del Peñón de Gibraltar, sino también por la influencia con la Bahía de Algeciras y Costa del Sol, lo cual ha potenciado una importante relación urbana y territorial de mutua dependencia entre ambas poblaciones fronterizas y los citados territorios. Es por lo que, el presente expediente de Revisión de Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea, parte de la necesidad de revisar su vigente documento de Plan General, teniendo en consideración esta posición de auténtica "rótula" entre los citados territorios y sus correspondientes actividades, para atender los problemas y también las oportunidades que le pueden generar las nuevas condiciones urbanísticas de la Ciudad de La Línea.

2.2.- Del aislamiento "transfronterizo" a su apertura "territorial ".

Quizás sea la fuerza del "lugar" que ocupa la Ciudad de La Línea con respecto a su entorno territorial de Gibraltar, la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol, una de las principales cuestiones a tener en consideración para entender la singular organización de esta ciudad tanto en su escala urbana como territorial. Esta mítica condición del "lugar o sitio" de La Línea, la convierten en una ciudad de características muy singulares en donde sus referenciales "hitos" del Peñón de Gibraltar y excepcionales paisajes, principalmente de sus litorales de Levante, configuran su identidad urbana y la propia estética de la ciudad. Valga esta reflexión para indicar el valor urbanístico que pretende dar el nuevo Plan a la realidad territorial del "sitio" de la ciudad de La Línea planteando una propuesta que restituya y cualifique su imagen urbana y social, integrando la racionalidad que nos aporta la ordenación urbanística con el mítico paisaje que nos ofrece el "sitio de la ciudad" de La Línea con respecto a su singular escala urbana y territorial.

En este sentido, deberíamos entender que La Línea más que una ciudad "aislada" (como parece haberse situado en la referencia a sus entornos más inmediatos de Gibraltar-Bahía de Algeciras- Costa del Sol), es ante todo parte importante de un ilusionante "territorio" al que tendría necesidad de integrarse. La "contemporaneidad" de la Ciudad de La Línea se encuentra precisamente en esa realidad referencial con sus territorios colindantes, en la superación respetuosa de la influencia competitiva de la propia ciudad integrándola en un continuo proyecto de futuro conectado a esas referencias de Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol. Esa "fuerza del lugar" de La Línea que históricamente la ha ido acompañando, ha generado en el nuevo Plan continuas ideas más "abiertas" capaces de romper ese "aislamiento" de la ciudad para poder planificar el futuro más desde la realidad de dichos entornos que desde su pasado aislamiento "transfronterizo" de difícil comprensión. Esta realidad del presente, nos muestra una Ciudad de La Línea con grandes oportunidades de futuro, en donde el nuevo Plan debe aprovechar la conflictividad de "sus problemas" para generar precisamente sus grandes "oportunidades" capaces de recuperar ese nuevo entendimiento de su "lugar" como nueva "centralidad territorial" generadora de auténticos "espacios estratégicos", para la creación y potenciación de los procesos económicos que demanda la ciudad y para solucionar sus actuales problemas tanto urbanísticos como sociales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018.
El Secretario General Acctal.
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



La Línea y su espacio fronterizo con Gibraltar: escala urbana y territorial



Asedio de Gibraltar (Grabados 1.727)





El Peñón de Gibraltar, referencia territorial de La Línea

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Esa búsqueda de la "fuerza del lugar", es la que el nuevo Plan más ha valorado tratando la urbanidad de La Línea como un auténtico "proyecto". No hay por ello en la reflexión del nuevo Plan, irrelevancia abstracta en sus contenidos sino más bien modernidad, flexibilidad y concreción de actuaciones para resolver los problemas funcionales que la "ciudad heredada" ya no puede superar y las dificultades de la vacuidad que la ciudad de La Línea sufre ante el vacío físico y conceptual de sus realidades urbanísticas. En consecuencia, el nuevo Plan apuesta por dotar a La Línea de concretas y estratégicas actuaciones para obtener una fuerte urbanidad "compacta", sugiriendo ideas e imágenes de aquello que todavía no se ha hecho pero que es necesario para el desarrollo competitivo de su futura apuesta tanto urbana como territorial. Ese abanico de referencias propositivas, de nuevos "lugares", de invención de las formas y los tipos urbanos…, genera la imagen del nuevo Plan como propuesta de ciudad "compacta" contrapuesta al desorden "difuso" de la ciudad heredada.

2.3.- Hacia un nuevo modelo territorial: Comunidades Fronterizas.

Además de las reflexiones anteriormente expuestas y de los diversos estudios comparados que se han desarrollado sobre los modelos fronterizos incluyendo las revisiones que se vienen produciendo desde que Friedrich Ratzel produjera las primeras sistematizaciones en 1897, lo que si nos interesa remarcar en este nuevo Plan General es que desde esa primera visión de la frontera como epidermis del Estado, clave para su fortaleza y soberanía, otros elementos relacionados con los modos de organización y desarrollo de este tipo de territorios transfronterizos han venido cambiando la manera de entender y actuar en este tipo de espacios.

A partir de la década de los 90 del siglo pasado, con la caída de los regímenes autoritarios en Europa Central, la ampliación y profundización de la Unión Europea y los procesos de integración regional en otras partes del mundo (el Tratado de Libre Comercio Norteamericano (TLC), Mercosur, la Comunidad Andina y otros), incluyendo el aumento y extensión de la globalización económica la velocidad de los intercambios comerciales y la comunicación, se ha reconceptualizado la noción de "frontera" y sus modos de entenderla y teorizarla.

Desde la antigua idea simplista de "línea de frontera" que no hacía otra cosa que proporcionar delimitación, control y seguridad entre unidades políticas, ha evolucionado actualmente a una visión más amplia, como es la de "región o espacio fronterizo", o más acertadamente como territorio socialmente construido ("comunidades fronterizas") aunque siga siendo visualizada como "área de conflicto" al concentrarse en ellas el impacto más negativo de los asuntos geopolíticos internacionales, y los efectos de estos en la sociedad y en la economía de estas áreas.

Estas "líneas de frontera" son fruto de la manera en que fueron entendidas por el estado-nación desde su nacimiento, es decir, como líneas de demarcación de la soberanía nacional exclusivamente de defensa y de separación del exterior (tanto en términos culturales, como comerciales o militares). Por ello, se han teorizado estrictamente como "espacios de vigilancia" y no como "espacios de entendimiento" como intentaremos plantear en el documento del nuevo Plan General de La Línea.

En el plano económico, se han ido conformando estos espacios entre el proteccionismo y el librecambismo según los tiempos, originando mercados informales, anómalos o ilegales, de contrabando y similares que han aprovechado esos "vacíos espaciales" para su libre y contradictorio desarrollo. En consecuencia estos territorios de frontera se han convertido en tierras de paso restringido, de identidades diversas, de mercados negros, incluso mafiosos, de procesos socioeconómicos que no coincidían con los del resto del país. Alejados siempre del "centro", entendido éste como el espacio dinámico del desarrollo económico y social de un país, provoca por tanto notables diferencias sociales, culturales y económicas respecto al resto de la cultura mayoritaria del resto de sus territorios colindantes.

La idea de "línea de frontera" clásica no sólo profundiza en la demarcación y diferenciación de territorios o de sus unidades, sino también en la distinción, a veces exagerada, de culturas y modelos económicos. De esta manera, estos espacios se han percibido sobre todo como "áreas de fractura", adueñándose y contaminando esta idea hacia todas las actividades de las mismas, con las graves consecuencias del deterioro económico y social que ello provoca.

Fundamentalmente, a partir de la citada década de los noventa, el concepto de frontera ha cambiado sensiblemente el paradigma conceptual para este tipo de espacios, pasando de la denominada "línea de frontera" como delimitación física de un espacio formal disuasorio de la soberanía nacional, al "espacio frontera" entendido como territorio de integración e interacción entre partes cooperando para su desarrollo económica y social.

Basándonos en dichos planteamientos, concretamos algunos objetivos y propuestas de la escala Territorial de la Ciudad y, que concreta el nuevo Plan General de La Línea:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

a) De la frontera como “línea”, a la frontera como “espacio” de interacción.

b) De la frontera cerrada, a la frontera abierta de intercambio social, cultural y económico.

c) De la prioridad en la seguridad y el control, a la prioridad en el desarrollo económico y social.

d) De la autoridad jerarquizada de gobierno, a la autoridad entendida como gobernanza

e) De la territorialización jurídica administrativa, a la territorialización social y económica

f) De una cultura centralizada impuesta, a una cultura periférica propia de integración.

g) De una mera representación del espacio nacional, a una representación integrada de los espacios continuos y contiguos entre ambos territorios.

h) Del exclusivo objeto de estudio en estos espacios fronterizos del derecho, la política o la defensa, a la preferencia por el estudio de la geografía, la planificación urbana, la economía o la sociología.

2.4.-La Frontera como “Espacio” y no como “Línea”: Planificar “más allá” de La Línea.

Es evidente que este objetivo del nuevo Plan en planificar la “integración” de estos espacios fronterizos, es una idea que también aparece actualmente en los medios de comunicación. Los lenguajes de las fronteras aparecen más arropados que nunca de términos fronteras “suaves” o “porosas” y “nexos de unión” y no de “separación”, “puentes de comunicación”, “regiones frontera”...etc. La cuestión o la discusión actual ya no es como “diferenciamos” y distinguimos la soberanía de cada país, sino como se “planifica” y organiza el espacio fronterizo de un modo más racional, más allá de la línea divisoria entre países. Las zonas fronterizas necesitan dejar de ser “zonas de confrontación”, para convertirse en laboratorios privilegiados en la construcción de una región o una comunidad, o diversas comunidades integradas para sus de desarrollos.

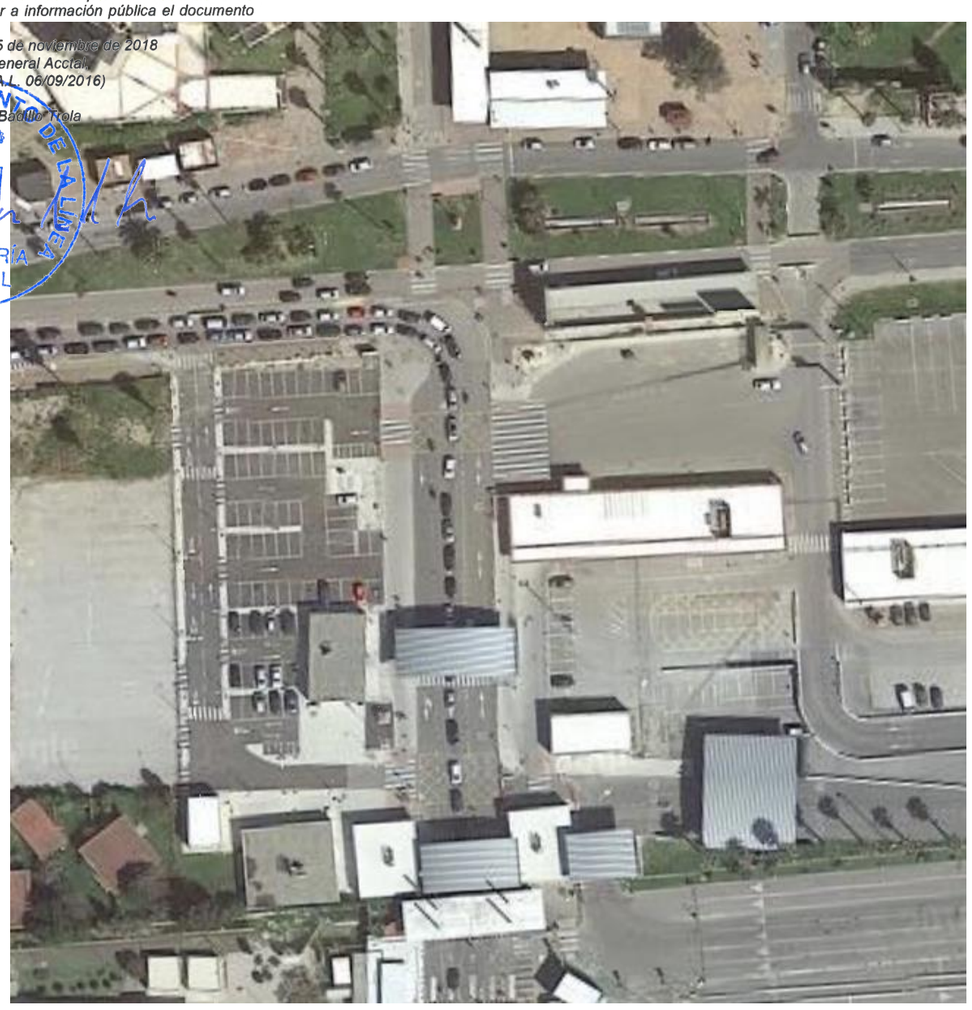
En este contexto de apertura y de relaciones integradoras, los intercambios económicos aumentarán y en consecuencia también los intercambios sociales. Se crearían nuevas centralidades económicas y nuevos corredores de flujos de personas y mercancías. Los viejos espacios de confrontación, ilegalidad y pobreza, se configurarían en nuevos espacios funcionales, delimitados no tanto como “objetos del derecho internacional”, sino por la prevalencia de la planificación urbana y económica que se convierte en principales objetivos del documento del nuevo Plan General de La Línea. La misma Unión Europa reconoce que la libre circulación de bienes, personas, servicios, y capitales instaurada en el llamado espacio Schengen solo puede realizarse con iniciativas de planificación de estos espacios, en paralelo a otras de libertad, seguridad y justicia, demostrando así que estas tensiones solo pueden encontrar caminos de resolución vía integración de territorios que tienen su origen en los procesos de cooperación transfronteriza.

Por tanto, la idea que preconizamos desde el documento del Plan General de La Línea como más idónea para su desarrollo, parte de estimular los procesos de cooperación y planificación entre los distintos territorios y fragmentos que conforman precisamente su espacio transfronterizo. Planteamos, por tanto, concretos proyectos cuya “punta de lanza” presenten una amplia colaboración entre distintas áreas, sectores, instituciones o grupos sociales. De esta manera será el concepto de “espacio o región fronteriza” quien gane importancia respecto a la “línea de frontera” clásica: La posición “dinámica” respecto a la “estática”. Los intercambios y las relaciones de flujos interesan más que la delimitación exclusiva de la “frontera” como elemento de seguridad y de política de soberanía nacional. Las fronteras se entienden hoy mejor como espacios de oportunidades propias, surgidas de su porosidad y su inteligencia, que como espacio de confrontación, nacida de la separación.

Por todo ello, sobre todo en Europa y en consecuencia también para la Línea de la Concepción, no es una cuestión de diferencias territoriales sino una discusión sobre cómo se planifica y se organiza el espacio fronterizo, más allá de las divisorias entre territorios, pasando de ser zonas de confrontación a laboratorios privilegiados de la construcción de un espacio cotidiano. En este contexto, la apertura y los modos de colaboración, planificación e intercambios entre territorios se convierten en las principales cuestiones a resolver. Los intercambios económicos deberán aumentar, seguidos de los intercambios sociales y culturales, creando nuevas posibilidades y centralidades económicas y nuevos corredores de personas y mercancías. Estas áreas fronterizas se acaban configurando como “nuevas regiones” o “nuevos espacios comarcales” que se delimitan como verdaderas regiones funcionales en el sentido clásico de la geografía económica, sin que por ello tengamos que definir estas entidades exclusivamente desde lo económico, sino que también tendremos que plantearnos cómo legitimar desde lo social estos nuevos espacios. En este contexto la Gobernanza multinivel, se convierte en la manera de operar por excelencia para pivotar estas regiones, como una buena praxis de gestión pública o de concertación de los actores, como una vía para legitimar o dar salida a formas territoriales que escapan a nuestro modo clásico de legitimación económica y política, necesitando

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal.
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bautista Tola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL









El espacio de la "frontera": planificar "más allá" de La Línea

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

poner en marcha mecanismos funcionales de gobernanza parecidos a los que inspiran la gobernanza multinivel.

Podemos seguir viendo estos espacios de frontera desde el punto de vista del control y la seguridad, o bien desde la integración económica y social. Incluso una misma frontera puede suscitar ambas miradas. La cuestión de la mirada sobre la frontera y la representación que de esta tiene el conjunto de la sociedad que vive cercana a ella e incluso alejada, subraya la necesaria función del encaje social y nacional que tiene este espacio fronterizo y la búsqueda de una nueva comprensión de su frontera. En un escenario de frontera cerrada, entendida esta casi exclusivamente como una zona conflictiva ajena a los procesos económicos del resto del país, se subrayan las dificultades socioeconómicas, los procesos de comercio ilegal o irregular, las presiones migratorias, las políticas de control y seguridad y la gestión de la indeseada delincuencia. Miradas y visiones que implican una idea militarista y policial del espacio fronterizo, incluso a veces de temor y recelo respecto al conjunto de la nación en donde la Ciudad de La Línea muestra sus mayores carencias, lo cual no deja de irritar a muchos de los actores que viven en esas fronteras.

2.5.- Estrategias de Planificación Territorial: Espacial, Social y Económica.

Muchas de estas tendencias actuales sobre los modelos de integración y cooperación de las zonas fronterizas, como estamos exponiendo, están profundamente relacionadas con la planificación urbana y territorial y con los comportamientos espaciales, económicos y sociales de sus habitantes.

En este sentido hay tres cuestiones que nos parecen importantes destacar en estos procesos de planificación transfronteriza y que se conforman como la base conceptual en la que se apoya el nuevo Plan General de La Línea en el conjunto de sus determinaciones:

1.- La “planificación” en las zonas transfronterizas debe ser al menos tan social como económica. El factor económico por sí solo no es capaz de generar estos procesos de planificación que planteamos en el documento del Plan.

Es cierto que el factor económico puede iniciar desarrollos transfronterizos muy deseables, y que los habitantes de las zonas fronterizas sabrán aprovechar de modo especial las ventajas comparativas económicas y las alternativas que les ofrece las “aperturas” de su espacio, como ocurrirá con el trabajo, el comercio, la vivienda, los mecanismos financieros o las compras. Siempre veremos flujos de trabajadores transfronterizos pasando a la zona donde se pagan salarios más elevados, así como a la zona que ofrece los precios más baratos. Estas situaciones se replican en todas las fronteras, siempre que existen diferencias económicas colindantes los suficientemente altas como para motivar los movimientos fronterizos que comentamos. Así ocurre también entre Suiza y Francia o entre Austria y Alemania debido principalmente a esas diferencias económicas que existen entre los territorios fronterizos.

Sin embargo, no será hasta que los aspectos sociales entren en escena que lo “transfronterizo” se integre de manera real y permanente, y se consiga tener una masa crítica de habitantes de ambos lados cooperando en un modelo integrado. Las ventajas comparativas que hemos comentado en precios y en productos están siempre sujetas a una inevitable volatilidad: lo que hoy es más barato en un lado puede serlo mañana en el otro. Las relaciones comerciales entre personas compradoras-proveedoras no tienen por qué ser muy duraderas, mientras que las relaciones sociales si lo son, independientemente de las fluctuaciones económicas. Se trata, por tanto, de crear espacios de integración e intercambio de marcado carácter cultural y humano, de predominio de la integración y comunicación social.

Por tanto, la planificación territorial que impulsamos en la propuesta del Plan General no depende sólo de la apertura económica, sino de otros factores de carácter lingüístico, social y cultural: Si la comunicación y cooperación es fácil y fluida la integración económica transfronteriza es más posible. Otros factores pueden tener su peso (la orografía, las distintas nacionalidades o formas económicas) pero resultan secundarias respecto a las capacidades de cooperaciones sociales y culturales.

2.- Es preferible que los procesos de integración transfronterizos sean “botton-up” y no “top-down” como especifican los modelos de análisis estratégico. No pocas veces hemos visto grandes concertaciones de administraciones o gobiernos que desde diferentes expectativas han dado lugar a proyectos fallidos de vacíos contenidos y por tanto de faltos de masa crítica. Es decir, se han puesto en marcha recursos para proyectos que al final han repercutido muy escasamente en el espacio fronterizo, lo que ha supuesto una cierta desconfianza la utilización colectiva de los mismos, ya que la decisión de los proyectos procedía de intereses ajenos a las necesidades colectivas de quienes iban dirigidos. Por todo ello, desde el Plan General se potencian grupos sociales que cooperen entre sí en la causa de integración transfronteriza, tanto desde el propio cuerpo vecinal como en el seno de las respectivas administraciones, para hacer avanzar esta integración urbana, económica y social que requiere La Línea. Y para ello se requiere principalmente concebir proyectos que puedan potencialmente afectar a una amplia colectividad y de este modo conseguir una mayor “visibilidad” del proyecto de “integración”.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacullo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

3.- Existe una cierta tendencia al acomodamiento de una realidad muchas veces decadente que requieren sus necesarias trasformaciones para avanzar en un futuro que siempre es “dinámico” y no “estático”. Los hábitos y modos de usar los espacios determinan fuertemente el inmovilismo, siendo difícil romper los hábitos generacionales que han marcado socialmente a la población. La cotidianidad juega un papel fundamental en las formas de relacionarse a ambos lado de la frontera, pudiendo llegar al caso de que si alguien se crea el hábito de traspasar una frontera por asuntos comerciales, de ocio o de mercado negro o financiero, es probable que lo siga haciendo hasta que no haya un cambio lo suficientemente importante que pueda justificar la revisión de esos hábitos, al igual que ocurre en las “mutaciones” que provocan la transformación de la Ciudad por quienes la han tomado como un espacio inmovilista apropiándose de sus espacios desde dichas cotidianidades. Nos acostumbramos a construir nuestra cotidianidad sobre la base de reglas o costumbres trasnochadas, y cambiar esta situación socialmente implica unas maneras diferentes de hacer, de alcanzar una masa crítica de población que se acostumbre a nuevas formas y hábitos de entender y usar la Ciudad y sus territorios. Estos procesos requieren tiempo y energía, y es necesario favorecerlos colectivamente desde abajo y no simplemente querer pivotarlos exclusivamente desde arriba. Por tanto, el Plan General intenta generar una mayor masa de personas que entienda su implicación en nuevos procesos de integración y cooperación territoriales para que las posibilidades de éxito de la planificación sean mayores. Y para ello necesitamos la implicación no sólo de la población sino también de las administraciones autonómicas y estatales, de los centros de investigación e innovación, de las empresas, de las entidades económicas y de todos los grupos y entidades públicas y privadas capaces de implicarse en este proceso colectivo que intenta plantear el nuevo Plan General de La Línea.

Las maneras sobre el “cómo” y el “qué” planteamos en un modelo de planificación integral para los territorios fronterizos, tienen mucho que ver con los nuevos modelos urbanísticos que actualmente se están poniendo sobre las mesas de trabajo que ofrece el Plan General. No estamos haciendo otra cosa desde el Plan que intentar alinear los espacios fronterizos a los nuevos modelos urbanos, porque actualmente cualquier modelo de ciudad poco integrador sería considerado obsoleto como ha ocurrido anteriormente en La Línea. Los grandes retos a lo que hoy se enfrentan las ciudades, exigen una nueva manera de “hacer” la ordenación urbanística , que se enfrente al crecimiento económico, al empleo o a las actividades y formas de vida de los habitantes, con un marcado carácter integrador en términos espaciales, sociales y funcionales. Lo cual significa garantizar la sostenibilidad y el bienestar de toda la estructura física y social, de todos los fragmentos y de la mayor parte de la población, reducir los consumos ineficientes, sean estos energéticos, burocráticos, o anómalos, impulsar la inclusión social y cultural, así como, la movilidad y seguridad de sus habitantes, y en definitiva impulsar el desarrollo igualitario, consolidando los servicios básicos del bienestar, como son “la sanidad, la educación y la asistencia”.

Este modelo de planificación que estamos planteando en el nuevo Plan General de La Línea es el que mejor puede responder a estos nuevos desafíos, el que con mayor eficacia nos permite aportar nuevas formas innovadoras de abordar la regeneración urbana y la recualificación del modelo territorial de La Línea de la Concepción, garantizando el amplio consenso social que nos garantice la sostenibilidad de las formas, de los recursos, y de los modos nuevos de producción.

2.6.- Las Acciones Estratégicas de Escala Territorial: Comunicación, Producción, Innovación.

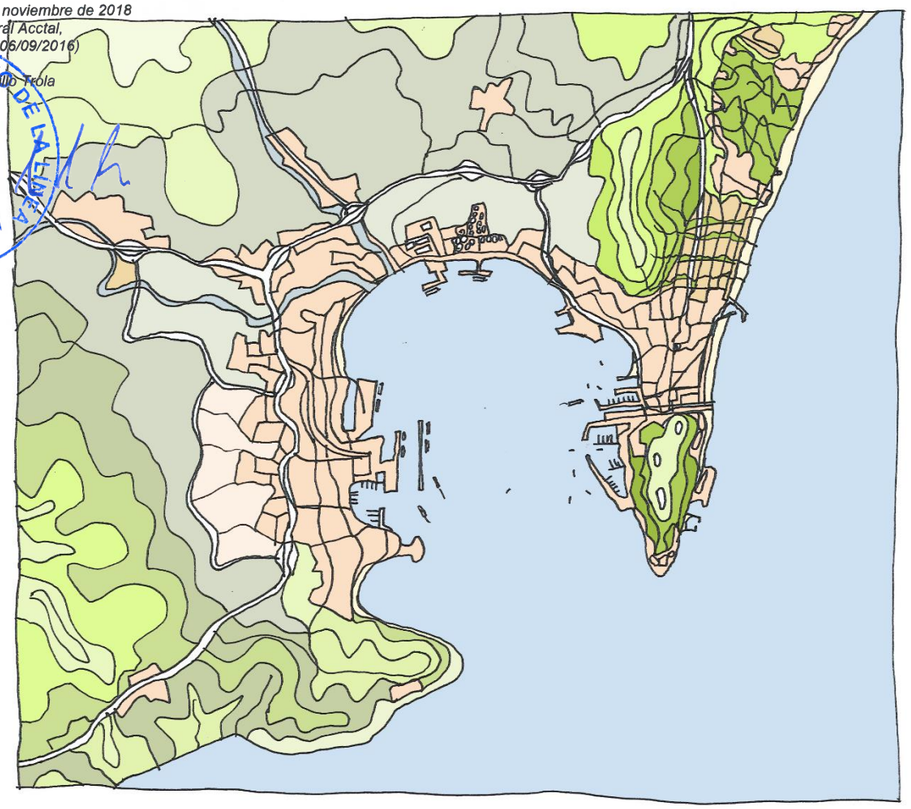
En el caso de la Ciudad de La Línea de la Concepción el Plan General trata de plantear las siguientes propuestas estratégicas de “escala territorial”:

- Por una parte, integrar territorios proponiendo la creación de “nuevas infraestructuras” que permitan reordenar su importante herencia histórica de ineficiencias y rupturas espaciales.
- Y por otra, definir el modelo más adecuado de integración urbanística para concretar “la forma territorial”, mediante la definición de un sistema de “redes inteligentes” que recuperen relaciones y fachadas perdidas, sean marítimas con el objetivo de asomar la ciudad al mar, físicas con el fin de potenciar sus inigualables paisajes, o económicas para impulsar espacios de producción y de hábitats, incluyendo sus equipamientos básicos generales para el bienestar de sus habitantes.

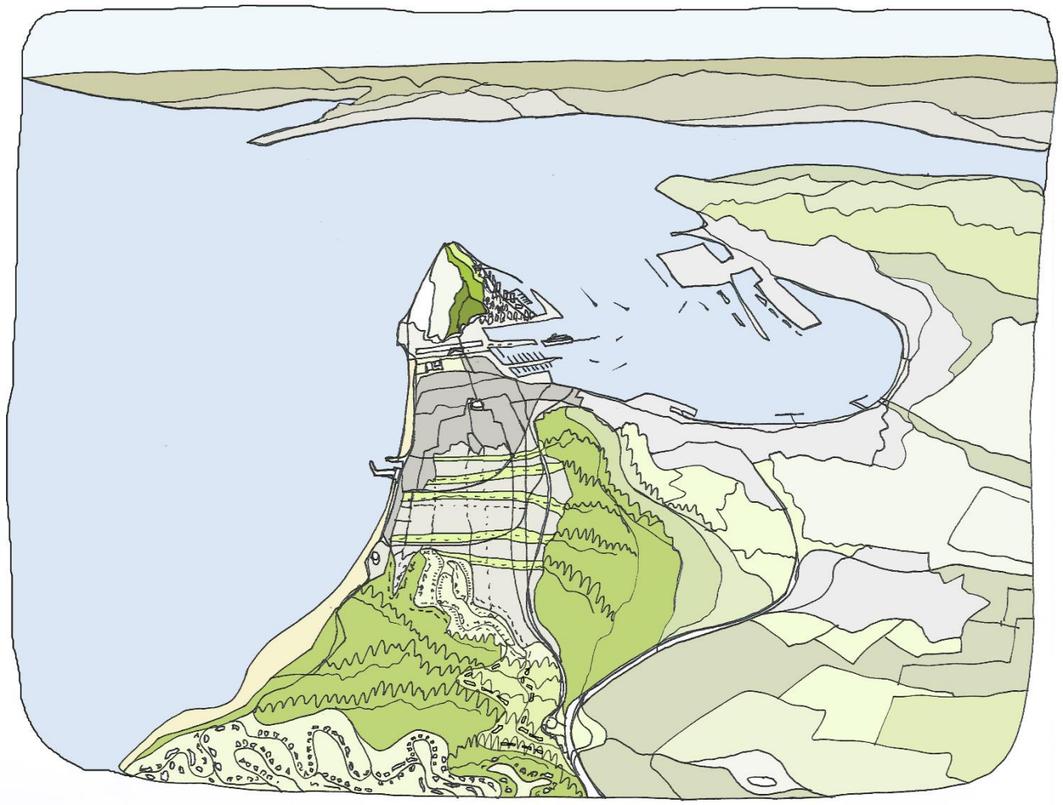
Desde esta posición de revisión de las “formas y estructura” de la escala territorial, la planificación urbana que se plantea para la ciudad de La Línea de la Concepción programa nuevos suelos productivos que puedan generar espacios de nueva producción tecnológica y de relaciones económicas, de diseño e innovación, a modo de un conjunto de atractivas propuestas adecuadas a sus demandas, tales como: Centros Terciarios de Investigación, Diseño e Innovación a modo de “Business Center” e Incubadoras de Empresas para la Innovación Tecnológica, zonas Francas para facilitar los tránsitos productivos, nuevos modelos residenciales adaptados a las futuras demandas de su habitantes, y reordenación de los suelos fronterizos con

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bádilo Tola

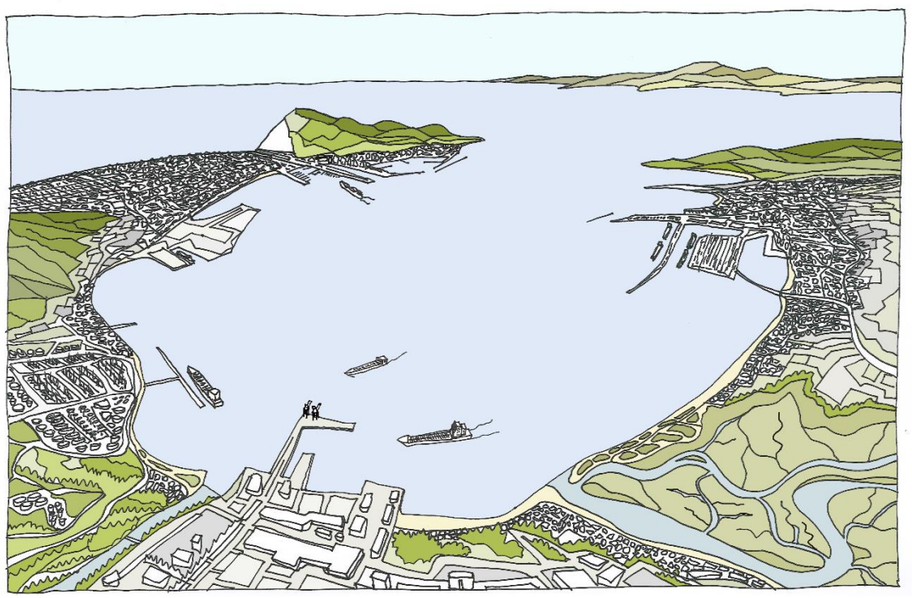
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



La Línea como rótula de tres entornos territoriales: Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol.



Gibraltar, y su economía financiera.



La Bahía de Algeciras y su economía industrial.



La Costa del Sol, y su economía turística.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Gibraltar, como imagen de una nueva centralidad económica y social para Gibraltar y todo el arco de la Bahía de Algeciras, así como la industria turística de la Costa del sol y el Norte de África.

El desarrollo de estas nuevas ofertas de usos productivos, atienden principalmente a las demandas de los modelos de parques logísticos y empresariales, de tanto interés si somos capaces de enlazarlos con las instalaciones colindantes Aeroportuarias y Portuarias, mejorando las infraestructuras de sus comunicaciones y transportes. La expansión que necesita el futuro desarrollo económico de la zona se completa con capacidades náuticas, deportivas y turísticas de diversa índole, entre otras impulsando el puerto deportivo "La Alcaidesa", para convertirlo en referencia internacional conjuntamente con el uso aeroportuario colindante de Gibraltar.

Así mismo, se plantea una nueva ordenación de los sistemas de espacios verdes y de equipamiento de escala metropolitana conjuntamente con los modelos residenciales en el Eje Central y circunvalación de Avda. Cartagena, así como el Parque Princesa Sofía y su nuevo Centro Deportivo, con usos complementarios de Ocio-Recreativo que recualifique la estratégica actividad urbana de los mismos y su importante relación con el frente marítimo, y nuevas ofertas productivas del tipo de Parques Logísticos, Empresariales, E-Commerce, o redefiniendo los límites y las relaciones de la Zona Franca, incorporando el uso compartido del aeropuerto, complementado con las importantes capacidades náuticas y turísticas del Puerto Deportivo "La Alcaidesa" y otros espacios relaciones con sus referencias territoriales colindantes.

Ello lleva al Plan a plantear una mejor definición de su modelo estructural de escala territorial, en relación con su entorno: Gibraltar, la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol, y potenciar actualmente las infraestructuras que relacionan la ciudad de La Línea con Gibraltar, que son insuficientes produciendo excesivas aglomeraciones y retenciones. El 95% de las visitas a Gibraltar, alrededor de 10.000.000 de visitas (año 2015), acceden a través de la red viaria que atraviesa La Línea por el noroeste, el mismo acceso por el que se accede al Puerto Deportivo de "La Alcaidesa" y las Playas de Poniente, con el correspondiente colapso que se produce en esta arteria. Datos de este mismo año indican que cruzaron la verja 2.500.000 vehículos, una media entre 6.500 y 7.000 vehículos al día, siendo en el periodo estival cuando se aprecian los datos más significativos ello, lo que genera deficiencias y perdidas económicas a ambos lados de la verja. La llamada frontera inteligente, que el gobierno instala en el verano, por si misma no resuelve los problemas.

No podemos obviar, además, que la excepcionalidad del espacio físico del municipio de La Línea dota al turismo y al paisaje de valores y oportunidades singulares llenos de interés, de ahí la necesidad, en este mismo discurso de recuperar el Parque Natural del Litoral Marítimo de Levante y proteger los suelos colindantes con la carretera de acceso al Higuerón como límite físico de la expansión de la Ciudad.

Para ello, el Plan concreta un programa de estrategias de intervención y de procesos de cooperación entre las distintas posibilidades que le ofrecen sus fragmentos, a modo de "acupuntura urbanística", con una "terapéutica" económica y urbana que elude la intervención agresiva como forma de actuar. Pocos territorios en nuestro país presentan este grado de interdependencia territorial, en donde ya solo Gibraltar tiene un impacto sobre la economía de la comarca de aproximadamente 700.000.000 de euros anuales.

2.7.- La "Zona Franca" como propuesta productivo de la Ciudad

Como anteriormente se ha indicado, el Plan General parte de la importancia que tiene para la ciudad de La Línea de la Concepción su relación territorial, económica y social con el Peñón de Gibraltar, la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol, apostando firmemente por integrar la infraestructura aeroportuaria como elemento territorial y de uso compartido, recalificando los servicios públicos, y creando centros terciarios, de negocios y de investigación…, de gran importancia para el desarrollo de este sector.

La idea sería impulsar, dentro del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, un área de negocio aduanera que englobaría el aeropuerto internacional de Gibraltar, el puerto de Algeciras, el ferrocarril que desde Bobadilla enlaza con el puerto de Algeciras como corredor de mercancías hacia toda Europa, como soporte para el desarrollo económico de todo este territorio transfronterizo, teniendo en cuenta los beneficios tributarios, la excepción del pago de derechos de importación de mercancías, así como las exoneraciones de otros impuestos o diferentes regulaciones de que gozan las zonas francas.

En España, existen actualmente zonas Francas en Cádiz, Barcelona, Vigo, Gran Canaria, Bilbao, Santander, Valencia, Cartagena, Algeciras y últimamente en trámite Sevilla, todas ellas dependientes de la DG de la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda. En España todas las Zonas Francas están ligadas a los puertos, pero legalmente podrían existir sin esta vinculación como ocurre en algunos aeropuertos internacionales que actúan como puertos francos. Las Zonas Francas espacios controlados, y el perímetro y los puntos de acceso y salida están sometidos a

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

supervisión aduanera. Las personas, mercancías y medios de transporte que entran o salen están sometidos a control aduanero.

La entidad pública de la Zona Franca de Cádiz, funciona como un consorcio, estratégicamente ubicado conformando un puente entre la Unión Europea, África del Norte y Latinoamérica, y disponiendo de muchos servicios e instrumentos tales como: Centros Logísticos, Centro de Negocios, Espacios de almacenaje flexibles, abundante Espacio de Oficinas ejecutivas, Showrooms personalizados, apoyo logístico con experiencia, oficinas de aduanas y protección de fronteras, espacios logísticos, equipamientos, depósitos para uso industrial y comercial, zonas portuarias, almacenes fríos, diversidad de servicios complementarios, salas de multiusos…incluso sería posible la creación de hábitats relacionados (a modo de hoteles o aparthoteles para formación o ejecutivos).

Es difícil entender actualmente las Zonas Francas como polígonos Industriales a la vieja usanza. Estamos hablando de un entorno de red de negocios que alberga cientos de eventos, seminarios, marketing, talleres, áreas científicas o laboratorios, orientados a la expansión de los negocios, todo con un carácter internacional. El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz tiene hoy la mayor red de Centros de Negocios, no sólo de la provincia, sino también de toda Andalucía. La incorporación al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, sería lo deseable, si bien sería conveniente modernizar la organización de esta propuesta de Consorcio que sería de vital importancia por la Ciudad de La Línea.. Se plantea un espacio aduanero ligado al Puerto, a la Zona Franca de Algeciras, al Aeropuerto y al Ferrocarril, desde donde se podría impulsar un área estratégica singular para potenciar el tejido industrial de toda la Comarca , así como aumentar la actividad económica y la creación de empleo para la Ciudad de La Línea , al mover flujos de mercancías y de iniciativas con una serie de ventajas propias de este tipo de zonas aduaneras para las empresas allí instaladas, con plenas garantías en sus reales posibilidades de que este espacio de distribución de mercancías puede también enlazar con todo el Arco Mediterráneo.

El Plan General pretende sacar a la ciudad de la Línea de la Concepción de su histórica situación de aislamiento social y productivo, de encrucijada marginal respecto a sus colindantes territorios que han tenido importantes desarrollos económicos, turísticos e industriales. Éste aislamiento y marginación ha provocado una situación de gran complejidad urbanística, económica y social que el Plan General pretende remediar, siguiendo esta senda, en poder resolver su aislamiento, aprovechando la oportunidad que tiene ahora de liderar múltiples aspectos y potencialidades que la Comarca tiene pendientes.

2.8.-La “Ciudad Aeroportuaria” como nueva referencia de comunicación Territorial

Sería una buena ocasión explorar actualmente la posibilidad de crear una autentica Ciudad Aeroportuaria, a modo de locomotora económica, contando con el desarrollo de los suelos municipales colindantes con el actual Aeropuerto de Gibraltar. Una Ciudad Aeroportuaria comercial y de negocios, competitiva a nivel nacional y con capacidad para convertirse en punto estratégico en el desarrollo del norte de África, el Mediterráneo y el Atlántico occidental. El aeropuerto de Gibraltar como espacio compartido de carácter internacional podría nuclear este espacio aeroportuario, junto al puerto de Algeciras, pieza clave de todo el desarrollo económico de la comarca. Todo ello, dentro del “centro de Negocios” que se propone en los suelos municipales colindantes con el Aeropuerto, como una centralización de empresas, un organismo de gestión, con importantes misiones para dinamizar la economía de la comarca y contribuir a la expansión internacional de las empresas, que compiten en condiciones ventajosas de fiscalidad debido a su naturaleza de Zona Franca.

Respecto al Aeropuerto de Gibraltar (Gibraltar Airport), comentar que este se encuentra situado en el istmo que une el Territorio Ultramar Británico de Gibraltar con España, a 500 m. del casco de Gibraltar y a una distancia similar del centro de La Línea. Por su aeropuerto pasan al año unos 500.000 pasajeros y se transportan cerca de las 450.000 toneladas de carga. Dicho istmo forma parte de hecho de la colonia británica, pero su soberanía se encuentra en litigio bajo un título distinto del que goza el Peñón. La pista del aeropuerto y demás instalaciones aeroportuarias se encuentra inmediatamente al sur del límite de los territorios bajo control británico y español ("frontera" según el punto de vista británico, y sólo "puesto de control policial" según el español, que no reconoce la soberanía británica sobre el istmo).

La posibilidad de una utilización conjunta de dichas instalaciones aeroportuarias sería muy beneficioso para ambas partes, ya que la Ciudad de La Línea podría aportar esa expansión de suelo que requiere el aeropuerto con la propuesta que desde el nuevo Plan General se realiza del “Centro de Negocios y Ampliación Aeroportuaria” en los suelos colindantes con el actual Aeropuerto de Gibraltar.

Los Gobiernos de Madrid y Londres han iniciado los contactos bilaterales para encontrar una salida al contencioso de Gibraltar en el marco de las negociaciones del Brexit. La predisposición de las dos partes a alcanzar un acuerdo que actualmente parece discutir por buenos caminos de entendimiento. El futuro de Gibraltar es parte del acuerdo del Brexit. España tiene derecho a veto sobre cualquier decisión que afecte a la relación del Peñón con la Unión Europea. La oferta del Gobierno español

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

es conocida: cosoberanía, régimen fiscal propio compatible con la UE y desmantelamiento de la verja.

2.9.- Las Estrategias con el Norte de África: nuevas oportunidades.

El desarrollo del norte de África convierte a este espacio aduanero y de negocio en un punto estratégico para captar proyectos empresariales de gran escala internacional. No perdamos de vista que la Región Tanger-Tetuan se ha convertido en una plataforma muy atractiva para los inversores extranjeros por su proximidad geográfica a Europa y por su tratamiento fiscal preferencial. Marruecos ya ha iniciado los trabajos de realización del tercer tramo de desarrollo de la zona franca de Tánger con una inversión de 430 millones DH (MDH). Este programa de inversión se centra en la adaptación y el desarrollo de una zona reservada a los fabricantes de equipos para automóviles (80 Ha.). El proyecto de extensión incluye también la construcción de 50.000 metros cuadrados de edificios industriales listos al empleo (250 MDH) y la realización de un barrio dedicado a institutos de formación y de una zona terciaria (30.000 metros cuadrados) constituida de espacios comunes destinados a las empresas de la zona por un importe global de 70 MDH. Así mismo, ofrece a los operadores instalados la oportunidad de aprovecharse de los acuerdos de libre comercio firmados por el Reino de Marruecos, de una logística potente, de la ausencia de trámites aduaneros y de una estratégica proximidad con el mercado europeo. La zona alberga a numerosos operadores internacionales cuya producción se destina a la exportación. Se trata, en particular, de los fabricantes de equipos de la industria del automóvil, la industria aeronáutica y las empresas de fabricación de componentes electrónicos.

La Ciudad de La Línea, se encuentra en esa “rótula” territorial entre todos estos territorios de Gibraltar, Bahía de Algeciras, Costa del Sol y Norte de África, pudiendo conformarse en sus expectativas de futuro en una importante “Centralidad Territorial” de gran alcance económico no solo para La Línea sino también para toda su comarca. Apostar con firmeza por una propuesta de esta escala territorial para la Ciudad de La Línea es uno de los principales objetivos de su nuevo Plan General, en donde se requerirán la cooperación y concertación con entidades públicas y privadas que posibiliten esta aspiración de la Ciudad de La Línea que legítimamente desea ofrecer a sus habitantes y a toda la comarca su posición de “centralidad territorial” que le va a corresponder en este ya presente siglo XXI.

3.- CRITERIOS PARA UNA “NUEVA LINEA”: LA “URBANIDAD” DE LA CIUDAD

3.1- Algo más que un Plan General: un “Proyecto de Ciudad”.

La redacción de un nuevo Plan General, puede ser una buena oportunidad para plantear las alternativas y propuestas de futuro que requiere La Línea de la Concepción para incorporarse al importante “discurso de ciudades” que se está consolidando actualmente en nuestra Europa del siglo XXI. En este sentido, las propuestas del documento previo del AVANCE del nuevo Plan General ,van dirigidas no sólo a establecer las condiciones del desarrollo de la Ciudad de La Línea sino, y principalmente, a definir un auténtico “Proyecto de Ciudad” capaz de potenciar sus nuevas señas de identidad y, en consecuencia , las concreciones de las nuevas demandas y necesidades futuras que sean capaces de solucionar sus actuales situaciones de crisis que generan sus diversos problemas tanto urbanísticos como sociales. Y precisamente estos documentos previos del AVANCE puede ser también una buena ocasión para concretar y visualizar estas propuestas desde la estrategia de un conjunto de intervenciones que entrelazadas todas ellas dentro de una estructura general de la ciudad tratan de desarrollar más un modelo de “Proyecto de Ciudad”, apoyado en concretas intervenciones y que a modo de “acupuntura urbanística” se ubican estratégicamente en el tejido de la ciudad, que en una serie de abstractas medidas exclusivamente administrativas de ineficaz terapéutica ante las necesarias y concretas actuaciones que exigen los muchos y complejos problemas de La Línea.

Esta idea de plantear y definir un “Proyecto de Ciudad” para La Línea de la Concepción en estas etapas previas del AVANCE, se basa en la necesidad de superar los modelos clásicos de los anteriores Planes Generales (en dónde la calificación del suelo se convertía en el casi exclusivo discurso de sus contenidos), para poder definir las condiciones urbanísticas de un auténtico “proyecto” con capacidad de plantear formalmente estrategicas propuestas que nos aporte las definidas soluciones que requiere la ciudad, poniendo límites a los excesos privados y fortaleciendo la demanda pública en la búsqueda de ese equilibrio entre los intereses públicos que deberán legitimar los intereses privados que se pudieran concertar en el proceso de redacción del nuevo Plan General de La Línea. Y todo ello, basándonos en las buenas herencias de la planificación urbanística de los primeros años de la transición democrática de los años 80, en dónde el Plan se convertía en un documento de consenso colectivo basado en sus procesos de participación pública,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

que hacía posible precisamente una intencionada información pública capaz de hacer "entendible" no sólo el documento a la ciudadanía, en su manera de reflejar y narrar el conjunto de los proyectos de la ciudad, sino también de la necesaria "concertación" con los agentes públicos y privados para que se posibilite hacerlas realidad.

Serán propuestas que deberán nacer desde su propia capacidad de estructurar la ciudad y de su viabilidad de hacerse realidad a través de los propios instrumentos de gestión que el documento del Plan diseña para tal fin. Y para ello, los procesos de información y participación pública tienen un importante papel en la redacción del nuevo Plan General de La Línea, con el objetivo de consensuar y recoger mediante adecuados programas participativos, las opiniones, ideas y criterios q con el fin de obtener el necesario consenso colectivo sobre los contenidos y propuestas del propio documento del Plan General.

3.2.- Complejidad y modernidad: nuevas "centralidades"

Entendemos que la "modernidad" de la Ciudad es principalmente el resultado lógico de un proceso continuo de transformación que se produce a lo largo de su historia. Actualmente podemos observar que en las ciudades se está produciendo una nueva modernización, más avanzada y compleja, basada principalmente en los nuevos requerimientos demandados por los desarrollos que se están produciendo en sus transformaciones y que están sustituyendo a los limitados modelos del pasado. Así mismo, a ello hay que añadir el importante cambio de escala que ha provocado las nuevas infraestructuras del transporte y la movilidad urbana que va a originar en las nuevas relaciones sociales y relacionales que los usuarios de la ciudad demandarán para "vivir y trabajar", organizándose en una tupida y diversa red que conformarán la base de la interdependencia entre ellos como una nueva solidaridad y reparto de sus intereses colectivos. Hemos pasado de la comunidades "rurales" de la modernización del XIX, a las comunidades "urbanas" del XX y actualmente a las comunidades "territoriales" del XXI, produciéndose en la ciudad una importante "mutación" de escala mediante la aparición de esta nueva "escala territorial" de la ciudad.

Ya no son suficientes las determinaciones estáticas y rígidas que en el excesivo largo plazo definían los anteriores Planes Generales, basadas casi exclusivamente en la regulación abstracta de normas para controlar el futuro de la ciudad. Como dice el sociólogo Francois Ascher, el nuevo urbanismo de este siglo XXI se basará *"en una gestión más reflexiva, adaptada a una sociedad compleja y a un futuro incierto"*. La nueva situación que nos plantea la escala territorial nos presenta un espacio más mestizo, indefinido y complejo, en donde su "modelo" ya no puede corresponderse con la de un proyecto uniforme o unitario en sus determinaciones urbanísticas, sino por lo contrario podríamos afirmar que habitamos "territorios" sin unos claros límites, en dónde las actuaciones se suceden según decisiones estratégicas de inversión productiva o administrativa, localizándose en las oportunidades que nos presenta y provocan las nuevas actuaciones o infraestructuras. No existe ya "una ciudad", sino "muchas ciudades" dentro de la "ciudad" que adquiere ya su "otra" escala territorial a través de sus nuevas "centralidades".

Habitamos territorios "posmetropolitanos" estructurados por las redes de comunicación, en donde su dimensión es más de carácter temporal que espacial, en cuanto que definimos más el "tiempo" que se tarda en llegar que la "distancia" a la que se encuentra. El filósofo Massimo Cacciari, refiriéndose a la "ciudad", decía: *"Desde sus orígenes, la ciudad está "investida" de una doble corriente de "deseos": deseamos la ciudad como "regazo", como "madre", y, al mismo tiempo, como "máquina", como "instrumento"; queremos que sea ethos en el sentido originario de morada y estancia y, al mismo tiempo, un medio complejo de funciones; le pedimos seguridad y "paz" y, al mismo tiempo, pretendemos que tenga unas eficiencia, eficacia y movilidad extremas. La ciudad está sometida a preguntas contradictorias. Querer superar tales contradicciones es una mala utopía. Al contrario, se requiere darle forma. La ciudad en su historia es el experimento perenne para dar forma a la contradicción, al conflicto".*

El nuevo Plan General de La Línea enlaza con esta nueva generación de Planes Generales que intenta superar y solucionar los complejos problemas de estos nuevos desarrollos provocados por los avances tecnológicos y las grandes infraestructuras. Su ensayo se plantea en unos momentos de grandes conflictos de identidad urbana de La Línea ante sus necesarios cambios profundos, tanto urbanísticos como económicos, a los que deberá atender y encontrar concretas actuaciones que sean capaces de superar la difícil situación actual en la que se encuentra la ciudad de La Línea. Por otro lado, la necesidad de recuperar la "acción pública" del planeamiento, reivindicando su histórica capacidad técnica y política de la "concertación colectiva" para controlar los desarrollos y problemas de la ciudad, y los nuevos requerimientos que exigen sus nuevas escalas urbanas y territoriales, se conforman en objetivos básicos para la redacción de esta Revisión del nuevo Plan General que en la etapa del AVANCE abre su discusión y debate para la toma de decisiones en las siguientes Fases administrativas de las diferentes aprobaciones del Plan.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Todo ello, puede suponer precisamente una buena ocasión colectiva para encontrar también diferentes “salidas” a una compleja y conflictiva situación que está sufriendo la Ciudad de La Línea ante la ineficacia y agotamiento de los actuales modelos de sus desarrollos urbanísticos y económicos. Porque más que una “crisis” estamos actualmente ante un cambio de “ciclo” para el futuro desarrollo de La Línea, ya que no será posible salir de la “crisis” con medidas similares a las de antaño porque las cosas nunca volverán a ser como “antes”, y en todo caso las nuevas situaciones requerirán iniciativas muy diferenciadas para escapar de los actuales estados críticos que sufre actualmente La Línea. Más que una crisis coyuntural ó pasajera, nos encontramos ante un profundo “cambio de modelo”, tanto urbano como económico, a los que deberá atender y definir el nuevo Plan General de la Ciudad de La Línea para solucionar sus actuales problemas urbanísticos y el de sus futuros desarrollos.

3.3.-Actuar en el Tejido urbano mediante concretas actuaciones: la labor didáctica del “dibujo”.

El nuevo Plan General intenta definir y concretar sus actuaciones como “acción terapéutica” a modo de lo que hemos denominado en otros trabajos urbanísticos realizados (como en el Plan de Ronda en 1.988 o Córdoba en 1.997) acciones de "acupuntura urbanística" sobre los diferentes “tejidos” de la ciudad, ubicando “estratégicamente” un conjunto de propuestas que fueran capaces por si mismas de cualificar el modelo urbanístico y la “forma” de la ciudad, capaz por si mismos de referenciar y facilitar los futuros procesos de desarrollo. Las últimas generaciones del planeamiento general definían sus programas de desarrollo a través de rígidas y abstractas normativas “técnico-jurídica”, desde las que teóricamente se debía controlar todo el desarrollo de la ciudad y también sus incertidumbres futuras. Esta falta de concreción de las acciones para adaptarse a la compleja evolución que producen los actuales grandes cambios tecnológicos y económicos, los apartaba de una realidad urbana convirtiéndolos en la mayoría de los casos en documentos ineficaces y estériles para resolver los problemas urbanos que dichos desarrollos provocaban en la ciudad.

En este sentido, sería importante destacar la importancia que tiene el AVANCE en el nuevo Plan General en su puesta en valor no sólo sobre el “conocimiento de la ciudad”, con su pasado y presente redescubriendo y analizando todos los documentos urbanísticos que han incidido en la construcción de la ciudad, sino también la concreción urbanística de sus soluciones o proyectos estratégicos definidos a través del “dibujo” como forma de expresión comunicativa para poder conectar con los usuarios de la ciudad en las exposiciones publicas principalmente en la Fase del “Avance” en dónde se realizarían las necesarias “concertaciones colectivas” como “antesala” a las siguientes Fases de Aprobaciones Administrativas del Plan General. Estas ideas expresadas en “dibujos” tienen un objetivo didáctico como auténtica base del proyecto de la escala urbana y territorial del Plan por lo que puede facilitar la comprensión de sus contenidos. No se dibuja para reflejar exclusivamente imágenes edilicias, sino que el dibujo nacerá desde su concepción urbanística basada en sus condiciones estructurantes basada en su estratégica ubicación y las características para hacerse realidad en la futura gestión. Y todo ello desde su capacidad de “comunicación” para poder transmitir a la ciudadanía principalmente cómo podría ser “su” ciudad futura y, por otro lado, facilite su objetivo de concertar el conjunto de sus propuestas ante las entidades públicas y privadas que van a desarrollarlas.

El “dibujo”, no sólo será una adecuada herramienta de representación de ideas en esta Fase previa del Avance, sino también importante metodología de análisis y de comprensión de la realidad que se intenta exponer y debatir en el proceso de información y participación ciudadana. Supondrá un instrumento fundamental para abordar el reto de su definición y concreción, convirtiéndose en una iniciativa didáctica que podrá permitir colectivamente una lectura comprensiva de los contenidos que se plantea en el nuevo Plan General.

Precisamente en este contexto del “Avance”, es en el que se deberá producir un pacto previo de concertación político, técnico, empresarial y ciudadano para las tomas de decisiones de las siguientes Fases administrativas del documento del Plan General, siendo en esta Fase del “Avance” donde también se adquirirá el compromiso de concretar las ideas planteadas para que colectivamente se pueda valorar las decisiones que les ofrece el futuro documento del Plan. El “Avance”, se convertirá en una herramienta fundamental para la representación de las ideas y la interpretación de la realidad a través del análisis que permiten las diferentes escalas de las trazas del dibujo, representando y definiendo las imágenes ocultas de las ideas y sus expresiones graficas ante la necesidad de cerrarlas en su definitiva concreción. En este sentido, el “Avance” intenta abrir multitud de sugerencias que aportan, mediante intencionadas trazas, dibujos, imágenes…, todas aquellas cuestiones sobre la acción que se pretende proyectar. La condición esquemática del dibujo aporta una amplia libertad y flexibilidad en la etapa previa del análisis y búsqueda de soluciones como es el objetivo precisamente de la Fase del “Avance”, en donde los trazos van más allá

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

que la representación de una realidad que se desea expresar de manera más abierta para provocar y promover alternativas, posibles interpretaciones y soluciones que deberán concretarse previamente para consolidar posteriormente sus acuerdos y decisiones en las siguientes Fases administrativas del Plan .

3.4.- La Capacidad del Plan General: Urbanizar para "Mejorar" la Ciudad.

El nuevo Plan General de La Línea intenta principalmente integrar los problemas generales de la "ordenación" de la ciudad con la propia "gestión" que pueda hacer posible sus desarrollos y en consecuencia la solución de dichos problemas. En este sentido, "ordenación y gestión" van unidas precisamente a la "acción urbanizadora" para hacer posible ese principal objetivo del Plan de "mejorar" la ciudad a través de los instrumentos de "gestión" que garanticen su ejecución. Para ello, el Plan General analiza los problemas generales de la ciudad desde sus escalas territoriales y urbanas, con el fin de encontrar en sus concretas localizaciones las acciones o proyectos estratégicos necesarios para adecuarlos al orden general de la ciudad. Estas acciones por unificar la "ordenación" con la "gestión", se traduce en los requerimientos que exigen las diferentes escalas y clases de suelo que nos presenta la ciudad de La Línea.

En los "Suelos Urbanos" (tanto ordenados como no ordenados), aplicar este concepto de la "ordenación y mejora" a través de la "acción urbanizadora" de dichos suelos, puede constituir un mecanismo de gestión de gran eficacia para conseguir los objetivos que se persiguen. Recuperar la "urbanización" como un mecanismo de gestión de gran eficacia para conseguir la "mejora" de la ciudad de manera más eficaz. Entender la "urbanización" como un mecanismo de "orden y gestión" para "mejorar la ciudad", se convierte en el nuevo Plan General en un instrumento urbanístico de gran eficacia en la mejora y cualificación de dichos Suelos No consolidados. Esta acción de la "Urbanización", ligada a los conceptos inseparables de la "Ordenación y la Gestión", puede encontrar ese necesario equilibrio entre el "orden" que plantea el Plan con la "acción" del proyecto que lo desarrolla, conformando esa necesaria relación "Plan-Proyecto" que apoyándose en las necesarias concertaciones "publicas- privadas" sean capaces de solucionar con eficacia y rapidez los urgentes problemas que requieren en estos Suelos No consolidados de la Ciudad de La Línea.

Esta acción de "ordenar", precisamente para "mejorar la ciudad" y en definitiva para "hacer ciudad", pasa necesariamente tanto por "concretar" las intervenciones del Plan como por diseñar una gestión "ágil y eficaz" que sea capaz de hacerlas realidad. Y aquí es dónde el nuevo Plan General intenta recuperar la "acción urbanizadora" como un atractivo instrumento para lograr estos objetivos. La intervención indiscriminada ó discrecional, al margen de los criterios anteriormente señalados de la "ordenación" y la "gestión", puede producir graves problemas en el entendimiento global de la ciudad. En definitiva, el nuevo Plan General de La Línea no sólo valora las propias capacidades urbanísticas para resolver sus diferentes problemas, sino que trata de descubrir y consolidar los valores estructurales y las "formas" urbanas derivadas del modo original y fundacional de "ordenar, urbanizar y construir" la ciudad como tres acciones inseparables para lograr este importante objetivo básico de "mejorar y hacer ciudad" que se convierte también en uno de los principales objetivos el nuevo Plan.

3.5.- Referencias Unitarias y Fragmentarias: "Plan-Proyecto"

Según lo anteriormente expuesto, podríamos afirmar que los contenidos que se plantean para el desarrollo urbanístico de La Línea son "algo más" que exclusivamente determinaciones administrativas ó normativas, que si bien hay que atender no van a resultar ser suficientes para conseguir esa "curación" de la ciudad de La Línea ante sus diferentes y difíciles problemas a los que se enfrenta actualmente. Se trata, ante todo, de plantear un nuevo Plan que sea capaz de ir más allá de las propias consideraciones administrativas ya evidentes e indiscutibles de todo Plan: ya no bastará solamente con que el documento del Plan cumpla con toda la amplia y compleja legislación vigente (cuestión que se da por sabido que así debe ser), ni que su ordenación urbanística tenga la corrección administrativa de sus propuestas (puesto que son mínimos contenidos técnicos exigibles en todo documento), sino que la novedad en este nuevo Plan General de La Línea será conseguir concretar las acciones estratégicas y desarrollarlas con instrumentos capaces de "hacer realidad" la puesta en marcha de sus "concretas y estratégicas" propuestas urbanas y territoriales, mediante una transparente "gestión" que posibilite una correcta "viabilidad económica" que los haga posible en prudentes "plazos" de tiempos adecuados a las necesidades que demanda la Ciudad de La Línea y que deberán definirse en su documento del nuevo Plan, cuyo respaldo de una amplia "participación colectiva" le asegure el máximo "consenso colectivo" que debe obtener a lo largo de su proceso de redacción.

En este sentido, será preciso congraciar las directrices de la planificación ("plan") como documento que ordena globalmente la ciudad, con las estratégicas propuestas ("proyecto") que a modo de "fragmentos" se integren prioritariamente dentro de dicho orden general. Sin embargo, la idea de que la ciudad se construye a "fragmentos" puede llevar a la consideración de que el Plan puede ser un "conjunto de proyectos", y algo de verdad puede haber en esta afirmación sobre todo si tenemos en consideración que en último término el problema del proyecto debe responder al problema de la ciudad. Sin embargo esta revalorización del "fragmento", que el Plan

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

de La Línea asume y desarrolla en su "puzle" tanto urbano como territorial, descubriendo vacíos, discontinuidades, contradicciones..., ha sido también matizada. El Plan de La Línea no es simplemente un conjunto de proyectos sino un "conjunto de estrategias" definidas en "proyectos estratégicos". Intervenciones capaces de dinamizar procesos, coordinar elementos territoriales o urbanos, difundir "ideas de ciudad y territorios" capaces de reactivar "nuevas economías" que potencien y cualifiquen el "orden físico y social" de la Ciudad de La Línea. De ahí que los proyectos o propuestas en el nuevo Plan se plantean como un conjunto de diversas y concretas estrategias, como un "collage" de ideas con los que ha intentado desarrollar los distintos principios expuestos en el Plan, y sin que ello pueda inducir a entender este conjunto de propuestas como un "puzle" sin orden, sino muy al contrario como una manera de recomponer este "orden" dándole una nueva racionalidad, un "mosaico" que adquiere su justificación de acción y razón de ser dentro del orden global de la ciudad en donde se incrusta y en la "integración" que son capaces de producir.

Para conseguir estos objetivos, el Plan reconoce las capacidades públicas y privadas, entendiéndolas conjuntamente y posibilitando salidas diferenciadas a los graves "estados de crisis" que padece actualmente la Ciudad de La Línea y su territorio. Para ello, intenta reconstruir las credibilidades públicas en generar, dinamizar o potenciar nuevos procesos económicos y urbanos con claras y concretas intervenciones que cualifiquen la actividad urbana y social de la ciudad. Desde este argumento se posibilita también asociar el plan urbanístico a la "ejecución y gestión" del conjunto de las propuestas, a las decisiones presupuestarias, y a las consideraciones sobre la asignación de los recursos "públicos y privados", así como a las políticas municipales tanto regionales como estatales.

3.6.- Una Apuesta por el Equilibrio Público- Privado: la "Concertación Urbanística".

Encontrar un adecuado equilibrio entre los intereses públicos y privados, ha resultado ser siempre una de las principales cuestiones en la reflexión urbanística de los Planes Generales. En nuestro caso, no se trata de realizar un documento rutinario de "revisión" sin atender esa imprescindible necesidad de dicho equilibrio, y que posiblemente sería difícil de evitar en las actuales circunstancias de búsqueda de esas soluciones que requiere con urgencia la Ciudad de La Línea , sino la de definir concretas actuaciones "público-privadas" sobre los problemas existentes que sean capaces de poner en marcha las "nuevas oportunidades" que requiere la ciudad para solucionar sus problemas urbanísticos y sociales. Y todo ello no sería posible sin el diseño de una "eficaz" gestión que puede desbloquear aquellas cuestiones heredadas, ó la puesta en marcha de los nuevos desarrollos que tendrán difícil resolución si no se cumplen estos principios de equilibrio de la necesaria concertación "público-privado". Por tanto, trataríamos por un lado de revisar en profundidad los instrumentos o normas del actual Plan de la ciudad heredada , y por otro lado plantear una nueva estrategia urbanística que deberá definir el nuevo marco económico y urbanístico del Plan General mediante una cuidadosa selección de las actuaciones y proyectos estratégicos que desde el nuevo Plan General sean capaces de cualificar y potenciar la nueva dinámica económica y social que requiere la ciudad.

Por todo ello , es evidente que la apuesta social se convierta en uno de los principales objetivos del nuevo Plan General de La Línea, y por tanto será importante e imprescindible equilibrar las rentabilidades productivas (o "privadas") que producen las calificaciones urbanísticas del suelo, con las rentabilidades sociales (o "públicas") que precisamente las puede legitimar desde el Plan. Este equilibrio "público-privado" deberá basarse también en el necesario reparto de responsabilidades y de capacidades de gestión y financiación que requiere este tipo de ofertas, con el fin de no caer en los extremos de una excesiva concentración de la "oferta pública" que haría difícilmente viable su posibilidad de ejecución, o una exclusiva "oferta privada" que monopolizaría el mercado con los consiguientes peligros especulativos. Desde la concreción de ese reparto de aprovechamientos y responsabilidades publica-privadas, que el Plan definirá y concretará en el conjunto de sus propuestas, deberá entenderse la viabilidad urbanística y económica de dichas propuestas a través de procesos de concertación pública-privada.

3.7.- Un Nuevo Modelo Residencial: LA VIVIENDA COMO "EQUIPAMIENTO".

Plantearse en el nuevo Plan General de La Línea el análisis conceptual del producto residencial como auténtico y necesario "equipamiento" dentro del conjunto de sus estratégicas y equitativas ofertas para la ciudad, parece que podría ser sin lugar a dudas un importante criterio para abordar en un futuro inmediato este producto que se ha convertido actualmente en una de las principales demandas para sus ciudadanos. Por todo ello, parece importante replantear los objetivos de las políticas de vivienda con unas determinadas y específicas estrategias, desarrollando ordenaciones adecuadas para una serie de nuevos modelos tipológicos que se ajusten mejor tanto a la demanda real existente como a las nuevas necesidades que requieren sus futuros demandantes.

Como objetivo urbanístico del nuevo Plan General de La Línea, no se trata tanto de desarrollar un programa "extensivo" de oferta residencial, sino propuestas cualificadas

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

y concretas actuaciones de “rehabilitación y regeneración” de sectores residenciales existentes en la ciudad consolidada que requieren estas intervenciones de reformas interiores de la ciudad , así como nuevos desarrollos cuya estratégica posición aporte esa necesaria innovación que requiere el producto residencial para adaptarlo a las nuevas demandas sociales , con el objetivo de poder configurar una más atractiva oferta y también una mejora de la “imagen urbana” de la ciudad. Un análisis general de la oferta residencial requiere plantear las nuevas exigencias residenciales, principalmente en las zonas “centrales” de su trama consolidada, de manera que entendamos el “Centro” y la “Periferia” como dos sectores de la ciudad inseparables con capacidad de entenderse y relacionarse en cuanto también a la oferta y uso residencial, construyendo y revitalizando la oferta residencial en la pieza Central de la ciudad sin caer en las negativas y ya típicas confusas contradicciones de “vaciar” los “centros” de residencia terciarizándolos en favor de las “periferias”.

La importante demanda de vivienda que se puede producir en la Ciudad de La Línea en los próximos años, podríamos justificarla en los siguientes principales motivos: demográfico, ausencia de ofertas adecuadas, hacinamiento y emancipación, reposición y cambio de vivienda actual por ofertas residenciales más cualificadas que el nuevo Plan General pretende potenciar en sus diferentes propuestas estratégicas.

El primer motivo podríamos centrarlo en la presión que la “demanda demográfica” puede ejercer en las condiciones futuras de La Línea, debido principalmente a las nuevas propuestas y expectativas que puede también abrir el nuevo Plan, y que va a requerir prever acciones urbanísticas que atiendan estas demandas residenciales, cuyas principales características urbanas puedan ser diseñadas para su función de “vivir” y no sólo como simples “dormitorios” que los convierta en barrios o “ghetos” aislados de la estructura y actividad urbana. Por otra parte, tengamos en cuenta que durante estos últimos años no se han realizado unas ofertas residenciales adecuadas a la demanda “solvente” de La Línea que garantice su capacidad de acceso a la misma (demanda que parece no coincidir con los modelos residenciales que se ofrecen actualmente), habiéndose producido un vacío y una infracción en la oferta del mercado de la vivienda, tanto pública como privada. Esta situación ha provocado un cierto desequilibrio en la oferta y demanda residencial que actualmente el mercado deberá volver a equilibrar con cierta celeridad mediante adecuadas y diferenciadas propuestas que el nuevo Plan General planifica en sus contenidos, posibilitando operaciones “públicas – privadas” de obtención de suelos para generar estas innovadoras ofertas residenciales que requiere la actual demanda que no sólo se va a centrar en La Línea sino también en sus entornos colindantes de Gibraltar y Bahía de Algeciras.

Un segundo motivo seria la “falta de ofertas especialmente adecuadas y atractivas para la nueva población joven” que se incorpora al mercado de la vivienda, y la manifiesta delimitación de recursos económicos para acceder a la misma. Estas podrían ser las principales causas para que los jóvenes no emancipados actualmente en la ciudad puedan acceder al mercado de la vivienda. La crisis del empleo juvenil, y en consecuencia de sus niveles de solvencia, ha producido un considerable aumento de la necesidad de fijar su propia residencia en el hogar paterno. Esta situación provoca un “hacinamiento” familiar que exige resolverse mediante una estudiada oferta residencial y adecuada financiación del producto que se ofrece.

El tercer motivo serían las “nuevas condiciones de producción residencial”, y la necesidad de pasar del concepto de “barrio dormitorio” de las periferias urbanas de La Línea al concepto más atractivo de “barrio activo” de las nuevas propuestas del Plan. Se basa fundamentalmente en entender que actualmente ya no es admisible, (ni desde un punto de vista social, ni desde la propia perspectiva comercial), la oferta exclusiva de la “vivienda” sino se complementan con los “servicios” complementarios que se ofertan con ella. Se trata de plantear un nuevo modelo en donde el auténtico “motor” de actividad urbana que necesitan los nuevos sectores residenciales sean precisamente la cualificación y posición estratégica de estos “servicios” (usos comerciales y equipamientos), convirtiéndose así en auténticos “focos de atracción” para el futuro usuario de la vivienda, cuya exclusiva y única oferta residencial ya no satisface a las nuevas demandas de usuarios que exigen “algo más” que una simple vivienda.

En este sentido, se valora este nuevo concepto de los “Servicios” como auténtico atractivo para la oferta residencial, agrupando y centralizando en lugares estratégicos el conjunto de los grandes equipamientos residenciales en forma de importantes centros de atracción que potencien y posibiliten la actividad urbana que requiere cada uno de estas propuestas residenciales en sus diferentes escalas, conectando su oferta residencial periférica con la ciudad central mediante estudiadas conexiones viarias y a través de sus elementos estructurantes , así como los equipamientos y espacios públicos que impidan el “efecto periferia” tan perjudicial en las actuales extensiones residenciales de la Ciudad de La Línea.

La posibilidad de acceder a “mejores productos residenciales”, de mayor calidad urbana y ambiental, podría ser el cuarto importante motivo generador de las actuales demandas residenciales. Al igual que en el punto anterior, se trata de plantear un nuevo producto más ‘imaginativo” que sea capaz adecuarse a las necesidades que se reclaman desde la demanda actualmente existente. En este sentido, sería importante desarrollar precisamente desde el nuevo Plan General de La Línea originales productos residenciales basados en las actuales demandas sociales, incluyendo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

también las posibles fuertes demandas que se pueden producir desde Gibraltar y Bahía de Algeciras que no encuentran un "hábitat" adecuado a las nuevas aspiraciones que se demandan. Se trata de hacer que las "casas" y la "ciudad" sean y parezcan lo que los ciudadanos requieren para reconocerlas como tales conceptos. Atractivas innovadoras propuestas, con adecuadas y asequibles financiaciones, que posibiliten dar salida a la demanda de los futuros asentamientos residenciales. Es evidente que los objetivos propuestos en el nuevo Plan General de La Línea para la recomposición morfológica en las áreas centrales de la ciudad y vacíos urbanos semiperiféricos, permite recuperar el concepto del "proyecto urbano" en las operaciones de recomposición y formalización de dichos sectores de la ciudad, precisamente en donde las deficiencias y ausencias de estos conceptos ha provocado en épocas anteriores situaciones caóticas, tanto urbanísticas como arquitectónicas.

3.8.- Los criterios del Plan para una "Ciudad Inclusiva": "Vivir la Ciudad".

Las ciudades constituyen un espacio de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social. Los planes urbanísticos tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables como se planteará en el nuevo Plan General de La Línea.

En este sentido cabe recordar que en la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Nueva York en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas adoptó formalmente una nueva y ambiciosa Agenda de Desarrollo Sostenible siendo uno de sus objetivos *"Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles"* y para lograrlo se establece como meta *"proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad".* Asimismo propone como otro objetivo *"Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas"*.

Siguiendo estas directrices la Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) que tuvo lugar en Quito, del 17 a 20 de octubre de 2016, reorienta la manera en que se planifican, se diseñan, se financian, se desarrollan, se administran y gestionan las ciudades y los asentamientos humanos. Entre los objetivos que se persiguen está el *"lograr la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas a fin de aprovechar plenamente su contribución vital al desarrollo sostenible (...), asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones (...) y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados". De igual modo se refuerza este objetivo transversal, especificando en muchos de los temas que se abordan, que se harán "teniendo en cuenta la edad y el género"*.

También la Agenda Urbana de la UE adopta la dimensión de género para introducirla en el desarrollo urbano, tanto a nivel nacional y regional como en las propias ciudades.

España está comenzando a desarrollar una Agenda Urbana que, a nivel nacional, contribuya a cumplir con los objetivos planteados por las nuevas Agendas Urbanas Internacionales aprobadas recientemente y en Andalucía este movimiento internacional se ha incorporado mediante la Agenda Urbana de Andalucía, aprobada recientemente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de septiembre de 2018 y que también recoge dichos objetivos ("Agenda Urbana de Andalucía 2030". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 2018).

Asimismo son ya muchos los gobiernos autonómicos que han elaborado documentos específicos sobre medidas para conseguir un "urbanismo inclusivo" medidas que el nuevo Plan de la Línea también debe contemplar, sobre todo teniendo en cuenta las especiales características de la ciudad, que tiene un alto grado de vulnerabilidad urbanística y social debido en gran parte a la existencia de unos barrios muy degradados, con un viario excesivamente estrecho e inseguro, con insuficientes públicos abiertos y con una elevada tasa de desempleo .

(-Urbanismo con perspectiva de género". Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía. 2006

- "Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género". Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco. 2012

-"Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano". Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Generalitat Valenciana. 2017)

Esta situación afecta especialmente a los colectivos de niños, mujeres y personas mayores o con discapacidad y supone una importante debilidad que obstaculiza el camino hacia la cohesión social y el desarrollo socioeconómico de la ciudad. Por todo ello el nuevo Plan de la Línea se plantea solucionar dicha situación mediante diversas actuaciones y medidas, con especial atención a las destinadas a las mujeres, niños y personas mayores porque, sin perjuicio de plantear un Plan con perspectiva de género por la aplicación de los documentos antes citados, está absolutamente

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacullo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



La "Ciudad Inclusiva": una apuesta del Plan por "domesticar" la ciudad y hacerla más habitable

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

demostrado, con datos objetivos y contrastados en diversos estudios, y así debe ser reconocido, que las mujeres, además de ser un grupo vulnerable, constituyen el grupo social que más usa la ciudad y el transporte público y el que más cuida de otros colectivos que también están en situación de vulnerabilidad (niños y personas mayores o con discapacidad).

De acuerdo a ello, entendemos que si desde el nuevo Plan se mejora la ciudad con medidas específicas dirigidas a este colectivo, no sólo se estará contribuyendo a su justo reconocimiento y a su inclusión, visibilidad y protagonismo en la sociedad y en la ciudad, sino que se mejorará su calidad de vida y la de todos los colectivos más vulnerables, sin perjuicio de otras actuaciones específicas destinadas a estos. Obviamente, para la consecución de estos objetivos de "inclusión" es necesario impulsar medidas, grandes y pequeñas, en todos los campos, tanto públicos como privados, pero posiblemente el nuevo Plan de la Línea suponga un instrumento fundamental para conseguir avances mediante algunas medidas concretas y prácticas. Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:

- Previsión de nuevas actuaciones urbanizadoras que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- Regulación de unas medidas generales de diseño urbano bajo los principios de ordenación para una ciudad más segura para los futuros desarrollos urbanos, ya sean de nueva urbanización o de regeneración urbana.

Para ello se tomarán como referencia los seis principios para una ordenación urbana segura desarrollados por el Ayuntamiento de Montreal ("Urbanismo con perspectiva de género". Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía):

1.- Saber dónde se está y a donde se va (señalización)
2.- Ver y ser visto (visibilidad)
3.- Oír y ser oído (afluencia)
4.- Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)
5.- Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)
6.- Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)

- Actuaciones de regeneración urbana de barrios obsoletos y degradados en los que se contemplarán una mezcla de usos, con viviendas, comercios, oficinas, centros de salud, bibliotecas, escuelas, parques, etc., que aporten multifuncionalidad y proximidad, y la utilización prioritaria del transporte público, mediante el control del tráfico privado, así como el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización del barrio y, con ello, mayor seguridad a las personas.
- Mejora del viario del centro urbano, ampliando las aceras, mejorando la iluminación y eliminando barreras arquitectónicas.
- Incremento de los espacios libres públicos, que deberán ser diáfanos y estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres.

Así el nuevo Plan apuesta por un "urbanismo inclusivo", que intenta responder a las distintas perspectivas y necesidades cotidianas de la pluralidad de sus habitantes y que debe contribuir a conseguir una ciudad más segura y más humana, que favorezca la conciliación familiar y laboral. Con ello se conseguirá también incrementar el sentimiento de pertenencia de cada habitante a su entorno urbana así como su identificación y corresponsabilidad con la ordenación urbana y la gestión de su ciudad. En definitiva el nuevo Plan de la Línea también debe conseguir la inclusión de todos sus habitantes, a los que va destinado, para que se impliquen y se sientan protagonistas en la construcción de su ciudad de tal modo que la sientan, la disfruten, cuiden y la hagan progresar.

No se trata sólo de resolver urbanísticamente todas las demandas administrativas de la legislación vigente, sino también de resolver la "habitabilidad de la ciudad" para todos sus usuarios, colectivos e individuales, valorando el "placer de vivir la ciudad" que requieren en sus diferentes necesidades el conjunto de todos los "usuarios de la ciudad" que en sus diferentes capacidades y características habitan y usan la ciudad.

En este sentido, el concepto de la "habitabilidad" de la Ciudad se convierte en este nuevo Plan en un aspecto de primer orden para la toma de sus decisiones y propuestas , pues ya no bastará con la bondad "formal" de sus propuestas sino que implícitamente deberá incluir aspectos esenciales sobre la "movilidad", sostenibilidad , accesibilidad y seguridad", que son cuestiones esenciales a tener en consideración para lograr ese objetivo que este nuevo Plan General de La Línea considera esencial obtener como es la "habitabilidad de la ciudad" para el conjunto de todos sus "usuarios" como destinatarios finales de los contenidos del nuevo Plan General de La Línea.

Este objetivo que denominamos la "ciudad inclusiva", trata de superar cualquier otra etiqueta que no sea capaz de "incluir" las necesidades de todos sus "usuarios",

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

individuales y colectivos, para conseguir el principal objetivo de "vivir la ciudad" desde sus exigencias y necesidades.

3.9.- Las nuevas mutaciones de la Ciudad El "Paisaje como Proyecto"

Si reconocemos que el "Paisaje" de la ciudad se basa en la percepción visual y estética que produce la acción humana con su intervención proyectual, lograríamos encontrar algunas claves de su necesaria compresión cultural como consecuencia de las transformaciones urbanas y territoriales que requiere la misma para concretar y desarrollar su futuro. Dicho más claramente, habría que reconocer que esta acción urbanística y cultural del paisaje tiene como objetivo intentar transformar la herencia recibida para adaptarla y dominarla como "mirada humana" que percibe las nuevas mutaciones de la ciudad, que nunca son inmutables sino que se modifican permanentemente como reflejo cultural de cada época como podemos comprobar en el proceso histórico de La Línea. La especial dimensión estética de su propio paisaje habría entonces que descubrirla en las equidistancias de los vacíos existentes entre las intervenciones como cualidad indispensable de la percepción dinámica del mismo, y sus "miradas sobre la ciudad" que nunca será homogénea sino "fragmentaria" en sus diferentes intervenciones. Y si el paisaje urbano tiene este fundamento en la intervención urbanística ó mutación que se produce en cada época histórica de la ciudad, en el nuevo Plan de La Línea tendríamos que reconocer dichas transformaciones como "nuevas miradas" de su paisaje ante las nuevas transformaciones que se proponen en el nuevo Plan. Estas nuevas miradas sobre la ciudad de La Línea en sus nuevas periferias, espacios antropizados, con nuevos usos y demandas que requiere la ciudad para su mejora urbana y social, grandes infraestructuras…, son las que deberán forjar las nuevas miradas como "nuevos paisajes ocultos".

La observación del Paisaje como variable territorial, especialmente en el medio rural y natural, también en el urbano y urbanizable, es difícilmente disociable del análisis de las demás variables ambientales y territoriales del municipio, que condicionarán definitivamente el modelo de ordenación integral que propugna el nuevo Plan de La Línea . No obstante, el procedimiento actual exige la incorporación de un estudio específico de paisaje, con independencia de si dicho estudio se incorpora como parte sustancial al propio documento urbanístico o al ambiental.

Como antecedentes que se han tenido en consideración en el nuevo Plan General de La Linea, habría que referirse a los acuerdos del 20 de octubre de 2000, en Florencia, en donde se puso a la firma de los Estados el Convenio Europeo del Paisaje (CEP). Este Convenio fue ratificado por el Gobierno de España el 6 de noviembre de 2007 y está en vigor desde el 1 de marzo de 2008. Por ello, se ha convertido en un marco conceptual y normativo de referencia obligada para todas las administraciones públicas en España a la hora de elaborar y poner en práctica políticas e iniciativas en materia de protección, gestión y ordenación del paisaje.

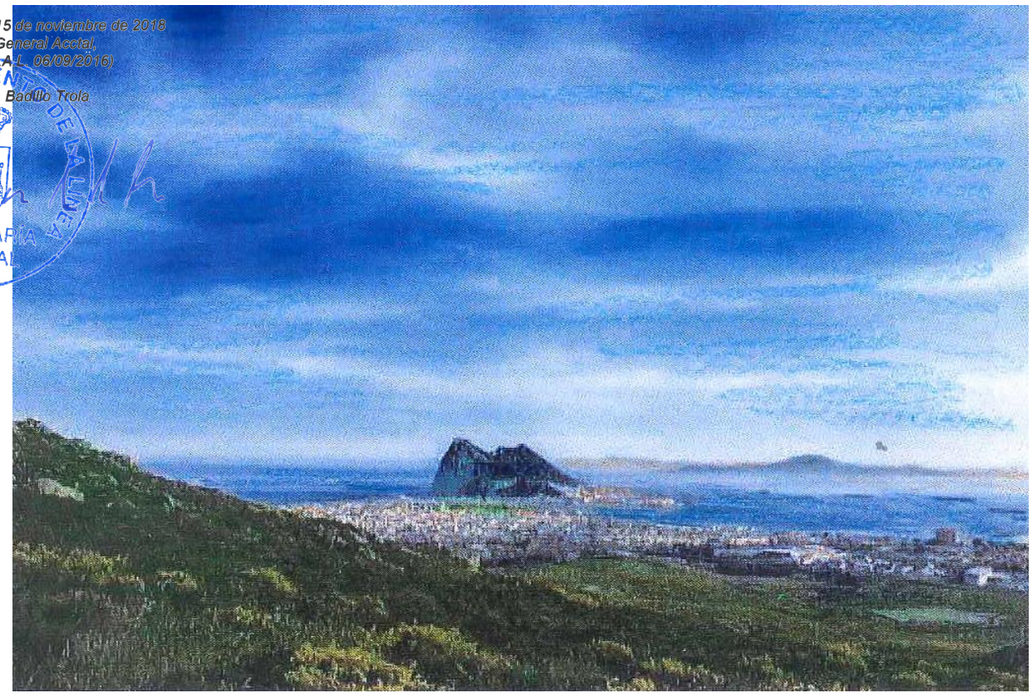
El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en su reunión del día 6 de marzo de 2012, aprobó la Estrategia de Paisaje de Andalucía, documento que establece los criterios para el desarrollo de las políticas de la Junta de Andalucía en materia de paisaje en los próximos años. Con la aprobación de esta Estrategia, documento pionero en España, Andalucía da cumplimiento al Convenio Europeo de Paisaje. Aunque la Estrategia de Paisaje de Andalucía, como instrumento de gobernanza, representa por tanto un acuerdo y compromiso sin carácter normativo, no obstante establece un marco de referencia estratégico para integrar, coordinar y armonizar todas las actuaciones de la Junta de Andalucía en esta materia, a fin de propiciar la coherencia, complementariedad y sinergia de las mismas.

La metodología que aquí se propone para la realización de los estudios de Paisaje que se plantean en el nuevo Plan General de La Línea , principalmente en su ámbito urbano de los Paseos de litoral de Levante y periferias del Zabal, como en sus ámbitos naturales del Parque Natural de Levante, y Sierra carboneras ,consiste en el establecimiento del carácter paisajístico y de los objetivos de calidad de una serie de unidades taxonómicas de paisaje, entendidas como tipos paisajísticos a escala local, distintivos, reconocibles y consistentes, con un carácter paisajístico común.
En síntesis, las fases de trabajo y tareas que conlleva son las siguientes:
1.- Identificación y caracterización de unidades homogéneas y elementos singulares de interés paisajístico
Consiste en la identificación y delimitación de las unidades homogéneas de paisaje, basada en la utilización de un Sistema de Información Geográfica (SIG), que sea aplicable a escala 1/10.000 y permita la combinación de un conjunto de variables agrupadas de la siguiente manera:

- Variables del medio natural: litología, hidrología superficial, hidrogeología, relieve, clima, suelo, flora y fauna.
- Variables del medio socio – cultural: grado de antropización, usos del suelo, asentamientos urbanos y pautas de residencia, cerramientos, deslindes, infraestructuras lineales (comunicación, eléctricas, etc.)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Accital,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARIA GENERAL









El "Paisaje como proyecto": la referencia paisajística del Peñón de Gibraltar, los espacios del litoral de levante, las "cuñas verdes" uniendo el litoral con Sierra Carbonera, la ordenación de los "vacíos" de la ciudad…, objetivos del "Paisaje" en el nuevo Plan.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

- Variables del medio escénico – perceptual: cuencas visuales, intervisibilidad, textura, color, formas, patrones, tamaño de parcelaciones.

La descripción del carácter paisajístico se realiza a través de una serie de parámetros; fisonomía, significado ecológico, cultural y social, fragilidad, singularidades, procesos/políticas públicas/ intervenciones, dinámicas recientes/tendencias.

2.- Valoración de las unidades de paisaje y definición de objetivos de calidad. El Diagnóstico experto.

La valoración de las distintas unidades de paisaje identificadas se realiza mediante criterio experto atendiendo esencialmente a los siguientes parámetros:

- Valores escénicos, estéticos y sensoriales
- Valores naturales y ecológicos
- Valores productivos, utilitarios y funcionales
- Valores históricos y patrimoniales
- Valores de acceso y uso social
- Lugares e hitos de interés singular

Con todo ello, el equipo experto realizará un diagnóstico para cada tipo de unidad cuya finalidad última será la concreción de los objetivos de calidad, a partir de:

- La calidad visual y fragilidad de los paisajes.
- Las presiones, conflictos y amenazas detectados.
- Las insuficiencias y debilidades en el tratamiento del paisaje desde los distintos instrumentos públicos de ordenación, protección y gestión.
- Las oportunidades para su conservación y valorización como recurso económico.

3.- Participación pública. El Diagnóstico Participativo

El traslado del Diagnóstico experto al Diagnóstico Participativo se realizará a través de un proceso público de participación ciudadana. Este proceso, esencial en el modelo de intervención propuesto por la Estrategia Europea y Andaluza de Paisaje, responde por un lado a la necesidad de recabar información sobre la percepción social del paisaje y su gestión, y, por otro, a la necesidad de generar las condiciones necesarias de sensibilización, capacitación y compromiso que hagan posible en el futuro avanzar hacia la gestión participativa del paisaje.

La participación ha de consistir, de este modo, en la traslación pedagógica de las conclusiones del Diagnóstico Experto a la ciudadanía que participa para, mediante técnicas de animación y comunicación, extraer su percepción, que modulará las conclusiones anteriores.

4. Propuestas del nuevo Plan General de La Línea

El Diagnóstico Participativo pretende ser concluyente para fundamentar las propuestas que en materia de gestión, conservación, recualificación y utilización del paisaje deberán ser instrumentadas a través de sus distintas herramientas.

Una vez realizado el estudio de Paisaje y conocidos los resultados de la Participación Pública, se trasladan sus conclusiones a las determinaciones propias del planeamiento general, formuladas en:

Catálogo:

El Catálogo como instrumento del planeamiento general, podrá incorporar aquellos recursos paisajísticos que requieran de una atención especial por sus valores paisajísticos, escénicos o simbólicos:

- Hitos y elementos relevantes de paisaje, tanto urbanos como rurales y naturales.
- Itinerarios y miradores naturales de interés paisajístico.
- Medidas de protección y ordenación de los elementos o recursos paisajísticos incluidos en el Catálogo de Plan.

Normativa:

Se aportarán las determinaciones específicas en relación con las acciones de paisaje instrumentalizables a través del nuevo Plan General de La Línea y estará enfocada a regular, entre otras cuestiones:

- Recomendaciones y determinaciones relativas a la clasificación, calificación y ordenación del suelo en relación con los objetivos de gestión del paisaje establecidos.
- Directrices y medidas para la implantación de usos permitidos, compatibles y prohibidos, tanto para el suelo rural como para el suelo urbano y urbanizable.
- Medidas para la protección y mejora de cuencas y escenarios visuales de los núcleos urbanos desde las zonas exteriores de acceso o frecuentación turística.
- Medidas de integración paisajística y visual de nuevos desarrollos e implantaciones en el territorio en cuanto a volumetría, tipologías, materiales, texturas y colores.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

- Parámetros relativos a la regulación de la edificación tales como densidades, alturas, volúmenes, tipologías edificatorias, morfologías urbanas, masas arbóreas y vegetación, señalización.

- Medidas correctoras exigibles para la implantación o mejora de las redes de infraestructuras.

- Medidas de integración para los núcleos edificados existentes en el suelo rural (hábitat diseminado) así como como para las edificaciones aisladas que se permitan.

- Condiciones de la utilización de la publicidad en el espacio libre urbano y en el término municipal, así como de la iluminación de las ciudades y viarios.

Programación y gestión:

- Delimitación de espacios que requieren medidas de recualificación, restauración o integración paisajística. Valoración económica de las medidas propuestas.
- Modelos de gestión de las propuestas en relación con el paisaje que requieran de medidas específicas para la obtención de los suelos.

De acuerdo con las líneas estratégicas establecidas en este documento el nuevo PGOU de la Línea propondrá:

- Introducción de criterios paisajísticos en las actuaciones de regeneración del centro histórico y de los barrios degradados de la ciudad y áreas de infravivienda.

- Normas sobre la consideración del paisaje en la ordenación de los nuevos suelos urbanizables y para las actuaciones permitidas en el suelo rústico.
- La elaboración de “Planes Especiales de Mejora del Paisaje” de las zonas periurbanas que requieran medidas de regeneración ambiental, como es el caso de El Zabal que requiere analizar las “cuñas verdes” de los arroyos como conexión paisajística del frente del litoral de Levante y la cornisa protegida de la Sierra carboneras, el importante “Eje Norte” por su excepcional visión del Peñón de Gibraltar en su conexión espacial y visual con el eje urbano Plaza de Toros- Plaza de la Constitución, los paseos peatonales y ordenación de los espacios protegidos de las playas de Levante comprendida entre Puerto de la Atunara y Torre Nueva , y finalmente el excepcional Parque Natural de Levante como el espacio natural más importante del Mediterráneo Andaluz.

4.-LAS NUEVAS ORDENACIONES: “CIUDAD COMPACTA

4.1.-Domesticar las zonas urbanas consolidadas: “Urbanizar” la ciudad.

El nuevo Plan General de La Línea trata de actuar principalmente sobre sus zonas “enfermas” existentes que necesitan integrarse con las tramas urbanas residenciales colindantes. En este sentido, el nuevo Plan General no sólo potencia y cualifica sus zonas urbanas consolidadas mediante actuaciones de Reforma Interior (El Conchal, Pedrera, Gabriel Miró, San Pedro, Junquillos, Cañada Real…) y actuaciones de Renovación Urbana de numerosas piezas urbana, sino que también reconduce procesos paralizados que exigen su revisión para facilitar su desarrollo urbanístico para completar las tramas urbanas en donde se ubican. Por tanto, el nuevo Plan General de la Línea apuesta por un modelo de “compacidad” urbana para fortalecer su forma y estructura mejorando sus funcionalidades espaciales, en contra de un modelo “extensivo” que provocaría nuevos problemas en una ciudad que tiene sus mayores problemas en las zonas urbanas de su centro y coronas periféricas de edificación desordenada “difusa”. Y en esta estrategia de planteamientos urbanísticos, la “acción Urbanizadora” se convierte en uno de los principales objetivos del nuevo Plan. “Urbanizar la ciudad” es la base sobre la cual se van a desarrollar una serie de múltiples actuaciones dirigidas a solucionar los problemas de pequeña escala de la “ciudad existente”, (consolidada y No consolidada), precisamente para “mejorarla y completarla” colmatando sus vacíos y solucionando sus continuidades viarias y urbanas.

La cuestión de la reordenación o regeneración de los barrios históricos degradados sobrepasa la mera cuestión urbanística por su gran trascendencia social y la problemática de realojo que generan esas operaciones. Quizás lo más adecuado sería plantear estas actuaciones como Áreas de Gestión Integradas que están contempladas en la LOUA (art. 144 y siguientes) para aplicarlas en cualquier clase de suelo cuando sus características, los objetivos urbanísticos, la complejidad en la gestión o la necesidad de coordinación de diferentes Administraciones, sectoriales y/o territoriales, así lo aconsejen. Su establecimiento por el Plan o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.

Para conseguir estos objetivos, la “acción urbanizadora” se convierte en un importante instrumento de actuación del nuevo Plan para conseguir “domesticar” la

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

ciudad existente. Esta “acción urbanizadora” consistirá principalmente en recuperar la “amabilidad urbana” de sus espacios públicos, tomar en consideración las exigencias de todos los “usuarios” de la ciudad que junto con la población más necesitada (mujeres, niños y mayores) exigen “pensar y diseñar” la ciudad desde sus importantes claves de uso y necesidades, mejorar esa infinidad de “espacios residuales” urbanos mediante pequeñas intervenciones de urbanización que posibiliten su uso colectivo , reurbanizar espacios y calles peatonales conformando una red de atractivos y amables paseos que posibiliten una mayor utilización de los mismos, potenciando las rehabilitaciones de las fachadas del patrimonio arquitectónico (preferentemente las contenidas en el “Catalogo de Protección”) mediante la gestión de ayudas económicas de los programas de rehabilitación urbana. En definitiva este conjunto de “acciones urbanizadoras” mejorarán la ciudad potenciando su uso, cualificando su actividad urbana y en definitiva del propio “paisaje urbano” de la ciudad.

La financiación de este conjunto de “acciones urbanizadoras” sobre la ciudad existente, se basarían en la obtención de “recursos públicos” (programas de ayudas autonómicas, nacionales y europeas) y “recursos privados” fruto de los procesos de “concertación” público-privado que el Ayuntamiento realizaría en la etapa del AVANCE como reparto de plusvalías de los desarrollos urbanísticos en donde su rentabilidad privada deberá justificarse por la rentabilidad social que las posibilita y legitima precisamente para estos actuaciones municipales de “urbanización” de la ciudad. Y todo ello, exige un control y protagonismo municipal que podría encauzarse a través de una futura “ Oficina del Plan “, que a modo de inicial Gerencia coordine y controle el desarrollo urbanístico de todas estas operaciones urbanas y periurbanas como las de la “Ciudad Informal” que tratamos en el siguiente punto.

4.2.- La Ordenación de asentamientos ilegales: la “Ciudad Informal”.

“El Zabal” se encuadra en un fenómeno suburbano muy significativo en la formación del proceso urbanístico de La Línea , que ha incorporado un espacio nuevo e informal a la estructura urbana de La Línea a través de sus caminos históricos y rurales que le han aportado la estructura viaria que actualmente posee. Desde el Plan se reconocen dichos caminos que le aportan la ordenación sobre la cual se han construido las viviendas ilegales, especialmente los colindantes con dichos caminos, dejando en su interior bolsas de suelos con altas ocupaciones residenciales que requieren ser ordenadas en base a sus grados de ocupación. Por tanto, no se trata de un diseminado rural sin estructura, sino de un diseminado “suburbial” rodeado de suelos urbanizables y conectados a la ciudad a través de dicha estructura de caminos sobre los cuales se organiza su distribución y ordenación “suburbial”. Es un fenómeno urbanístico identificable en muchas de nuestras ciudades andaluces, y que en La Línea adquiere una máxima complejidad que habrá que afrontar con novedosas y eficaces medidas capaces de poder superar su actual grave situación urbanística.

El fenómeno suburbano, que no es ajeno al resto de España ni a otros países, constituye en Andalucía el principal problema territorial y, sin embargo, carece de tratamiento en la planificación territorial. En el caso del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, en el que se incluye el municipio de la Línea, aprobado en 2011, se incluye una mínima regulación respecto a los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable, que no innova nada respecto a las determinaciones urbanísticas que entonces eran de aplicación, si bien respecto al sistema de asentamientos establece que su ampliación deberá ser colindante con suelos urbanos o urbanizables lo que puede dificultar la integración de los ámbitos suburbanos en algunos casos. Asimismo ha sido y está siendo tratado en los Planes Generales de Ordenación Urbanística como si fuera una patología social y no como resultado de una demanda insatisfecha que pudiera ser asumida en el modelo de ciudad como un nuevo tipo de “espacio suburbano”, que se caracteriza por una importante presencia de vivienda ocasional desordenada y por la dificultad de aplicar los estándares oficiales de dotaciones, infraestructuras o reserva de edificabilidad según parámetros urbanísticos clásicos.

Este posible enfoque no es ni mucho menos novedoso porque en los años 80 del pasado siglo ya hubo importantes debates sobre este fenómeno de los que surgieron propuestas para su ordenación desde una visión proactiva y adaptada a su singular realidad urbana. Lo que sí resulta sorprendente es que, después de tantos años, aún hoy no se prevean desde la legislación urbanística medidas e instrumentos adaptados a dicha realidad y, consecuentemente, capaces de integrar estos espacios en el sistema urbanístico oficial.

Así, la LOUA, que en su modificación por la Ley 2/2012, incluye como uno de los objetivos de la ordenación urbanística, el establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, o el Decreto 2/2012, que fue formulado con el objetivo expreso de regular el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, sólo han previsto medidas disciplinarias o regularizadoras para intentar conseguir dicho objetivo,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

utilizando para llevar a cabo su posible regularización las mismas determinaciones y los mismos instrumentos que están previstos para ordenar los tradicionales suelos urbanos y urbanizables, los cuales se orientan a la nueva implantación de uso residencial de carácter permanente y, por tanto, son objetivamente inviables para los requerimientos reales que tienen los ámbitos suburbanos de la residencia ocasional. Asimismo la regulación del suelo no urbanizable no está concebida para acoger el fenómeno "suburbano", lo cual supone frecuentemente situaciones "sin salida" que provocan mayores ilegalidades con la implantación de estas viviendas ante la imposibilidad de su regulación urbanística.

Conforme a este marco legislativo hay ya algunos Planes Generales de Ordenación Urbanística aprobados en los últimos años que han incorporado al ordenamiento urbanístico muchos asentamientos existentes en el suelo no urbanizable cuya realidad urbanística es similar a la zona de "El Zabal". De ellos hay que destacar el PGOU de Chiclana de la Frontera por la magnitud que este fenómeno presenta en el municipio de características similares al Zabal en La Línea. Este Plan, a efectos de integrar estos ámbitos en el sistema urbanístico oficial, los clasifica como "suelo urbano no consolidado" y los integra en las denominadas "Áreas de regularización e integración urbanoambiental", considerando estas como actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y cada una de ellas como un área de reparto independiente. Asimismo prevé su ordenación pormenorizada y una regulación normativa muy elaborada, intentando dar acogida a la realidad ya existente tratando estos tejidos con su vocación de ser ciudad, "otra" ciudad muy diferente a la regulada por los instrumentos clásicos del Suelo urbano "ordenado". A pesar de ello, probablemente dicha regulación va a resultar ineficaz por los motivos ya expuestos, de tal manera que difícilmente se mejorarán a corto plazo sus déficits dotacionales y ambientales, que es uno de sus principales objetivos del planeamiento.

Por estas razones, se considera estéril recorrer ese mismo camino para intentar integrar "El Zabal" en el sistema urbanístico oficial ya que este tipo de ámbitos necesitan una ordenación mejor adaptada a su realidad fáctica, sin olvidar que en el caso concreto de "El Zabal" existe una problemática social muy especial, debido al narcotráfico y a la tasa de paro existente, una de las más altas de España, y por ello una ordenación urbanística factible y fructífera para sus habitantes seguramente conllevaría también una paulatina reconversión social, que es aún más urgente y necesaria no sólo para el Zabal, sino para la propia ciudad de La Línea por lo que supone su integración en su propia estructura urbana .

Ahora bien, ¿caben otras alternativas de ordenación para estos ámbitos con el actual marco legislativo o sería necesario modificar previamente el mismo?

La integración de estos ámbitos en la ordenación urbanística resulta muy compleja aunque, sin duda alguna, se facilitaría la misma con un marco jurídico distinto, que contemplara otras posibilidades de clasificación y categorización del suelo, que fueran más flexibles, para adaptarse a las distintas realidades fácticas que existen en un territorio tan vasto como Andalucía y a las distintas demandas sociales que hasta ahora no han tenido acogida en dicho marco. En este sentido es necesario insistir en que el fenómeno "suburbano" no tiene cabida en las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tal como están concebidas actualmente siendo deseable que la legislación urbanística incluyese a tales efectos una clase de suelo propia para tratarlo como "suelo suburbano" y a partir de ahí se podría aplicar un régimen urbanístico y unos instrumentos propios que abrirían otras opciones y que se convierte en un objetivo tan importante como el urbanístico.

Ahora bien, dado que un cambio legislativo en este sentido no está actualmente previsto, como lo demuestran los textos que ya se han conocido sobre la posible reforma de la LOUA, resulta necesario analizar si caben otras alternativas de ordenación con la vigente legislación o lecturas tendenciosas de la misma.

Como respuesta a ello cabe plantearse en primer lugar la posibilidad de considerar que algunos de estos ámbitos, como podría ser el caso de "El Zabal" objeto de nuestro estudio, o al menos una parte del mismo, podrían alcanzar mediante obras de urbanizaciones la situación de "suelo urbanizado", conforme a lo establecido en el art. 21.3.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU-15). Según este artículo una de las circunstancias para reconocer dicha situación es que el suelo esté *"ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente"*. En el caso de la LOUA esta condición alcanzaría, conforme a lo establecido en su art. 45.1.B), a una consolidación de al menos las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga y siempre desde el control municipal en sus decisiones de desarrollo.

Es cierto que en el art. 21.3 del TRLSRU-15 se prevé la aplicación de estas circunstancias cuando el suelo está *"legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte"* pero ello no debe impedir que un

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacilio Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

suelo adquiera dicha condición si ha alcanzado dichas características sin un desarrollo legal, ya que según la jurisprudencia el planificador está vinculado por la "fuerza normativa" de la realidad fáctica existente.

En el caso de "El Zabal" estamos ante un asentamiento de población con un alto grado de consolidación y que se localiza de forma casi continua con la trama urbana de la Línea a través de su red de caminos sobre los que se asienta, lo que permite su integración en la estructura urbana de la ciudad al estar totalmente rodeado de "suelos urbanizables" tanto por el Oeste (con el "Eje Norte"), por el Sur (con la Avda. Cartagena) como por el Este(con los suelos de la Campana) . Además, actualmente su naturaleza se ha modificado sustancialmente y no existen en él protecciones, riesgos naturales o terrenos de dominio público que impidan frontalmente su ordenación que se pretende aportar desde el Plan basándonos en lo anteriormente expuesto.

Cabe señalar también que, de acuerdo con la más reciente jurisprudencia, para que un suelo urbano tenga la condición de consolidado, además de la vinculación que supone la "fuerza normativa" de la realidad fáctica, es necesario que no se requiera en el mismo una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación, ya que ello supone "hacer ciudad". Así, en la STS de 17 de octubre de 2017, sobre el PGOU de Málaga, se dice:

> *"Los antiguos ---y autonómicos--- conceptos de SUC y SUNC no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad ---quizá sin romperla como ciudad compacta---, y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, el nivel de la actuación ---y sus correspondientes consecuencias--- no viene determinada por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización, o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad, y sin llegar a la reforma o renovación; la reforma o renovación (Actuación de urbanización) es "hacer ciudad " --- cuenta con un plus cualitativo---, y el incremento de dotaciones (Actuación de dotación) es "mejorar ciudad", con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una "ciudad diferente", mientras que la actuación de dotación consigue una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia.*
>
> *Por último, si bien se observa, el TRLS08 no identifica o anuda la clase de actuación urbanística con la tradicional pormenorización del suelo como SUC o como SUNC, pues, contempla la posibilidad de tales transformaciones sobre suelo urbanizable (Actuaciones de nueva urbanización, 14.1.a.1), sobre suelo urbano consolidado (Actuaciones de reforma de urbanización, 14.1.a.2), y, posiblemente, sobre suelo urbano no consolidado (Actuaciones de dotación) aunque este supuesto es difícil de caracterizar."*

En el caso de "El Zabal", exprimiendo el contenido transcrito de la citada sentencia, estaríamos ante un ámbito que si bien partiría de su consideración de Suelo no urbanizable, sus consolidaciones parciales podrían incorporarse a ámbitos de "suelos urbanos no consolidados" solucionando cierta infradotación de servicios que, no obstante, no requiere una actuación para "hacer ciudad" sino para "mejorar ciudad", en este caso una "ciudad informal" que es necesario definir y mejorar, pero sin que pierda su idiosincrasia. En definitiva, armonizando lo establecido en la legislación básica estatal con lo establecido en la LOUA, podría plantearse la posibilidad de considerar "El Zabal" como un ámbito de "suelo urbano no consolidado" sujeto a actuaciones de mejora de urbanización manteniendo sus modelos tipológicos de vivienda unifamiliar ligada a las características especiales de este asentamiento Suburbial que pretende "mejorarse" pero no "desarrollar o hacer ciudad".

En este caso ya resultaría innecesario aplicar los instrumentos, procedimientos y condiciones de ejecución inherentes a los suelos urbanos no consolidados tradicionales, que aquí resultan inútiles, y se podrían aplicar acciones de "acupuntura urbanística", con mecanismos de iniciativa pública de gestión simples y ágiles (contribuciones especiales, obras públicas de urbanización para la mejora de viario y de infraestructuras básicas o para la mejora paisajística, obtención de suelos públicos para dotaciones de zonas verdes y equipamientos, etc.) que permitan una intervención factible, escalonada en el tiempo, sin grandes ni complejas operaciones urbanísticas que resultan en estos casos inviables y traumáticas, generando el rechazo vecinal. Todo ello sin renunciar a un esquema de ordenación general en "damero" en base a la red de los caminos existentes que han estructurado este asentamiento suburbial, en el que se acoten ámbitos menores para facilitar su gestión como se ha planteado en el nuevo Plan General de La Línea reconociendo el viario, caminos , senderos históricos que han servido para estructurar esta "ciudad informal"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

conservando sus parcelarios y dotándolas mediante los diferentes "fragmentos" ó "dameros" conformados por dicho sistema viario conformarán esa "ciudad informal" que no puede desarrollarse con los instrumentos clásicos del suelo urbano ó urbanizable (con sus complejas sectorizaciones) que en este caso son imposibles de aplicar, requiriendo otros instrumentos más adaptados a esta "otra" "Ciudad Informal ó Suburbial") que tiene vocación de incorporarse a la estructura general de La Línea.

Junto con estas propuestas debe contemplarse también la posibilidad de algunos desarrollos residenciales aprovechando los vacíos existentes en el interior del ámbito, mediante su consideración como ámbitos de suelo urbano no consolidado integrados en el esquema general de ordenación en "damero".

Estas propuestas y las actuaciones ya contempladas para revitalizar los "bordes" Este y Oeste, mediante desarrollos de suelos urbanizables con usos residenciales localizados junto a la A-383, que constituye el denominado "Eje Norte" de la ciudad, y mediante usos turísticos en la fachada litoral de la Playa de la Atunara, junto con la ejecución de Parques Transversales de conexión entre el litoral y la sierra apoyados en los arroyos existentes, a modo de "cuñas verdes", contribuirán por compensación concertada a la reconversión urbana, ambiental y social de "El Zabal", generando a medio/largo plazo un ámbito urbano compacto, multifuncional y sostenible.

En definitiva, podría plantearse la consideración de "El Zabal" como "suelo urbano no consolidado" respetando el esquema en "damero" y delimitando desde el control municipal de la citada "Oficina Municipal" creada para tal fin, varias unidades de ejecución con el objeto y los efectos de lo previsto en el art. 105.51 de la LOUA, con la singularidad de considerarlos como "actuaciones de dotación", sin perjuicio de que no se trata de suelos urbanos preexistentes y, por tanto, no se prevé en ellos un aumento de edificabilidad, sino el reconocimiento de la realidad urbanística existente.

Esta opción también contribuiría a una mayor simplificación de los procesos exigibles para su integración urbanística si bien no evitaría los procesos de gestión inherentes a las áreas de reparto, que siempre resultan complejos y más en este caso, teniendo en cuenta las características urbanas y sociales del ámbito, excepto si se puede interpretar que se trata de "actuaciones de dotación" y estos suelos pueden excluirse de las áreas de reparto conforme a lo dispuesto en el art. 58.2 de la LOUA.

4.3.- La Ordenación de los Suelos Urbanizables: la "Ciudad Ordenada".

La Línea se ha situado históricamente en esa aislada encrucijada de estar rodeada de territorios que han tenido importantes desarrollos "económicos" (como Gibraltar), "turísticos" (como el caso de la Costa del Sol llegando en sus linderos a situarse las urbanizaciones de golf de mayor alta gama turística) e "Industrial" (como ocurre en el Municipio colindante de S. Roque y arco de la Bahía de Algeciras), y sin embargo su "aislamiento" urbano y territorial le ha provocado una actual situación de gran complejidad urbanística, económica y social que deberá resolver en sus desarrollos futuros que se proyectan en su nuevo Plan General con el fin de aprovechar sus oportunidades en su papel de "rótula" respecto al conjunto de dichos desarrollos.

Como antes exponíamos, potenciar su relación urbana con Gibraltar y aprovechar la influencia turística de la Costa del Sol para plantear alternativas "residenciales" urbanas y turísticas basadas en la innovación de nuevas tipologías es una necesidad a la que no podría renunciar la Ciudad de La Línea como así propone en las propuestas del "Eje Norte" y Avda. Cartagena. En el caso del "uso productivo" también sería de gran importancia plantear diversas actuaciones como "complemento" a la concentración industrial de S. Roque. Los nuevos modelos de Parques Logísticos, Empresariales, Tecnológicos ,E-Commerce o bien Zonas Francas que se plantean en los sectores Norte Industriales, aprovechando su importante centralidad territorial con respecto al ámbito de la Bahía de Algeciras, y la creación de un importante Centro Terciario ó Business Center en las franjas del suelo municipal fronterizo con Gibraltar como oferta de gran interés productivo tanto urbano para La Línea como territorial para Gibraltar y Bahía de Algeciras, podrían ser algunas de las alternativas productivas que el nuevo Plan General plantea para La Línea. Así mismo, la revisión de sus actuales suelos urbanos industriales de "Pedrera" y demás zonas industriales que requieren ser reordenados, y su importante nuevo eje productivo y estructurante de la propuesta del "Eje Norte" colindante con los accesos del Higuerón y zona industrial de Zabal, podrían ser importantes apuestas para el nuevo modelo productivo y residencial a desarrollar en La Línea.

En definitiva, las tecnologías de la "comunicación" y su estrecha interrelación con la producción modifica sustancialmente la futura organización de la ciudad con esta emergente economía que se basa principalmente en el conocimiento y en la innovación que requiere para su desarrollo, lo cual provocará nuevos criterios en la planificación y desarrollo futuro de las ciudades, siendo este el principal objetivo en las propuestas productivas y residenciales del nuevo Plan General de La Línea en

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

estos sectores residenciales del "Eje Norte" y "Avda. Cartagena" y "Zonas Industriales" de la corona Este de la ciudad reordenando la actual zona industrial del Zabal.

4.4.- Las Ordenaciones Medioambientales: los "Parques Naturales" y "Corredores Verdes".

Es evidente que la mayoría de las actuaciones anteriormente descritas, y principalmente la referente a la Ordenación de los Sistemas de Espacios Libres que se proponen en el nuevo Plan (especialmente el importante "Parque del Litoral de Levante" de escala metropolitana , el Parque Lineal de Avda. Cartagena, y las "Cuñas Verdes" de los Arroyos del Zabal con sus conexiones del litoral de Levante con los suelos protegidos de carboneras), posibilitaría, la "continuidad espacial" de dichos sistemas verdes a modo de estructura de "City-Lab" pudiendo enmarcarse dentro del Plan Verde y de la Biodiversidad 2020, aportando una infraestructura ecológica que ofrezca esta "estructura de sistemas verdes" que defina también la "forma " de la Ciudad de La línea y su territorio. Es precisamente esta iniciativa Municipal de redactar un nuevo Plan General , la que posibilita realizar los ajustes necesarios para "reordenar" globalmente mediante esta red de itinerarios que a modo de "pasillos verdes" adquieran la continuidad y estructura que requiere la "forma" de la ciudad a través de las "cuñas verdes" de los arroyos y "pasillos verdes" de los Sistemas Generales y Locales del planeamiento, así como con los Parques Urbanos y el importante "Parque de Levante" que aquí se propone con su escala metropolitana.

Solucionar las "situaciones críticas" heredadas, como la de los incendios acaecidos en los suelos excepcionales del litoral de Levante, cuya solución como Parque Natural publico sería difícil encontrarla fuera del marco urbanístico de una revisión del Plan General de La Línea, o reordenar piezas urbanas como el Parque Princesa Sofía y sus Zonas Deportivas que exigen una nueva visión de su función y uso público dentro de la estructura de la ciudad, o la creación de una red o sistema de espacios verdes que "estructuren" también la ciudad como el "Parque Lineal" de la Avda. Cartagena o los "Corredores Verdes" de los Arroyos del Zabal en su conexión del frente marítimo de Levante con la cornisa protegida del Higuerón, serían objetivos de gran importancia para el nuevo Plan de La Línea. Si a todo ello, añadimos las importantes actuaciones de ordenación de las fachadas marítimas de Levante con sus Paseos Marítimos, Paseos Peatonales, Pasarelas de acceso a espacios protegidos de sus playas…, con el fin de poder "asomar" la ciudad al mar recuperando su importante paisaje marítimo en esta excepcional oportunidad de su Litoral de Levante ó finalmente, la reurbanización de espacios obsoletos en la trama urbana de la ciudad que su concepción proyectual pudiera unirlas e integrarlas a manera de una "red de espacios públicos" incorporados a esa concepción de "ciudad inclusiva" que anteriormente describíamos , nos conformaría la estructura de lo que denominamos el "Sistema de Espacios Verdes" con capacidad de aportar un nuevo orden de "estructura ó forma" a la ciudad, y que requiere las mismas condiciones de continuidades espaciales que aportan los propios sistemas viarios de la ciudad.

Finalmente, y a modo de resumen, podríamos también enumerar los siguientes objetivos principales medioambientales:

- Conservar y proteger el patrimonio natural del municipio y sus valores paisajísticos, garantizando el disfrute de un medio ambiente adecuado, mediante las propuestas de los "anillos verdes" de escala urbana, y "Parque de Levante" y del "Higuerón" a escala territorial.
- Establecer medidas que contrarresten el efecto del Cambio Climático, mediante la creación de las "cuñas verdes" de Arroyos y los Parque de Levante e Higuerón.
- Proteger los sumideros de carbono existentes y mejorar las áreas verdes degradadas, con la posible propuesta de "City-Lab" enmarcada en el Plan Verde de la Biodiversidad 2.020.
- Conservar en buen estado los recursos hídricos, regulando las formas de aprovechamiento para que no supongan una fuente de impactos sobre los recursos tanto superficiales como subterráneos, mediante un plan especial de infraestructuras y procesos de ahorros energéticos.
- Estabilizar playas y dunas, con el fin de conseguir una línea de costa protegida como motor del cambio climático, planteando protecciones de accesos mediante pasarelas peatonales que no interrumpan la naturaleza de los suelos de dunas.
- Proteger los suelos y la cubierta vegetal mediante la adopción de medidas encaminadas al control de los procesos erosivos y de degradación, así como regenerar el tejido urbano existente mediante programas de plantaciones arbóreas tanto en los suelos urbanos como en los nuevos desarrollos con sus sistemas Locales y Generales de Parques.
- Minimizar el consumo de recursos y potenciar el empleo de energías renovables, incluyendo aspectos bioclimáticos en las construcciones, fomentando energías alternativas y ahorros energéticos.
- Potenciar la red de zonas verdes: parques, huertos urbanos y zonas verdes urbanas conectadas con las zonas verdes externas a la ciudad, favoreciendo el tránsito entre

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

los espacios urbanizados y naturales a través de “pasillos verdes” de conexión y continuidades espaciales de “cuñas” que los conecten entre si formalizando una estructura general de “pasillos verdes” de la ciudad.

- Promover la adecuada integración paisajística de los diferentes usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la ciudad, estableciendo criterios adecuados para la preservación y mejora del paisaje urbano y territorial como nuevas “miradas” de sus transformaciones urbanísticas, tal como se especifica en el apartado 3.8 (El “Paisaje como Proyecto”) de esta memoria.

5.-LAS PROPUESTAS ESTRAGTEGICAS DEL PLAN

En base a los criterios y demás reflexiones que se han expuesto en anteriores capítulos, el nuevo Plan General de La Línea trata de desarrollar metodológicamente un modelo de “Plan-Proyecto”, en donde las propuestas adquieren su importancia en cuanto a sus posiciones estratégicas en la trama de la ciudad para conseguir formalizar “su estructura y forma” a través de sus propias acciones, y en consecuencia las mejoras urbanísticas y sociales de “habitabilidad” que implícitamente provocarán estas intervenciones en el conjunto de los “usuarios” de la ciudad, y que hemos denominado de “acupuntura urbana” por su acción terapéutica en el tejido de la ciudad más allá de la propia actuación puntual de cada propuesta. Y todo ello, sin obviar los importantes aspectos que se han considerado para “hacerlas posible” a través de una adecuada y eficaz gestión que garantice un necesario equilibrio entre los intereses públicos de la ciudad (o la “rentabilidad social” de la propuesta) que legitime la acción privada de su ejecución (“rentabilidad productiva”). Desde estos principios básicos expuestos, y dentro del modelo general que se plantea en el nuevo Plan General para la ciudad de La Línea, explicado en los anteriores capítulos de esta Memoria, se concretan a modo de síntesis las siguientes principales propuestas de carácter “estratégico” para “mejorar” la ciudad consolidada y “hacer ciudad” en sus nuevos desarrollos:

5.1.- PASEO LITORAL Y LA ESTRUCTURA VIARIA

Recuperar las fachadas del litoral como “mirada” de la Ciudad de la Línea al mar, es un importante objetivo del nuevo Plan General. Para ello, se pretende conseguir la continuidad viaria y espacial de los frentes marítimos de Poniente y Levante, con sus diferentes secciones viarias en base a los suelos a los que da su frente, reordenando y poniendo en valor los suelos colindantes a la línea fronteriza de separación con Gibraltar y su Aeropuerto consolidando la unión espacial entre el litoral de Poniente y Levante, conformando un Paseo que estructure todos sus perímetros litorales . Esta actuación se convierte en una estrategia necesaria para completar la unión y continuidad espacial de ambos frentes marítimos dentro de la ordenación urbanística del conjunto de espacios públicos que se deberán integrar en su estructura.

Con este objetivo, se proyecta dicha continuidad de los frentes marítimos de Poniente y Levante mediante la propuesta de un paseo urbano que integrará el espacio fronterizo colindante con el Aeropuerto de Gibraltar con el fin de completar la estructura perimetral de paseos costeros de la ciudad, que con distintas secciones viarias y peatonales incluirían una serie de espacios colectivos ordenando todo el frente litoral del municipio de La Línea. A este importante Paseo Litoral, se conectarían a la estructura viaria radio-concéntrica conformada por Torre Queredo, Avda. de la Colonia, Ronda Norte y Avda. Cartagena, que con la incorporación de la nueva propuesta perimetral de la Ronda Oeste Industrial y del nueve Eje de Acceso Norte a la ciudad, reforzando el actual eje de carretera de Málaga, consolidaría el modelo radial de la estructura viaria de La Línea.

5.2.- REORDENACIÓN DEL PARQUE “PRINCESA SOFÍA”

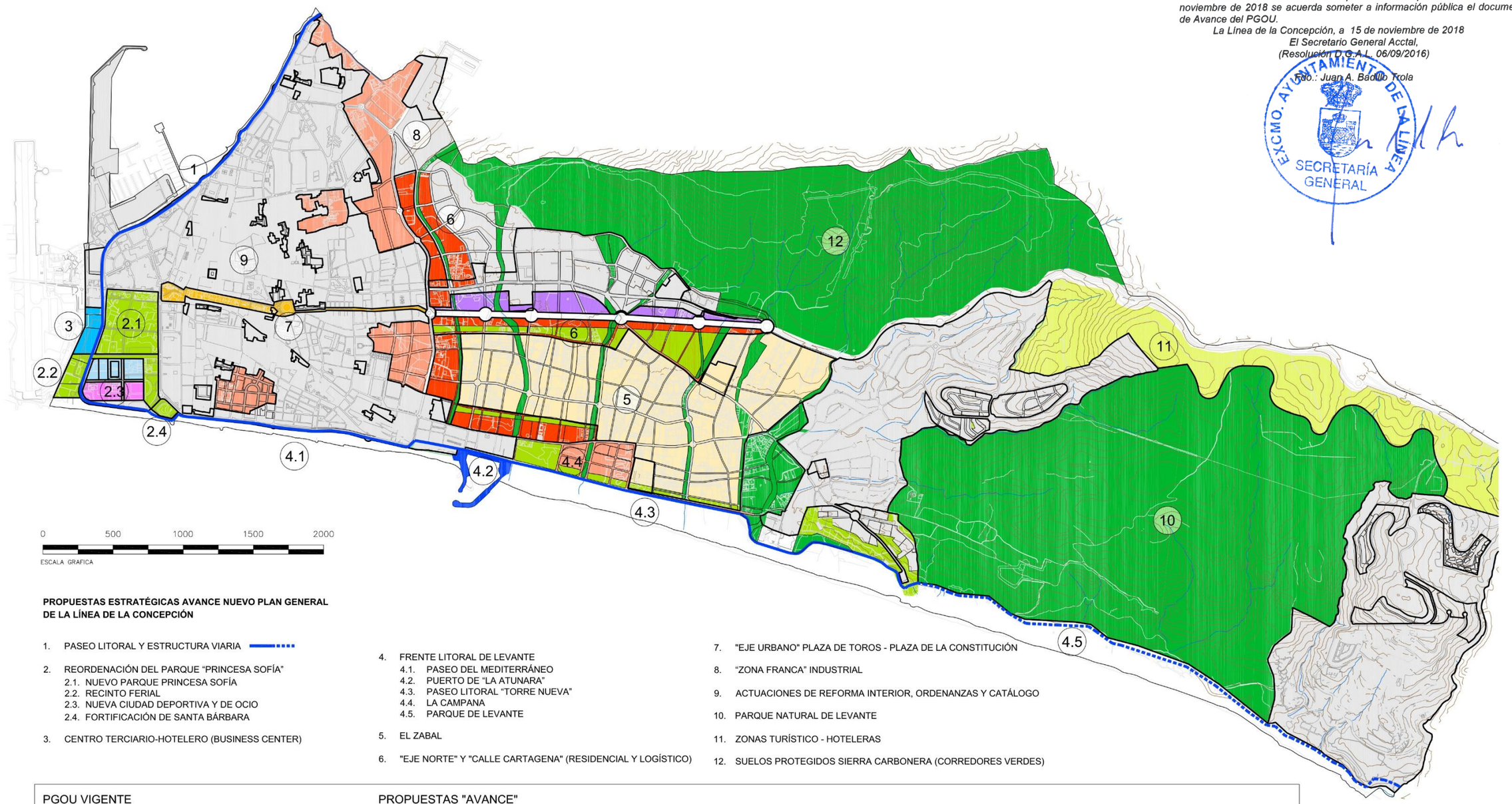
Se plantea la reordenación del actual “Parque Princesa Sofía” conservando la totalidad de su superficie de suelo tanto en las zonas de Parques (que se aumentan respecto de las actuales), como en sus zonas Deportivas rediseñando sus diferentes usos. Se exponen a continuación las diferentes partes de la ordenación propuesta, cuyo principal objetivo será cualificar las zonas de espacios libres del Parque aumentando su superficie de suelo precisamente para “asomar” este importante espacio al frente litoral, y reordenar las zonas deportivas para potenciar su actividad deportiva y posibilitar la financiación del nuevo Estadio de Fútbol y Pabellón deportivo en una propuesta de mayor funcionalidad de usos conjuntamente con el nuevo centro Recreativo que se propone.

5.2.1.- Parque Princesa Sofía y Recinto Ferial.

El principal objetivo de la propuesta para el nuevo Parque Princesa Sofía, sería reordenar sus actuales espacios un tanto abandonados debido principalmente al aislamiento que le provoca las diferentes barreras viarias de las Avenidas del Ejército, y la Avenida Príncipe de Asturias, desmantelando las instalaciones existentes en los bordes con el acceso a la Aduana de Gibraltar así como los viales que atraviesan actualmente el Parque y la deteriorada Ciudad Deportiva que “tapona” sus conexiones

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



PROPUESTAS ESTRATÉGICAS AVANCE NUEVO PLAN GENERAL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

1. PASEO LITORAL Y ESTRUCTURA VIARIA
2. REORDENACIÓN DEL PARQUE "PRINCESA SOFÍA"
   - 2.1. NUEVO PARQUE PRINCESA SOFÍA
   - 2.2. RECINTO FERIAL
   - 2.3. NUEVA CIUDAD DEPORTIVA Y DE OCIO
   - 2.4. FORTIFICACIÓN DE SANTA BÁRBARA
3. CENTRO TERCIARIO-HOTELERO (BUSINESS CENTER)
4. FRENTE LITORAL DE LEVANTE
   - 4.1. PASEO DEL MEDITERRÁNEO
   - 4.2. PUERTO DE "LA ATUNARA"
   - 4.3. PASEO LITORAL "TORRE NUEVA"
   - 4.4. LA CAMPANA
   - 4.5. PARQUE DE LEVANTE
5. EL ZABAL
6. "EJE NORTE" Y "CALLE CARTAGENA" (RESIDENCIAL Y LOGÍSTICO)
7. "EJE URBANO" PLAZA DE TOROS - PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
8. "ZONA FRANCA" INDUSTRIAL
9. ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR, ORDENANZAS Y CATÁLOGO
10. PARQUE NATURAL DE LEVANTE
11. ZONAS TURÍSTICO - HOTELERAS
12. SUELOS PROTEGIDOS SIERRA CARBONERA (CORREDORES VERDES)

PGOU VIGENTE	PROPUESTAS "AVANCE"		
CLASIFICADO PGOU VIGENTE	USO RESIDENCIAL	NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	VERDE PARQUES
MODIFICACIÓN DETERMINACIONES PGOU VIGENTE	USO TERCIARIO	CENTRO DE OCIO Y RECREATIVO	VERDE SUELOS PROTEGIDOS
URBANO NO CONSOLIDADO (ZABAL)	USO PRODUCTIVO	PASEO MARÍTIMO LITORAL	
	USO TURÍSTICO (HOTELERO)	"EJE URBANO" P. DE TOROS - P. CONSTITUCIÓN	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



Las Propuestas Estratégicas del Plan, a modo de "acupuntura urbanística" para mejorar el tejido urbano de La Línea.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

y vistas con el frente litoral. Todo ello se plantea manteniendo en su totalidad sus actuales espacios libres que se ordenan para potenciar sus usos colectivos y recuperar su conexión más cualificada al mar mediante un nuevo espacio libre que se incorpora y aumenta la superficie de suelo del actual "Parque Princesa Sofía, posibilitando la ubicación del Recinto Ferial sin tener que ocupar ningún espacio del actual Parque Princesa Sofía y manteniendo en la Ciudad dicho Recinto Ferial por su proximidad con el Centro Urbano y la enorme ventaja de sus accesos peatonales desde la propia ciudad sin interrumpir la circulación de la Avda. del Ejercito y ubicándose en suelos protegidos de vientos de levante . Por otro lado, se intenta además de "conectar" el Parque (y en definitiva también la ciudad) al mar, extendiéndolo hacia la playa de Santa Bárbara y Paseo Marítimo de Levante, integrando los restos arqueológicos de la Fortificación de Santa Bárbara como importante "cabecera" del litoral de Levante. Se trata con todo ello, de convertir este Parque en auténtica referencia de "centralidad urbana" para la Ciudad de la Línea, con el rediseño de sus espacios libres respetando la arboleda existente e incorporando todos sus elementos de patrimonio arquitectónico y arqueológico que le aportaría la puesta en valor que requiere este importante espacio central de la ciudad.

5.2.2.- La Nueva Ciudad Deportiva y el Centro Recreativo y Ocio.

Se plantea la sustitución del actual Estadio Municipal, que presenta graves síntomas de deterioro, así como sus obsoletas instalaciones deportivas en una ubicación dentro de su propio espacio deportivo, adecuando sus necesidades a las nuevas demandas que requieren este tipo de usos deportivos. De esta manera, nos permitiría proponer dentro del actual espacio deportivo una nueva ordenación para el Estadio de Futbol, Pabellón Deportivo y su Ciudad Deportiva respetando las recientes instalaciones de la Piscina Municipal que se concebiría como una auténtica "Ciudad Deportiva" compacta e interconectada de manera que su actividad se potencie precisamente en esa interrelación continua de los diferentes usos deportivos. Así mismo, su colindancia con la nueva propuesta del "Centro Recreativo y Ocio" y del posible "Recinto Ferial" conformaría un punto de inmejorable atracción colectiva que facilitaría su funcionamiento por la interconexión de afluencia de usos entre todos ellos desde la propia ciudad, reforzando su condición de centralidad urbana que requiere potenciar esta propuesta para potenciar y cualificar los usos propuestos conjuntamente. Así mismo, esta propuesta conjunta permitiría a la ciudad "asomarse" al mar e integrar los restos arqueológicos de la Fortificación de Santa Bárbara cualificando el uso colectivo de este importante frente marítimo de Levante. De esta manera, se potencia la fachada marítima con un "Centro Recreativo, y de Ocio" conjuntamente con la Ciudad Deportiva e integrando el espacio que necesita los restos arqueológicos de Santa Bárbara para su puesta en valor cultural, cualificando la actividad urbana de este importante lugar, además de posibilitar posibles consorcios para financiar el Nuevo Estadio de Futbol y su Pabellón Deportivo que se realizaría en la parcela colindante en base a la concesión Administrativa que se realizara de dicho "Centro Recreativo, y de Ocio" en base a un proceso administrativo reglado para tal fin.

5.2.3.- Fortificación de Santa Bárbara

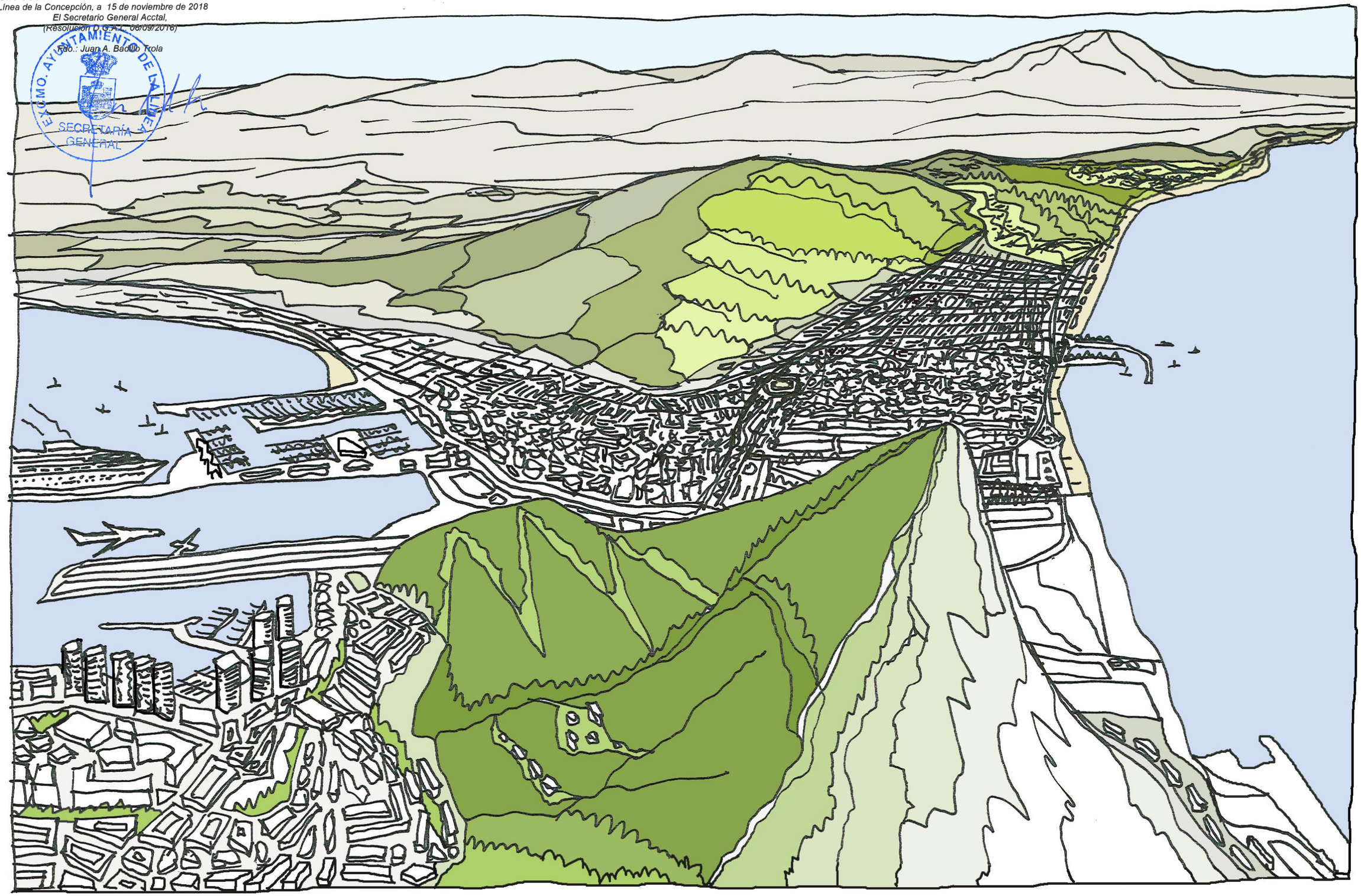
La Fortificación de Santa Bárbara situada en el paseo de Levante, formaba parte de la denominada "Línea de Contravalación" como elementos defensivos de la ciudad que estaba compuesta además por los baluartes de S. Benito, Sta. Mariana, S. José, S. Fernando y S. Carlos hasta el de S. Felipe en su frente de Poniente. Actualmente solo queda de aquella estructura de fortificación el de Santa Bárbara, quedando físicamente aislada en una rótula de la circunvalación viaria y con un alto grado de deterioro. Su incorporación a la nueva ordenación propuesta para todo el Sector del Parque Princesa Sofía, posibilita no solo poner en valor cultural estos restos arqueológicos de Santa Bárbara, sino también la posibilidad de recuperar al menos las "trazas" de las huellas que ocupó aquella "Línea de Contravalación" de tanta importancia para la ciudad. La propuesta de ordenación integra estos restos tanto en el espacio público formado por el nuevo espacio del Ferial y Ciudad Deportiva, que intenta cualificar su frente marítimo y las playas colindantes, como también la posibilidad de recuperar las "huellas" de lo que fue aquella "línea de contravalación" en la actual trama urbana de la ciudad.

5.3.- CENTRO TERCIARIO-HOTELERO ("BUSINESS CENTER")

Se completa la nueva ordenación del conjunto del Parque Princesa Sofía, con la propuesta de "Centro Terciario – Hotelero" y posible complemento para la Terminal Aeroportuaria, en los suelos municipales colindantes con el actual Aeropuerto de Gibraltar. Su concepción estaría basada en los modelos actuales de "Business Center" ("Centros de Negocios"), cuya oportunidad de localización estratégica con respecto al Aeropuerto, Puerto, Palacio de Congresos, etc…lo hacen idóneo para una actuación de estas características, la cual requiere de un amplio marco territorial como es el de Gibraltar, la Bahía de Algeciras y Costa del Sol para poder ofertar los servicios más adecuados que van a requerir sus futuros desarrollos económicos y empresariales. Se trataría de potenciar la "centralidad" del conjunto del Sector

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

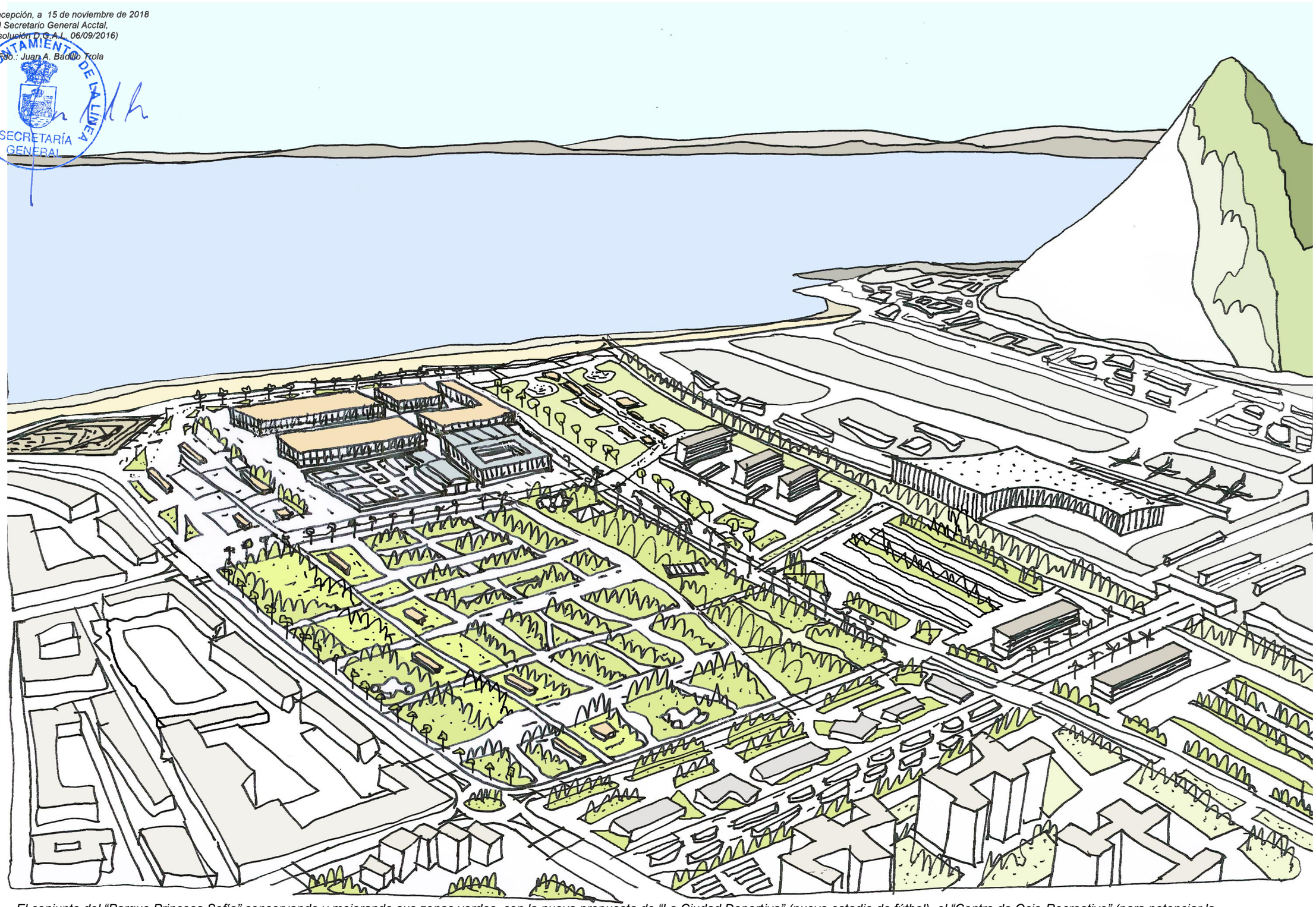
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



El "Paseo Litoral" uniendo los Paseos de Poniente y Levante a través de la ordenación de los Suelos fronterizos municipales, con el fin de lograr su continuidad espacial.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



El conjunto del "Parque Princesa Sofía" conservando y mejorando sus zonas verdes, con la nueva propuesta de "La Ciudad Deportiva" (nuevo estadio de fútbol), el "Centro de Ocio-Recreativo" (para potenciar la actividad urbana y posibilidad de financiar el estadio) y el "Ferial" integrado en la ciudad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

mediante una innovadora oferta terciaría y hotelera que pudiera convertirse en referencia de empresas e iniciativas de innovación a nivel nacional e internacional, así como la reserva para una posible ampliación del actual espacio aeroportuario de Gibraltar que la Ciudad de La Línea puede aportar para mejorar su funcionalidad y uso para ambas partes. Su ordenación y propuesta de usos Terciarios y el uso Hotelero abriéndose también al mar, puede complementar esta propuesta del "Complejo Business- Center" en un lugar tan estratégico como estos suelos municipales colindantes con el Aeropuerto de Gibraltar, el Puerto y sus conexiones con sus tres grandes referencias financieras (Gibraltar) industrial (Bahía de Algeciras) y turística (Costa del Sol).

5.4.- FRENTE LITORAL DE LEVANTE

5.4.1.- Nuevo "Paseo Marítimo del Mediterráneo" (Sta. Bárbara – La Atunara).

Partiendo de la cabecera del litoral que se conforma con la integración de los restos arqueológicos de Sta. Bárbara hasta el Puerto de Pescadores de "La Atunara", se propone una nueva ordenación del actual Paseo Marítimo del Mediterráneo en este importante "frente urbano" del litoral de Levante de la ciudad. Actualmente dicho frente está invadido en gran medida por una excesiva ocupación de la vía de circunvalación del actual Paseo del Mediterráneo que provoca una importante "barrera" para el acceso y uso de sus magníficas playas colindantes, además de un frente construido desordenado que exigiría unas nuevas medidas de urbanización y edificación más acordes con el objetivo del uso colectivo que se pretende de potenciar y cualificar de este frente marítimo. Para conseguir este objetivo, se plantea dotar de "urbanidad" a este espacio del paseo reduciendo su actual sección rodada a una doble vía y aumentando el espacio peatonal de su borde marítimo. Así mismo, y aprovechando los retranqueos de 50 m exigidos por la Ley de Costas, se ubicarían los equipamientos con servicios de playa y una vía de servicio de acceso a las nuevas edificaciones que se ordenan en las propuestas del Plan. Todo ello, nos posibilitaría plantear amplios paseos peatonales en los bordes de Playa con sus equipamientos reglados por la de playa Ley de Costas, y una amplia zona verde con equipamientos Turísticos en los citados 50 m. de protección de Ley de Costas.

5.4.2.- Puerto de "La Atunara"

Al finalizar el Paseo Marítimo del Mediterráneo, precisamente en la Iglesia del Carmen situada en el mismo "Puerto de la Atunara" y conectando con la vía de circunvalación de la calle Cartagena, nos permite ordenar conjuntamente el Puerto de "La Atunara" con el Barrio colindante delimitado por la Calle Canarias y la Iglesia del Carmen, que conformarían un atractivo sector ligado a la posibilidad de generar una oferta turística basada en la actividad pesquera del propio Puerto de "La Atunara", que se vería reforzado con la propuesta de una "Lonja" que completaría la oferta turística y pesquera de este sector. Este conjunto urbano, que mantendría su actual modelo tipológico, podría convertirse en una atractiva propuesta turística para potenciar la oferta gastronómica y de ocio ligada al Puerto.

5.4.3.- Paseo Litoral "Torre Nueva".

Se trataría del segundo tramo del Frente Litoral de Levante, que iría desde el Puerto de "La Atunara" a Torre Nueva. Este paseo tiene un carácter más peatonal debido a las características medioambientales de sus playas conformadas por sistemas dunares protegidos. Se plantea una sección viaria exclusivamente de dos carriles rodados, y un amplio paseo peatonal que conectaría con las pasarelas de madera que atravesarían los espacios protegidos de los sistemas dunares, posibilitando el adecuado acceso peatonal a las playas. Al igual que en el caso del nuevo Paseo Marítimo del Mediterráneo , se aprovecharían los retranqueos de los 50 m de la Ley de Costas para ubicar espacios verdes y equipamientos de playa que conformarían la sección de este tramo del Paseo Litoral que denominamos "Torre Nueva".

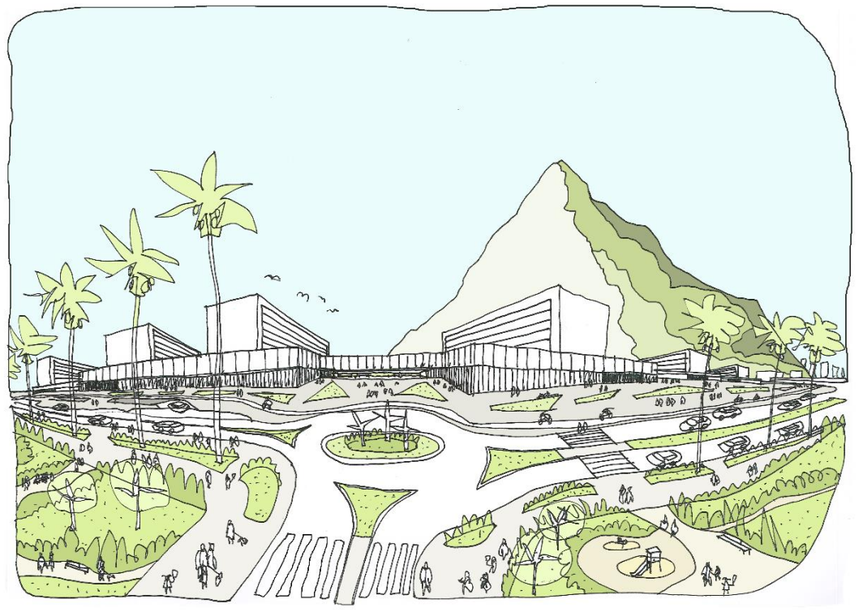
5.4.4.- Sector "La Campana".

Se trata de un suelo estratégicamente situado en el borde del Paseo Litoral "Torre Nueva" y colindando con el Puerto de "La Atunara". Su desarrollo urbanístico no llegó a cumplir las condiciones de su Convenio Municipal, ni tampoco los plazos reglamentarios legalmente establecidos para su desarrollo urbanístico. Por tanto, partiríamos de un suelo en donde habrían caducado sus condiciones urbanísticas anteriormente establecidas y que requiere ser considerado de nuevo por el Plan General de La Línea. Sus especiales condiciones de ubicación con respecto al Puerto y al excepcional frente marítimo, exige una revisión de sus nuevas condiciones urbanísticas que irían en función de los objetivos que se plantean para conformar el Paseo Litoral "Torre Nueva", incluyendo un importante Equipamiento de Espacios Libres colindante con el Puerto, y la ordenación paisajística de sus playas protegidas a las que da su frente. Todo ello requiere una concertación público-privada que establezca sus condiciones de desarrollo, con los usos preferentes Hoteleros-Turísticos, y también un control de gestión y ejecución público-privado de este

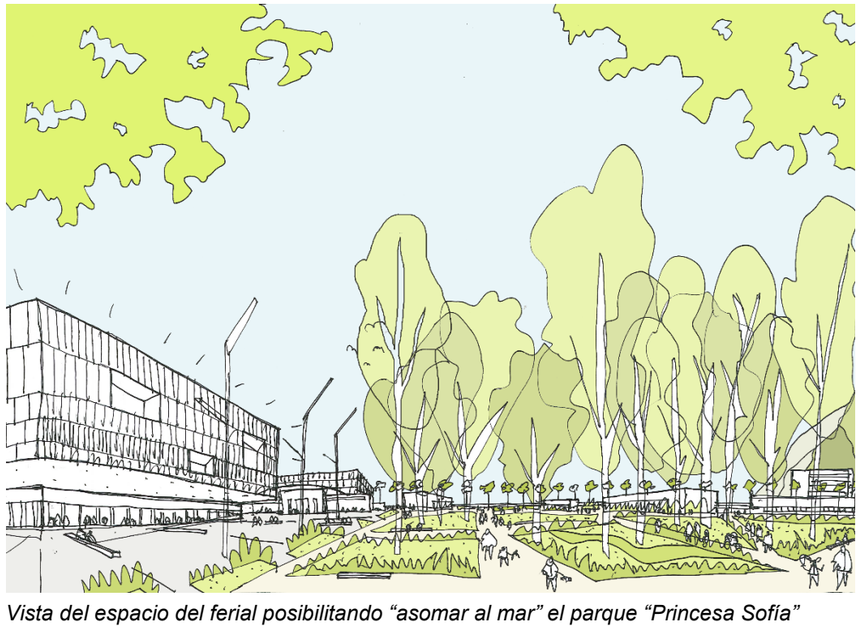
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Baeza Tola



Vista del conjunto del "Parque Princesa Sofía", con el "Centro de Negocios" y terminal aeroportuaria complementaria en suelos municipales colindantes con aeropuerto de Gibraltar y Ciudad Deportiva con el Centro de Ocio y Ferial en el frente del litoral.



Vía de acceso al "Centro de Negocios"

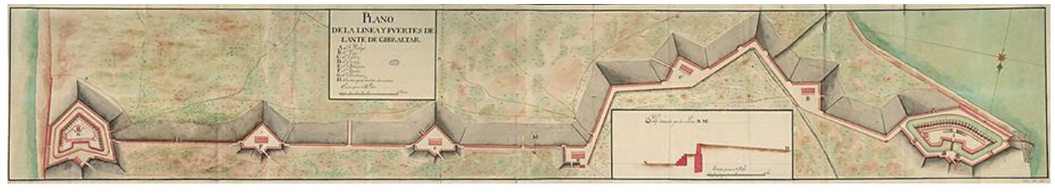


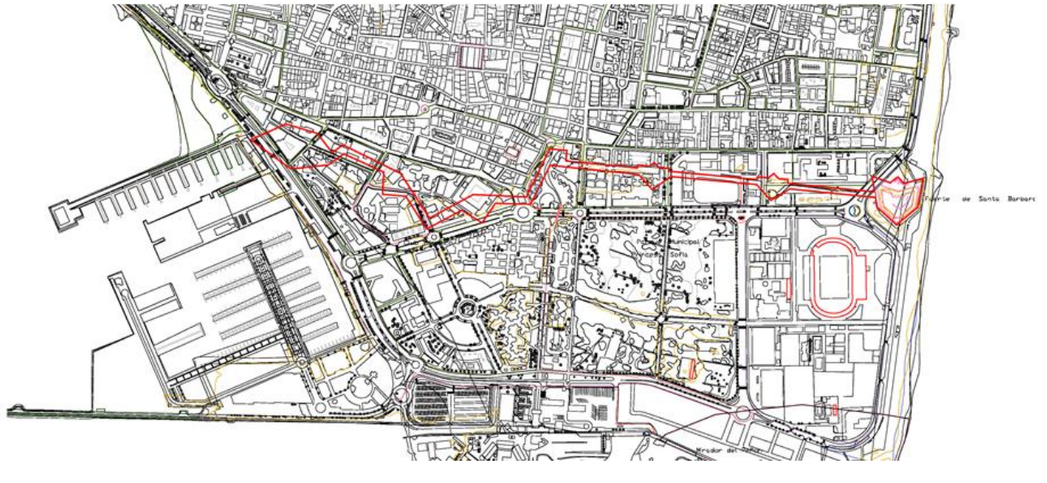
Vista del espacio del ferial posibilitando "asomar al mar" el parque "Princesa Sofía"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacilio Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL









La incorporación del Fuerte de Santa Bárbara a la nueva ordenación del Parque Princesa Sofía, con la ordenación de los espacios colindantes con el Centro de Ocio y Ferial, y la posibilidad de reproducir en la ciudad las "huellas" de la ""Línea de Contravalación".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

importante sector de borde marítimo con el fin de garantizar la ejecución de los paseos peatonales del borde litoral y regeneración de espacios colindantes.

5.4.5.- Parque Natural de Levante

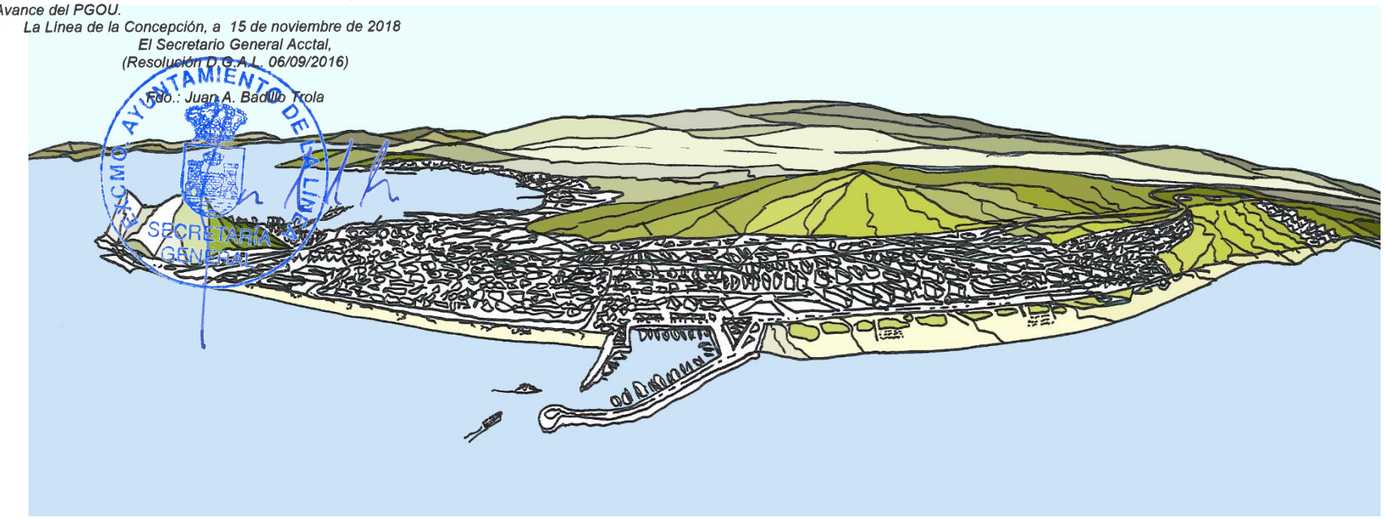
Son los suelos situados al Norte del municipio y delimitados entre la Urbanización Santa Margarita, la Carretera de Acceso del Higuerón, la Urbanización de la Alcaidesa y actuaciones colindantes de Melchor y Torre Nuevo como limites edificados por su perímetro Sur , y el propio frente marítimo de Levante al Este. El suelo tiene unas suaves topografías ascendentes desde el frente del litoral en su cota más baja, hasta la Carretera del Higuerón en sus cotas más altas. Un incendio acaecido hace algunos años dañó considerablemente las zonas de matorrales, cuya rehabilitación vegetal y conservación se propone en el Plan General como necesaria actuación para recuperar el paisaje referencial que aporta este importante suelo en la imagen y paisaje de la ciudad desde el extremo litoral de Levante. En sus cotas altas colindantes con la Carretera del Higuerón hay zonas que según se desprende de la información facilitada por el COP no han sido afectadas por ningún incendio, y es precisamente en ese espacio colindante con la Carretera de Acceso del Higuerón en dónde se plantean una serie de actuaciones de uso exclusivamente Hotelero-Turístico de alta gama que se apoyarían en el importante paisaje que le aporta el Parque Natural y los campos de golf colindantes de “La Alcaidesa” , pudiendo ser una importante oportunidad para la puesta en valor turístico de estos suelos y principalmente la obtención publica de la totalidad de los suelos del frente de litoral para convertirlos en el más importante Parque Natural de todo el mediterráneo andaluz. Se plantea en su conjunto un desarrollo y gestión público-privado, de manera que la operación hotelera planteada en las cotas superiores colindantes con la Carretera del Higuerón pueda compensar la cesión y ejecución de los suelos destinados al Parque Natural de Levante mediante la correspondiente concertación público-privada que requiere esta operación para obtener los objetivos marcados en el Plan. Su ordenación sería objeto de un proyecto paisajístico basado principalmente en potenciar su cualificación medioambiental mediante adecuadas intervenciones de paseos peatonales con pasarelas de madera, y la puesta en valor de sus actuales restos arqueológicos protegidos, con el fin de la puesta en valor medioambiental que garantizara el uso público de este importante espacio natural que denominamos Parque de Levante.

5.5.- “EL ZABAL”

Esta importante área de suelo que denominamos “El Zabal”, se encuentra actualmente ocupada por una serie de numerosos asentamientos residenciales ilegales, que de manera espontánea y desordenada han ido ocupando este suelo clasificado por el vigente Plan General como Suelo No Urbanizable Protegido. Sus complejidades urbanísticas y también sociales, obligan a tratar en el nuevo Plan General sus posibles y eficaces soluciones partiendo de la profunda crisis actual en la que se encuentra actualmente, mediante medidas urbanistas “innovadoras” capaces de poder superar la frustración que pueden producir unos instrumentos clásicos de gestión incapaces de solucionar la “complejidad urbanística” de estos suelos, tal como ya se ha expuesto en el capítulo 4º, apartado 4.3 de este documento de Avance.. En este sentido, esta actuación se convierte en uno de los principales desafíos urbanísticos y sociales del nuevo Plan General de La Línea, que deberá concretar con propuestas realistas capaces de solucionar su reordenación urbanística, y en consecuencia su recuperación social de esta “ciudad informal” que se ha creado espontáneamente en el Zabal, mediante la programación en el tiempo del control y desarrollo público de la misma en diferentes fases, debido a la amplia extensión del área en donde se actúa. Por esta razón se plantea una propuesta de “trama” conformada por los senderos y caminos que han soportado estos asentamientos ilegales, generando diferentes e independientes “fragmentos” a modo de un “mosaico” que requiere ser delimitado para controlar el desarrollo y la gestión pública de la totalidad del área rodeado de los Suelos Urbanizables del “Eje Norte” y “Avda. de Cartagena” por el Oeste y “La Campana” por el Este que situarían la totalidad de sus dotaciones en zonas colindantes con el Zabal, y cuya consideración como “Suelo Urbano No Consolidado” estaría sujeto a la necesaria solución e incorporación de las necesarias condiciones de infraestructuras que así posibilite definirlas, dentro de una estructura viaria básica conformada por los actuales caminos de Estepona y Torrenueva que se realizaría por la aportación de recursos públicos obtenidos por compensación de los anteriormente sectores de desarrollos colindantes y diversas ayudas de entidades públicas de carácter autonómico ó central. Para la formación de dicho “mosaico” se ha tomado como estructura de base los caminos o viales que actualmente aportan el orden de formalización, así como los arroyos y masas arbóreas existentes, que a modo de “cuñas verdes” conforman dicha base estructural donde ubicar los diferentes “fragmentos” para su control urbanístico de iniciativa pública a la que estarán sometidos dichos desarrollos del “mosaico” que se plantea.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

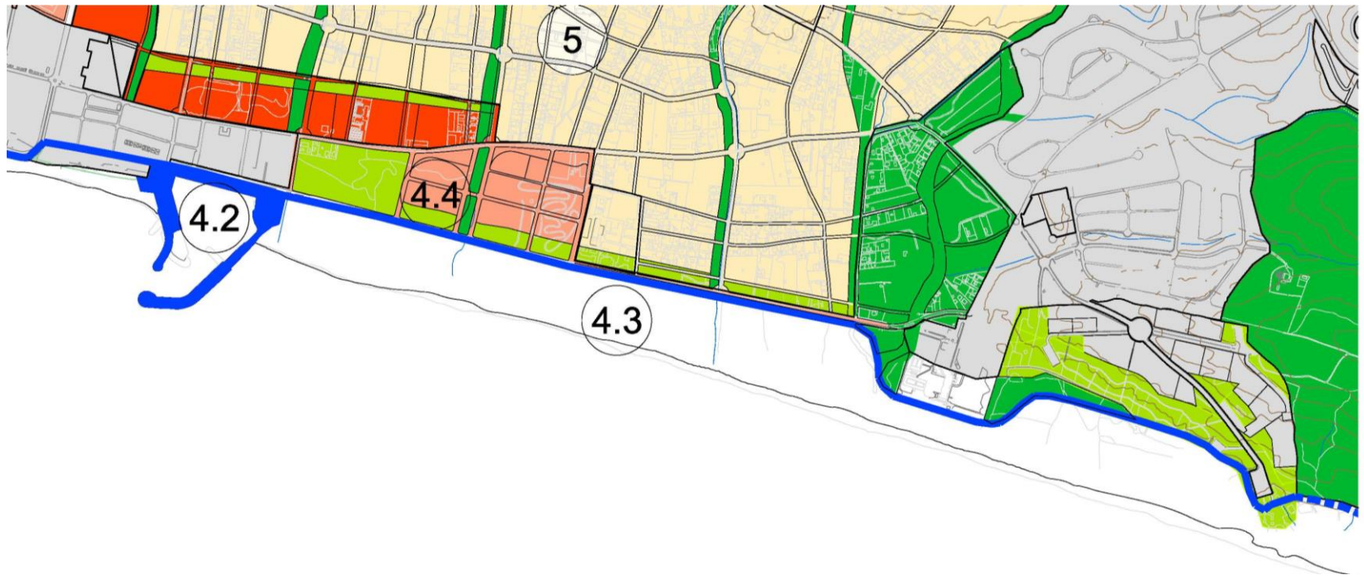
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARIA GENERAL

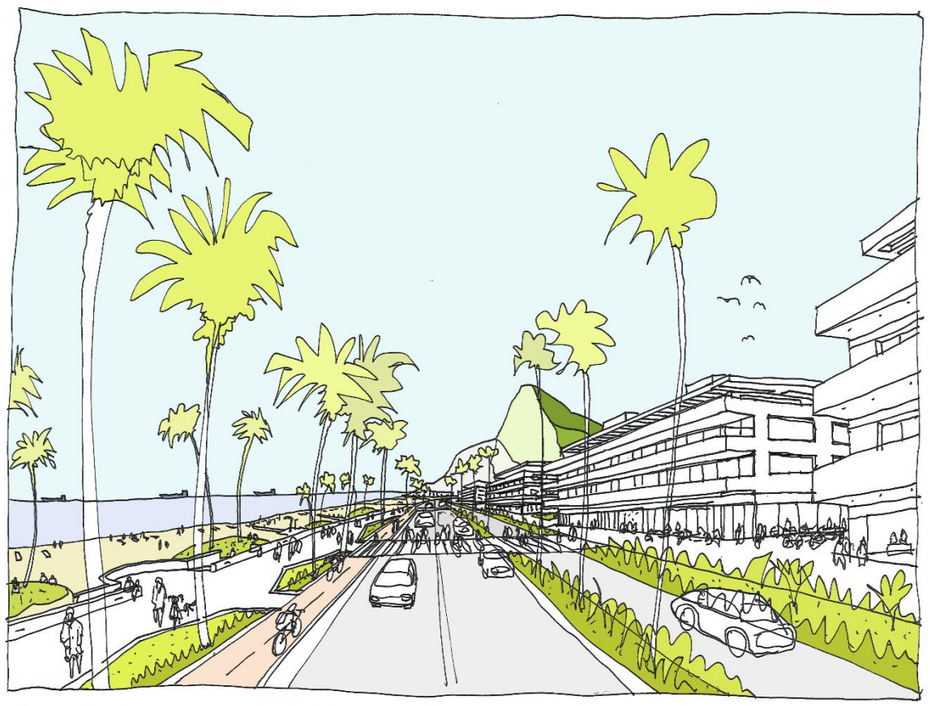


Dibujo del conjunto del "Paseo Litoral"



Propuesta para el Paseo del Mediterráneo recuperando el frente de mar.



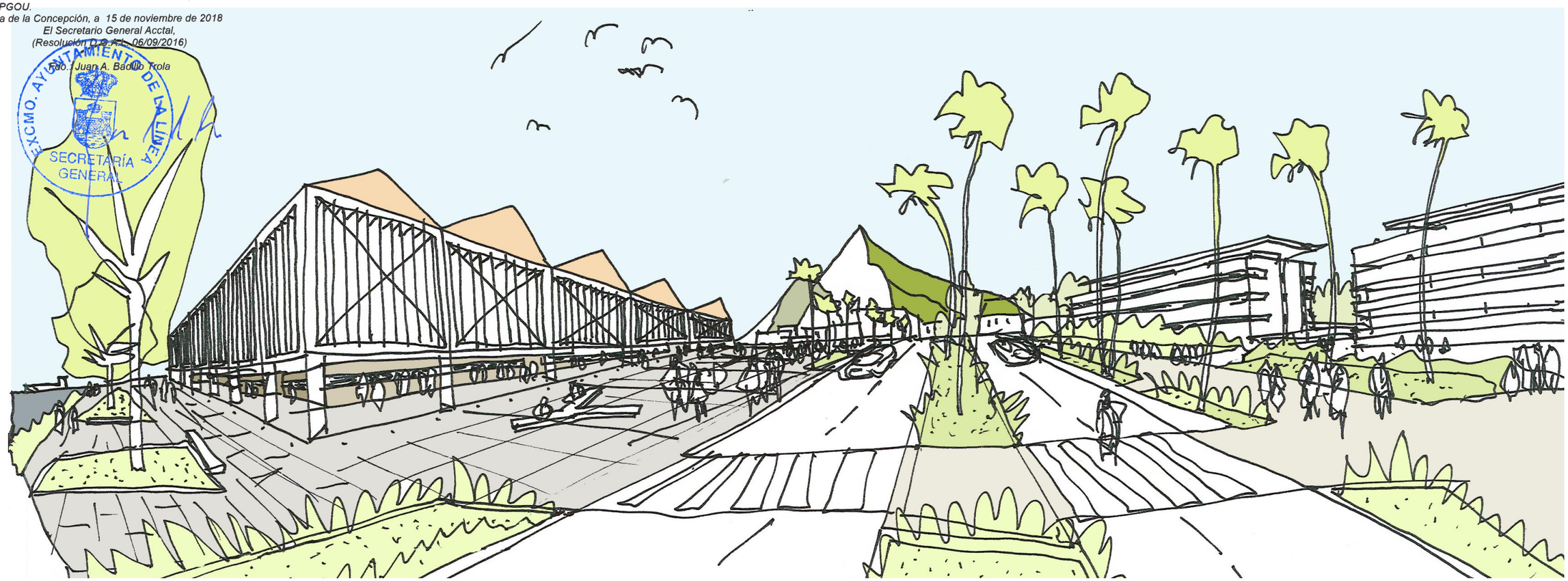


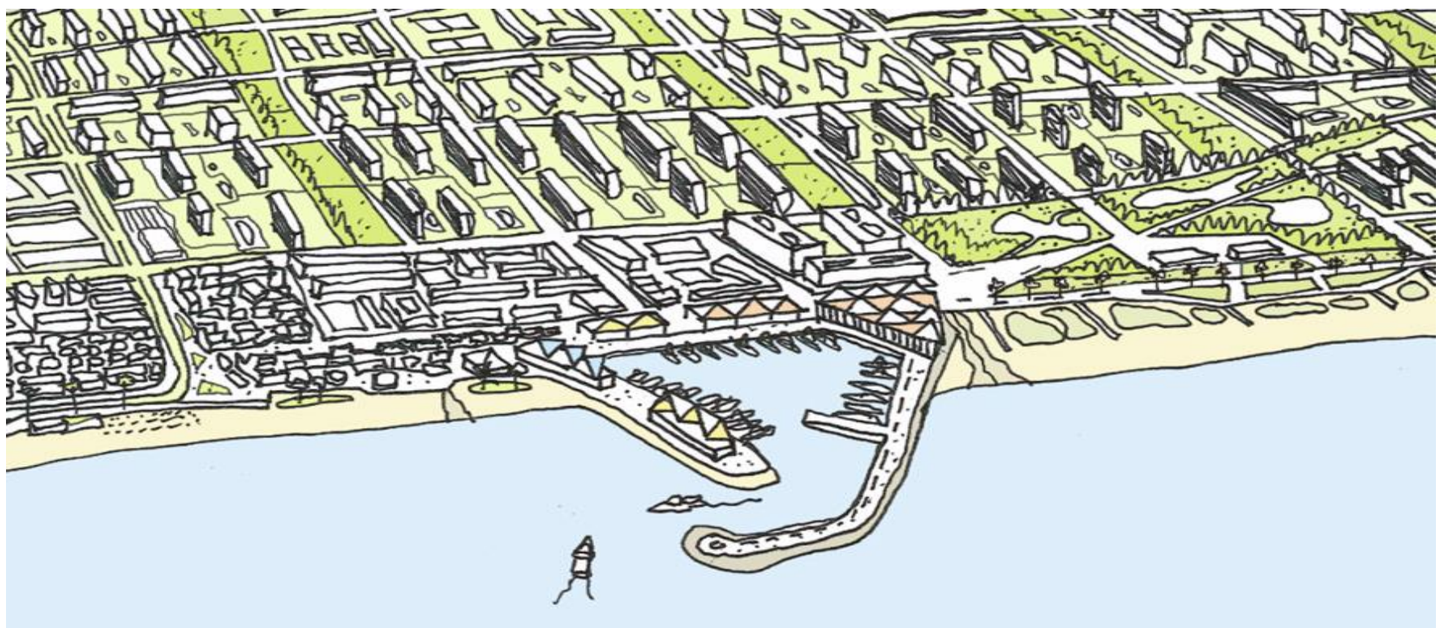
"Paseo de Litoral" con sus tres secciones del Paseo del Mediterráneo (reordenando los espacios viarios), "Paseo Torrenueva" (creando un Paseo Peatonal de carácter turístico) y el "Paseo de Levante" (conjuntamente con el Parque Natural de Levante).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*

La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL







Puerto de "La Atunara", potenciando su uso pesquero con la propuesta de una "Lonja" y la puesta en valor turístico de su barrio colindante.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



Sector de "La Campana" con su reordenación para usos turísticos-hoteleros y recuperación de sus excepcional frente marítimo con el paseo peatonal de acceso a playas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Para que la propuesta del nuevo Plan General pueda resultar creíble, se necesita una idea potente capaz de sobreponerse urbanística, social y económicamente a la realidad compleja que se hereda. Esta idea potente parte de la consideración urbanística de “mejorar” esta “ciudad informal” del sector del Zabal, más que a preservarla como una periferia residual sin futuro. Su propuesta de ordenación se plantea bien estructurada por esa red de sistemas de caminos existentes y “cuñas verdes” transversales de los arroyos que la conectan al litoral sin modificar sus tipologías residenciales, incluyendo equipamientos estratégicamente situados posibilita que le aporta el Sector del “Eje Norte” y “La Campana” , así como la red de “cuñas verdes” que permeabiliza la ordenación transversal hacia el excepcional frente del litoral y los suelos protegidos del Parque del Higuerón. En cuanto a las condiciones del desarrollo se plantea un “damero” de “fragmentos” que conforman los caminos, se basaría en tipologías residenciales similares a los existentes mejorando los sistemas autosuficientes altamente eficientes de sostenibilidad y ahorro energético, planteándose para ello una gestión pública coordinada por una “ventanilla” específica municipal dedicada al desarrollo de este sector para en base a las necesarias inversiones públicas que requiere su puesta en marcha, recurriendo a los repartos de aprovechamientos urbanísticos de sectores colindantes en esa necesaria concertación público-privada que van a requerir las condiciones de desarrollo de dichos sectores.

Según lo anteriormente expuesto en el capítulo 4 , en cuanto a los desarrollos ”residenciales” que se plantean principalmente en las propuestas del “Eje Norte” y “Avda. Cartagena”, sin obviar los actuales desarrollos del borde del litoral de Levante delimitados exclusivamente a “La Campana”, se trata de posibles “sectores urbanizables” cuyo objetivo será doble: por un lado , colmatar los bordes urbanos de la ciudad aportando soluciones “compactas” que se resuelvan problemas de accesibilidades y ordenaciones para garantizar ese objetivo en estos casos de “hacer ciudad”; y por otro lado, posibilitar un reparto público-privado de sus aprovechamientos urbanísticos para “redimir” los sectores más deteriorados de la ciudad que exigen realización de equipamientos e infraestructuras para “mejorar la ciudad” con su incorporación a la trama general de la ciudad. En cuanto a los sectores “productivos” , su principal objetivo es consolidar la “corona industrial” del Sector Oeste de la ciudad aportando suelo productivo adaptado a las nuevas demandas , facilitar la posibilidad de una necesaria “Zona Franca “ y reurbanizar el actual Eje de Acceso de Carretera Málaga refachadizando sus actuales líneas de edificación para mejorar secciones e imagen de dicho acceso. Apartado 4.2 (La Ordenación de la “Ciudad Informal”), desarrollamos a continuación la propuesta que desde este Avance se plantea para el Sector del “Zabal” con una superficie de Suelo aproximada de 252,54 Ha. Territorialmente está delimitada sobre los suelos denominados “El Zabal”, que formaban parte de las áreas periféricas de huertas contiguos a los suelos urbanos de la extensión de la ciudad de La Línea de la Concepción. Dichos suelos deben su potencial agrícola a su situación en la falda de la Sierra Carbonera, que los surte de un importante acuífero con caudal todo el año, y de los terrenos cultivables de calidad, combinación de terrenos fértiles y un buen fondo arenoso de gran capacidad de drenaje.

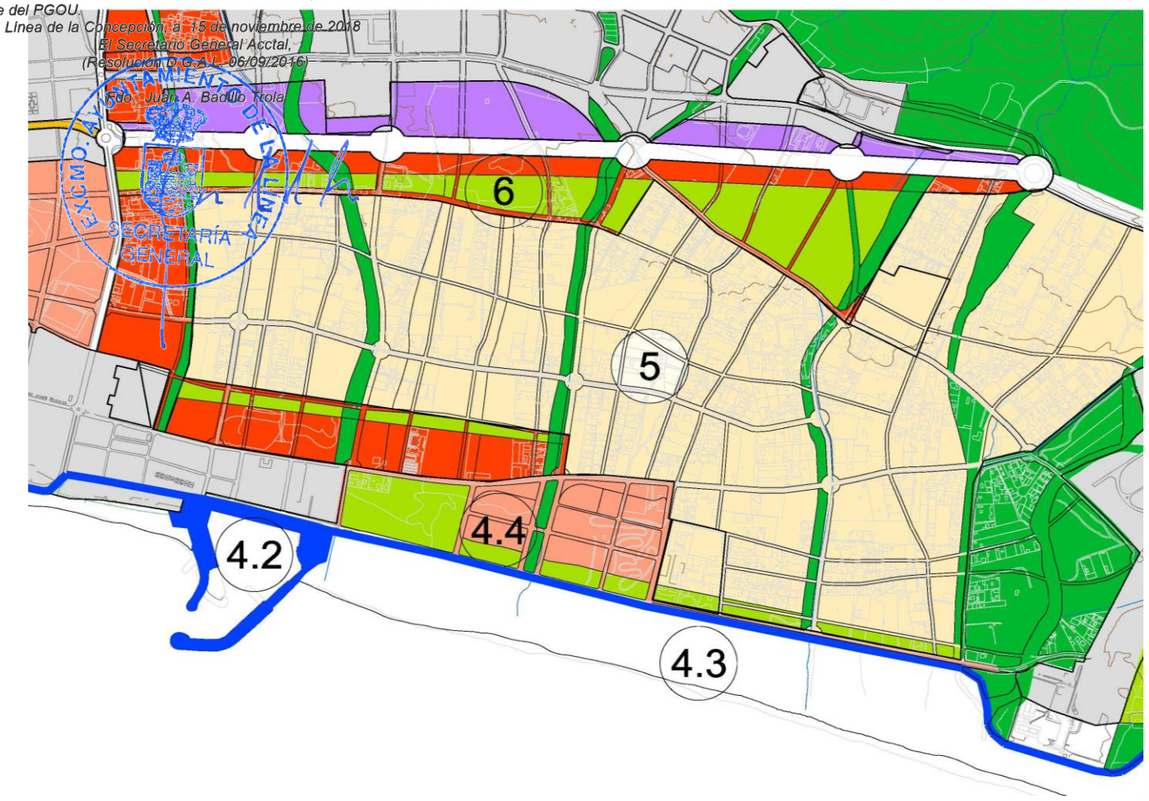
El Plan de 1987 que se pretende revisar en este nuevo Plan General, ya planteó la necesidad de paralización del proceso de transformación y degradación, entonces detectado, y pretendió la protección de la calidad de los suelos afectados, para lo cual los calificó e incorporó al mismo como “Suelos No Urbanizables de Especial Protección Agrícola”, con la singularidad de delimitar dentro de su ámbito agrupaciones de parcelas transformadas, incompatibles con la protección general, que pretendía. Dicha tolerancia ha relegado a irrelevante la protección de los suelos no ocupados constituyéndose en la disculpa para seguir parcelando el suelo protegido.

Dentro del modelo territorial del PGOU de la época, El Zabal, se sitúa, entre los suelos correspondientes al núcleo y su extensión, y los suelos que, como oferta turística externa, se pretendía que se incorporaran en su litoral de Levante.

La enorme oferta que supuso la puesta en carga de estas urbanizaciones turísticas exteriores (La Alcaidesa, Santa Margarita, Torrenueva, Venta Melchor), compitiendo con suelos ya consolidados como los correspondientes a la Urbanización Sotogrande, unido a la crisis inmobiliaria que inevitablemente se produjo en los años 2005-2008, la paralización y embargo de multitud de promociones sobre dimensionadas, terminadas o no, y una enorme cantidad de suelos sin desarrollar.

La puesta nuevamente en el mercado de una cantidad de viviendas originariamente turísticas, muy por debajo de su valor real de reposición, está permitiendo incorporar viviendas pensadas como turísticas a viviendas habituales des-localizadas de los servicios y equipamientos existentes en el núcleo de la ciudad consolidada. Esta dinámica está provocando que la población joven encuentre, como única oferta, el alejamiento de los servicios , que unido a las facilidades de financiación que la propia entidad bancaria está dando a los compradores de sus productos, se asienten “a futuro” en tejidos urbanos sin servicios e infraestructuras de baja calidad o inacabadas y con un difícil mantenimiento, por la incapacidad de las Entidades de Conservación

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo. Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL





La ordenación del "Zabal" apoyándose en sus caminos históricos.

"El Zabal" y su relación con el Puerto de "La Atunara".





"El Zabal", como "Ciudad Informal", con vocación de incorporarse a la trama urbana de La Línea mediante instrumentos urbanísticos de control municipal.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

compuestas por los mismos propietarios, que de esta forma ven aumentar los gastos fijos de forma desproporcionada, máxime en una época de trabajo precarizado y temporal.

Estos procesos de dispersión de la población generalmente de nivel económico medio, se ha completado para otros sectores, con irregularidad de actividades e ingresos, por la colonización de suelos donde la parcelación y autoconstrucción se han impuesto a los procesos regulados, que siempre prohíben y encarecen cualquier solución que sobre los mismos se pretenda realizar, así mismo la inexistencia de soluciones que den respuesta a otros modelos de acceso a la propiedad “sin hipotecas” y estructuras técnico-administrativas que hagan imposible la obtención de una vivienda digna. Por último los suelos para ello elegidos normalmente se busca la posibilidad que en los mismos, aunque no dispongan de servicios, aporten a los procesos de autoconstrucción la modulación real de las necesarias obras ajustadas a las posibilidades materiales de los individuos.

Evidentemente los suelos apropiados para que se produzcan estos procesos de colonización anárquica, suelen coincidir con suelos públicos o suelos en transformación por pérdida del valor inicial que los justificó. El Zabal, en su morfología actual, explicita claramente los procesos seguidos tanto por su diseño, como núcleo “vacío” entre suelos clasificados en el PGOU vigente, como por la pérdida de valor por efecto de alteración de los mercados que inicialmente le cualificaron, y se constituye, por su enorme tamaño, resolver demandas como suelo con capacidad de acoger actuaciones de otros modelos, al margen de los establecidos ,“ordenados-reglados”, por un plan que no resolvió ni siquiera contempló posibilidades para resolver otras realidades condenando a sectores de la población a una marginalidad instrumental.

El estado actual, después de la aplicación de treinta años de un plan mal planteado y de casi imposible gestión por parte de la administración local, es el de un suelo totalmente anarquizado, colonizado por procesos constantes de pérdida de valor y divisiones hasta límites de marginalidad sobre estructuras de accesibilidad viaria tan precarias que se imposibilitan su incorporación en un futuro a los espacios públicos gestionados por la administración y cuya resolución solamente pasaría por la expropiación como sistema de actuación.

Estos procesos, marginales a la “legalidad establecida” en el PGOU vigente, han generado un mercado paralelo de bienes y servicios, sin que el acceso a los registros oficiales sea un fin de primera necesidad. El pago con dinero fuera del circuito provocado por la imposibilidad de acceder a préstamos hipotecarios sobre suelos “ilegales”, el reconocimiento de la posesión con documentos entre partes y la existencia de controles marginales de cumplimiento, han definido un territorio “autónomo” dentro de la dinámica del municipio.

Analizados los procesos de degradación y la conformación sistemática de un tejido ocupado de forma anárquica, es fácil deducir que se ha conformado con el tiempo un territorio de muy difícil control y con una clara vocación de marginalidad. Ello ha propiciado, junto al amplio frente de litoral que ocupa, que los procesos de pérdida sistemática del valor estratégico y de uso de barrios como San Bernardo-La Atunara, se hayan trasladado al tejido parcelario-laberíntico de El Zabal, presentándose como un territorio idóneo para alojar actividades marginales en terrenos sin urbanizar y vallados de autoprotección, que permitiendo el control de los mismos establecen una privacidad extrema con el entorno.

La actual situación presenta un territorio marginal ampliamente colonizado, con bolsas de suelo interior en claro proceso de degradación, con ausencia total de infraestructuras y equipamientos, que por su morfología y situación frente a la línea litoral tiende a consolidarse como un territorio de “control social” al margen de las estructuras administrativas existentes. Dicha situación se agudiza por la existencia en su interior de amplias áreas de una población empobrecida consentidora de actividades impuestas por su control degradado, en un modelo de supervivencia marginal, y resultado en última instancia de la imposibilidad de acción de la administración agravada por un plan que pretendió un modelo equivocado.

La propuesta que el nuevo Plan General de La Línea propone para este sector “el Zabal” se desarrolla en varias fases con diferente, aunque concatenadas, propuestas de acción, previas las primeras y estructurales las segundas, según el siguiente faseado:

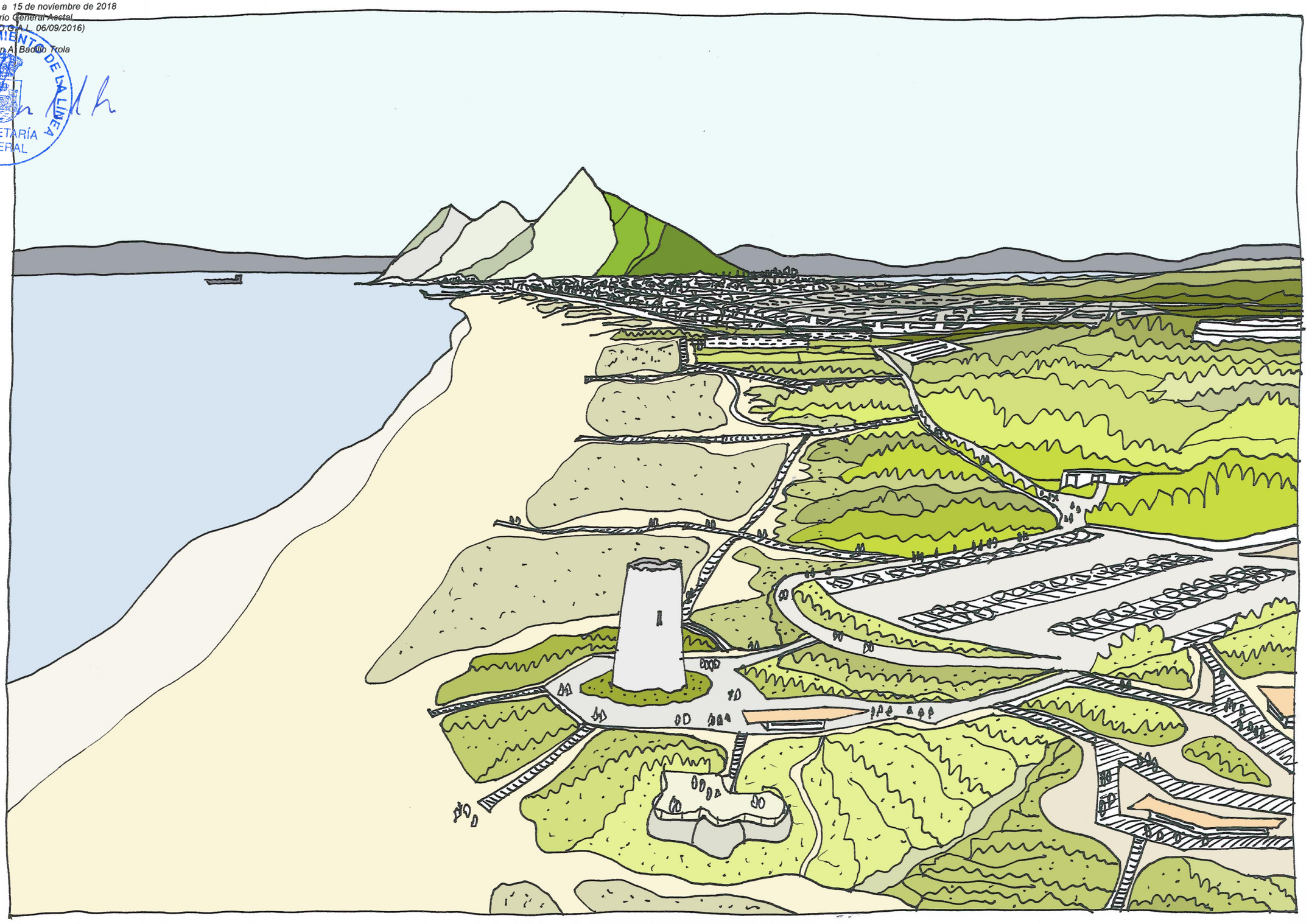
A.- Acciones previas de saneamiento y regulación sobre el tejido existente.

1.- Una primera fase consistente en la catalogación y el reconocimiento de las parcelaciones y edificaciones existentes detectando las incidencias del estado actual sobre el dominio público hidráulico así como la existencia de vertidos, fosas y pozos de captación.

2.- Una segunda fase, derivada de la anterior en donde de forma ejecutiva se instrumentalice la normativa suficiente que de forma directa reconduzca la actual contaminación de los suelos y sus acuíferos, con clara repercusión sobre la salubridad general del área. Así mismo, debido a las enormes densidades detectadas en al menos 22 agrupaciones de parcelas, la prohibición de actividades de tenencia y

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal.
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



"Paseo de Torrenueva" con la incorporación de las ordenaciones colindantes para posibilitar accesos peatonales a sus playas de dunas protegidas mediante pasarelas de madera.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL





"Paseo de Levante", como continuación del "Paseo de Torrenueva" con itinerarios peatonales de acceso al Parque Natural de Levante y sus excepcionales playas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL





La implantación en sus suelos colindantes con la Carretera del Higuerón, Santa Margarita y La Alcaidesa, para usos turísticos-hoteleros, que posibilitan la adquisición pública del "Parque Natural de Levante"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

explotación animal de todo tipo al menos en las zonas indicadas por incompatibilidad el uso residencial.

3.- Una tercera fase que analice el estado real de utilización de los servicios dependientes de las diferentes compañías suministradoras.

B.- Propuestas de Ordenación y Gestión en el Ámbito del nuevo PGOU.

El modelo territorial que se propone supone su concreción en dos áreas claramente definidas que permitan por una parte aplicar la normativa de regulación directa contenida en la legislación en materia de regulación de actuaciones en Suelo No Urbanizable y una segunda entendida como suelo de oportunidad situada en los suelos libres al este del nuevo acceso a La Línea, cuya ejecución ya está comprometida por la Junta, y sobre la cual se pretende generar las suficientes plusvalías que revertiéndolas al conjunto de los suelos del sector del "Zabal" permita su gestión directa. Así de cada uno de las sub-unidades podemos establecer:

1.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, coincidente con los suelos de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre que se proponen expropiar e incorporarlos al anterior.

2.- Suelo Urbano No Consolidado, sobre el cual será de aplicación la normativa general correspondiente a la legislación vigente y la particular que los análisis singulares aconsejen. No obstante lo anterior y previa garantía de consolidación y desarrollo de zonas concretas se propone que un área pueda desarrollarse, previa solicitud y cumplimiento de los requisitos y garantías específicas que se establezcan, proponiendo modificaciones puntuales que en, y en cumplimiento de la legislación vigente, las permita alcanzar la consideración de "Suelo Urbano Consolidado". Paralelamente a dichos procesos el plan incorporará normativa específica que regule las condiciones mínimas de implantación de las infraestructuras y obras de urbanización en su caso, para las diferentes situaciones que se puedan plantear dentro de unos "ejes residenciales" que coincidiendo con caminos existentes y tramos de carriles inconexos definan una "trama estructural" sobre la cual poder referenciar los futuros procesos de desarrollo.

La finalidad es pues la de poner de manifiesto la estructura territorial existente para a partir de ella poder incorporar los procesos y no al contrario (la creación de una estructura territorial ad-hoc para acoger a las nuevas propuestas), dando así cumplimiento al Artículo 3 de la LOUA sobre fines específicos de la actividad urbanística.

Esto se plasma finalmente en una estructura que pudiéramos denominar como de "Damero" por el parecido de la trama existente que acoge a los suelos de "El Zabal".

Como respuesta a ello cabe plantearse en primer lugar la posibilidad de considerar que el caso de "El Zabal", o al menos una parte del mismo, se encuentran en la situación de "suelo urbanizado", conforme a lo establecido en el art. 21.3.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU-15). Según este artículo una de las circunstancias para reconocer dicha situación es que el suelo esté "ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente". En el caso de la LOUA esta condición alcanzaría, conforme a lo establecido en su art. 45.1.B), a una consolidación de al menos al menos las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga.

En el caso de "El Zabal" estamos ante un asentamiento de población con un alto grado de consolidación y que se localiza de forma casi continua con el casco urbano de la Línea, lo que permite su integración en el mismo. Además no existen en él protecciones, riesgos naturales o terrenos de dominio público que impidan frontalmente su ordenación.

Es por ello que se propone su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado a aquella bolsa de suelo que alberga a las edificaciones compatibles con la estructura territorial existente. Un ámbito de suelo Urbano No Consolidado que a su vez por la complejidad de la realidad existente puede considerarse que siendo la totalidad de los suelos considerables como tal, la condición de No Consolidado le deviene por distintos epígrafes de los reflejados en el artículo 45.2.B de la LOUA.

B*) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:*

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

En función de cada uno de las características y realidades existentes así procederá a realizarse la gestión de su ordenación, mejora o ambas.

Esta opción contribuiría a una mayor simplificación de los procesos exigibles para su integración urbanística si bien no evitaría los procesos de gestión inherentes a las áreas de reparto, que siempre resultan complejos y más en este caso, teniendo en cuenta las características urbanas y sociales del ámbito, excepto si se puede interpretar que se trata de "actuaciones de dotación" y estos suelos pueden excluirse de las áreas de reparto conforme a lo dispuesto en el art. 58.2 de la LOUA.

En cualquier caso, la delimitación del ámbito total de "El Zabal" no conllevaría la consideración de tal como una única unidad de Ejecución, sino que se deberán delimitar progresivamente en el periodo de vigencia del Plan mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

Para garantizar la puesta en marcha y gestión del ámbito dicha cuestión será realizada por el Ayuntamiento u Órgano Municipal responsable de la Gestión Urbanística del ámbito, por el sistema de cooperación, delimitándose varias unidades de ejecución con el objeto y los efectos de lo previsto en el art. 105 pudiéndole aplicar las distintas casuísticas reflejadas en dicho artículo en función de las características de la Unidad de ejecución delimitada; tanto si se trata exclusivamente de mejora de la urbanización, aquellas que pudieran ser consideradas como "actuaciones de dotación" u otras que precisen de un incremento o mejora de dotaciones, de los servicios públicos y de urbanización existentes por posible incremento de edificabilidad, y cualquier otro supuesto que pudiera considerarse.

3.- Suelos Urbanizable Ordenado y sus Sistemas Generales Asociados, concretados en los suelos al Este ("Eje Norte"), al Sur ("Avda. Cartagena") y Oeste ("La Campana" y suelos colindantes) que posibilitaran la urbanización de los ejes del viario existente que se proponen trasformar en vías estructurantes de la accesibilidad y de los servicios que establecerán los puntos de conexión asociados a los expedientes AFOs, individuales o en agrupaciones, una vez resueltos los mismos.

Las mencionadas vías se califican de dos formas dependiendo de la plataforma libre a obtener, **A-** Se plantea el "Eje Norte" como importante elemento estructurante sobre el que se desarrolla atractivas ofertas residenciales y productivas, cuyos concertaciones públicos-privadas posibilitaran la incorporación de los grandes equipamientos que va a requerir la zona colindante de viviendas periféricas del Zabal. **B-** Se reconocen los caminos y senderos que han servido de soporte a los citados asentamientos desordenados del Zabal, con el fin de encontrar una "trama" que posibilite su fragmentación y sus gestiones de ordenación de dicho asentamiento que se basará fundamentalmente en su actual tipología residencial multifamiliar y la conservación del parcelario. Sus dos principales vías del Camino de Estepona y Camino de Torrenueva adquirirán una gran importancia en dicha propuesta que se plantea en este Avance. Por tanto dichas vías vienen a habilitar la transformación de los terrenos y elementos edificatorios construidos en los mismos, y básicamente haciendo viable la aplicación de la legislación autonómica en materia de elementos Asimilables a Fuera de Ordenación (AFOs), para lo cual se propone la permeabilización del territorio con vías de gran capacidad que puedan incorporar las infraestructuras básicas y los puntos de conexión a las unidades o conjunto de unidades que inicien los procesos de reconocimiento, (los mencionados AFOs).

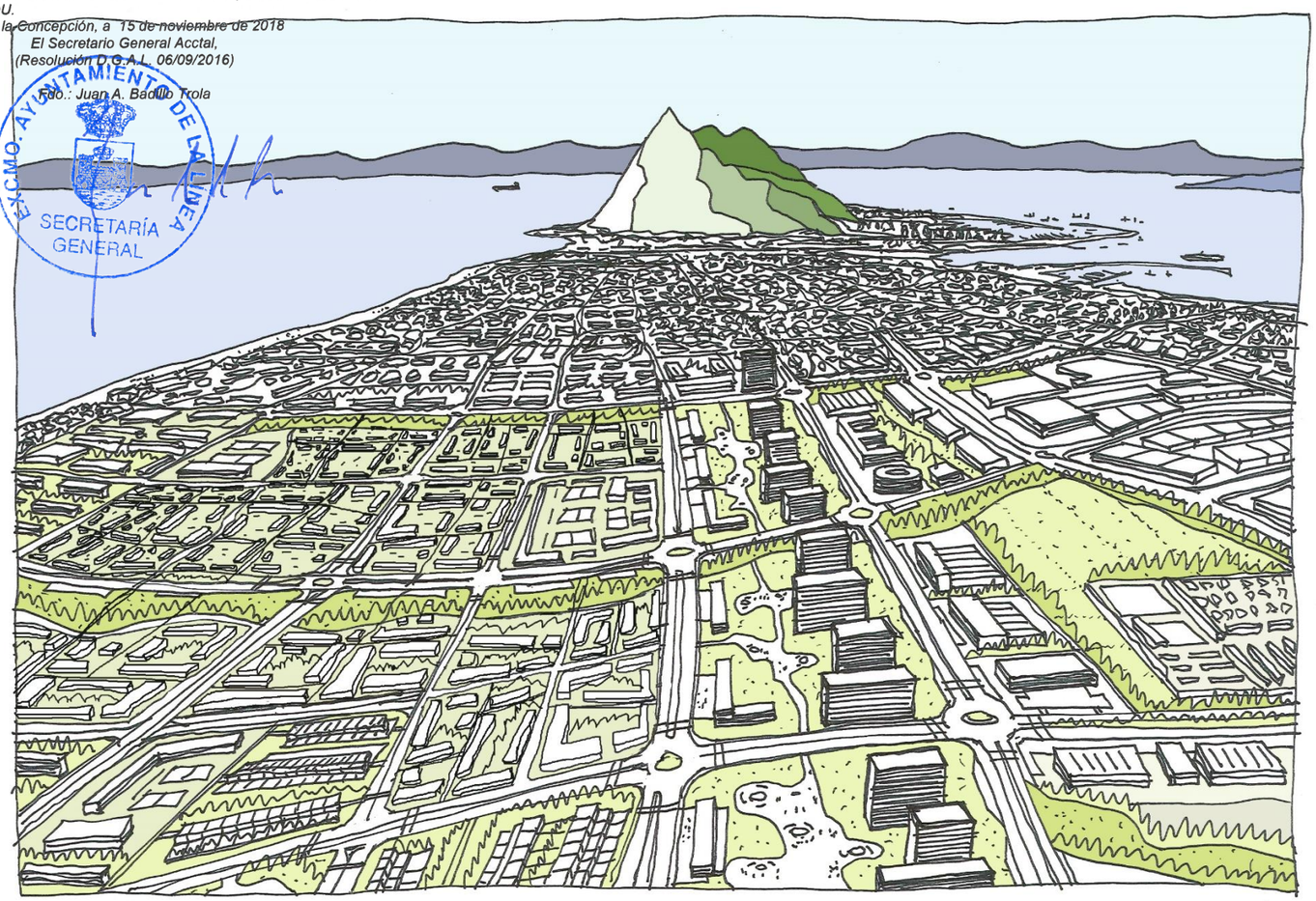
En relación a los indicados "Suelos Urbanizables Ordenados" se propone unos aprovechamientos suficientes que bien gestionados por conciertos público-privado aporten los valores necesarios para expropiar y ejecutar tanto los ejes viarios estructurantes indicados como la urbanización interior de los mismos así como la obtención de los equipamientos necesarios que equilibren la total ausencia de los mismos en el sector del "Zabal". Con gestión eminentemente pública concertada y con un objetivo claro de generar plusvalías suficientes en dichos suelos estos se consideran fundamentales para la obtención por compensaciones, tanto para ejecutar las vías y redes básicas, como de proporcionar las áreas de equipamiento locales capaces de resolver las demandas de los nuevos suelos desarrollados, como de los que en la práctica consoliden los procesos AFO.

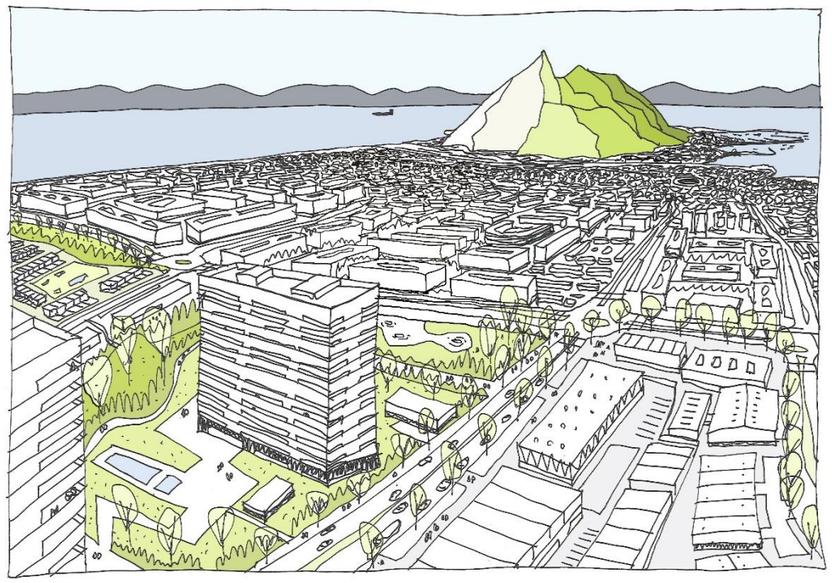
5.6.- "EJE NORTE" Y "AVDA. CARTAGENA".

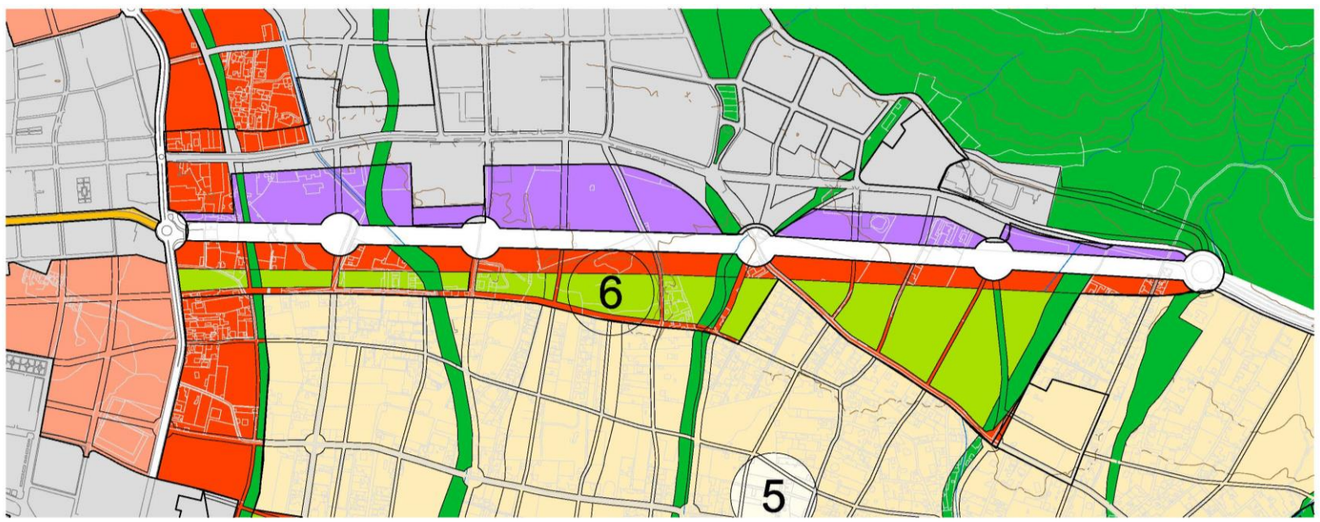
Son en estas propuestas que denominamos "Eje Norte" y "Avda. Cartagena", en donde se concentran las principales propuestas de Uso Residencial, cuyo objetivo será doble : por un lado, plantear nuevas tipologías residenciales capaces de aportar a la ciudad de La Línea una imagen de "modernidad" urbanística y arquitectónica; y por otro lado, potenciar su estructura radiocentrica con el "Eje Norte" y la

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL







El "Eje Norte", como propuesta de "modernidad" para La Línea, resolviendo el nuevo acceso a La Línea y creando una oferta residencial innovadora capaz de compensar la urbanización de los caminos históricos y equipamientos del "Zabal".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

"Circunvalación de la Avda. Cartagena" como principales vías estructurantes de su modelo viario.

Se potencia el futuro eje del "Acceso Norte" a la ciudad desde la Carretera del Higuerón y colindante con la Zona Industrial del Zabal, siguiendo la directriz definida por el eje urbano de la Plaza de Toros y Plaza de la Constitución que se convertiría en el más importante eje de acceso a la ciudad dentro de su modelo viario de rondas de circunvalación radioconcentricas. Su objetivo resultaría: por un lado, descargar de tránsito el actual acceso de la Carretera A-383 que le da apoyo de acceso a la Zona Industrial del Zabal y que exige una reurbanización tanto de sus secciones viarias como de las alineaciones de las naves industriales a las que dan sus fachadas en espacios muy desordenados que requieren regularizar su alineación para liberar espacio viario actualmente privatizado por aparcamientos irregulares que impiden diseñar una potente sección viaria mejorando las edificaciones que dan a su frente; y por otro lado, poder plantear una atractiva oferta "residencial" y "productiva" en esta plataforma estratégicamente situada topográficamente sobre el litoral de Levante y la propia ciudad de La Línea, con el fin de desarrollar un producto innovador para las nuevas demandas "residenciales" y "productiva" que requieren por un lado atractivas ofertas adecuadas a los nuevos modelos tipológicos residenciales y productivos-terciarios, y por otro lado posibilitar el reequipamiento de las zonas del Zabal y ejecución de sus viarios estructurantes en base a conciertos públicos- privados que garanticen dichas actuaciones urbanísticas en las zonas colindantes y que se convierte en la justificación urbanística de estas calificaciones de Suelo Urbanizable .

En paralelo, y con el fin de colmatar su otra fachada colindante con los sectores industriales del Zabal, se proyectan usos "productivos" basados en la demanda logística y de innovación I+D que actualmente requiere el mercado empresarial. Finalmente se reserva suelo de ampliación del actual cementerio con el objeto de proteger su entorno y futuras ampliaciones. En definitiva, una propuesta que trata de generar una oferta más cualificada de carácter "logístico" basada en el "conocimiento y la innovación" que requiere las nuevas demandas productivas y también residenciales para su desarrollo. Este nuevo "Acceso Norte", pretende también cualificar el propio acceso a la ciudad consolidando el eje histórico de la Plaza de la Constitución y la Plaza de Toros con el uso residencial que se plantea en

su borde Este con vistas sobre la playa de Levante, con la imagen de "modernidad" al que debería también aspirar la Ciudad de La Línea en esta importante actuación urbanística.

En cuanto al "anillo" de la "Avda. de Cartagena", se intenta refachadizar este importante vial en donde se han ubicado sus importantes equipamientos Hospitalarios, y que requiere seguir dotando de "Urbanidad" a este sector de la ciudad. Por otro lado, la necesidad de solucionar la gestión del desarrollo del Sector del Hospital obligará a buscar soluciones en esta propuesta residencial.

5.7.- "EJE URBANO" PLAZA DE TOROS - PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN

La posición estratégica de la Plaza de Toros con respecto a la Plaza de la Constitución, potencian no solo al eje urbano histórico de la ciudad, sino también un espléndido cono visual y paisajístico con respecto al Peñón de Gibraltar como principal elemento geográfico referencial de la Ciudad de La Línea y su Centro Histórico de la Ciudad, que debe apostar por la reurbanización de sus espacios principalmente la Calle Clavel que enlaza con la Pza. de la Constitución para potenciar y cualificar la actividad urbana y comercial de la misma. Es tan fuerte su potente directriz urbana que también ha definido el futuro "Eje Norte", que conjuntamente se conformaría como el importante "eje radial" del modelo radio-concéntrico de su estructura viaria. El Plan propone potenciar la "urbanidad" de este eje mediante obras de urbanización y reordenación de los espacios públicos de ambas plazas y el vial urbano de la Calle Clavel que las une, como importante eje urbano y comercial de la ciudad.

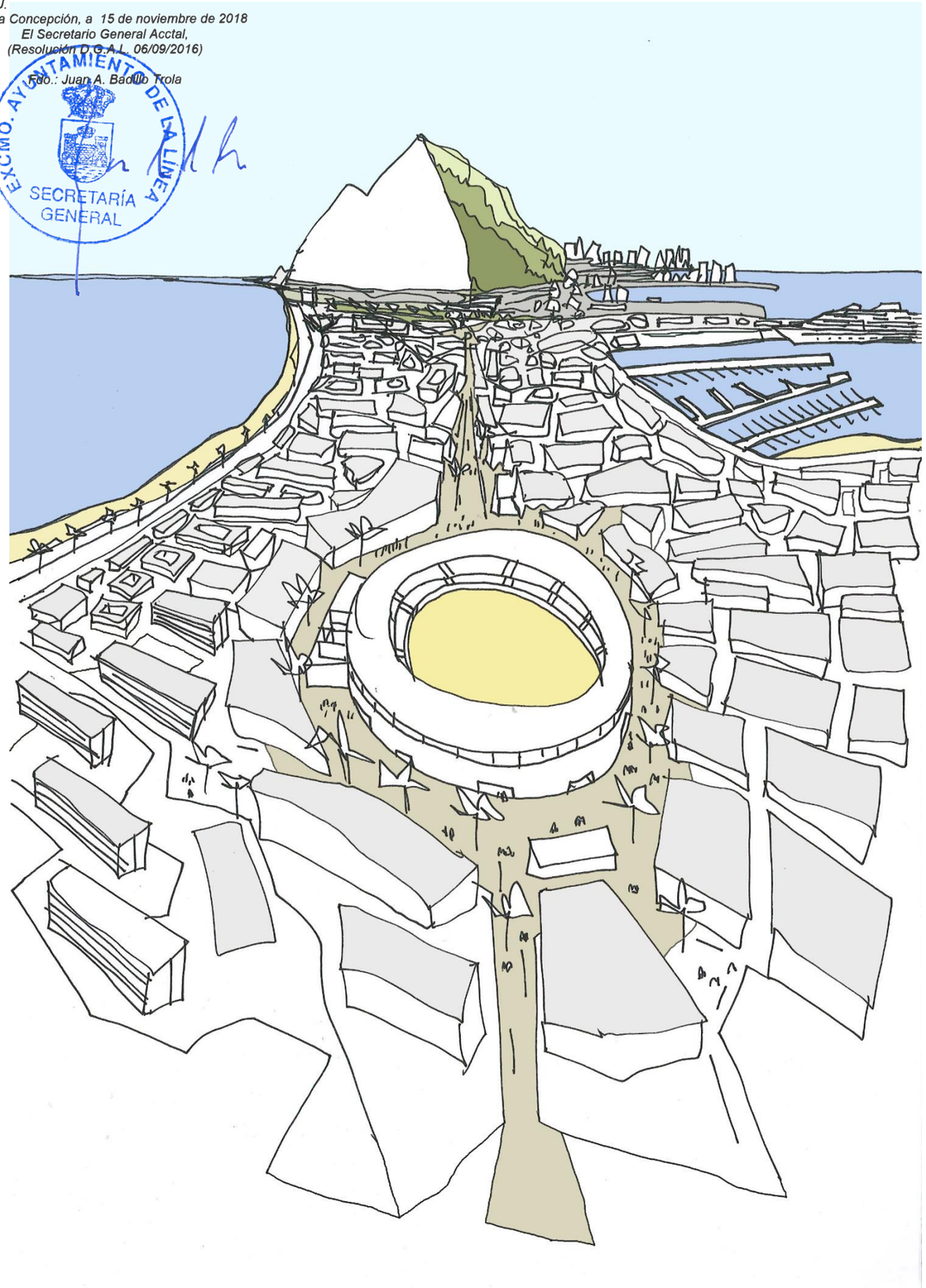
5.8.- "ZONA FRANCA" INDUSTRIAL

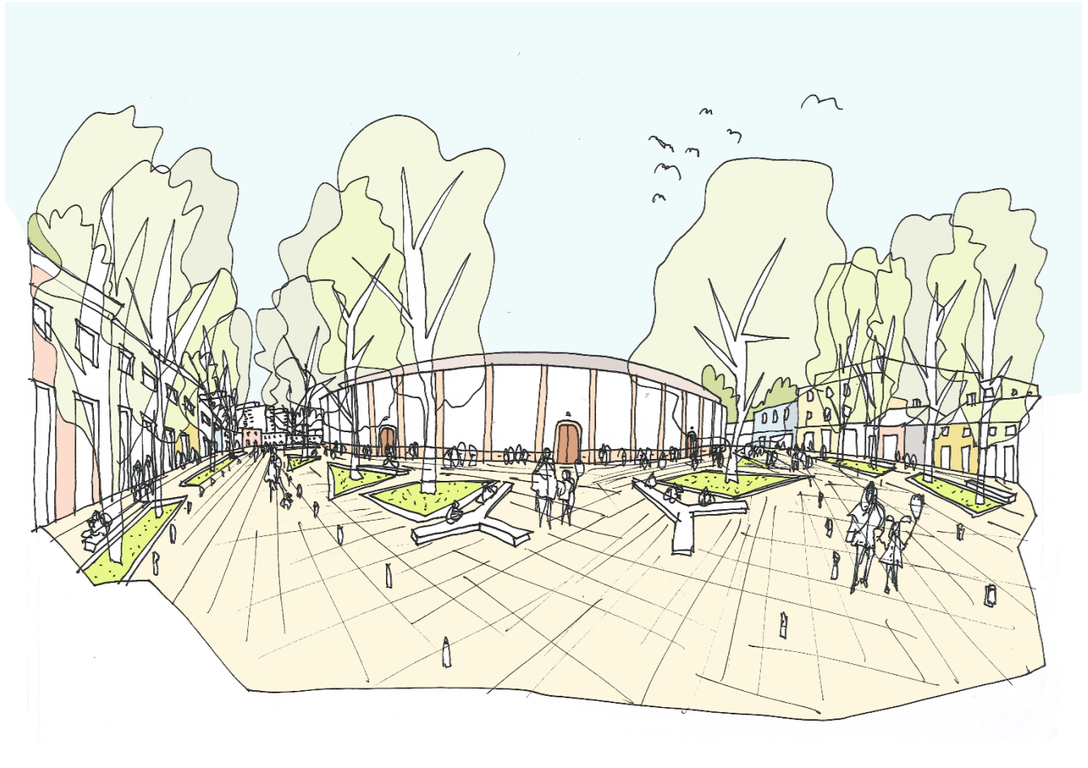
Sobre un suelo situado dentro de los sectores industriales de la corina Oeste de la ciudad, frente al Centro Comercial y con acceso desde la Carretera de las Industrias que conecta con la vía de Circunvalación Radial de la Calle Cartagena, se propone una "Zona Franca Industrial" de gran interés para el futuro desarrollo productivo de la ciudad. Se trata de un suelo calificado por el vigente Plan General como Urbanizable No Sectorizado de uso Industrial, cuyo desarrollo estaría sujeto a su declaración de interés público a través de un Plan Especial o Proyecto de Actuación de iniciativa municipal. Su posible condición de "Zona Franca Industrial", ya ha sido tratada en el presente documento referenciándola a las actualmente existentes en otros casos similares a las circunstancias que se dan en La Línea. Potenciar los usos productivos de especiales características como el que se propone, para esta "Zona Franca Industrial" sería uno de los objetivos de esta propuesta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*

La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL







El eje histórico de la Plaza de Toros y Plaza de la Constitución, con la propuesta de urbanización de sus espacios públicos y la cualificación comercial de Calle Clavel que las une.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

5.9.- ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR, ORDENANZAS Y "CATALOGO"

El nuevo Plan General plantea una serie de actuaciones de "Reforma Interior" en las tramas de "Suelo Urbano No Ordenado" de la ciudad, con el principal objetivo de solucionar problemas heredados de su gestión y desarrollo de sus instrumentos urbanísticos inacabados o incompletos, que requieren ciertas reformas interiores que solucionen sus problemas de gestión para hacer posible su ejecución y desarrollo urbanístico. Serán reformas o modificaciones de sus sectores de planeamiento, que a través de consorcios público-privados puedan concretarse para poderlas incluir en el nuevo Plan General con el fin de consolidar o posibilitar sus futuros desarrollos urbanísticos y mejorar su "urbanidad" mediante acciones de "urbanización" tanto de sus viales como de los espacios públicos, con el fin de cualificarlos e incorporarlos al uso colectivo ciudadano. Destacaríamos la reordenación del sector "Miramar-Mondejar", la Barriada de "La Colina", las Barriadas de "Junquillo" y "Mirasierra", el sector del "Juancal", los suelos de "Cañada Real", Barrio "San Bernardo", y en definitiva la peatonalización del Centro Histórico a través de fondos europeos incluidos en la EDUSI de La Línea rehabilite piezas como el Mercado Central, ó Residencia de Mayores de Diputación, ó Antiguo Hospital y otros edificios actualmente sin uso.

En cuanto a las Ordenanzas, no se obvia la necesidad también de revisar y mejorar las propias "Ordenanzas" del Suelo Urbano de la Ciudad como una propuesta o "proyecto" que requiere de su análisis y estudio desde sus escalas de la Arquitectura y la Planificación, atendiendo sus diferentes tramas y tipologías edificadas que se han desarrollado en La Línea. La "Ordenanza" tiene también un contenido proyectual que es necesario contemplar para traducir en normativa algo más que un texto difuso o complejo basado a veces exclusivamente en razonamientos jurídico-administrativos. Esa acción de "hacer ciudad" que se plantea en el nuevo Plan General de la Línea, obliga a revisar el conjunto de sus "Ordenanzas", que aun recogiendo sus buenas herencias requieren modificar aquellos aspectos que han generado conflictos, ambigüedades o contradicciones en su aplicación, se pretenderá dotarlas de mayor "flexibilidad" evitando la discrecionalidad a las que actualmente se ven sometidas en algunos casos. En este sentido, las "Ordenanzas" se han tomado también como un "proyecto" que es necesario traducir y visualizar con los resultados formales de su aplicación, aun llegando a plantear en los casos que lo requieran la "ordenanza dibujada" para definir con mayor concreción las líneas de actuación de su desarrollo, y desde donde su revisión adquirirá sus mejores justificaciones y resultados.

Finalmente, se ha realizado el documento del "Catálogo de Bienes Protegidos" que se incorpora a la tramitación administrativa del documento del nuevo Plan General. Su objetivo será principalmente poner en valor cultural y arquitectónico no sólo los principales edificios que deben ser protegidos en sus diferentes categorías de protección, sino también sus espacios urbanos que conjuntamente conforman la imagen urbana de La Línea que requiere cualificar y potenciar su uso como mejor acción de su conservación.

La Propuesta de Catalogo vigente en el municipio data de 1985 y es anterior a la aprobación de la Normativa que afecta a la materia, es más, desde entonces se ha producido un cambio de sensibilidad en el concepto del tipo de bienes que integran el patrimonio artístico. Ligar la redacción del Catálogo de Protección a la redacción del Nuevo Plan General resulta una decisión acertada, ya que la intervención urbanística tiene las mejores herramientas para afrontar muchos de los problemas que plantea el particular Patrimonio Histórico de la Ciudad de la Línea. La rehabilitación del casco histórico puede suponer para el municipio la dinamización turística y económica así como volver a recuperar la "modernidad·" cultural perdida antaño.

El objetivo del Catálogo es promover la conservación y rehabilitación garantizando una adecuada identificación y protección de su patrimonio compatibilizando esta protección con la recualificación de los inmuebles para que sigan cumpliendo con las demandas y funciones de la ciudad contemporánea.

Una de las estrategias que sigue el documento para lograr sus objetivos es flexibilizar el régimen de los usos de los bienes protegidos, de forma que se facilite la implantación de nuevos usos y actividades compatibles con la protección y que garanticen que el paso del tiempo no abocara al abandono aquellos inmuebles protegidos por hacerlos incompatibles con los nuevos usos y costumbres. Las únicas limitaciones serán, aquellas que prescribe la legislación sectorial de Patrimonio Histórico referida a aquellos usos incompatibles con los valores a preservar en los mismos, y por otro, aquellas cuya implantación implique una transformación que modifique los valores explícitos a proteger de cada bien.

El documento del Catálogo en tramitación modifica el enfoque de la Normativa desde una actitud "defensiva" del documento anterior a una perspectiva "orientativa" de las actuaciones posible, estableciendo pocas normas pero claras que huyan de la discrecionalidad y la casuística. También se pretende superar el valor instrumental del documento técnico para convertirlo en una herramienta de difusión y acceso al conocimiento del patrimonio urbano, que permita a los ciudadanos de la Línea de la Concepción sentirse orgullosos de su patrimonio y de este modo implicarse en la

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL


CALLE SOL 26

PZA. CRUZ DE HERRERA 4

PZA. CRUZ DE HERRERA 2

CHALET DÁMATO


CASAS EARLE TRILLA


CUARTEL BALLESTEROS


EDIFICIO IMPERIAL


IGLESIA LA INMACULADA


JESUS DEL GRAN PODER 3


CALLE CLAVEL 48


MUSEO DEL ISTMO


FORTINES















"Catálogo" y "Ordenanzas" como dos importantes propuestas de ordenación del centro histórico de La Línea.

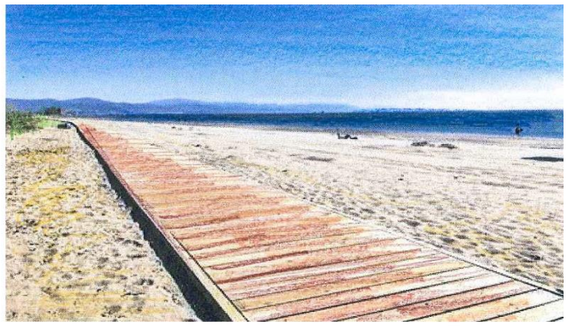
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

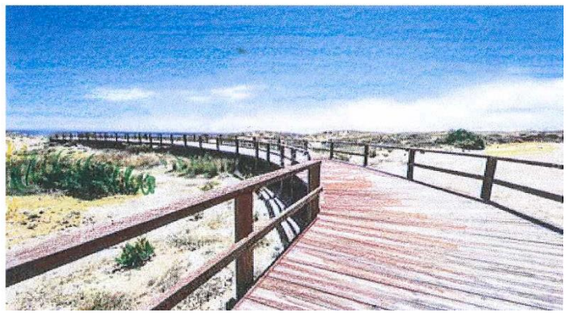












Los grandes parques de la ciudad: el "Parque Natural de Levante", con propuestas de adquisición pública y ordenación con pasarelas de madera para su disfrute colectivo y la "Sierra de Carboneras" como espacio de especial protección paisajística

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

conservación y puesta en valor del mismo como parte del legado a transmitir a las siguientes generaciones.

El Catálogo se ha realizado por un equipo multidisciplinar que tras una amplia labor de investigación y mediante sucesivas aproximaciones ha "decantado" aquellos elementos más significativos del patrimonio histórico y cultural Linense llegando a conclusiones colegiadas sobre cuáles son las correctas condiciones de ordenación y protección de dichos elementos para su puesta en valor.

El alcance y el contenido del Catálogo se completará en su momento con las determinaciones de carácter puramente urbanísticas que establezca el Nuevo Plan General y que en cualquier caso serán coherentes con las establecidas en el Catalogo.

5.10.- SUELOS PROTEGIDOS DE "SIERRA CARBONERA" Y SISTEMAS DE "CUÑAS VERDES"

La carretera de acceso del Higuerón define la delimitación del crecimiento de la ciudad por su cornisa Oeste, al conformarse como auténtica referencia del paisaje natural de la Ciudad de la Línea. Preservar y precintar este límite de crecimiento debe de ser entendido desde la necesidad de evitar la extensión difusa de la ciudad sobre unos suelos de difícil topografía de alto valor ambiental y paisajístico. Se permitiría exclusivamente la posibilidad de la adecuada implantación de equipamientos de interés público colectivo, como sería la posibilidad de un futuro "Parque Cementerio" que posibilitaría el cierre y traslado del actual cementerio incrustado en la trama industrial del Zabal, con difíciles cumplimientos de las exigencias de la normativa actual vigente para este tipo de usos que obliga a reservar otros suelos alternativos para siguientes generaciones

Se plantea también un Sistema de "Cuñas Verdes" que a modo "corredores" de espacios libres conectarían transversalmente los Suelos Protegidos del Higuerón con el importante frente litoral de Levante a través de la red de arroyos que atraviesan el sector del zabal y cuya ordenación posibilitaría crear una estructura de espacios verdes, , potenciando esa transversalidad de los espacios paisajísticos de mayor valor ambiental como es el litoral de Levante y la cornisa del Higuerón, incluyendo el Parque de Levante como el mayor espacio natural del litoral mediterráneo andaluz que el nuevo Plan General pretende obtener mediante consorcios públicos-privados para hacerlo público y potenciar su valor paisajístico para este importante litoral de Levante. Finalmente, es importante destacar el "Parque Lineal" de la Avda. Cartagena que va implícito en la refachadización de su frente con el nuevo uso residencial y que también intentara estructurar este anillo de circunvalación que conforma la estructura viaria radiocentrica de La Línea.

6.-"LA CIUDAD HEREDADA" DESARROLLO URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL PLAN VIGENTE

De manera coordinada y conjunta con los Servicios Técnicos Municipales, partiendo del análisis técnico del vigente Plan General y del contenido del *"Documento de Criterios y Objetivos para la Redacción del Plan General"* , del "*Plan de Vivienda y Suelo Municipa*l" y del *"Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental"* y su correspondiente borrador que ya se ha tramitado ante la Consejería de Medio Ambiente como acto previo a la redacción del presente AVANCE del nuevo Plan General, se han analizado todas las actuaciones urbanísticas desarrolladas, o bien en desarrollo pendiente, del Plan General vigente de 1.985 y su Texto Refundido de 1.993, así como del documento de "*Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía "(L.O.U.A.*)" del 2.009.

En este análisis se han incluido cuantas modificaciones y desarrollos urbanísticos se han realizado en base a dichos antecedentes urbanísticos, prestando especial atención a los que están pendientes de ejecutar con el fin de valorar su incorporación al nuevo Plan General en función de las nuevas condiciones exigidas por las diferentes directrices y normativas urbanísticas que inciden en la planificación, asi como la experiencia de tramitación administrativa de los técnicos municipales en las problemáticas recurrentes del municipio y las nuevas demandas sociales y de la ciudadanía que el Nuevo Plan General ha detectado y analizado para concretar sus posibles soluciones.

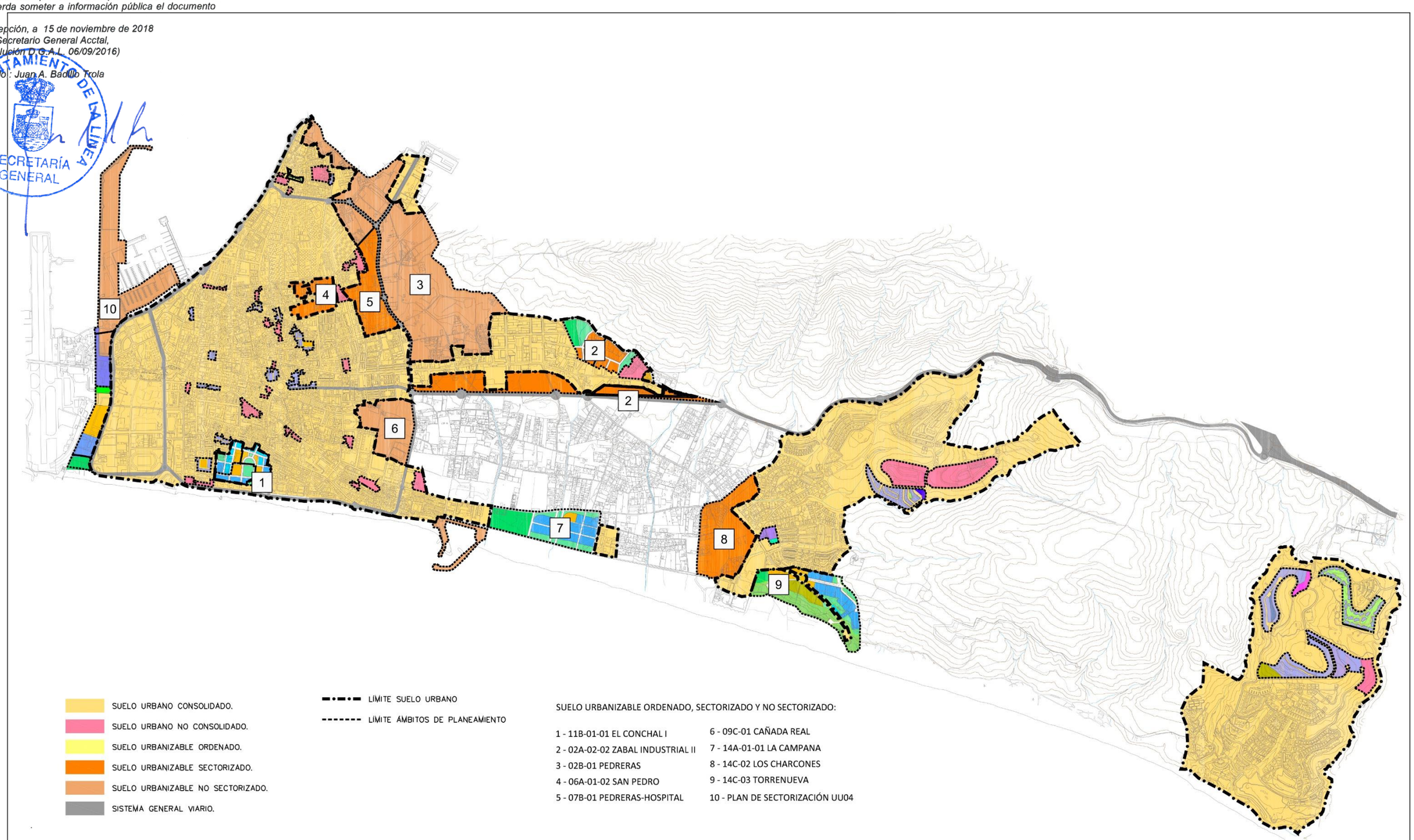
El vigente Plan General dividió el término municipal en 18 Unidades Urbanísticas, que se han tomado como referencia como herramienta para sistematizar el análisis pormenorizado, sin pretender en modo alguno que el nuevo Plan General reproduzca estas divisiones que hoy en día resultan en muchos casos incongruentes con la realidad de la ciudad.

Con respecto al desarrollo histórico urbanístico de la Ciudad de la Línea, deberíamos destacar algunas características que lo singularizan debido a su condición "fronteriza" que se convirtió en la razón y ser de su existencia, tal y como se ha especificado en apartados anteriores de este documento.

Al contrario de lo que ocurre tradicionalmente en muchos núcleos urbanos las construcciones en el istmo de la Línea no estuvieron necesariamente vinculadas al

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



SUELO URBANO CONSOLIDADO.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
SISTEMA GENERAL VIARIO.

LÍMITE SUELO URBANO
LÍMITE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO:

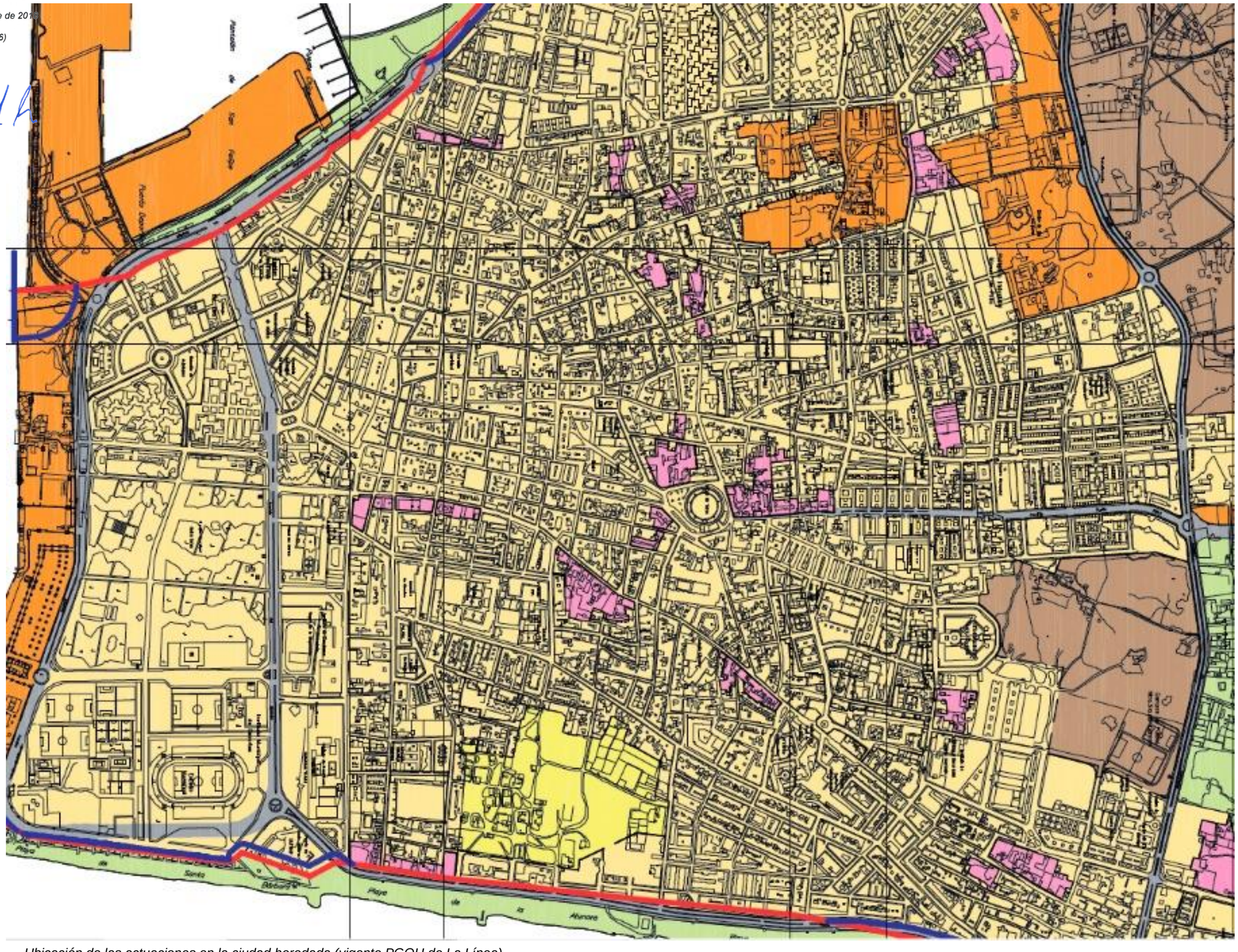
1 - 11B-01-01 EL CONCHAL I
2 - 02A-02-02 ZABAL INDUSTRIAL II
3 - 02B-01 PEDRERAS
4 - 06A-01-02 SAN PEDRO
5 - 07B-01 PEDRERAS-HOSPITAL
6 - 09C-01 CAÑADA REAL
7 - 14A-01-01 LA CAMPANA
8 - 14C-02 LOS CHARCONES
9 - 14C-03 TORRENUEVA
10 - PLAN DE SECTORIZACIÓN UU04

ESCALA GRAFICA
0 500 1000 1500 2000

PLANEAMIENTO HEREDADO. SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ESTUDIOS DE DETALLE Y PLANES PARCIALES SIN EJECUTAR.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



Ubicación de las actuaciones en la ciudad heredada (vigente PGOU de La Línea)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

poblamiento del mismo. El desmantelamiento de la Línea de Contravalación creada como defensa de su frontera supuso en alguna medida el inicio de la aparición de la ciudad, y surgió una población junto al puesto fronterizo que construía sus viviendas apoyándose en dicha línea fronteriza con materiales perecederos. Los grupos de chozas se convirtieron en manzanas que se extendían entre la Plaza de la Constitución (o explanada) y la plaza de la iglesia de la Inmaculada.

En una segunda fase histórica (después de 1870), tras la derogación de la Ley que impedía construir un asentamiento duradero, comenzaron a emerger edificaciones de más de una planta y se comienzan a mejorar las vías públicas creándose plazas como la Fariñas, la del Obispo… y otras arterias que estructurarán su trama urbana.

Aunque en 1.879 se redacta un primer plan urbanístico que planteaba un "ensanche" con la influencia de las tendencias de la época en Madrid, Barcelona, Málaga o Valencia… en el caso Linense esta ordenación no llega a consolidarse y la ciudad se expandió de manera informal y no planificada en base a unos ejes que convergían inicialmente hacia el puesto fronterizo y que luego se diversificaron hacia el núcleo urbano primero o hacia la zona de La Banqueta posteriormente. El crecimiento de la ciudad se fue apoyando en los caminos existentes, como el camino hacia San Roque y la Sierra Carbonera, la carretera hacia el resto de la Bahía de Algeciras, el camino de Estepona (actual A383), el camino hacia la Plaza de Toros, el camino a la Atunara y el camino paralelo a la Atunara.

Dentro de este proceso, las cortijadas y casas de campo se fueron incorporando tal cual al tejido urbano, creando si cabe una mayor confusión en dicha trama al mezclarse tramas urbanas con espacios rurales.

Posteriormente se desmilitarizó el llamado "campo neutral" durante las tensiones con Inglaterra en los años 40 del siglo XX permitiendo la construcción de bloques de viviendas en la zona oeste de la banda, construyendo el Parque Princesa Sofía en el centro de la misma y la Ciudad Deportiva a Levante en la etapa del gobierno franquista.

Con menor incidencia en la estructura urbana del municipio que la ampliación hacia el sur, pero también de interés fue la construcción de 25 viviendas protegidas en 1948 en la Avda. Menéndez Pelayo junto a la calle Pavía que aproximaban de este modo el núcleo de la Barriada de la Atunara al casco urbano.

A partir de 1960, además de distintas obras de urbanización, prolifera la promoción de viviendas por particulares que se acogen al Plan Nacional de Vivienda de 1961. En 1963 se procede a la construcción de las 1000 viviendas UVA en los terrenos denominados Junquillos, hecho éste que contribuyo al cambio del aspecto urbanístico y social de la zona, siendo La Línea una de las ciudades medias andaluzas con mayor concentración de vivienda pública.

Con la aplicación de un programa de medidas para la Comarca del Campo de Gibraltar en 1965 se logra dotar de un impulso urbanístico a la ciudad hasta entonces insospechado. La evolución urbanística de la ciudad se traduce en obras de pavimentación de vías públicas, previas las de ampliación de las redes de saneamiento, y distribución de agua potable, obras de acerado, alumbrado, acondicionando de este modo multitud de calles que hasta la fecha eran verdaderos arenales. En 1967 se promocionan el Grupo de Viviendas de Huerta Fava y Enmedio, las 100 viviendas en calle Padre Pandelo, 216 en calle Blanca de los Ríos y 244 en calle Prim y Avda. María Guerrero. Igualmente, se prosigue con el acondicionamiento del Camino de La Atunara a Punto Ribot, de la Avda. María Guerrero para enlazar con la carretera del Puerto del Higuerón, la construcción de viales en el Polígono Industrial Campamento La Línea y la creación de nuevos templos parroquiales, centros escolares, centros de enseñanza media y laboral, así como los cuarteles de la Guardia Civil y Policía Nacional.

Al amparo del Plan Alvear de 1969 la ciudad empieza a desarrollarse contando por primera vez con una planificación previa. Al restablecerse la comunicación con Gibraltar fue creado un nuevo acceso a la frontera siguiendo la costa, lo que potenció la urbanización y el crecimiento en esa zona del antiguo campo militar español. Esta ampliación está circunvalada además por grandes avenidas.

Ya en desarrollo del Plan General de 1985 se produce una renovación de la trama urbana y se delimitan numerosas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano que intentan enmendar la caótica trama existente mediante la apertura de viales y colmatando los vacíos urbanos que el crecimiento orgánico ha generado en el interior de algunas mega manzanas, si bien su larga tramitación y procesos demasiados complejos en sus procesos de desarrollo lo convierten en un documento incapaz para darle solución a los muchos problemas urbanísticos que se producen en la ciudad, principalmente en el centro urbano y Sectores de Suelo Urbanizable Programado Transitorio y de Ensanche. En tal sentido se urbanizan y edifican bolsas de suelo vacantes como Rosales Gibraltar; Los Olivos y Punto Ribot. Igualmente y aunque no estaba prevista en el Plan General de 1985 se ejecutan dos Actuaciones Urbanísticas de fuerte impacto en la ciudad, como son la construcción y urbanización de los terrenos de una Gran Superficie Comercial y la construcción del Puerto de la Atunara y del Puerto Deportivo de Alcaidesa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Por otro lado, los suelos urbanizables turísticos empiezan a desarrollarse hasta el punto de que algunos en la actualidad están prácticamente al cien por cien de sus posibilidades edificatorias. En el sentido expuesto, se inician los procesos edificatorios en Venta Melchor, Santa Margarita y Alcaidesa Playa.

La llegada de la crisis inmobiliaria paraliza los procesos edificatorios en todos los ámbitos a excepción de en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido del Zabal, donde de forma continuada e ininterrumpida se ha ido produciendo un proceso de parcelación y construcción ilegal que ha hipotecado en cierta medida el crecimiento natural de la ciudad, creando una bolsa de suelo que ha generado graves problemas sociales que la planificación vigente no puede resolver por falta de instrumentos urbanísticos capaces de controlar y reconducir estos asentamientos residenciales ilegales.

Es esta ciudad "heredada" la que el Nuevo Plan General debe comprender, asumir y poner en valor para que pueda enfrentarse con éxito a los retos del siglo XXI. Para ello el diagnostico pormenorizado de las problemáticas concretas es crucial para la redacción de un documento que pretende sentar las bases de los desarrollos futuros y viabilizar aquellas actuaciones que, aun siendo de vital importancia para el asentamiento urbano, no han llegado a materializarse en los más de treinta años de vigencia del actual Plan General.

Con carácter previo a la redacción del Avance del Plan General se procede a recabar toda la información urbanística actualizada necesaria para la correcta toma de decisiones.

En ese sentido, el Ayuntamiento de La Línea, encargó en el año 2.016 a López - Bermúdez S.L un *"Documento de criterios y objetivos para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción*", que sirviera de Informe Técnico sobre el estado de ejecución del Plan General vigente y la adecuación de sus determinaciones a la realidad actual del municipio. Dicho documento, finalizado en junio de 2.016, además de valorar el grado de ejecución del Plan General realizaba un análisis somero de los principales problemas urbanísticos que afectaban al municipio, concluyendo la necesidad de acometer la redacción de un Nuevo Plan General cuyos objetivos principales resumía en nueve;

- Potenciar la implantación de actividades económicas, a fin de incrementar la riqueza y el empleo de la población.
- Mejorar los niveles de espacios libres y dotaciones públicas.
- Mejorar la integración urbana de La Línea con Gibraltar y con Campamento.
- Modificar las formas de desplazamiento de la población, potenciando los modos no motorizados y el transporte público, adecuando para ello la infraestructura viaria existente.
- Proteger mejorar y rehabilitar la ciudad existente, evitando actuaciones generalizadas de reforma interior y/o densificación.
- Facilitar el acceso de la población a la vivienda y favorecer la mejora del parque de viviendas existente.
- Proteger y poner en valor el patrimonio cultural y natural de La Línea.
- Frenar el proceso de parcelación y edificación irregular del Zabal y reordenar las áreas ya consolidadas.

Dos años después de finalizarse la redacción de dicho documento, el Ayuntamiento ha ido avanzando en la consecución de dichos objetivos, para ello, se ha redactado y están en proceso de tramitación los siguientes documentos;

- Plan de Vivienda y Suelo Municipal.
- Catálogo de protección.
- Nuevo Plan General, del cual se ha redactado el Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental y el Borrador del Plan.

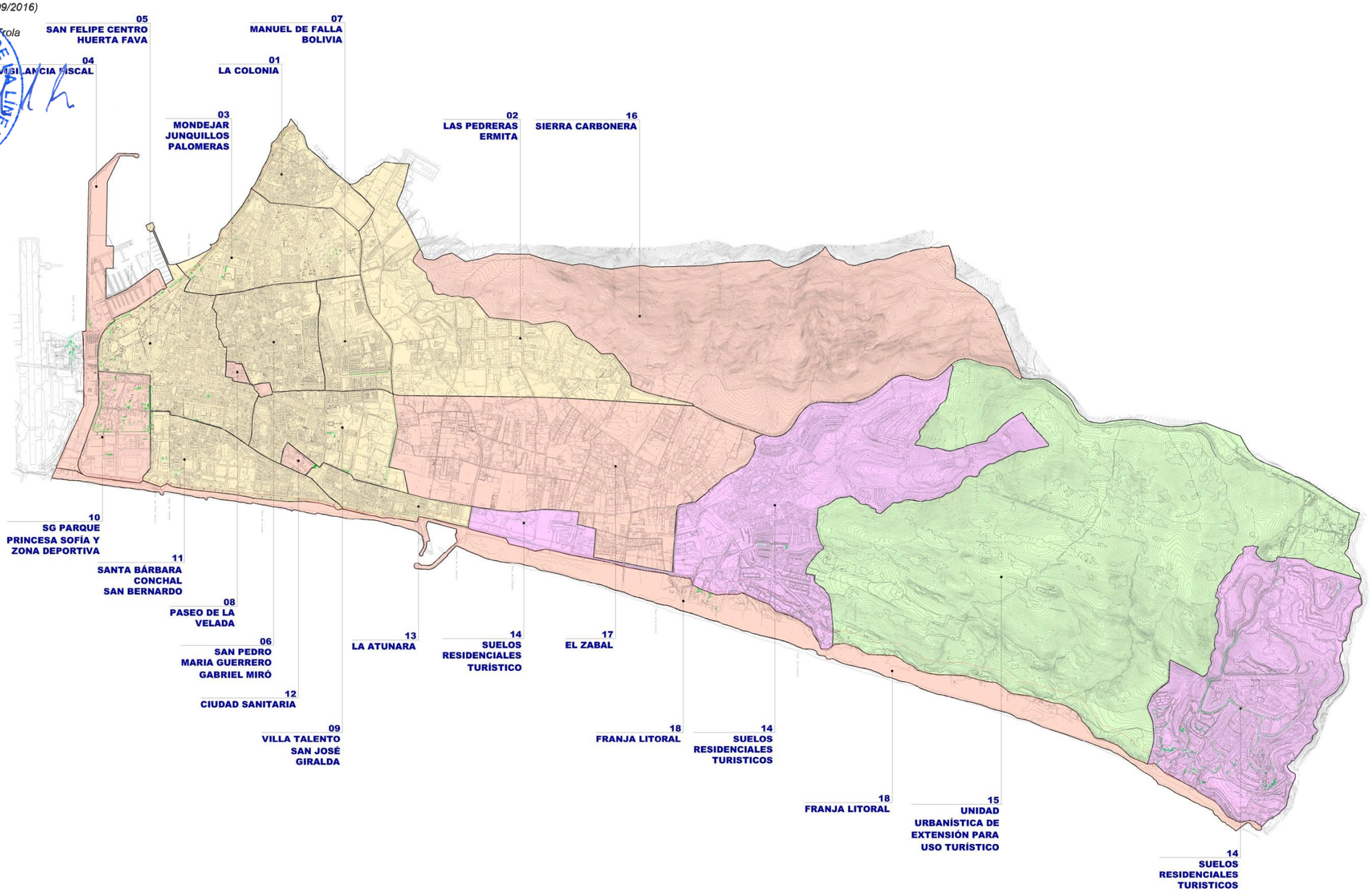
En este apartado de diagnóstico previo se analizan el contenido y las conclusiones del "*Documento de criterios y objetivos para la redacción del Plan General" incardinándolas* con lo recogido en el "*Plan de vivienda y suelo municipal*" con el objetivo de actualizar la identificación de problemas, profundizar en la Información urbanística previa y orientar la toma de decisiones que tendrán lugar durante la fase del Avance.

El objetivo básico de esta fase documental, no consiste pues en repetir el estudio que ya se realizó hace un par de años, sino que tomando como base el mismo, profundizar y actualizar la Información Urbanística necesaria identificando de forma más pormenorizada las problemáticas concretas para las cuales el Avance diseñará las Estrategias generales que servirán de guía en la formulación del Nuevo Plan General.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*

La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 05/09/2016)
Fdo.: Juan A. Escalera Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

UU1: LA COLONIA

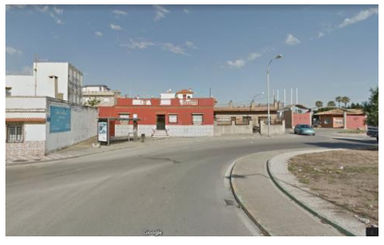
La unidad se encuentra en el extremo sur occidental del término municipal, colindante con el municipio de San Roque y con frente a la Bahía de Algeciras. La Colonia era un asentamiento separado del núcleo urbano de la Línea que surgió apoyado en la carretera que unía el puesto fronterizo de Gibraltar con San Roque (la actual CA-34) y el resto de la comarca a través de la vía que bordeaba la costa.

La trama urbana procede de un proceso de ocupación de huertas y caminos rurales que desembocaban en la vía costera principal. Esta urbanización asistemática ha generado manzanas irregulares de un considerable tamaño ocupadas en su perímetro y con vacíos en su interior. Otra consecuencia de la urbanización irregular del ámbito es la casi total ausencia de plazas o espacios públicos de referencia, zonas verdes u otros equipamientos.

Este asentamiento se unía a la Línea a través de dos caminos rurales que modificaron ligeramente su trazado (Calle Saavedra Fajardo y Camino Ancho de la Atunara) cuando se urbanizo el barrio colindante del Junquillo. No existe una continuidad entre la trama urbana de este barrio y los colindantes, pero el barrio está bien conectado desde el punto de vista del viario a través de la Avenida Torre Quevedo, el camino ancho de la Atunara, la carretera de las industrias y la Avda. de España.



Acceso a La Línea por la Bahía de Algeciras



Rotonda camino ancho de la Atunara



Plaza del Padre Arnaiz



Callejón la Pizarra



El uso global de la unidad es el residencial, destacando la presencia de un gran centro comercial y un equipamiento deportivo de grandes dimensiones. La densidad de población es inferior a la media del núcleo urbano, al tratarse mayoritariamente de viviendas unifamiliares y existir grandes vacíos en el interior de las manzanas. La edificación, vivienda unifamiliar de una o dos plantas alineada a vial y con patios interiores, proviene de procesos de autoconstrucción que posteriormente se ha ido mejorando o renovando.

Se trata de un ámbito con déficit de equipamientos y zonas verdes, pero con suelo vacante en el que se puede compensar ese déficit.

El barrio está considerado como Zona con necesidad de transformación social, con unas 1.517 viviendas con algún régimen de protección.

El documento de pre diagnostico estima que hay una densidad de población de 44,75 habitantes / Ha. Y una densidad de viviendas de 26,88 viviendas / Ha.

Grado de ejecución del planeamiento

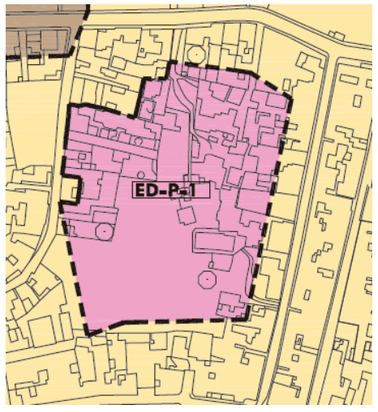
El Plan General delimitaba dentro de la unidad cinco Estudios de Detalle en Suelo Urbano No Consolidado y un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado se ha construido un Centro Comercial declarando la actuación de Interés Público, sin redactar el Plan de Sectorización.

El objetivo de la mayoría de los Estudios de Detalle era la apertura de viarios en el interior de las supermanzanas. El grado de ejecución del planeamiento en los más de treinta años de vigencia del plan en esta unidad ha sido mínimo a excepción de la ejecución del suelo destinado al centro comercial. Esta falta de desarrollo de las determinaciones del planeamiento implica necesariamente una profunda revisión de los mecanismos articulados por el Plan General para la consecución de sus objetivos**.**

La delimitación de las unidades incorpora numerosos propietarios en situaciones muy diversas, parcelas interiores o exteriores que en algunos casos están ya construidas. Además en algunos casos la ejecución de la actuación depende de actuaciones externas a la misma. Al no poder realizarse la actuación, la zona ha quedado paralizada urbanísticamente lo que ha generado la degradación del ámbito y actuaciones irregulares de parcelación.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-1	ED-1	S.U	S.U.N.C	S.U.C.	residencial	946	1.041	1,10		100 viv/Ha	9	30 %	312	3	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
ED-2	ED-2	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C.	residencial	4.920	4.477	0,91		100 viv/Ha	49	30 %	1.343	15	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Revisar la necesidad de los viarios propuestos por PGOU
ED-3	ED-3	S.U	S.U.N.C	S.U.C.	residencial	1.698	1.545	0,91		100 viv/Ha	17	30 %	463	5	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
ED-9	ED-9	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C.	residencial	4.955	5.450	1,10		100 viv/Ha	50	30 %	1.635	18	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Revisar la necesidad de los viarios propuestos por PGOU
ED-P1	ED-P1	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	14.820	13.486	0,91		100 viv/Ha	148	30 %	4.046	45	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar delimitación y parametros para obtención de viario
01-03A-01	La Colonia	S.U	S.UZ.N.S	S.UZ.S	residencial	297.900	171.292	0,575	PAU	26 viv/Ha	775	30 %		233	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Sectoriz.	NO	NO	NO	Reestudiar la delimitacion y cambio a SUZS



ED-P1



Objetivos del nuevo Plan General.

- Revisar la delimitación de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano No Consolidado, con atención al parcelario y a la realidad física existente, planteando actuaciones viables cuya ejecución no dependa de las arcas municipales.
- En concreto con respecto a los ED-3 y ED-1, dadas sus dimensiones podría valorarse su consideración como suelo urbano consolidado.
- La Unidad de Ejecución ED-P1 debería reestudiarse la vigencia de la ordenación preestablecida por el PGOU y sus posibilidades de realización en función de la realidad existente en el ámbito. En cualquier caso parece razonable la pretensión de apertura de algún viario que una el Camino Ancho de la Atunara con la Calle Saavedra Fajardo.
- Las unidades ED-2 Y ED-9 deberían revisarse las necesidades de apertura de viarios establecidas por el Plan General vigente en función de los criterios actuales que priman los recorridos no motorizados y en función de su vigencia mantener o modificar la clasificación y o delimitación.
- En el S.U.N.S 01-03A-01 “La Colonia” debería (tras comprobarse que se han ejecutado las cargas recogidas en el Convenio del centro comercial), redelimitarse el ámbito dejando como Suelo Urbano el centro comercial y el Deportivo existente. El resto del suelo se podría clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado, (en dos o tres sectores independientes para favorecer la viabilidad de la actuación) estableciendo criterios de ordenación que obliguen a situar las zonas verdes y equipamientos en la zona más cercana a las viviendas para compensar las deficiencias existentes en la unidad. El PGOU valorara el uso más apropiado para el suelo municipal que queda al sur del centro comercial, entre la ronda y el barrio de Palomares, dejándolo abierto como SIPS en el caso de no encontrar una opción claramente perdurable en el tiempo.



ED-1, ED-2, ED-3 y ED-9

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacallo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL





S.U. N. S 01-03A-01

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

UU2: LAS PEDRERAS - ERMITA



Atascos en la A-331 a su paso por el polígono



Viarios en fondo de saco



Inexistencia de redes de urbanización en ámbitos de parcelaciones ilegales



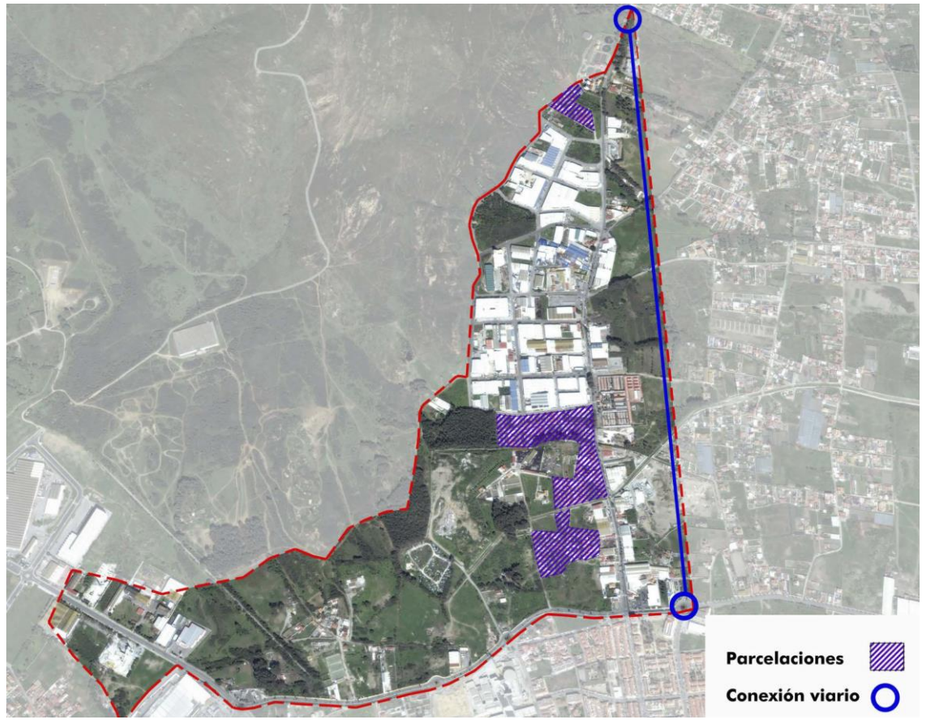
Problemas de aparcamiento y movilidad



Conexión prevista para el nuevo viario de acceso

La unidad se localiza al oeste del término municipal, en su límite con la Sierra Carbonera, el límite con el término municipal de San Roque y el nuevo acceso viario al municipio previsto por el Plan General.

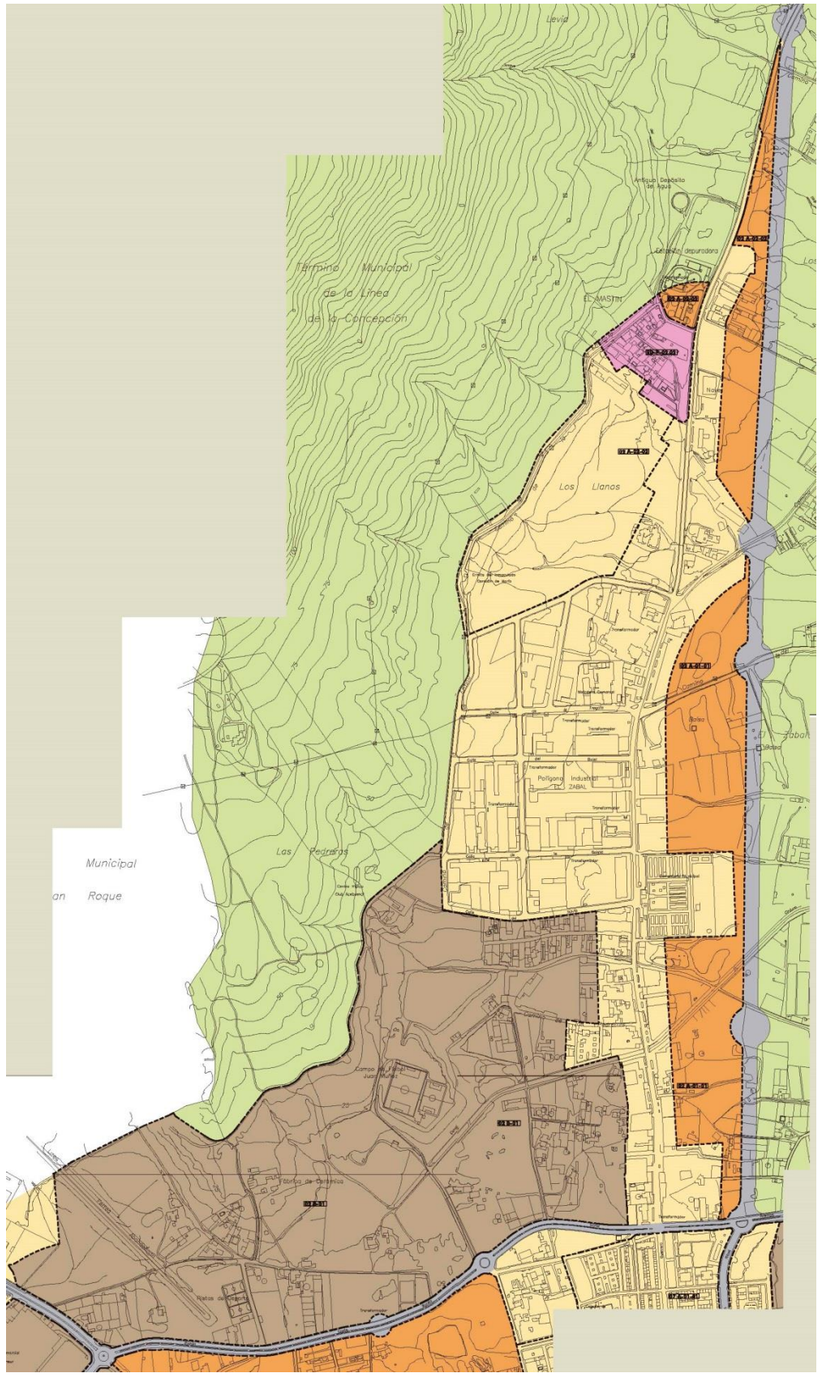
Los usos reconocidos por el planeamiento, y mayoritariamente implantados son los usos industriales, productivos y de almacenaje, sin embargo en la zona sur de la unidad aparecen parcelaciones ilegales y viviendas autoconstruidas (unas 170) que carecen de infraestructuras de urbanización, con la afección medioambiental que eso supone.



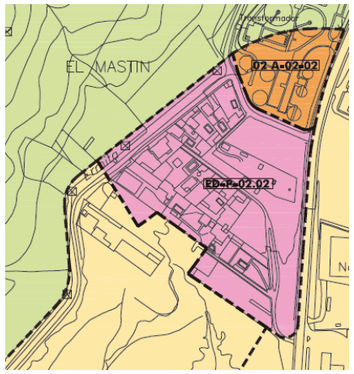
Los accesos a la unidad se realizan desde la A-383, que distribuye en peine a las manzanas. La falta de trama interna en el sector con un uso industrial, unido al hecho de que la A-383 absorbe gran parte del tráfico que accede al centro urbano implica fuertes atascos en esta vía.

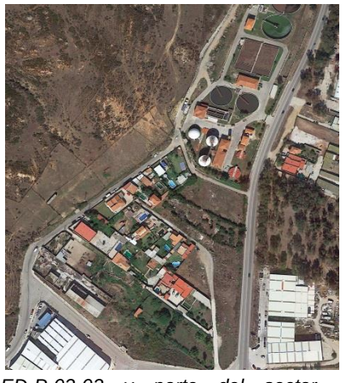
Así mismo la estructura viaria del polígono industrial carece de una sección suficiente que facilite el aparcamiento y la carga y descarga y los viarios en fondo de saco disminuyen la funcionalidad de los usos implantados.

Dentro de la Unidad se localiza el cementerio municipal, equipamiento cuya capacidad de ampliación quedará limitada una vez se ejecute el nuevo viario de acceso a la ciudad, por lo que el Nuevo Plan General debería prever un nuevo espacio para la ampliación o reubicación del mismo.



Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
02 A-02-02	Zabal Ind. II, Pol. I y II	S.U.P	S.U.C	S.U.C	Industrial	122.413	61.207	0,50	SG-PUP-4 15.478							22475	613	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
ED-P-02-02	EDP-02-02 Los Llanos	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	25.520	1	12.760		20 viv/Ha	48				Art. 17 Loua	2240	Art. 17 Loua	Coop.	NO	NO	NO	Parcelaciones ilegales con suelo vacante que posibilita su regularización
02A-02-02	Zabal Ind. II, Pol. III	S.U.P	S.UZ.S	S.UZ.S	Industrial	44.167	22.084	0,50	SG-PUP-4						8.537		282	Comp.	SI	NO	NO	Valorar su participacion en la ejecución del viario SGV8, redelimitar
02A-01-01	Zabal Ind. I	S.U.P	S.UZ.S	S.UZ.S	Industrial	153.750	76.875	0,50							Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su participacion en la ejecución del viario SGV8
02B-01	Pedreras	S.U.N.P	S.UZ.N.S	S.UZ.S	Industrial	645.934	322.967	0,60	Parque Suburbano 50.390						Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Sectoriz.	NO	NO	NO	Subdividir en al menos tres sectores según lo expresado en la memoria





ED-P-02-02 y parte del sector urbanizable ocupado por la depuradora

Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General delimito un estudio de Detalle, dos Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado y un ámbito en Suelo Urbanizable No Sectorizado. En el límite de la Unidad un Sistema General Viario para la ejecución del nuevo acceso viario al casco urbano. El desarrollo de los mismos ha sido desigual.

- El Estudio de Detalle ED-P-02-02 comprende terrenos en los que se ha producido un proceso de parcelaciones irregulares al norte de la unidad. En la actualidad hay una veintena de viviendas unifamiliares con piscina que carecen de los servicios e infraestructuras básicos. La unidad de ejecución mantiene terrenos vacantes en la zona cercana a la carretera que permitirían llegado el caso formalizar las cesiones preceptivas en el caso en que se decidiera iniciar un procedimiento de regularización de las viviendas existentes.
- El sector 02A-01-01 “Zabal Industrial I” se ha ejecutado, y el sector 02A-02-02 “Zabal Industrial II” se subdividió en tres unidades de las cuales se han ejecutado dos y queda pendiente de desarrollo la tercera.

  Dentro de los Planes Parciales desarrollados se han reservado 37.913 m2 de suelo para zonas verdes y 8.537 m2 de suelo para dotaciones que no se han ejecutado.

  El nuevo Plan General debería corregir la siguiente situación; del ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 02A-02-02 están incluidos terrenos que en la actualidad están ocupados por la ampliación de la depuradora. El Nuevo Plan General debería excluir dichos terrenos de la delimitación del Sector.

  Así mismo, la parte del sector pendiente de ordenación y ejecución es adyacente al nuevo viario de acceso, gran parte de los suelos de dicho viario han sido obtenidos por cesión anticipada por parte de los propietarios del ámbito colindante, sin embargo el viario que estaba previsto que fuera ejecutado por la Junta de Andalucía no ha sido ejecutado.
- Las Pedreras, Ámbito 02B-01 (Suelo Urbanizable No Sectorizado). Se trata del suelo de reserva para el uso productivo del municipio, desgraciadamente se ha iniciado un proceso de asentamientos irregulares que podrían comprometer el desarrollo del mismo, por lo que un intento de regularización de las mismas podría tener un efecto indeseado. El Plan General delimita en el mismo un Sistema General de zonas verdes (Parque suburbano) con una superficie 50.390 m2 que no ha sido obtenido.

Objetivos del Nuevo Plan General

- El nuevo Plan General debería estudiar con detenimiento la ejecución de la la ejecución de la nueva via de acceso al municipio para su pronta ejecución del mismo. Si se tiene en cuenta que los propietarios situados al este de la via son los que han cedido los terrenos para la misma, habría que valorar cual es la contribución a la ejecución a la misma que realizan los sectores Zabal I y Zabal II que también van a beneficiarse de la ejecución del viario.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

- En el ámbito de las Pedreras S.U.N.S “02B-01”, ámbito de una enorme extensión y suelos con diferentes vocaciones en cuanto a la calificación, sería interesante subdividir el ámbito en función de sus peculiaridades.

  La franja más cercana a la ronda de circunvalación tiene una vocación claramente residencial y sería positivo configurar en la misma un frente residencial que acompañe al viario y que unido al sector de S. Urbanizable Sectorizado “07-B-01 Hospital” sirva para esponjar la edificabilidad del mismo.

  Este ámbito debería ser independiente de los terrenos al oeste donde se localizan las vías de tren y en los que parece ser que Zona Franca tiene interés en un desarrollo terciario – industrial que conectaría con los polígonos industriales del Zabal y de San Roque, estableciendo en el mismo un Parque Logístico.

  En cualquier caso el Plan debería articular medidas que impidan que las parcelaciones ilegales existentes al sur de la unidad prosperen e hipotequen el desarrollo del ámbito de “Las Pedreras” como ya ha ocurrido con el Zabal.
- Localizar suelos dentro del término municipal para la ampliación del cementerio, que en un futuro quedará constreñido entre los nuevos desarrollos industriales y la nueva vía de acceso.
- En sus determinaciones no estructurales el Plan debería revisar la ordenanza de aplicación en los suelos con usos industriales para favorecer la implantación de un abanico de usos más amplio y acorde a las nuevas demandas.
- En el ED-P-02-02 mantener las determinaciones del Estudio de Detalle previsto.



Núcleo de parcelaciones ilegales en “Las Pedreras”

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

UU3: MONDEJAR-JUNQUILLO-PALOMERAS

La unidad se localiza al Oeste del término municipal, limita al oeste con la Unidad de la Colonia, al sur con la Bahía de Algeciras, al este con la Unidad Urbanística 6 y 7 y al norte con las Pedreras – la Hermita.



Desde el punto de vista de la estructura urbana se trata de un desarrollo urbano de nueva planta con una red viaria claramente definida que organiza grandes manzanas en las que se disponen los bloques exentos de vivienda plurifamiliar en la mayoría de los casos y algunas manzanas de vivienda unifamiliar agrupada. Las viviendas unifamiliares se distribuyen en la manzana creando plazoletas y espacios intersticiales, huyendo de la disposición tradicional alineada a vial. La falta de mantenimiento y de arbolado, unido al vandalismo y la ocupación del espacio público por las viviendas unifamiliares empobrece la experiencia del espacio urbano de gran interés en su composición.



Paseo marítimo a la altura del barrio de Mondejar



Barrio Mondejar; calle Monserrat



Barrio de los Junquillos



Parcelaciones junto al Centro Comercial, Barrio de Palomares



Barrio de Junquillos

Los criterios racionalistas seguidos en el diseño de las viviendas significan unas condiciones de habitabilidad potencialmente buenas aunque la estética de las mismas se ve claramente distorsionada por las intervenciones de los inquilinos, muchas de ellas al margen de la legalidad.

Los principales viarios de conexión con el resto de la ciudad son la ronda de circunvalación, y la Avda. de España y las de vertebración del conjunto son Calle Virgen del Rosario, Avda. de Andalucía y calle Virgen de la Palma.

Dentro de la unidad se pueden diferenciar tres barrios Mondéjar, Junquillo y Palomares, que al haber sido barrios planificados ex novo sus infraestructuras reúnen condiciones dignas, aunque la falta de mantenimiento de las mismas hacen que su funcionamiento no sea optimo, en especial la red de saneamiento.

El uso global de la unidad es el residencial, pero también existen supermercados y una gran superficie comercial en el límite superior de la misma.

La densidad de población es superior a la media del núcleo urbano, ya que a pesar de las viviendas unifamiliares hay numerosos bloques de más de 6 plantas de altura.

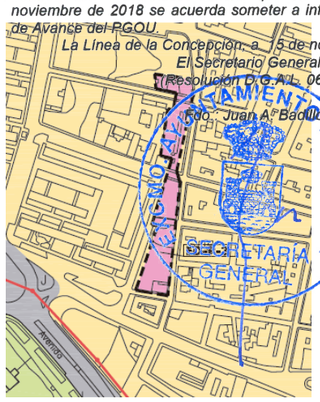
La unidad dispone de las dotaciones necesarias marcadas por los estándares de planeamiento aunque se echa en falta una mayor concentración de superficie de zona verde ajardinada.

El principal problema de esta unidad, del que derivan el resto de “problemas” urbanísticos es su condición social ya que alberga mayoritariamente una población sin recursos económicos con un nivel de vulnerabilidad alto.

El documento de pre diagnostico estima que en el ámbito hay unas 4.628 viviendas y una población de 11.225 habitantes, lo que supone una densidad de población de 160,61 habitantes / Ha. Y una densidad de viviendas de 66,22 viviendas / Ha. Hay que reseñar que más del 70% de las viviendas de la Unidad son viviendas de Protección oficial (2.250 viviendas) , construidas hace más de 40 años y en distintos regímenes de tenencia.

Barrio de Mondejar; situado en la parte sur de la unidad dispone de unas vistas privilegiadas a la Bahía de Algeciras y un acceso directo a la Playa de Poniente. Construido en los años 50 presenta mayoritariamente tipología de vivienda unifamiliar agrupada y bloques de hasta seis plantas. Cuenta con unas 250 viviendas sociales gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), muchas de ellas en régimen de propiedad en tipología de bloque exento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 5 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo. Juan A. Badillo Trola



ED –P-03



Acciones encaminadas a la rehabilitación de las fachadas y de mejora y recualificación de los espacios estanciales mejorarían notablemente la fachada a Poniente del municipio.

Barriada de los Junquillos; inmediatamente al norte de Mondejar se creó en los años 70 dentro del plan U.V.A para realojar el asentamiento chabolista del Conchal. En el mismo se pueden distinguir unas 1.500 viviendas unifamiliares protegidas fundamentalmente en régimen de arrendamiento. También se encuentran dentro del mismo unas 1.900 viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), muchas de ellas en régimen de propiedad en tipología de bloque exento. El barrio está muy degradado tanto el espacio público como la edificación por falta de mantenimiento lo que favorece su condición de marginalidad.

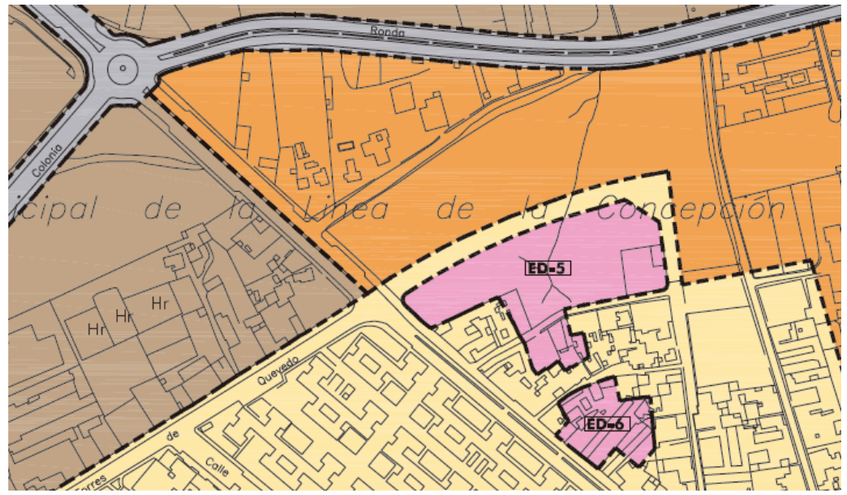
Construido también en los años 70 predomina la construcción en bloque exento. Tiene en su borde norte un área vacante de titularidad municipal con potencial para compensar el déficit de equipamientos y zonas verdes.

Grado de ejecución del planeamiento

La unidad se encontraba consolidada en el momento de redacción del Plan General vigente, las actuaciones previstas por el mismo no se han ejecutado por lo que son recogidas en idénticas condiciones dentro del documento de Adaptación a la LOUA, con la incorporación de la reserva preceptiva del 30% de VPO.

Los tres Estudios de Detalle delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado son de pequeñas dimensiones y se corresponden con actuaciones de acupuntura urbana relacionadas con la apertura de viarios y colmatación de vacíos urbanos.

- En el ED-P-03, su objetivo era ensanchar el viario, podría analizarse la estructura de la propiedad para valorar si ese mismo objetivo puede lograrse estableciendo retranqueos en parcelas de Suelo Urbano Consolidado con ordenanza directa.
- El ED-5 se corresponde con un vacío urbano al final de la calle Pedreras. La delimitación del ámbito debería incluir la ejecución del viario perimetral de cierre de manzana.
- En cuanto al ED-6, dada su escasa dimensión, y el hecho de que es materialmente imposible que efectué las cesiones a las que obliga la Ley, debería valorarse la posibilidad de clasificarlo como Suelo Urbano Consolidado.
- El Plan General también incluye al norte de la Unidad parte del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado 01-03A-01. Dichos suelos están separados del resto del ámbito por la Ronda Norte, y tienen la dimensión suficiente como para considerar su inclusión en el Nuevo Plan General como un sector de Suelo Urbanizable independiente que debe tener en cuenta la titularidad pública del triángulo superior.



ED-05, ED-06, S.UZ.S 07-B-01, S.UZ.N.S 01-03A - 01



- También está incluido dentro de la unidad parte del sector 07B-01 “Pedreras – Hospital·”. El Plan General clasifica dichos suelos como Sistema General de Espacios Libres Parque, clasificación muy oportuna si se tiene en cuenta el déficit de espacios libres que tiene la Unidad.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-05	ED-05	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	9.176	8.350	0,91		100 viv/Ha	92	30 %	2.505	27	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Redelimitar incluyendo el viario perimetral.
ED-06	ED-06	S.U.N.C	S.U.N.C	S.U.C.	residencial	2.642	2.404	0,91		100 viv/Ha	26	30 %	722	8	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
ED-P3	ED-P3	S.U.N.C	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C.	residencial	3.325	4.322	1,30		100 viv/Ha	33	30 %	1.297	14	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar la delimitacion y/o cambio a SUC

Objetivos del Nuevo Plan General

- Dentro de las determinaciones no estructurales del Nuevo Plan General se deberán establecer mecanismos que faciliten la reurbanización y jerarquización del espacio público.
- Reestudiar la delimitación del ámbito 01-03A – 01, estableciendo un sector independiente al sur de la Ronda Norte cuyo uso global bien podría ser terciario.
- En el caso de los Estudios de Detalle debería reestudiarse la delimitación de los mismos, e incluso la posibilidad de que el ED-06 y el ED-P3 adquiriera la condición de Suelo Urbano de Ordenanza directa, si la estructura de la propiedad permitiera la obtención del viario mediante retranqueos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

UU4: VIGILANCIA FISCAL

La unidad se localiza al sur del término municipal, en los terrenos colindantes con la frontera con Gibraltar. Comprende terrenos clasificados como Sistemas Generales de características muy variadas como son instalaciones portuarias, aeroportuarias y de control de la frontera.

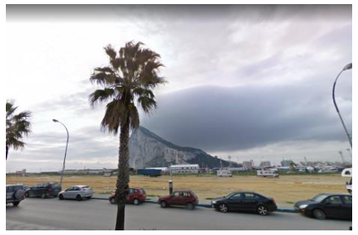
La unidad tiene un carácter lineal, recorrido por la Avenida Príncipe de Asturias y supone la conexión física entre la Bahía de Algeciras con la costa Mediterránea de la Playa de Levante.



Paseo marítimo a la altura del Puerto Deportivo



Parcelas vacantes en el SG Portuario



Terrenos vacantes junto a la terminal del aeropuerto .



Parcela vacante junto al aeropuerto de Gibraltar



Se trata de una amplia superficie de terrenos de titularidad pública escasamente consolidados, faltos de estructura e interés pese a su posición privilegiada junto al hito urbano y el polo de atracción que supone Gibraltar.

El paso de la frontera supone diariamente el tránsito de más de 35.000 personas, 13.000 de ellas trabajadores transfronterizos, lo que en la actualidad supone problemas de congestiones de tráfico en los accesos. Sin embargo estos suelos brindan la posibilidad de transformar esta situación de “paso” en una nueva centralidad que re cualifique las relaciones entre ambas poblaciones. La superficie total del ámbito es de 44 hectáreas y el planeamiento le asigna 225.000 m2 de techo y comprende los siguientes Sistemas Generales, SG Portuario, SG Vigilancia Fiscal y Aduanera, Sistema General Aeroportuario y Sistema General de Espacios Libres.

Así mismo en la Avenida Príncipe de Asturias se echa de menos una sección viaria que conecte mediante carril bici y peatonal la Bahía de Algeciras con la Playa de Levante del municipio.

<u>Sistema General Portuario</u>

Los terrenos portuarios dependen de la Autoridad portuaria de la Bahía de Algeciras y quedaron ordenados mediante un Plan Especial. La actuación ejecutada en el Puerto deportivo de Alcaidesa ha supuesto una mejora en el Paseo Marítimo de poniente sin embargo en el ámbito del Puerto quedan numerosas parcelas vacantes a pesar de su posición privilegiada por un problema de la Normativa de Usos del Plan Especial que sobrepasa la capacidad regulatoria del Nuevo Plan General.



Imagen satélite del Puerto deportivo de La Alcaidesa

<u>Sistema General Vigilancia Fiscal y aduanera</u>

La superficie total del ámbito es de 34.204 m2. La adaptación a la LOUA del Plan General, recoge que el uso global es el terciario. Además de las instalaciones necesarias para el control fronterizo se ha construido un aparcamiento que era muy necesario para fomentar el cruce peatonal de la frontera.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



Instalaciones de control de Aduana y aparcamientos (S.U.C)



Sistema General Aeroportuario y Sistema General Espacios Libres

Sistema General Aeroportuario

Se trata de los terrenos reservados para una futura terminal española en un hipotético uso compartido del aeropuerto de Gibraltar. Actualmente en los mismos se instala el ferial. La superficie total del ámbito es de 70.427 m2 con un techo (el total del sector) de 225.000 m2. La adaptación a la LOUA del Plan General, recoge que el uso global es el terciario.

Sistema General Espacios Libres

Situado al este de la unidad en su momento el Ayuntamiento tramito una Modificación de Planeamiento para ampliar los usos admisibles. Dicha modificación de usos fue requerida por la Junta de Andalucía. El nuevo Plan General es la oportunidad para reestudiar este tema desde una perspectiva más global. Su superficie es de 16.163 m2

Grado de ejecución del planeamiento

El Plan de sectorización previsto en el PGOU se aprobó definitivamente así como el Plan Especial del Puerto. Están ejecutadas todas las obras de urbanización, sin embargo los terrenos situados al este (instalaciones aeroportuarias) están pendientes de planeamiento. Los espacios libres ordenados no se han ejecutado. Parte del suelo del Sistema General Vigilancia Fiscal tiene consideración por el Documento de Adaptación a la LOUA de Suelo Urbano Consolidado. La ordenación de los Suelos aeroportuarios esta remitida a la tramitación de un Plan Especial.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
S.G Portuario	S.G Portuario	S.U.N.S	S.UZ.S	S.U.C	Portuario	320.261			320.261										SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
S.G Vigilancia Fiscal	S.G Vigilancia Fiscal	S.U.N.S	S.UZ.S	S.U.C	Aduanero	34.204			34.204										SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
S.G. Aeroportuario	S.G. Aeroportuario	S.U.N.S.	S.UZ.S	S.U.N.C	Aeroportuario	70.427	225000 (Total)	0,50	70.427						Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	P.E	NO	NO	NO	Area de oportunidad para redefinir la relación urbana, economica y social con Gibraltar.
S.G Espacios Libres	S.G Espacios Libres	S.U.N.S	S.UZ.S	S.U.C	Espacios Libres	16.163			16.163										SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C

Objetivos del Nuevo Plan General

El Nuevo Plan General brinda la oportunidad al municipio de localizar en estos suelos actividades que complementen o completen los usos localizados al otro lado de la frontera.

En el ámbito del Puerto Deportivo, se está a expensas de normativas con carácter supramunicipal, pero sería interesante para la ciudad que esas parcelas con inmejorables vistas de la Bahía de Algeciras y en una posición tan cercana al casco histórico, acogieran usos terciarios y de restauración que pusieran en carga esa zona del paseo marítimo.

En los suelos públicos junto a la terminal aeroportuaria el Nuevo Plan General tiene la oportunidad de redefinir la relación urbana económica y social con Gibraltar, planteando un conjunto de usos que complementen la escasa oferta de suelo para terciario oficinas del municipio.

Dicha propuesta debería adecuarse a las nuevas demandas de centros terciarios y de negocios permitiendo la implantación de empresas de I+D+I, o business center, incubadoras de nuevas tecnologías…. Que se verían beneficiadas por la posición de centralidad y cercanía al aeropuerto y a la colonia.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

UU5: SAN FELIPE – CENTRO – HUERTA FAVA

La unidad se localiza centrada en el sur del municipio. Limita al sur con la unidad de vigilancia fiscal (Puerto Deportivo, e instalaciones ligadas al paso fronterizo), al este con el barrio del Conchal y al norte con el barrio Maria Guerrero.



Los principales viarios de conexión con el resto de la ciudad son las Avenidas Príncipe de Asturias, la Avenida del Ejército y la calle Gibraltar.

Dentro de la unidad se pueden diferenciar tres barrios San Felipe, Centro y Huerta Fava que suponen el centro administrativo y funcional del municipio.

Aun siendo el uso global el residencial, en el ámbito se presenta la complejidad y riqueza de usos existente en la ciudad mediterránea consolidada donde conviven en armonía los usos residenciales, comerciales y administrativos.

El documento de Criterios y Objetivos del Plan General estima que en la unidad hay unos 13.700 habitantes y unas 6.500 viviendas. La densidad de población es de unos 150 hab/ha y la de viviendas supera las 70 viv/Ha.

Aunque la proporción de vivienda social no es tan elevada como en el barrio de los Junquillos, se contabilizan 1.378 viviendas protegidas con distintos grados de tenencia..

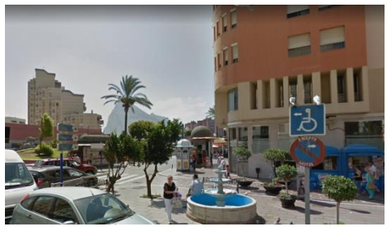
La unidad cumple en sus proximidades con los estándares de dotaciones y zonas verdes previstas por el planeamiento pero la concentración de zonas verdes y espacios deportivos en dos únicos espacios de posición excéntrica (el Parque Princesa Sofía y la Ciudad Deportiva) hace que se perciban como deficitarias.



Centro histórico



Calle Gibraltar



Calle Clavel y plaza de la Constitución



Avenida de Europa

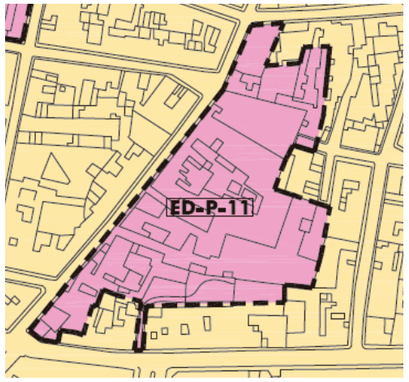
Barrio Centro: El barrio del Centro se corresponde con el asentamiento histórico de La Línea y sus crecimientos históricos de la primera mitad del Siglo XX. Como es sabido la posición de la frontera y los baluartes defensivos que tras su demolición se conservaron largo tiempo en propiedad por las autoridades militares condicionaron fuertemente el desarrollo urbanístico de la ciudad, organizando su trama viaria en sentido este – oeste con trazados paralelos a la línea de la Frontera. Las viviendas unifamiliares y plurifamiliares tipo casa patio, se han ido sustituyendo paulatinamente por bloques de dos o tres plantas, incluso cuatro a veces, pero el barrio del Centro aún conserva numerosas construcciones de gran valor arquitectónico e histórico. En las plantas bajas se suceden los locales comerciales y el barrio sigue siendo el centro neurálgico de la ciudad. Sin embargo, su rico patrimonio arquitectónico y la gran oferta gastronómica y comercial no consiguen atraer al mismo a los miles de turistas que diariamente cruzan la frontera con Gibraltar y que viajan a municipios como San Roque, Estepona o Marbella para buscar lo que podrían encontrar a escasos metros. Actuaciones de peatonalización y recuperación podrían favorecer que edificios y palacetes actualmente abandonados sean rehabilitados como hoteles boutique, restauración…

Barriada Huerta Fava; Se trata de un crecimiento fundamentalmente residencial fruto de la expansión del casco histórico hacia la costa de Levante. Su desarrollo se apoya en una trama viaria ortogonal propia de principios del siglo XX, de sección estrecha y con poca capacidad. La tipología edificatoria es variada conviviendo viviendas unifamiliares con bloques de dos o tres plantas, pero siempre alineados a vial.

Barrio de San Felipe; El barrio de San Felipe, fue originariamente un asentamiento independiente del casco urbano que se configuro junto a las ruinas del Baluarte de San Felipe, apoyándose en el camino de la costa que unía el paso fronterizo con San Roque, Algeciras y el resto de la comarca.

En la actualidad es un barrio moderno asentado sobre antiguas parcelas militares lo que ha dado lugar a grandes manzanas rodeadas por viarios de sección importante en el que se localizan usos administrativos y residenciales en bloques de varias plantas.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-P5	ED-P5	S.U.	S.U.C	S.U.C	residencial	59.552	29.776	0,50	10.546 + 2.950 Palacio	50 viv/Ha	305				13.684			Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
ED-P6	ED-P6	S.U.	S.U.N.C	S.U.C	residencial	1.272	1.654	1,30		100 viv/Ha	20	30 %	496	6	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	El viario previsto por el PG parece innecesario
ED-P7	ED-P7	S.U	S.U.N.C	S.U.C	residencial	1.193	1.551	1,30		100 viv/Ha	45	30 %	465	5	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	El viario previsto por el PG parece innecesario
ED-P10	ED-P10	S.U.	S.U.C	S.U.C	residencial	5.808	11.616	2,00		100 viv/Ha	100							Coop.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
ED-P11	ED-P11	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	11.570	15.041	1,30		100 viv/Ha	145	30 %	4.512	50	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar delimitación y parametros para obtención de viario
ED-P13	ED-P13	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	2.207	2.869	1,30		100 viv/Ha	44	30 %	861	10	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar si la estructura de la propiedad permite la obtencion del viario mediante retranqueos
ED-P40	ED-P40	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	2.375	4.750	2,00		100 viv/Ha	47							Comp.	SI	SI	NO	Valorar si la estructura de la propiedad permite la obtencion del viario mediante retranqueos
ED-P41	ED-P41	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	2.226	4.452	2,00		100 viv/Ha	45							Comp.	SI	NO	NO	Valorar si la estructura de la propiedad permite la obtencion del viario mediante retranqueos
ED-P42	ED-P42	S.U	S.U.N.C	S.U.C	residencial	1.113	2.226	2,00		100 viv/Ha	21							Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C



Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General delimitaba 9 unidades de ejecución. Preveía el desarrollo de 73.925 m2T de uso residencial. La unidad se ha ido transformada cumpliendo las determinaciones del planeamiento hasta su casi total consolidación.

Los Estudios de Detalle delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado son de pequeñas dimensiones y se corresponden con actuaciones de acupuntura urbana relacionadas con la apertura de viarios y colmatación de vacíos urbanos.

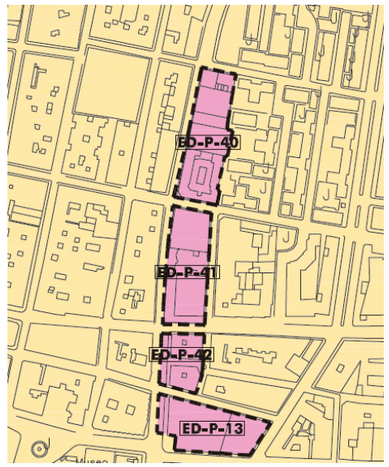
De ellos tres se han ejecutado totalmente (ED-P 10, ED-P 5 y ED-P42).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



ED-P-11





ED-P-13, ED-P-40, ED-P-41, ED-P-42





ED-P-6, ED-P-7

Objetivos del Nuevo Plan General

- El nuevo Plan General debe establecer medidas que potencien la recualificación del casco histórico para potenciar su atractivo turístico. La aprobación del Catálogo de protección es un primer paso para lograr este objetivo. La Normativa del nuevo Plan debería flexibilizar el Régimen de los usos para permitir la implantación de actividades que fomenten el atractivo turístico del Casco histórico.
- El Plan General debería articular corredores atractivos que fomenten el transito del turista desde la frontera al casco histórico.
- Revisar las actuaciones previstas no realizadas valorando sus objetivos y modificándolas, si fuera necesario, para favorecer su viabilidad. En concreto los viarios previstos en las unidades ED-P6 y ED-P7 parecen innecesarios hoy en día por lo que podría valorarse clasificar esos suelos como Urbanos consolidados.
- En las Unidades de Ejecución ED-P13 y ED-P41 podría analizarse la estructura de la propiedad para ver si permite la obtención del viario mediante retranqueos en Suelo Urbano Consolidado.
- Los objetivos de la unidad ED-P11 conservan su vigencia, no obstante el nuevo Plan General debería revisar su delimitación y parámetros para viabilizar las actuaciones.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)

Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



Calle San Pedro Alcántara



Promoción de viviendas adosadas en la calle Castilla



Infraviviendas calle Angel



En la calle Pedreras conviven viviendas de una planta con edificios de 2 plantas

-UU6: San Pedro – Maria Guerrero – Gabriel Miró

La unidad se localiza al noroeste del casco histórico junto a la barriada de los Junquillos. La estructura urbana es consecuencia de la trama de caminos rurales que daban servicio a las huertas en un sentido norte - sur. En este tejido complejo, predominan las manzanas de tamaño irregular, fruto de parcelaciones urbanísticas de carácter agrícola, dichas manzanas conservan en muchos casos vacíos en su interior. Las intervenciones urbanísticas posteriores no han conseguido generar una malla viaria que estructure el conjunto.



Los principales viarios de conexión y vertebración del conjunto son Calle Pedreras, Calle Prim, Calle Olivo, Avda. Maria Guerrero Calle Colón y San Pedro Alcántara.
Dentro de la unidad se pueden diferenciar tres barrios San Pedro, Maria Guerrero y Gabriel Miró.
El uso global de la unidad es el residencial, siendo puntual la presencia del comercio de proximidad. La densidad de población es ligeramente superior a la media del núcleo urbano. El documento de Criterios y Objetivos señala que en la unidad residen unos 11.273 habitantes y el número de viviendas es 4.371, siendo la densidad de población de 174 hab/ha y la de viviendas de 67,85 viv/ha.

El número de viviendas protegidas en comparación con otros barrios es bajo (259 viv.)
El ámbito en general presenta un déficit de zonas verdes y equipamientos, así como problemas de infravivienda en algunas zonas.

Barrio de San Pedro; situado en la parte occidental de la unidad inicio su crecimiento con la explosión demográfica de principios del siglo XX. Apoyándose en los caminos rurales que conducían a la Sierra Carbonera, el tejido agrario fue finalmente absorbido por el crecimiento de la ciudad. El viario es estrecho, irregular y falto de continuidad y acerado. En muchas parcelas encontramos edificación perimetral de una o dos plantas que mantiene el vacío del huerto en el interior. Esta tipología edificatoria es heredera directa de los antiguos “casamatas”, viviendas alineadas a vial y de uso unifamiliar con patio y pozo.
La zona más al sur del barrio está más colmatada siendo la parte más alejada del casco histórico la que presenta un mayor esponjamiento.
San Pedro ha sido considerado un barrio vulnerable por la incidencia del paro y las carencias de vivienda ya que la misma es muy antigua y en algunos casos procede de la autoconstrucción, sobre todo en la zona norte. En esta zona norte, según el PMVS la población presenta mayor vulnerabilidad. Su población está ligeramente envejecida con respecto a la media del municipio.
Carece de zonas verdes locales, y equipamientos a excepción de un Colegio y también serían necesarios proyectos de reurbanización en algunas zonas.

Barriada de Maria Guerrero; al este de la barriada de San Pedro, se originó principalmente a mediados de los años 60, presenta características similares al barrio de San Pedro pero al colmatarse posteriormente tiene una estructura más regular. La edificación esta mejor conservada y puntualmente aparecen edificaciones de más altura debido a la ejecución de alguno de los Estudios de Detalle que delimitaba el Plan General.

Barrio de Gabriel Miró; al norte de la calle Olivo, su trazado es más regular, con grandes manzanas y la edificación se corresponde a la tipología de bloques exentos de vivienda plurifamiliar y alguna promoción de vivienda unifamiliar adosada.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-P-14	ED-P-14	S.U.	S.U.N.C	S.U.C	residencial	3.159	3.949	1,25		125 viv/Ha	39					412		Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
ED-P-15	ED-P-15	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	3.116	4.051	1,30		100 viv/Ha		30 %	1.215	14	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar su delimitación ya que parte del viario ya existe
ED-P-16	ED-P-16	S.U.	S.U.C	S.U.N.C	residencial	4.284	5.355	1,25		125 viv/Ha	54					341		Comp.	SI	SI	NO	Se paralizo la ejecucion de la urbanizacion por lo que debe considerarse No Consolidado
ED-P-17	ED-P-17	S.U.	S.U.C	S.U.C	residencial	15.343	19.179	1,25		125 viv/Ha	190				3.768	406		Comp.	SI	PARCIAL	PARCIAL	Ejecutado casi en su totalidad
ED-P-18	ED-P-18	S.U.	S.U.C	S.U.C	residencial	8.822	11.028	1,25		125 viv/Ha	111							Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
ED-P-19	ED-P-19	S.U.	S.U.C.	S.U.N.C	residencial	3.812	4.765	1,25		125 viv/Ha	48							Comp.	SI	SI	NO	Se paralizo la ejecucion de la urbanizacion por lo que debe considerarse No Consolidado
ED-P-20	ED-P-20	S.U.	S.U.N.C	S.U.C	residencial	3.427	4.455	1,30		100 viv/Ha		30 %	1.337	15	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
ED-P-22	ED-P-22	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	5.931	8.897	1,50		150 viv/Ha	89							Comp.	SI	NO	NO	La apertura del viario sigue siendo necesaria.
ED-P-23	ED-P-23	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	979	1.273	1,30		100 viv/Ha	14	30 %	382	4	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Deberian reestudiarse conjuntamente la necesariedad de los viarios propuestos por el PGOU
ED-P-24	ED-P-24	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	7.604	11.406	1,50		150 viv/Ha	114							Comp.	SI	SI	NO	
ED-26	ED-26	S.U.	S.U.N.C	S.U.C	residencial	2.974	3.866	1,30		100 viv/Ha	30	30 %	1.160	9	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
ED-28	ED-28	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	4.392	5.710	1,30		100 viv/Ha	87	30 %	1.713	19	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	La apertura del viario sigue siendo necesaria. Reestudiar sus parametros y parcelario.
ED-P-39	ED-P-39	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	1.005	1.307	1,30		100 viv/Ha	10	30 %	392	3	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Deberian reestudiarse la necesariedad de los viarios propuestos por el PGOU
PP 06 A-01-02	San Pedro	SUP	S.UZ.S	S.U.N.C	residencial	73.800	51.660	0,70		60 viv/Ha	442	30 %	14.596	172	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar su clasificacion y delimitacion asi como la expropiacion y ejecución del viario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General delimitaba dentro de la unidad trece Estudios de Detalle y un Plan Parcial. El objetivo de la mayoría de los Estudios de Detalle (todos a excepción de cuatro siguen siendo considerados por el Documento de Adaptación a la LOUA Suelo Urbano No Consolidado) era la apertura de viarios en el interior de las supermanzanas. El grado de ejecución del planeamiento en los más de veinte años de vigencia del plan en esta unidad ha sido mínimo (de los trece Estudios de Detalle solo se han ejecutado dos) lo que conlleva necesariamente una profunda revisión de los mecanismos articulados por el planeamiento para la consecución de sus objetivos.

En el caso de los Estudios de Detalle debería revisarse la delimitación de los mismos y si los objetivos que perseguían siguen vigentes.

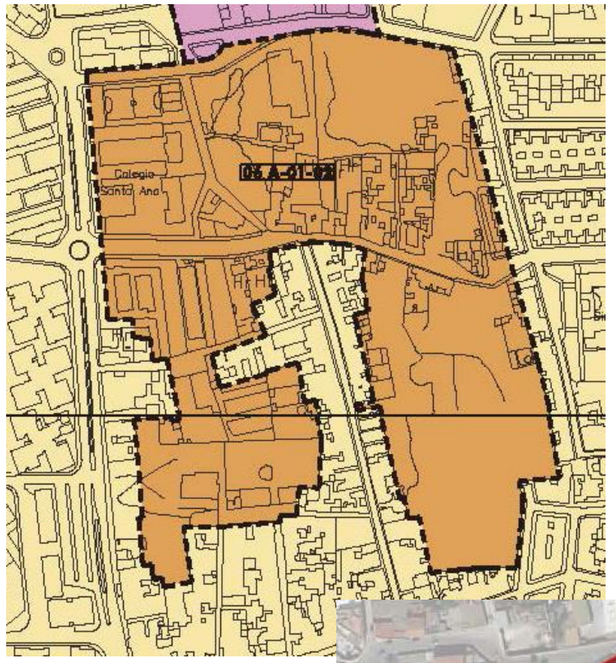
El sector de suelo Urbanizable Sectorizado también debería ser objeto de una profunda revisión, que desbloquee la situación actual.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Objetivos del Nuevo Plan General

- El nuevo Plan General debería articular medidas que fomenten la efectiva ejecución del PP 06 A-01-02 “San Pedro”. El desarrollo de este Plan Parcial resulta fundamental para compensar el déficit de dotaciones y zonas verdes existentes en la unidad y la conexión del eje transversal Calle Virgen del Rosario / Calle Castillejos con la sección que mantienen a ambos lados del ámbito también es de gran interés. Para ello el Nuevo Plan General podría incluir entre sus determinaciones en relación con este ámbito
  - la expropiación y ejecución de dicho viario.
  - Redelimitar el ámbito dejando fuera del mismo el Colegio Público Santa Ana. (S.U.C)
  - Cambiar su clasificación a Suelo Urbano No Consolidado, dividido en tres polígonos.
  - Tantear la ordenación del mismo teniendo en cuenta los suelos del ED-P26 (UU7)
  - Valorar la necesidad de conectar la Calle San Pedro de Alcántara con la Calle Prim.
- Revisión de los Estudios de Detalle ED-P15, ED-P23, ED-P24, ED-P39, valorando las necesidades de apertura de viario previstas a la luz de los nuevos criterios sobre movilidad y sostenibilidad y las delimitaciones de los mismos, asi como su estructura de la propiedad intentando que las aperturas de vario necesarias se obtengan mediante retranqueos en una ordenanza directa en Suelo Urbano (si esto fuera viable).
- En el caso de los ED-P16 y ED-P19 la Adaptación a la LOUA del PGOU los consideró Suelo Urbano Consolidado, sin embargo la obra de urbanización no se ha completado por lo que deberían ser considerados Suelo Urbano No Consolidado.
- El ED-P17 se dividió en dos polígonos, el mayor está totalmente ejecutado y el menor podría pasar a considerarse Suelo Urbano Consolidado
- Los ED-P20 y ED-P26, dadas sus escasas dimensiones y los objetivos que perseguía su delimitación podrían ser clasificados como Suelo Urbano Consolidado con ordenanza directa.
- El ED-28 y el ED-P22 mantienen la vigencia de sus objetivos por lo que el Plan General debería articular medidas que agilicen la actuación.

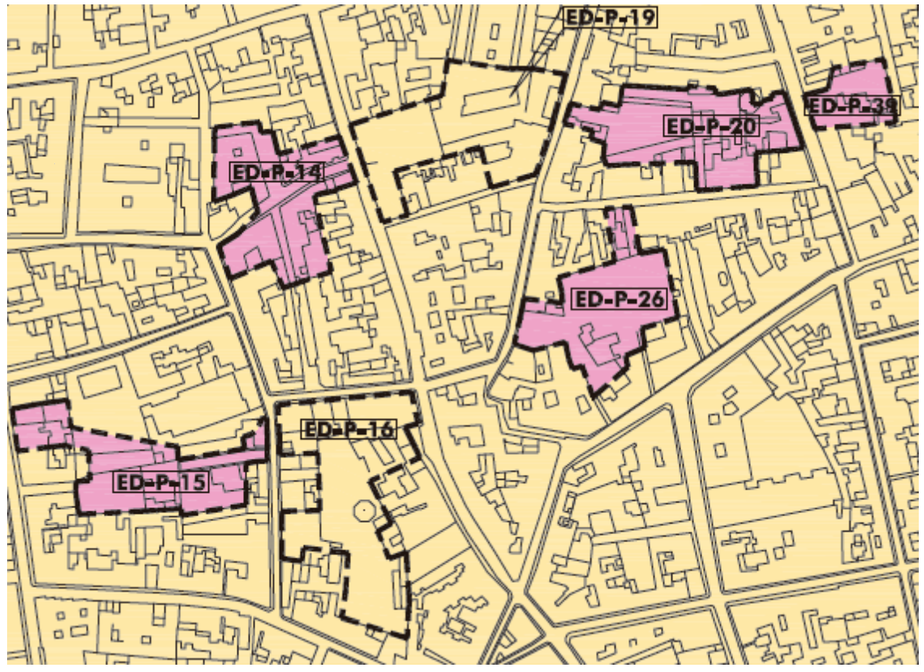




PP 06 A-01-02 “SAN PEDRO”

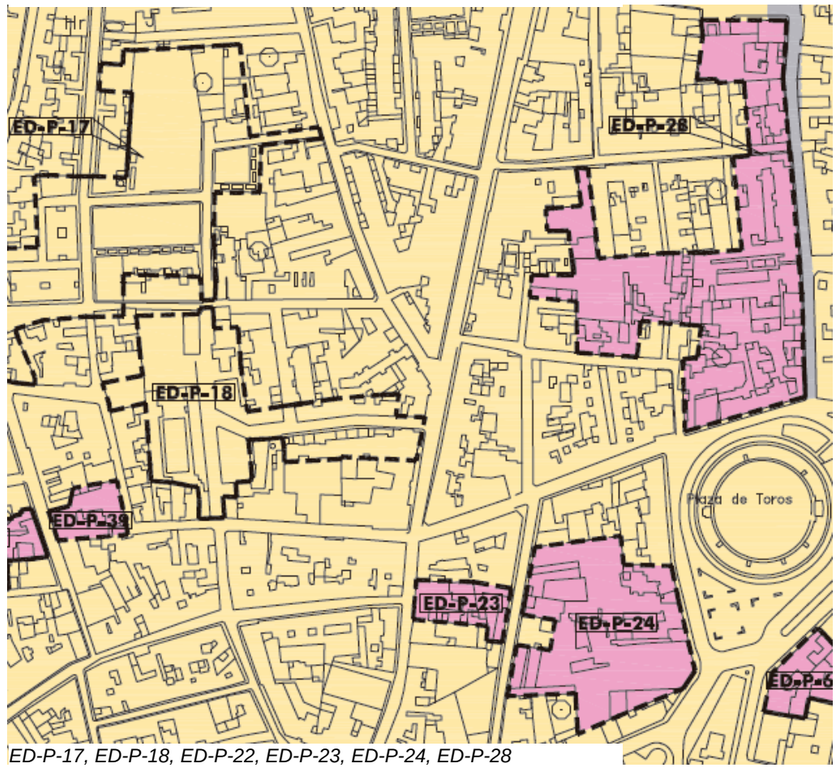
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL





ED-P-14, ED-P-15, ED-P-16, ED-P-19, ED-P-20, ED-P-26, ED-P-39





ED-P-17, ED-P-18, ED-P-22, ED-P-23, ED-P-24, ED-P-28

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.I. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



Promoción de viviendas adosadas en la calle República Argentina



Avenida Mª Guerrero



Calle via Parque



Calle Calderón Barca

-UU7: Manuel de Falla - Bolivia

La unidad se localiza al norte del centro urbano de la Línea, entre el polígono industrial del Zabal (unidad Urbanística 2) y el Barrio Gabriel Miró. Su límite norte lo determina la ronda de circunvalación. Los principales viarios de conexión con el resto de la ciudad son la ronda de circunvalación o Calle Cartagena y la Avenida Maria Guerrero. Dentro del ámbito el viario de distribución dentro de la unidad se organiza siguiendo los ejes este – oeste, mientras que las vías norte sur sirven de conexión con otras áreas urbanas.



Desde el punto de vista urbanístico hay que distinguir cuatro ámbitos bien diferenciados;

En la zona sur implantaciones urbanísticas que siguen el modelo habitual en la Línea de viviendas unifamiliares de una o dos plantas, adosadas y alineadas a viales estrechos. Este ámbito más cercano al centro presenta un déficit de dotaciones y zonas verdes y todavía siguen existiendo algunos vacíos urbanos en el interior de las manzanas.

Punto Ribot; Por otra parte el desarrollo urbanístico proveniente de la ejecución del Sector Punto Ribot sigue modelos de ciudad moderna en el que el tamaño de las manzanas es más grande, y los viarios más amplios, que incluyen en muchos casos trazados peatonales en el interior de las manzanas. Las viviendas siguen siendo unifamiliares adosadas pero en la mayoría de los casos se retranquean de la alineación dando lugar a una pequeña zona ajardinada privada que cambia la percepción del espacio urbano. El desarrollo presenta un correcto equilibrio de zonas verdes y dotaciones.

Hospital comarcal; Al oeste de Punto Ribot y cerca de la ronda de circunvalación se encuentra el nuevo hospital comarcal ocupando una macro manzana. En el entorno del Hospital todavía quedan solares vacantes en los que sería interesante que el Nuevo Plan General amplié el abanico de usos para permitir la implantación de los servicios asociados a una gran superficie hospitalaria.

El área industrial está localizada al sur de Hospital comarcal, está formada por grandes manzanas ortogonales que albergan naves de una planta alineadas a vial. Las naves se utilizan como almacén o talleres o para actividades comerciales. La urbanización de esta zona necesitaría medidas que fomenten la reurbanización.

La densidad de población (64,92 hab/ Ha) está muy por debajo de la media del núcleo urbano al existir otros usos que conviven con el residencial, ser la tipología de vivienda de baja densidad y existir todavía un gran vacío urbano. Se considera que el ámbito alberga 3.099 habitantes, y el número de viviendas es de 1156, la densidad de viviendas es de 24,23 viv/ha.

En relación con la presencia en el ámbito de vivienda protegida indicar que según el PMVS se contabilizan unas 300 viviendas.

Grado de ejecución del planeamiento

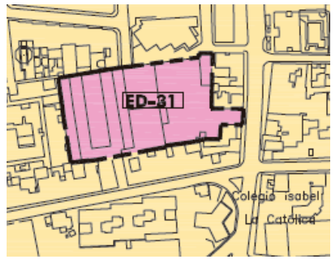
El Plan General contempla la llegada en la zona norte de la unidad (rotonda Punto Ribot) del nuevo viario de conexión con la entrada norte de la ciudad y el cierre de la Avenida Parque que conectara la unidad con los desarrollos al este.

El Plan General reservaba en este ámbito suelo para asumir los nuevos desarrollos residenciales del municipio. Delimitaba en el mismo tres Estudios de Detalle en Suelo Urbano No Consolidado de los cuales se ha ejecutado solo uno (ED-30), un Plan Parcial en Suelo Urbanizable que está ejecutado (“Punto Ribot”) y un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado 07 B-01

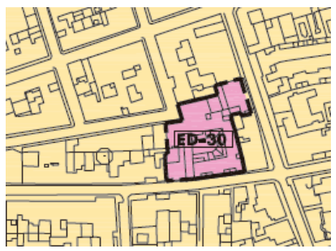
En el ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado se redactó el Plan Especial y se produjo la cesión anticipada de los suelos de la macromanzana donde se ubica el nuevo Hospital Comarcal. El consumo de suelo de este equipamiento (43.589 m2) unido al Sistema General de Espacios libres (29.365 m2) que establece el Plan en el extremo oriental hace que no sea posible materializar la edificabilidad asignada al ámbito con volumetrías razonables para ese espacio urbano.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-P26	ED-P26	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	7.764	8.540	1,10		100 viv/Ha	78	30 %	2.562	28	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Redelimitar excluyendo el viario ya ejecutado y valorar la posibilidad de cambio de clasificacion
ED-30	ED-30	S.U.	S.U.N.C	S.U.C	residencial	1.854	1.854	1,00		55 vin/Ha	10							Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
ED-31	ED-31	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	4.769	5.246	1,10		100 viv/Ha	48	30 %	1.574	17	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar delimitación y parametros para su efectiva ejecución
07 A-01-01	Punto Ribot	S.U.P.	S.U.C	S.U.C	residencial	140.800	78.850	0,56	SG Saneamien to SGS-P-2	50 viv/Ha	704				29.020	36.978	780	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
07 B-01	Hospital	SUNP	S.UZ.S	S.UZ.S o S.UZ.O	residencial	145.792	87.475	0,60	Parque 29.365 Hospital 43.589	50 viv/Ha	729	30 %	26.242	219	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Ampliar el ambito incluyendo parte de los suelos al norte de la ronda para esponjar la actuación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal.
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacilio Trola





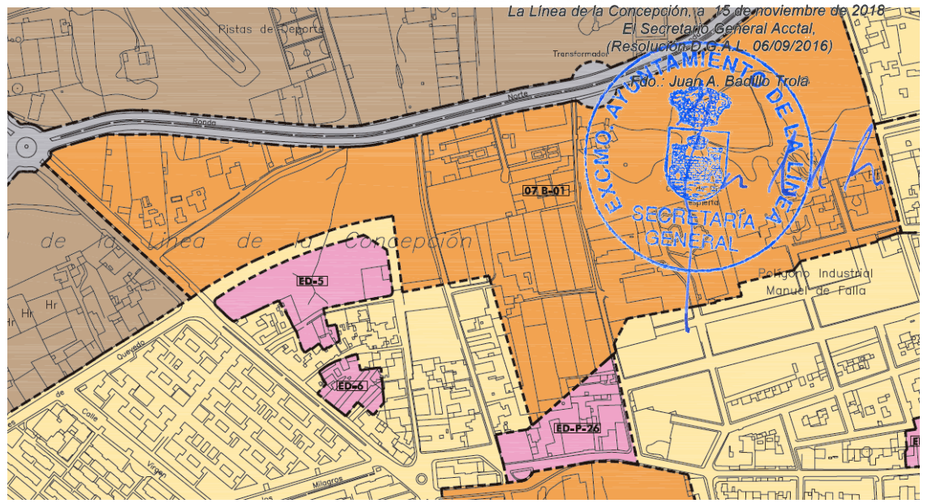


ED-30, ED-31

Objetivos del Nuevo Plan General

- Revisión profunda de los Estudios de Detalle pendientes de ejecutar, especialmente el ED- P-26, redelimitándolo y dejando fuera el viario ya ejecutado y valorando la posibilidad de clasificarlo como suelo Urbano Consolidado
- En el caso del ED-31 los objetivos previstos por el Plan General mantienen su vigencia por lo que debería reestudiarse la delimitación, estructura de la propiedad y parámetros para ajustarlos y fomentar el desarrollo de la actuación.
- como ya se indicó al hablar del ámbito de las Pedreras S.U.N.S “02B-01” (UU2) sería interesante incorporar parte de dichos suelos como Suelos Urbanizables Sectorizados (o incluso Ordenados) para esponjar la actuación prevista en el sector 07 B-01. Se trataría de incorporar la franja más cercana a la ronda de circunvalación que tiene una vocación claramente residencial y sería positivo configurar en la misma un frente residencial que acompañe al viario, cuya ordenación y volumetría podría quedar pre configurada desde el Plan General o ser objeto de un concurso de ideas que ponga en valor una actuación tan importante para la configuración de la ciudad futura.

  Ese ámbito conjunto (07B-01 + parte de 02B-01 debería dejar fuera los terrenos donde se localizan las vías de tren y en los que parece ser que Zona Franca tiene interés en un desarrollo terciario. La ordenación de suelo debería prever espacios ajardinados que separen los usos industriales de los residenciales.





PP 07B-01

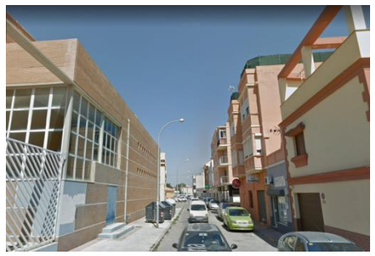
-UU8: Paseo de la Velada

El Paseo de la Velada debe su nombre a “las Veladas” o fiestas que se organizaban en la ciudad desde 1.875. El éxito de la primera fue tan grande, que al año siguiente el municipio comenzó a plantearse la construcción de una plaza de toros. El paseo, unía la plaza de toros con lo que en aquel momento era el casco urbano.

A partir del año 1.905 la Feria se instaló en estos terrenos aledaños a la Plaza de toros y para ello el municipio encargó una serie de mobiliario urbano para dar soporte a la Feria. Entre dicho mobiliario destacaba unos arcos de forja que no se han conservado, y la caseta municipal.



Plaza de toros



Teatro municipal en la calle Feria



Plaza de toros



Colegio La Velada



La caseta municipal es una estructura de fundición de planta rectangular con columnas que soportan arcos de medio punto y una cubierta a cuatro aguas hoy inexistente. Fue construida en 1.906 y la reordenación del espacio público la coloco en una zona verde. El Catalogo propone su protección con Nivel Estructural.

En dicho espacio destaca como hito urbano la Plaza de Toros, inaugurada en 1.883, está protegida como BIC con categoría de monumento. Tenía un piso superior cubierto a dos aguas que desapareció en remodelaciones posteriores, así como el graderío de piedra de la Sierra Carbonera. Apenas son perceptibles los 49 lados del polígono con el que se obtuvo la planta de apariencia circular, tiene once puertas reales y otras tantas fingidas. También comparten importancia en el Paseo, el teatro de la Velada y otra serie de dotaciones; un colegio y un centro de salud (también incluidos en el Catalogo) así como los juzgados.

El Catalogo también incluye la protección ambiental del Paseo al tratarse del entorno de un monumento protegido como BIC y con numerosos edificios catalogados.

La unidad se localiza en el centro de la Ciudad y desde el punto de vista urbanístico está totalmente consolidado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal.
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

-UU9: Villa talento – San Jose - Giralda

La unidad se localiza al nordeste del centro urbano de la Línea, limitando al este con el barrio de la Atunara. Los principales viarios de conexión con otras zonas de la ciudad son las calles Calderón de la Barca, Blanca de los Rios y la Avenida Menéndez Pelayo. En el interior de la unidad la trama viaria es compleja, carece de ortogonalidad. Las vías con mayor capacidad distributiva son Rios Rosas, García Gutiérrez, Padre Pandelo y Gibraltar.



Desde el punto de vista del viario hay que destacar que la Avenida Punto Ribot se encuentra interrumpida a la altura de la calle Giralda por una manzana que impide su conexión con la calle Calderón de la Barca, imposibilitando una de las penetraciones más directas desde la ronda de circunvalación hacia el casco histórico a la altura de la plaza de toros.

La unidad es fruto de distintas intervenciones públicas y privadas a lo largo del tiempo lo que da lugar a un tipo de ciudad heterogéneo desde el punto de vista de la estructura urbana y la edificación. Los ámbitos más extensos y que presentan una mayor homogeneidad interna son el Barrio de San Jose al sur y las intervenciones realizadas en la calle Málaga.

La densidad de la población casi alcanza los 170 hab/ Ha y la densidad de edificación está muy por encima de la del área urbana 68,14 viv/Ha.



Calle del Almendro



Calle flores de Lemus



Calle Padre Pandelo



Calle via Parque

En la Unidad se han realizado numerosas actuaciones de vivienda de protección oficial hasta contabilizar 1.194 viviendas en distintos regímenes de tenencia.

En general la unidad es deficitaria en dotaciones y zonas verdes, a pesar de los aportados por los nuevos planeamientos desarrollados. La estrechez del viario hace que la movilidad en coche sea reducida y se produzcan congestiones de tráfico.

Limitando con la unidad existía un gran equipamiento como era el Hospital, pero el traslado del mismo a su nueva ubicación, ha generado un impacto negativo en los usos terciarios complementarios alrededor del mismo.

El ámbito tiene un gran vacío urbano al norte de la unidad que se corresponde con los Suelos Urbanizables No Sectorizados “Cañada Real”. Reseñar que a pesar del nombre del ámbito, en dichos suelos no hay ninguna vía pecuaria.

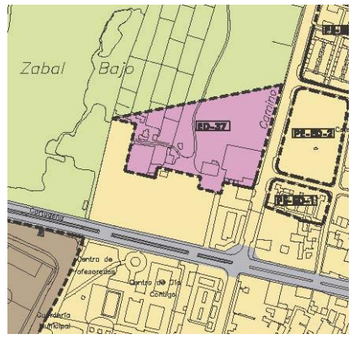
Barrio de San Jose inicio su ocupación en los años cuarenta del siglo pasado. Tiene mayoritariamente vivienda unifamiliar adosada, de una o dos plantas y alineada a vial procedentes de actuaciones de vivienda pública o como mejora de procesos de autoconstrucción. Las manzanas son de gran tamaño, y la calidad del espacio público es mala por la falta de arbolado y zonas verdes.

Villa talento – Giralda formada por bloques plurifamiliares alineados a vial, de cuatro o cinco plantas de altura.

Grado de ejecución del planeamiento

El ámbito estaba ya en ejecución en el momento de redacción del Plan General. La ejecución del planeamiento ha sido desigual.

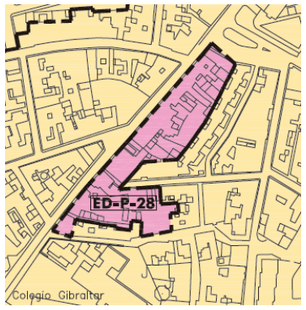
El Plan General delimito en la Unidad un Plan Parcial en Suelo Urbanizable Programado “Rosales Gibraltar” que se ha ejecutado, tres Estudios de Detalle en Suelo Urbano no Consolidado que no se han redactado y un ámbito de Suelo Urbanizable NO Sectorizado “Cañada Real” que tampoco ha sido sectorizado.





ED-37

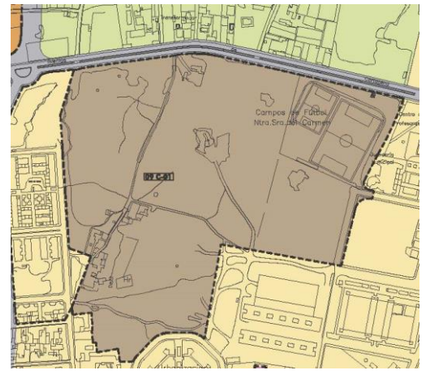
Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-P-28	ED-P-28	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	residencial	4.781	6.215	1,30		100 viv/Ha		30 %	1.865	21	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Reestudiar delimitación y parametros para su efectiva ejecución
ED-P-32	ED-P-32	S.U	S.U.N.C	S.U.C	residencial	4.097	5.326	1,30		100 viv/Ha	51	30 %	1.598	18	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
ED-37	ED-37	S.U	S.U.N.C	S.U.N.C o S.U.C	terciario	6.271	6.898	1,10							Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC
09-B-01-01	Rosales - Gibraltar	SUP	S.U.C	S.U.C	residencial	41.322	41.322	1,00		120 viv/Ha	499				9.857	6.257	511	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
09-C-01	Cañada Real	S.U.N.S	S.UZ.N.S	S.UZ.S	residencial	154.300	77.150	0,50	A definir Plan Sectoriz.	50 viv/Ha	772	30 %		231	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Sectoriz.	NO	NO	NO	Cambiar su clasificacion a S.UZ.S





Objetivos del Nuevo Plan General

- Respecto al ED-P28 el nuevo Plan General debería analizar la estructura de la propiedad para comprobar si es posible la obtención del viario mediante retranqueos de parcela en Suelo Urbano Consolidado, si no se debería mantener como No Consolidado para eliminar el fondo de saco existente en una calle muy estrecha.
- En el caso del ED-P32 podría valorarse su clasificación como Suelo Urbano Consolidado al haberse completado el viario en Blanca de Los Rios.
- Con respecto al ED-37 podría valorarse su clasificación como suelo urbano consolidado de ordenanza directa.
- Clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado el ámbito de la Cañada real, obligando a que las reservas de suelo para equipamiento y zonas verdes se localicen colindantes con la Calle Cartagena para dar servicio también a los asentamientos irregulares del Zabal.
- Delimitar un ámbito de expropiación entre las calles Paseo Sta. Filomena, Calle Sta. Filomena y Giralda, ligado a Suelo Urbanizable (Unidad de ejecución discontinua) para viabilizar la continuidad del viario en la Avda. Punto Ribot.

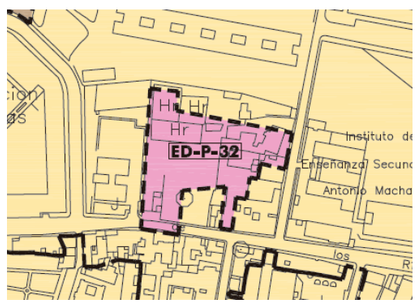


PP-09-C-01





ED-P32



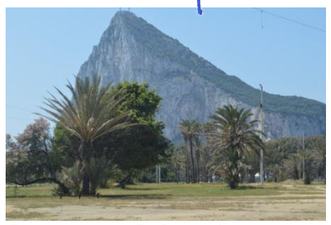
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



Limite este de la zona deportiva



Parque con el Peñón al fondo



Zona deportiva



Parque Princesa Sofia



Perímetro del SG Deportivo hacia las ruinas de Sta. Barbara

-UU10: SG Parque Princesa Sofía y Zona Deportiva

La unidad está integrada por el Parque Princesa Sofía y los terrenos de la Ciudad Deportiva de la Línea. El ámbito está rodeado por las Avenidas del Ejército y Príncipe de Asturias y subdividido en tres manzanas por otros dos viarios de sección inferior.

Dichas parcelas provienen de la desmilitarización de la zona neutral y fueron cedidos al municipio en los años 60 del pasado siglo mediante el Decreto 2265/1969 de cesión de las dos parcelas para dedicarlas a Ciudad Deportiva y Parque. En el artículo segundo de la cesión se especifica "Si los bienes cedidos no fueran dedicados al uso previsto dentro del plazo de cinco años o dejaran de serlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán al Estado, integrándose en su patrimonio con todas sus pertenencias y accesiones sin derecho a indemnización, teniendo el Estado derecho además a percibir de la Corporación, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos o deterioros de los mismos"

La Orden 19 de junio de 1998 amplia los usos posibles incorporando los de carácter recreativo, cultural y de ocio.

La superficie total del ámbito es de 403.023 m2, siendo el Sistema General Verde 174.027 m2 y el resto Sistema General Deportivo (228.996 m2).

En la actualidad la posición excéntrica de estas piezas con respecto a la ciudad y su compacidad hacen que estén infrautilizadas a pesar de su localización privilegiada. Así mismo hay que añadir los problemas de congestión de tráfico en los accesos a Gibraltar.

<u>Parque Princesa Sofía</u>

La ordenación actual se caracteriza por el trazado de cuatro grandes franjas. En las dos al sur se concentra la vegetación de mayor porte, fundamentalmente palmeras datileras, cada franja contiene distintos elementos constructivos como un auditorio al aire libre, algunos fortines, una zona de juegos infantiles. Su grado de conservación y utilización es desigual dada su importante extensión, aunque hay asociaciones que de forma altruista se encargan de su conservación y han recuperado la zona sur. En la actualidad conviven en el borde oeste ciertos usos terciarios que deberían ser reestudiados ya que la función de ese corredor debería ser enlazar de forma amable y atractiva el paso de la frontera hacia la Plaza de la Constitución y el casco histórico. La frontera supone el transito diario de más de 35.000, de ellas 13.000 son trabajadores trasfronterizos, el parque debería ser un nexo de unión entre el casco histórico y ese flujo de personas pero su realidad actual es que se trata de una nueva frontera virtual.

<u>Equipamiento Deportivo</u>

El equipamiento deportivo, se encuentra en peor estado de conservación que el parque. En concreto el estadio de futbol presenta problemas estructurales que hacen peligrar la integridad de la edificación. Junto con el estadio, conviven unas serie de pistas e instalaciones deportivas poco organizadas y totalmente ajenas al borde costero y al paisaje singular en que se encuentran. El viario perimetral hacia la playa una vez más separa la ciudad del mar y condena al aislamiento las ruinas del fuerte de Santa Bárbara.



Objetivos del Nuevo Plan General

- Posibilidad de reorganizar los usos deportivos y parque (aumentando la Superficie de Zona Verde y respetando en el nuevo diseño especies arbóreas emblemáticas como el drago centenario, las palmeras de gran porte, los fortines …)
- El diseño del Parque deberá incorporar preferentemente especies autóctonas o adaptadas al microclima Linense con fuertes vientos de levante.
- Incorporar usos complementarios y actividades que aumenten la atracción de la zona verde y que fomenten el paso del turista que llegue a Gibraltar a visitar

el casco Histórico de la Línea, a través de la conexión con la Plaza de la Constitución.

- Aprovechar la existencia del espacio libre para asomar la ciudad al mar.
- Tratar de incorporar las ruinas de Santa Bárbara al itinerario del Parque para su puesta en valor y difusión.
- Reubicar alguno de los usos deportivos en otros ámbitos de la ciudad para acercar su disfrute al ciudadano.
- Eliminar el viario rodado que separa la playa del equipamiento deportivo.
- Enlazar mediante recorridos peatonales y carriles bici el paseo marítimo de levante y el de poniente utilizando la zona verde del parque de nexo de unión de ambos recorridos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacilio Irola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



Entorno de las Ruinas de Sta. Bárbara.



Restos de la antigua fortificación



Infravivienda en el Paseo del Mediterráneo



Vacío urbano a la altura del Conchal



Amplia sección viaria de la Avda. del Mediterráneo.

-UU11: Santa Bárbara – Conchal – San Bernardo

La unidad se localiza al este del casco urbano ocupando el frente marítimo de la Playa de Levante desde las Ruinas del Fuerte de Santa Barbará hacia la Atunara. Su límite con el casco urbano es la Avenida Menéndez Pelayo.

Dentro de la unidad se pueden diferenciar tres barrios cuyas circunstancias urbanísticas, las relativas al parque de viviendas y demográficas, difieren entre si, Santa Bárbara, el Conchal y San Bernardo.



La estructura urbana está determinada por el carácter lineal del frente marítimo y los accesos a los tres barrios se producen desde las dos arterias principales que los bordean, el Paseo del Mediterráneo y la Avenida Menéndez Pelayo, la circulación en el interior se organiza capilarmente en el eje este / oeste.

El uso global de la unidad es el residencial, siendo puntual la presencia del comercio de proximidad. La densidad de población es baja debido al gran vacío urbano.

Hay que destacar el paisaje desestructurado que presenta el frente marítimo a consecuencia de la inexistencia de una actuación unitaria que ponga en valor su potencialidad arquitectónica y urbanística.

Así mismo la gran sección viaria del Paseo del Mediterráneo, constituye de facto una barrera que impide la interrelación de la Ciudad con el mar.

La unidad presenta un importante déficit de equipamientos y zonas verdes, especialmente en la zona norte de la unidad, (Barrio de San Bernardo). Este déficit quedará resuelto cuando se ejecuten los previstos en el ámbito central del Conchal.

Desde el punto de vista demográfico, según el Documento de Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General la unidad cuenta con una población de 1.785 hab, y unas 1.072 viviendas, la densidad de población es de 44,75 hab/ Ha. Y la densidad de viviendas es de 26,88 viv/ha.

En cuanto a la vivienda social se concentra en el barrio de San Bernardo. En total hay unas 1.265 viviendas en distintos regímenes de tenencia.

Barrio de Santa Bárbara; situado en la zona sur, se trata de actuaciones de carácter residencial que se llevaron a cabo en terrenos vacantes de origen militar. La edificación corresponde a la tipología de bloques exentos de 4 o 5 plantas que conviven con manzanas de vivienda unifamiliar adosada de dos plantas. En el extremo sur del barrio se sitúan dos Institutos de enseñanza secundaria. Aunque el barrio tiene un déficit de equipamientos y zonas verdes su cercanía al Parque Princesa Sofía y al Instituto Municipal de Deportes compensa este déficit. Dentro de la unidad se encuentran las ruinas recuperadas del fuerte de San Bárbara, por desgracia las mismas se encuentran rodeadas de viario por lo que han quedado relegadas al olvido como elemento anecdótico junto a la playa.

Barrio del Conchal; en el centro de la unidad. Originariamente era un asentamiento chabolista que fue parcialmente realojado en la barriada del Junquillo en los años 70. Las edificaciones existentes en la zona son de muy diversa naturaleza, bloques de cuatro alturas, viviendas unifamiliares autoconstruidas con presencia de infravivienda.

Desde el punto de vista socio económico hay que destacar la vulnerabilidad social de los habitantes de este barrio, fundamentalmente en la zona conocida como “Pisos de San Bernardo”. El barrio presenta un gran vacío urbano en un ámbito privilegiado geográficamente hablando si tenemos en cuenta el paisaje del borde litoral, su cercanía con el casco urbano y las conexiones viarias con el resto del municipio.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
ED-P-34	ED-P-34	S.U.	S.U.C	S.U.C	residencial	10.832	12.457	1,15	3.042	110 viv/Ha	119							Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C. En la Unidad se reservaron suelos para un Palacio de Justicia
ED-P-37	ED-P-37	S.U.	S.U.C	S.U.N.C	residencial	6.193	6.193	1,00		100 viv/Ha	62							Comp.	SI	SI	PARCIAL	Se paralizo la ejecucion de la urbanizacion por lo que deberia considerarse No Consolidado
ED-P-35	ED-P-35	S.U.	S.U.N.C	S.U.C	residencial	4.613	4.613	1,00		100 viv/Ha	46	30 %	1.384	14	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Valorar su clasificacion como SUC, su frente a la playa puede ayudar a revalorizar el Paseo de Levante.
ED-43	ED-43	S.U.	S.U.N.C	S.U.N.C	residencial	3.825	4.208	1,10		100 viv/Ha	42	30 %	1.262	14	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	No redactado. Habria que redelimitar la unidad incluyendo en la misma todas las viviendas en mal estado. su frente a la playa puede ayudar a revalorizar el Paseo de Levante.
11 B-01-01 Pol. I	El conchal I	S.U.P	S.U.C	S.U.C	residencial	19.948	19.948	1,00		75 viv/Ha	169				1.829	4.977	264	Coop.	SI	SI	SI	Ejecutado, condición legal de S.U.C
11 B-01-01 Pol. II	El conchal I	S.U.P	S.U.C	S.U.O	residencial	13.306	13.306	1,00		75 viv/Ha	81				5.098	2.482	86	Coop.	SI	NO	NO	No ejecutado El Nuevo Plan General debera articular medidas que garanticen su desarrollo
PP 11B-02-02	El Conchal II	S.U.P.	S.UZ.O	S.UZ.O	residencial	103.137	72.196	0,70		60 viv/ Ha	619				15.593	14.332	666	Comp.	SI	SI/NO	SI/NO	Modificar la delimitacion de las unidades y cambiar el sistema a Cooperacion para facilitar su gestion dada lo coplicado de la estrucutura de la propiedad.



ED-P-34, ED-P-35



Sin embargo el entorno esta degradado por la presencia de solares no vallados que en la actualidad sirven de aparcamientos irregulares. La efectiva ejecución de dicho ámbito podría suponer la revitalización de toda la unidad estableciendo estándares de calidad de urbanización y dotaciones que podrían dar servicio a los barrios aledaños, y cuyo tirón acabaría por regenerar la infravivienda que se encuentra actualmente en la unidad.

Barriada de San Bernardo; al norte, construida en los años cuarenta mediante actuaciones de vivienda pública de la "Obra sindical del Hogar" para acoger a los trabajadores de la vecina Gibraltar. Combina tipologías de vivienda unifamiliares adosadas con bloques exentos y la calidad edificatoria no es buena. En el interior del mismo se organizan algunas plazas con tratamiento de zona verde cuyo grado de conservación y mantenimiento es irregular, echándose en falta arbolado y mobiliario urbano que promueva la efectiva utilización de dichos espacios. Desde el punto de vista socio económico la población residente cuenta con bajos recursos, considerando el PMVS que su nivel de vulnerabilidad es medio. Carece de equipamientos de cualquier tipo.

Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General delimitaba dentro de la unidad cuatro Estudios de Detalle y dos Planes Parciales. De los Estudios de Detalle uno ha sido totalmente ejecutado (ED-P34) y reservaba una parcela para la construcción de un Palacio de Justicia, otro ha sido parcialmente ejecutado (ED-P37) y otros dos no han sido redactados.

En cuanto a los Planes Parciales; El Plan PP 11B-01-01 "El Conchal I" Polígono Iha sido totalmente ejecutado por la Obra Sindical del Hogar y sus suelos son considerados Suelo Urbano Consolidado en el Documento de adaptación del PGOU a la LOUA. , mientras que el Polígono II sigue pendiente de ejecutarse.

En el Plan Parcial 11B-02-02 (El Conchal II) el planeamiento ha sido aprobado y está parcialmente ejecutada la obra de urbanización, pero en muy mal estado de conservación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Baonza Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



ED-P-43

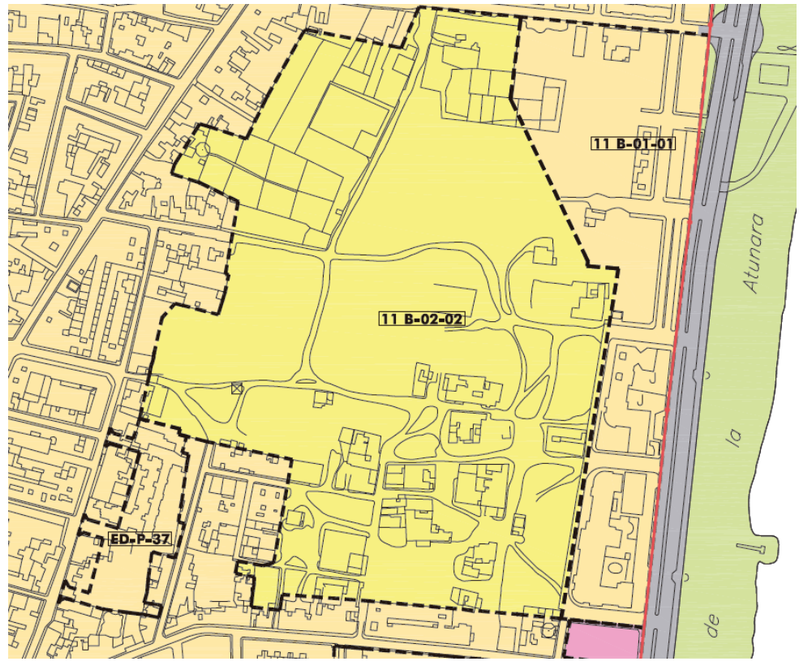


Objetivos del Nuevo Plan General

- El nuevo Plan General debería articular medidas que fomenten la efectiva ejecución del Plan Parcial del Conchal II y la Unidad pendiente de ejecutar en el PP Conchal I.
- Realizar propuestas de unificación del frente marítimo e integración del mismo en la ciudad facilitando la permeabilidad del Paseo del Mediterráneo y poniendo en valor el recurso natural que supone la Playa de Levante.
- Reestudiar la sección del Paseo del Mediterráneo incorporando a la misma carril bici, espacios para terciario restauración, que permitan que la Ciudad de la Línea se asome al mar.
- En relación con los Estudios de Detalle, en el ED-P37 no se terminó de ejecutar la obra de urbanización por lo que podría ser considerado como Suelo Urbano No Consolidado.
- El ED-P35 los viarios previstos por el Planeamiento están ejecutados por lo que podría valorarse su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.
- La situación del ED-43 es diferente, debería redelimitarse el polígono incluyendo en el mismo todas las infraviviendas existentes y valorando un programa de realojo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL





PP – 11B01 PP-11B02

-UU12: Ciudad Sanitaria

La unidad se localiza al noreste del área urbana. La Ciudad sanitaria supuso durante años el foco dinamizador de esta zona de la ciudad sin embargo el traslado del Hospital a su nueva ubicación ha dejado la gran dotación vacía de contenido y a los comercios que florecieron a su alrededor en una situación complicada.



Avda. Menendez Pelavo



Acceso antiguo hospital



Esquina calle Barcelona



Calle Gibraltar



La dotación sanitaria ocupa aproximadamente el 70% del ámbito que está delimitado por las calles Gibraltar, Gómez Ulla, Menéndez Pelayo y Barcelona, el resto de la unidad son dos grupos de edificaciones residenciales tanto unifamiliares como plurifamiliares en bloque exento. La densidad de población y viviendas es muy inferior a la media municipal. El espacio público carece prácticamente de mobiliario urbano, y al no existir zonas verdes o arbolado resulta poco acogedor.

Grado de ejecución del planeamiento

La unidad estaba completamente consolidada en el momento de redacción del Plan General por lo que no estaba prevista en la misma ningún tipo de actuación urbanística.

Objetivos del Nuevo Plan General

El nuevo Plan General debería flexibilizar los usos de la dotación hospitalaria para favorecer que otro tipo de actividades se implanten en la edificación existente de modo que el barrio recupere su dinamismo. Mientras tanto el Ayuntamiento está redactando una modificación de planeamiento para modificar los usos permitidos en el equipamiento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

-UU13: La Atunara:

El asentamiento de la Atunara es uno de los más antiguos del término municipal. Existía inicialmente como núcleo independiente un poblado marinero y el crecimiento de la ciudad lo absorbió sin modificar sustantivamente sus trazados. La organización de la estructura urbana está muy condicionada por la linealidad del borde marítimo y en el extremo norte de la Unidad se encuentra el Puerto de Pescadores de la Atunara.
En el siglo pasado el barrio contó con una Almadraba que actualmente está en desuso pero que se ha incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos con el objetivo de que su recuperación para usos terciarios y de equipamiento ayude a revitalizar el barrio.



Avda. Mediterráneo e Iglesia del Carmen



Borde litoral junto al Puerto de la Atunara



Calle Lepanto



Edificio abandonado de la antigua Almadraba



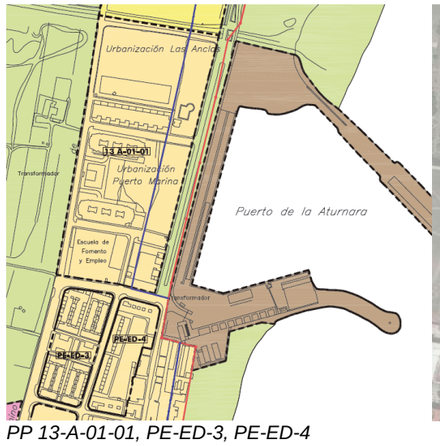
Puerto de la Atunara con el Zabal al fondo



La calle Cartagena en su conexión con la Avenida del Mediterráneo divide el barrio en dos. El acceso también se produce por la Avenida Menéndez Pelayo, los viarios interiores de la unidad son de poca capacidad distributiva.
En la zona norte del barrio hay una serie de bloques de vivienda plurifamiliar de cinco plantas que provienen de promociones de vivienda de protección oficial, el resto de las viviendas son principalmente viviendas unifamiliares, muchas de ellas de autoconstrucción que se han ido renovando con el tiempo. En la zona más antigua del asentamiento las alineaciones desaparecen creando una estructura urbana un tanto caótica que se acerca al borde costero invadiendo el DPMT.
El uso principal de la unidad es el residencial y hay un claro déficit de zonas verdes y dotaciones en el ámbito. El espacio público está degradado y carece de espacios estanciales, así mismo el paseo marítimo desaparece al llegar a la parte más antigua del barrio.
Hay que destacar el paisaje desestructurado que presenta el frente marítimo, como consecuencia de la inexistencia de una actuación unitaria que ponga en valor su potencialidad arquitectónica y urbanística. Así mismo la gran sección viaria del Paseo del Mediterráneo, constituye de facto una barrera que impide la fluida relación entre la ciudad y el mar.
Desde el punto de vista de la población, el Documento de Criterios y Objetivos estima unos 3.500 habitantes y unas 1.235 viviendas. En cuanto a la vivienda protegida en el barrio se han desarrollado numerosas promociones (en total 166 viviendas) y los problemas sociales que acarrea la barriada son de sobra conocidos.

Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General delimitaba dentro de la unidad cuatro Planes Especiales, dos Unidades de Ejecución remitidas a Estudios de Detalle y un Plan Parcial. El grado de ejecución del planeamiento ha sido muy alto, pudiendo decirse que desde el punto de vista urbanístico la unidad está prácticamente consolidada
Los cuatro ámbitos de Plan Especial así como el Plan Parcial se han desarrollado por completo. Sin embargo los Estudios de Detalle de menor entidad no se han redactado.

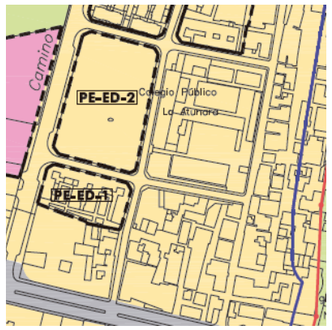




PP 13-A-01-01, PE-ED-3, PE-ED-4

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	VPO (m2t)	VPO (nº)	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
13 A-01-01	Nueva Atunara	S.UZ.S	S.U.C	S.U.C	residencial	50.400	28.225	0,57	Abastecimiento	50 viv/Ha	218				14.133	5.984	261	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado condición legal de S.U.C
PE-ED-4	PE-ED-4	S.U.N.C	S.U.C	S.U.C	residencial	8.450	6.338	0,75		75 viv/Ha	63					2.113	42	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado condición legal de S.U.C
PE-ED-3	PE-ED-3	S.U.N.C	S.U.C	S.U.C	residencial	9.600	7.200	0,75		75 viv/Ha	72					2400	48	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado condición legal de S.U.C
PE-ED-2	PE-ED-2	S.U.N.C	S.U.C	S.U.C	residencial	5.815	4.361	0,75		75 viv/Ha	44					1.454	30	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado condición legal de S.U.C
PE-ED-1	PE-ED-1	S.U.N.C	S.U.C	S.U.C	residencial	2.335	1.715	0,75		75 viv/Ha	18					584		Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado condición legal de S.U.C
ED-46	ED-46	S.U.N.C	S.U.N.C	S.U.C	residencial	9.476	7.818	0,825		100 viv/Ha	71	30 %	2.345	26	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Los objetivos del Plan General han perdido su vigencia podria valorarse su clasificación como consolidado
ED-47	ED-47	S.U.N.C	S.U.N.C	S.U.C	residencial	2.408	1.589	0,66		100 viv/Ha	14	30 %	476	5	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Comp.	NO	NO	NO	Los objetivos del Plan General han perdido su vigencia podria valorarse su clasificación como consolidado

Objetivos del Nuevo Plan General





PE-ED-1, PE-ED-2

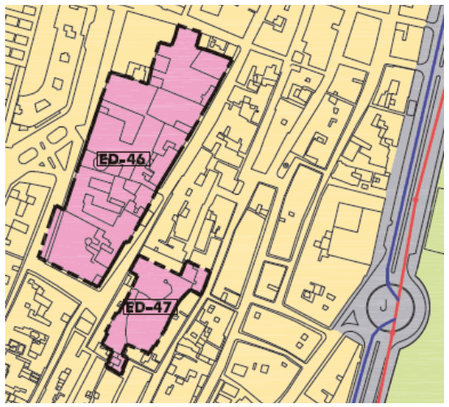
- Propuestas que permitan la integración del borde marítimo en la ciudad estableciendo un “nuevo paseo marítimo” de Levante que reordene el frente litoral y que tenga atractivo turístico y social. Para ello se hace imprescindible reestudiar las secciones del Paseo del Mediterráneo adaptándolas a las nuevas demandas sociales de transporte (peatonales, carril bici…) e incluyendo en la misma zonas estanciales con usos complementarios de ocio y restauración. Esto significa de forma indirecta que el Nuevo Plan General debe tomar todas las medidas que sean necesarias para fomentar los accesos alternativos al Casco Histórico desde la carretera del Higuerón, (apertura del nuevo viario y aumento de sección de otros.
- Para fomentar un uso no motorizado del Litoral sería necesario buscar ubicación reglada para aparcamientos disuasorios.
- En relación con el Puerto de la Atunara se deberían potenciar y re cualificar sus usos de “pesca y lonja” para fomentar la actividad productiva y turística de este asentamiento incluyendo las viviendas colindantes y la antigua Almadraba como apoyo a estas actividades.
- En relación con los Estudios de Detalle no tramitados, (ED-46 y ED-47) los objetivos que perseguía su delimitación (obtención de suelo por cesión para un colegio) han quedado obsoletos por lo que se propone su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



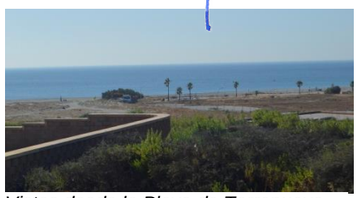
ED-46, ED-47



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola



Campo de golf de la Alcaidesa



Vistas desde la Playa de Torrenueva



La campana



Santa Margarita



Aparcamiento junto a Torrenueva

-UU14; Suelos residenciales turísticos:

La Unidad Urbanística 14 comprende los crecimientos residenciales con vocación turística en el Suelo Urbano y Urbanizable del municipio. Los mismos se localizan al norte del casco urbano, apoyados en gran medida en el litoral de Levante y en las espectaculares vistas sobre el Mediterráneo y el Peñón de Gibraltar que su topografía alomada permite. Se trata de una Unidad Urbanística discontinua que engloba distintos sectores cuya ordenación se realizó mediante de Planes Parciales. La estratégica posición del municipio de la Línea como remate de la Costa del Sol y su cercanía al aeropuerto de Gibraltar ha favorecido una gran demanda de suelo con vocación turística lo que ha significado la efectiva ejecución de prácticamente la totalidad de los suelos destinados por el Plan General a este fin. Se trata de urbanizaciones aisladas del núcleo urbano, y conectadas con el mismo por el eje de acceso a la Ciudad que supone la Carretera del Higuerón (A-383) desde la A7.

La estructura urbana de estas urbanizaciones se organiza en base a viarios de acceso adaptados a la topografía que dan servicio a las distintas parcelas donde se desarrollan viviendas unifamiliares asiladas, adosadas o pareadas y en algunos casos bloques de dos a tres plantas rodeados de zonas verdes, que buscan las vistas al mar. En cualquier caso la densidad de viviendas es baja en su conjunto 2,44 viv/Ha.

Los estándares de urbanización y construcción son superiores a los de la media del Casco histórico, y las reservas de dotaciones previstas por el Planeamiento cubren la demanda de la población.

El uso es el residencial extensivo siendo puntuales y no significativos los usos terciarios asociados al mismo.

Se pueden distinguir las siguientes urbanizaciones – actuaciones y grado de ejecución.

La Alcaidesa; Al norte del término municipal y con acceso directo desde la A7. Urbanización de alto nivel con viviendas de superficie por encima de los 100 m2 de superficie, zonas verdes y piscinas. Destacan sus espectaculares vistas y sus dos campos de golf que sirven de reclamo al turismo internacional a lo largo de todo el año.

Orientada claramente al mercado de segunda residencia, adolece de falta usos terciarios y comercio de proximidad que evite desplazamientos motorizados fuera de la urbanización.

Tanto el campo de golf como el hotel suponen una importante fuente creación de empleo en la zona.



Urbanización La Alcaidesa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL



Santa Margarita, Los Charcones,Venta Melchor y Torrenueva

Santa Margarita y Venta Melchor;

Ambas urbanizaciones forman hoy un continuo al norte de los suelos No Urbanizables del Zabal. Aunque el acceso en la actualidad de produce desde la vía de servicio de la Carretera del Higuerón existe la posibilidad de que en un futuro la reordenación de los suelos adyacentes hacia el núcleo urbano permita la conexión con el mismo sin tener que depender del enlace por carretera.

Ambas urbanizaciones están formadas fundamentalmente por viviendas unifamiliares aisladas o pareadas que aunque estaban planteadas como segunda residencia finalmente son la residencia permanente de Linenses que no encuentran vivienda de esas características en el núcleo urbano, por lo que es más llamativa la carencia de usos terciarios. El aspecto de la urbanización es más deficiente que en La Alcaidesa.

Torrenueva;

La urbanización de Torrenueva es colindante con la de Santa Margarita y tiene su acceso desde uno de los viarios principales de la misma.

Goza de unas privilegiadas vistas al mar y acceso cercano a la playa del mismo nombre. Las obras de urbanización están muy avanzadas aunque no se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento, que en el Documento de Adaptación a la LOUA del Plan General considero esos suelos como Suelo Urbanizable Ordenado. Tiene pendiente la construcción de unas 450 viviendas que quedaron paralizadas por la crisis inmobiliaria.

La Campana

El sector de la Campana es junto con “Los Charcones” uno de los suelos que se clasificaron con uso residencial turístico que no han avanzado en su efectiva ejecución a pesar de su privilegiada ubicación colindante con la playa. La ordenación del Plan Parcial se aprobó definitivamente el 3 de junio de 1994 pero nunca se tramitó el Proyecto de Compensación ni el Proyecto de Urbanización.

La normativa del Plan Parcial aprobado establecen entre otras determinaciones que la obra de Urbanización deberá estar finalizada a los 4 años de la Aprobación definitiva del Plan Parcial, es decir junio de 1998, hace más de 20 años.

Además debe tenerse en cuenta que los parámetros urbanísticos de su ordenación incumplen los estándares establecidos por la Legislación urbanística (art 17 LOUA) suponiendo un detrimento de 469 plazas de aparcamiento públicas y de 21.585 m2 de zonas verdes locales de cesión para el municipio y un exceso de edificabilidad de 4.740 m2t con respecto al máximo que autoriza la LOUA para suelos de uso característico turístico. La ordenación pormenorizada del sector incumple la Ley de Costas en lo concerniente en los usos admitidos en la Zona de Influencia de suelos que carecen de la consideración de urbanos en el momento de su aprobación. Todas estas consideraciones deberían tenerse en cuenta a la hora de valorar la oportunidad de reestudiar la ordenación y los parámetros urbanísticos de esta pieza clave en el desarrollo litoral de la Línea.

Los Charcones

En el sector de los Charcones Suelo Urbanizable No Sectorizado, no se ha tramitado el Plan de Sectorización. Tal y como su nombre indica se trata de una zona inundable cuyo posible desarrollo ha quedado claramente hipotecado por las limitaciones que establece para la edificación la Ley de Costas.

Así mismo hay que destacar la posición de estos suelos, colindantes con los Suelos No Urbanizables Protegidos del Zabal, y la Urbanización Santa Margarita.

Denom.	Nombre	PGOU 85	PGOU LOUA	Propuesta	Uso	Sup. (m2)	TME (m2)	Im (m2t/m2s)	SG	Densidad	Nº Viv.	% VPO	Dotacion (m2)	Espacios Libres	Plazas aparc.	S. Act.	Plan.	Gestion	Ejec.	Observaciones
14 A-01-01	La Campana	S.U.P.	S.UZ.O	S.UZ.S	Turistico	201.300	60.267	0,30	SGS-A-14A Parque	25 viv/Ha	502	0 %	26462	18675	907	Comp.	SI	NO	NO	Incumplimiento de plazos y ordenación incompatible con la Normativa actual. Reestudiar sus parametros y ordenacion en una actuación público/ privada.
14 B-01-01	Sta. Margarita	S.U.P.	S.U.C	S.U.C o S.U.N.C	Turistico	927.500	287.525	0,31	SGA y parque	22,01 viv/Ha	2.041	0 %	442.718	98.497	485	Comp.	SI	SI	SI Condicionado	A pesar de que esta consolidada por la edificación la obra de urbanización no ha sido recepcionada.
14 C-01-01	Venta Melchor	S.U.P.	S.U.C	S.U.C	Turistico	265.000	92.750	0,35	Saneamiento, abastecimiento, viario y parque	22,9 viv/Ha	607	0 %	72.788	59.475	610	Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condicion legal de Suelo Urbano
14 C-02	Los Charcones	S.U.N.P.	S.UZ.N.S	S.UZ.N.S	Turistico	227.500	568.875	0,25	Parques/ Equipamiento Comunicaciones/Infraestructuras	20 viv/Ha	432	30 %	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Art. 17 Loua	Sectoriz.	NO	NO	NO	No ha tramitado su Sectorización se trata de zona inundable, habria que reconsiderar la vocación de estos suelos
14 C-03	Torrenueva	S.U.N.P.	S.UZ.O	S.UZ.O	Turistico	269.080	72.652	0,27	Parques/ Equipamiento Comunicaciones/Infraestructuras	20 viv/Ha	450	0 %	11.955	27.045	508	Comp.	SI	SI	SI	La obra de urbanización está practicamente finalizada pero no recepcionada por el Ayto.
14 D-02-02	Alcaidesa Cortijo	S.U.P.	S.U.C	S.U.C	Turistico	940.620	256.870	0,27		10,63 viv/Ha	1.000	0 %				Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condicion legal de Suelo Urbano
14 D-01-01	Alcaidesa Playa	S.U.P.	S.U.C	S.U.C	Turistico	1.046.000	240.870	0,23		12,68 viv/Ha	1.326	0 %	481.050	101.970		Comp.	SI	SI	SI	Ejecutado, condicion legal de Suelo Urbano

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

Objetivos del Nuevo Plan General

- Dado el alto grado de desarrollo que ha tenido el suelo calificado como turístico, y el hecho de que ha quedado prácticamente ejecutado, el Nuevo Plan General debería clasificar más suelos para desarrollos turísticos. Hay demanda en el ámbito de desarrollos turísticos de alta gama que prioricen los usos hoteleros frente a los de carácter residencial.
- En relación con el ámbito de la Campana, el incumplimiento de plazos de dicho sector y la incoherencia de su ordenación con el ordenamiento jurídico actual, abren la posibilidad de recuperar la “acción pública” del planeamiento, retomando el equilibrio urbanístico público – privado en una actuación que sirva para re cualificar el borde litoral mediante equipamientos y usos hoteleros de calidad.
- La playa que acompaña a este territorio (desde el Puerto de la Atunara hasta Torrenueva) es de gran interés paisajístico y medioambiental por lo que los accesos a la misma deberán plantearse mediante pasarelas que permitan la conservación de los sistemas dunares y su vegetación autóctona.
- En relación los Charcones, las características morfológicas de los terrenos, su condición de inundables, los 500 m de protección de la Ley de Costas, su posición de charnela entre Santa Margarita y el Zabal son datos que el Nuevo Plan General debería valorar a la hora de establecer las condiciones para su sectorización o incluso su desclasificación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacilio Trola

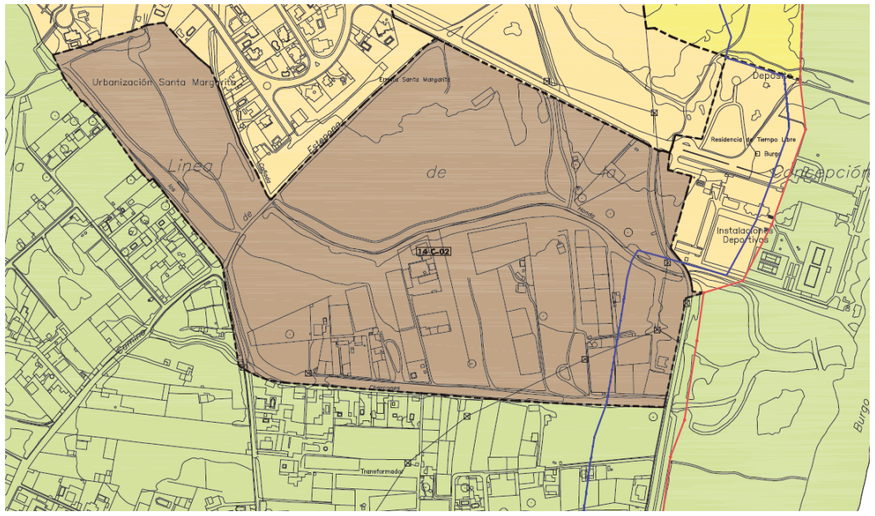
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL





La Campana





Los Charcones



-UU15: Unidad Urbanística de extensión para uso turístico

El Plan General la denomina “Unidad Urbanística de extensión en Suelo No Urbanizable”, a los suelos residuales comprendidos entre los Suelos Urbanizables Turísticos de la Unidad 14 (hoy gran parte de ellos con la consideración de Suelo Urbano) al este de la Carretera del Higuerón. Su destino ultimo (tal y como indica la memoria del propio documento) era la extensión futura de los Suelos Urbanizables turísticos.

Se trata de unos suelos no urbanizables residuales, sin una protección específica, que ya en el Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General del año 2002 – 2006 figuraban clasificados como Suelos Urbanizables Sectorizados.

Posteriormente a dicha Aprobación Inicial ha sufrido numerosos incendios (sin intención de aprovechamiento oportunista) que han hipotecado en gran medida un desarrollo turístico muy necesario para el municipio Linense.

En esta unidad estructural los suelos están cubiertos en su mayoría por vegetación natural formando suaves lomas que descienden hasta la cota de la costa desde las estribaciones de la Sierra Carbonera.

Estos suelos, de una calidad ambiental alta a pesar de los incendios, deberían acoger proyectos de mejora y mantenimiento de su estatus natural relacionados con el turismo de naturaleza (observación de aves, senderismo, itinerarios guiados, actividades deportivas en el medio natural…

Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General vigente contemplaba estos suelos como No Urbanizables, sin tener prevista ninguna actuación sobre ellos más allá de su clasificación futura para acoger desarrollos turísticos de baja densidad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



Objetivos del Nuevo Plan General

Su estratégica situación cercana a las urbanizaciones de golf de alta gama de Alcaidesa, y a los Suelos urbanizados de Santa Margarita, Venta Melchor y Torrenueva, así como la necesidad de recuperar el patrimonio natural que poseían estos suelos antes de ser incendiados podrían favorecer que en el marco de la revisión del Plan General, y evitando el cambio de clasificación de suelo en las áreas incendiadas (prohibido por legislación sectorial) , se planteen actuaciones de uso turístico (en ningún caso residencial) en aquellos terrenos con capacidad de acogida para los mismos. El desarrollo de estos suelos debería llevar aparejado la restauración paisajística y puesta en valor del área incendiada así como la preservación del frente litoral dunar.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

-UU16: Sierra Carbonera

Esta unidad urbanística se corresponde con la unidad ambiental de la Sierra Carbonera, en su vertiente oriental. Limita al oeste con el término municipal de San Roque, al sur con la Carretera del Higuerón A-383 y el Zabal Industrial. Debido a su altura en relación con la costa y el resto del término municipal tiene una gran impronta paisajística, constituyendo un escenario de alto valor paisajístico.

Las cotas más altas de la Sierra están afectadas por instalaciones militares y en la misma se localizan una serie de cuevas con pinturas rupestres así como numerosas fortificaciones militares.

El Plan General vigente clasifica dichos suelos como Suelos No Urbanizables de Protección natural y delimita en las cotas más bajas cercanas a la carretera del Higuerón un Sistema General de Espacios Libres – Parque Suburbano SGP-S-5 (484.556 m2) que no han sido obtenidos.

Desde el punto de vista medioambiental el conjunto de esta unidad posee un valor alto por su geomorfología, hidrología, vegetación y fauna. Por todo ello las asociaciones ecologistas del Campo de Gibraltar consideran imprescindible su preservación como espacio natural para formar parte del corredor verde que una el litoral Mediterráneo con el Parque de los Alcornocales.

Además las fuertes pendientes hacen que la capacidad de acogida de edificación del territorio sea mínima, ya que cualquier actuación tendría un fuerte impacto visual.

Además gran parte de dicho ámbito ha sufrido numerosos de incendios desde 1.990 el último de ellos en el año 2.013.

Por todas estas razones parece evidente desde el punto de vista urbanístico, que la carretera del Higuerón debería actuar de límite físico al oeste del cual sería desaconsejable cualquier desarrollo urbanístico incompatible con la preservación del Suelo en su condición de No Urbanizable.



Grado de ejecución del planeamiento

El Plan General delimitaba en ese ámbito un Sistema General de Espacios Libres (SGP.5) que no ha sido obtenido. Por lo demás el ámbito se ha mantenido sin cambios a excepción de los incendios recurrentes mencionados.

Objetivos del Nuevo Plan General

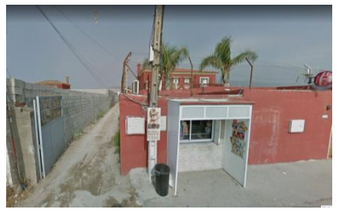
Tal y como se apuntaba el nuevo Plan General deberá conservar dichos suelos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

En cuanto al Sistema General de Espacios Libres el Nuevo Plan General debería articular los mecanismos para su obtención en el caso en que esa localización se siga considerando idónea.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolucion D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo: Juan A. Badillo Trola
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARIA GENERAL



Vivienda en construcción camino Sobrevela



Caminos estrechos cerrados con puertas



Cerramiento de parcelas camino Sobrevela con el Peñón al fondo.

-UU17; El Zabal

Esta unidad urbanística se corresponde los Suelos No Urbanizables de Especial Protección Agrícola del Zabal bajo. Se localiza en la zona central del término municipal. El acceso se produce por caminos que parten de la A-383 a su paso por el polígono industrial o desde el viario paralelo a la costa.

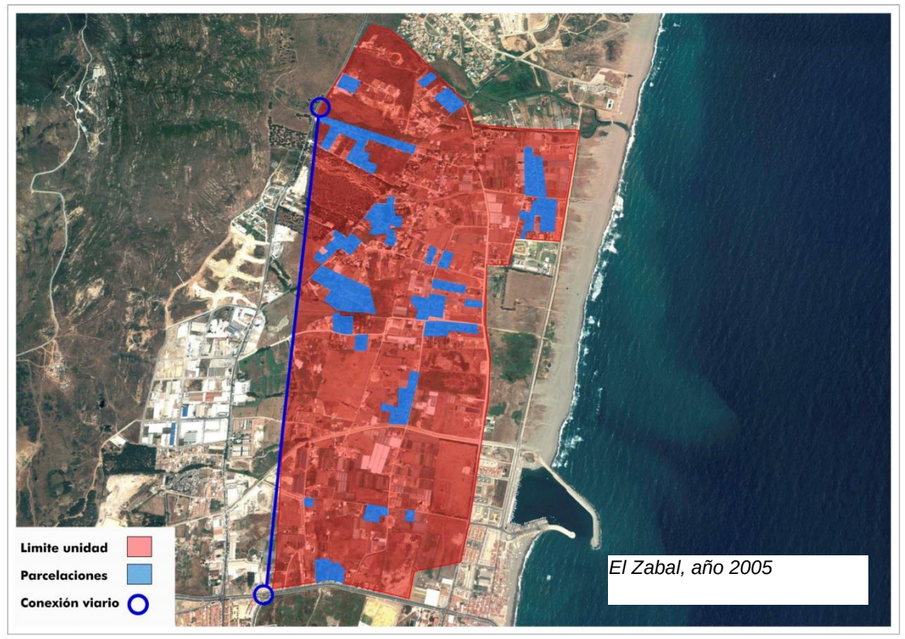
El area forma parte de las huertas periféricas que abastecían al núcleo principal. Su gran potencial agrícola se debía a su posición junto a las faldas de la Sierra Carbonera que los surte de un importante acuífero con caudal a lo largo de todo el año y de sus tierras fértiles sobre un fondo arenoso con gran capacidad de drenaje. La pérdida de importancia del sector agrícola unido a la presión urbanística ejercida por los desarrollos urbanos cercanos hicieron que poco a poco se fuera iniciando un proceso de parcelaciones ilegales que el Plan del 85 ya detectó e intento encauzar sin ningún éxito. En los años de vigencia del Plan General ese proceso que era incipiente (unas 90 viviendas) se ha agudizado superando en este momento más de 1.100 viviendas que no cuentan con los servicios básicos y que por supuesto carecen de zonas verdes o equipamientos. Sin embargo esto último es el menor de sus problemas, teniendo en cuenta que la contaminación del acuífero subyacente por los pozos negros conlleva un riesgo para la salud importante.

El estado actual es el de un suelo totalmente anarquizado, colonizado y dividido en procesos constantes siguiendo los lindes de las huertas, redensificandose, sin una trama viaria ordenada o de una sección suficiente que permitiera en un futuro su incorporación a los espacios públicos gestionados por la administración.

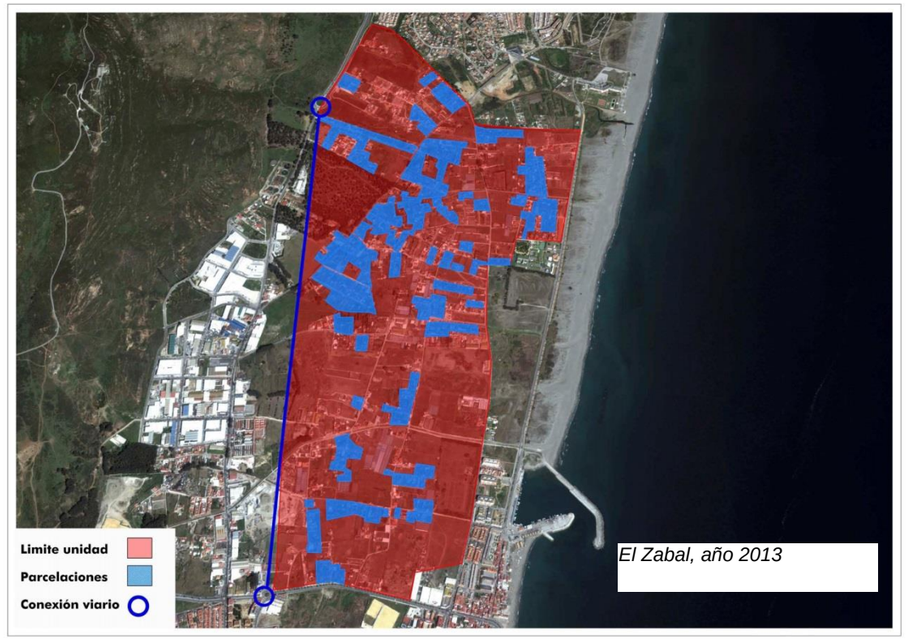
La parcelación ilegal del Zabal no solo supone un problema ambiental (explotación y contaminación del acuífero), legal (incumplimiento de la Ley de Costas, ocupación de cauces, al ser un suelo especialmente protegido delitos contra la ordenación del territorio de consecuencias penales…) también supone un problema social de primer orden para el municipio.

El proceso de ocupación del Zabal, ajeno a la legalidad establecida por el PGOU vigente ha generado un mercado paralelo de bienes y servicios, sin que el acceso a los registros oficiales sea un fin primordial. El pago con dinero procedente de la economía sumergida, el reconocimiento de la propiedad con documentos entre partes, el impago de impuestos, han definido un territorio “autónomo” y marginal que debido al amplio frente litoral que ocupa y su trazado laberintico haya resultado idóneo para acoger actividades ilícitas de contrabando que se sienten amparadas en ese territorio no urbanizado mediante altos vallados que les brindan privacidad.

Todo este proceso que supone una gran pérdida de valor del territorio desde el punto de vista objetivo, sin embargo por la irregularidad del mercado ha generado un precio al alza del suelo que perjudica indirectamente el mercado del suelo “reglado” del municipio.



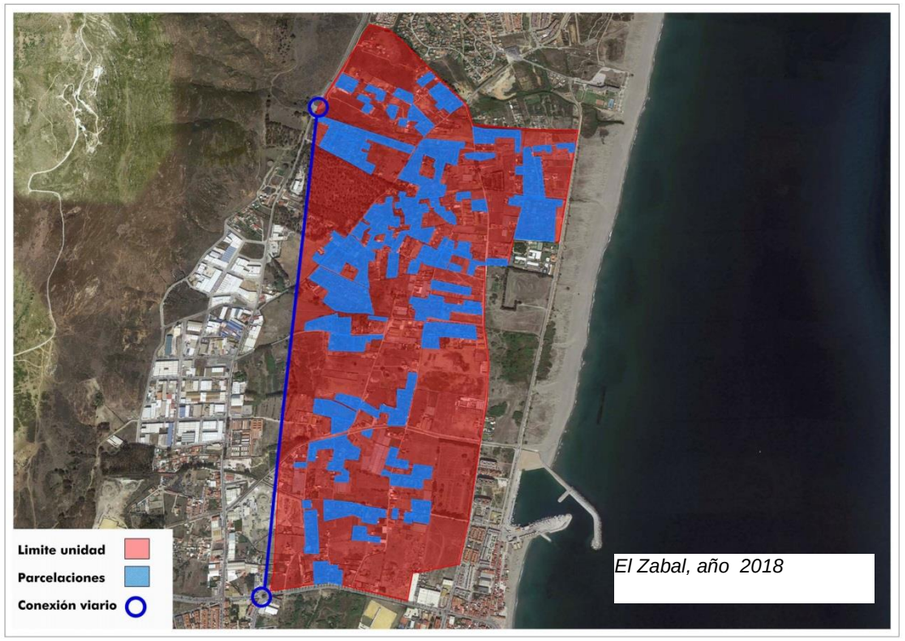
El Zabal, año 2005



El Zabal, año 2013

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL



Grado de ejecución del planeamiento

El Zabal, con una superficie de más de dos millones y medio de metros cuadrados se situaba entre los suelos de ensanche del núcleo urbano y los suelos con vocación turística. El Plan General remitía los suelos a la redacción de un Plan Especial que nunca se tramitó y delimitó en el ámbito catorce unidades de Reconducción (legalización de la parcelación y edificación mediante unas ordenanzas contenidas en el PGOU) o Regeneración Urbanística (demolición de lo ejecutado). Pero en estos 30 años no se ha reconducido o regenerado ninguna, más bien ha sido al contrario, porque esa “puerta abierta” a la legalización, unida a la falta de una gestión eficaz por parte de la administración, ha supuesto que las parcelaciones ilegales se extendieran por toda la unidad urbanística comprometiendo la mejor reserva de suelo que poseía el municipio para su crecimiento urbano.

El documento de criterios y objetivos del Plan General estimaba que en los años de vigencia del PGOU, aproximadamente el 10% de las viviendas construidas en la Línea, se hicieron de forma irregular en el Zabal.

Objetivos del Nuevo Plan General

El nuevo Plan General, tiene entre sus principales retos sentar las bases para reconducir esta situación anárquica teniendo en muy en cuenta que los procesos de regularización de este tipo de actuaciones suelen suponer un efecto “llamada” que acaba comprometiendo la protección de otros suelos No Urbanizables. Alguno de los criterios a tener en cuenta deberían ser;

1. Detectar y catalogar las incidencias sobre el dominio público hidráulico y marítimo.
2. Instrumentalizar la normativa que de forma directa penalice la existencia de vertidos, fosas y pozos de captación, para intentar reconducir la actual situación de contaminación de los suelos y sus acuíferos.
3. La normativa debería prohibir de forma expresa las actividades de tenencia y explotación animal de todo tipo en las zonas de agrupación de parcelas por incompatibilidad con el uso residencial.
4. Mantener la clasificación de Suelo No Urbanizable especialmente protegido en las zonas de dominio público (marítimo terrestre e hidráulico) así como sus zonas de afección.
5. Mantener la clasificación como Suelo No Urbanizable del resto del ámbito incluyendo una normativa específica que regule las condiciones mínimas de implantación de infraestructuras y obras de urbanización (con anchos de viario mínimos) que permitirían dado el caso hacer viable la aplicación de la legislación autonómica en materia de elementos Asimilables Fuera de Ordenación. (AFO)
6. Clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos vacantes cercanos a la nueva via a ejecutar para el acceso al municipio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Bacilio Trola

-UU18: Franja Litoral

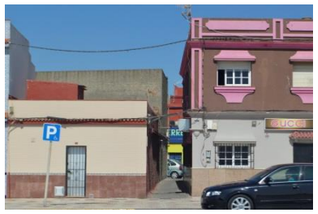
La Línea de la Concepción es un municipio con más de 11 kilómetros de costas en una extensión de algo más de 20 km2, lo que lo convierte en un territorio eminentemente costero. Sin embargo y a pesar de ello, a excepción de la barriada de la Atunara (poblado pesquero desde sus inicios) el desarrollo urbano se ha realizado al margen de esa realidad geográfica.

Bien es cierto, que en pasado la orilla del mar no tenía el valor paisajístico que ahora mismo le otorgamos, sin embargo otros municipios de características similares han ido revirtiendo esa situación con el tiempo, siendo llamativo en el municipio linense que no se haya producido ese efecto a pesar de lo privilegiado de su localización y la belleza de su paisaje litoral.

Dentro del litoral linense hay una evidente diferencia paisajística entre la costa de Levante y la de poniente (o el litoral de la Bahía de Algeciras), sin embargo en ambos casos en el área urbana es el viario (de amplia sección e importante densidad de tráfico) el que acompaña el borde litoral e impide que la ciudad se asome al mar.



Frente marítimo Paseo de Levante



Frente edificado playa de Levante.



Playa de Levante



Paseo marítimo playa de Poniente



La playa y el paseo marítimo de Poniente se asoman a la Bahía de Algeciras y tienen un carácter eminentemente urbano. El paseo en la zona más cercana al Puerto deportivo de la Alcaidesa ha sido recientemente re urbanizado con estándares de calidad altos y un ancho de acera que permite el paseo. La playa es prácticamente inexistente ya que la dinámica de corrientes de la Bahía la vacía de arena, aunque actualmente hay un proyecto para la restauración de la misma.

En cuanto a los edificios “en primera línea” los chalets de una planta dan paso a actuaciones de vivienda protegida en bloque exento en los que el mal estado de conservación de la edificación y la urbanización restan calidad a la fachada marítima.

En cuanto al litoral de levante se distinguen situaciones variopintas que ya han sido mencionadas al hablar de cada una de las unidades urbanísticas pero que podríamos resumir de la siguiente forma;

Un tramo claramente urbano desde la frontera con Gibraltar hasta el Puerto de la Atunara, en el que el viario impide el acercamiento de la ciudad al mar incluso en aquellos ámbitos que tienen un uso deportivo (los suelos más cercanos a la frontera) o cultural como las ruinas del fuerte de Santa Bárbara. A partir de ese punto, el frente edificado al mar carece de unidad, se entremezclan bloques de dos a tres plantas con viviendas unifamiliares, viviendas con algún régimen de protección, infraviviendas y vacíos urbanos como el del Conchal. El paseo como tal es prácticamente inexistente porque el ancho del acerado es escaso. La playa de arena tiene una mayor calidad a pesar de su condición urbana.

Tras el puerto de la Atunara y la invasión del DPMT de dicha barriada se suceden playas con cordones dunares y alto valor ambiental, prácticamente vírgenes tras el área de Torrenueva hasta la urbanización de Alcaidesa.

Objetivos del Nuevo Plan General

Tal y como se apuntaba en distintas ocasiones el nuevo Plan General deberá re cualificar el borde marítimo de la Línea, reestableciendo la conexión entre ambos frentes litorales enlazándolos a través de las zonas deportivas y verdes del Parque Princesa Sofía.

El paseo marítimo de Levante en su tramo urbano debería incorporar viarios peatonales y carriles bicis que potencien el acceso y el disfrute de las playas así como áreas estanciales y de ocio. A partir del Puerto de la Atunara el tráfico rodado debería ser excepcional y el paseo litoral ser exclusivamente peatonal, mediante pasarelas que respeten el alto valor ambiental de la playa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

El suelo Urbano Consolidado

El Plan General vigente formulo una ordenación del Suelo Urbano extraordinariamente pormenorizada, tanto para el hoy denominado consolidado como en el No Consolidado. Sin embargo, tal y como se ha mostrado en los apartados anteriores las actuaciones previstas en Suelo Urbano No Consolidado han tenido un escaso desarrollo en los años de vigencia del Plan. En cambio, si se ha producido una importante densificación del Suelo Urbano Consolidado mediante actuaciones de ordenanza directa. El plan estableció dieciocho ordenanzas que regulaban de forma directa la edificación en el suelo urbano consolidado. A esas ordenanzas se han ido sumando las ordenanzas de los Planes Parciales y Estudios de Detalle que se han ido tramitando a lo largo del tiempo.

Desde el punto de vista de la tramitación y la facilidad de gestión futura lo razonable sería que el nuevo Plan General asumiera dichas ordenanzas en el Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de evitar una suspensión de licencias generalizada en todo el municipio una vez se apruebe inicialmente el Nuevo Plan General.

Esas ordenanzas deberían ser “actualizadas” en aquellos aspectos que la práctica diaria de los técnicos municipales ha detectado como ambiguos, problemáticos, que han quedado obsoletos, incompletos…

Alguno de los aspectos que deberían ser incorporados en las ordenanzas del nuevo Plan General son los siguientes;

- Simplificar la altura libre en función de los usos e incorporar la altura la planta baja en el uso residencial.
- Establecer unos estándares mínimos de habitabilidad y dimensiones para el uso residencial.
- Solucionar la problemática de los edificios del Plan Alvear que han quedado fuera de ordenación.
- En relación con los accesos a cubierta distinguir entre las tipologías de viviendas….

Evidentemente este asunto es de una importancia tan vital para la futura gestión del Plan General que requiere del trabajo coordinado de los técnicos municipales y un pormenorizado análisis de la casuística existente.

A.4 OBJETIVOS DEL PLAN

Una vez realizado este análisis en profundidad de la situación del municipio y del grado de ejecución del Plan General y tras valorar a la luz de este análisis las conclusiones del documento de pre diagnóstico, podemos concluir cual serían los objetivos iniciales que debería alcanzar el Nuevo Plan General y que podríamos resumir en los siguientes;

1. Adaptar el planeamiento a los cambios legislativos acaecidos.
2. Reordenar la herencia del Centro Histórico y los Suelos Urbanos Consolidados solventando las numerosas situaciones de “inmovilidad” urbanística producidas por la delimitación de unidades de ejecución poco viables.
3. Recuperar las fachadas marítimas asomando la ciudad al mar y reconectando el litoral de Levante con el de Poniente.
4. Replantearse el modelo territorial de la ciudad en su relación con Gibraltar, habilitando espacios que permitan acoger parte del flujo económico que transita diariamente por la frontera.
5. Posibilitar una oferta turística de alta calidad basada en un modelo hotelero relacionado con actividades en el medio natural.
6. Reconducir los suelos Urbanizables que no se han desarrollado para su efectiva ejecución con objetivos adaptados a las nuevas demandas sociales, entre otras la residencial.
7. Reconducir el proceso de parcelación ilegal en el Zabal, estableciendo medidas que impidan su extensión en otros ámbitos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

7. SITUACION ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL T.M. DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

Las infraestructuras municipales actualmente existentes para atender las demandas de la Ciudad de La Línea, tanto a nivel doméstico como comercial e industrial son las siguientes:

- Red de abastecimiento.
- Red de saneamiento de aguas residuales.
- Red de saneamiento de aguas pluviales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red viaria y movilidad.
- Recogida de residuos sólidos urbanos.
- Telecomunicaciones.

A continuación pasamos a describir, a modo de síntesis, el estado actual de cada una de ellas.

7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO

El abastecimiento de agua potable al municipio de La Línea de la Concepción se realiza desde la E.T.A.P. de El Cañuelo a través de las conducciones de trasporte que actualmente se están renovando y que cuentan como punto final de entrega, el depósito general de 48.000 m3 de capacidad. Desde el mencionado depósito, parte una única conducción de salida que una vez que llega a la trama urbana, se divide en tres ramales que tienen como objetivo la sectorización del casco urbano.

En la conducción de salida del depósito, parte otra conducción diferente para atender la demanda de la zona de Santa Margarita, Venta Melchor y Alcaidesa. Esta última cuenta también con la posibilidad de suministrarse a través de las instalaciones en Guadalquitón. La red de distribución en el municipio data de los años 60, contando con un 70% aproximadamente de la red cuyo material es el fibrocemento, encontrándose en algunos casos acometidas construidas en plomo. El estado general de la red sobre todo la de menor diámetro, es muy malo, dando lugar a múltiples problemas en la explotación.

En la zona denominada El Zabal el suministro de agua se realiza desde pozos propios y a través de acometidas clandestinas en las conducciones que discurren desde el depósito general, hasta el depósito de Santa Margarita, se trata de 1.500 viviendas aproximadamente que pueden estar en grave riesgo al no contar el agua con el tratamiento y controles adecuados. El mayor problema de la red existente, es la antigüedad de la misma, además dado que la salida del depósito se realiza con una única conducción, en caso de rotura en este tramo, el municipio se quedaría sin suministro hasta que se reparase dicha rotura.

7.2.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Dadas las características orográficas del terreno donde se ubica la mayor parte del casco urbano, el sistema de recogida de las aguas residuales, está basado en una serie de colectores que van recogiendo el caudal que se genera, hasta concentrarlo en puntos determinados, donde se han instalado unas estaciones de bombeo que en el mayor número de ocasiones, elevan el caudal hasta una cota suficiente para seguir discurriendo por gravedad hasta otra estación de bombeo antes de llegar a la E.D.A.R. o bien lo hacen directamente a ésta.

En la zona de El Zabal no existe red de saneamiento, realizándose el vertido a pozos ciegos generando conflictos de contaminación que deberán solucionarse a través de las nuevas medidas urbanísticas que defina el nuevo Plan General de La Línea.

El material de las canalizaciones es mayoritariamente de hormigón, existiendo una parte importante de material cerámico, siendo el problema fundamental que presenta la red, la poca pendiente con que cuentan los colectores para realizar el transporte, lo que provoca la formación de sulfhídrico que al ser un gas muy corrosivo, lo cual ha destruido el hormigón de gran parte de los colectores, provocándose hundimientos en la red viaria y colapsando tramos de colectores de una longitud importante. Como consecuencia de tener que restablecer el servicio a la mayor brevedad, se han ido conectando en esas zonas a los colectores de pluviales, en total hay 68 saltos de redes de fecales a redes de pluviales, las cuales están provocando el trasiego del 90% del caudal de aguas negras que circula en la actualidad por los colectores de pluviales de la ciudad, haciendo insoportable la situación a nivel de olores provenientes de los imbornales dispuestos en las redes de pluviales sin sifón y lo que es más grave, realizando vertidos de aguas fecales por determinados puntos, tanto a los cauces naturales de la zona como al propio litoral.

7.3.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Para el drenaje de las aguas pluviales, el municipio de La Línea de la Concepción cuenta con una serie de encauzamientos que canalizan el agua procedente de la escorrentía bien a través de la propia superficie del terreno, bien a través de colectores que van canalizando dicha agua a lo largo de su recorrido. También existen colectores que canalizan las aguas de lluvia y las transportan directamente al litoral, en total existen 17 puntos de vertido. Para el drenaje del Parque Princesa

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola



Sofía, se cuenta con una estación de bombeo que impulsa el caudal que se genera en la zona, dada la imposibilidad de evacuarlos por gravedad.

Los problemas que presenta la red de pluviales son múltiples, además de los mencionados en la red de fecales, la obsolescencia de la red, la poca pendiente con la que fue diseñada y los criterios de dimensionamiento empleados, hacen que la red necesita un mantenimiento que no recibe y por tanto su eficacia queda muy reducida para evacuar los caudales de pequeñas precipitaciones, lo que se traduce en desbordamientos y embalsamiento de agua en las calles, así como el vertido de agua fecal tanto en la zona litoral como en los propios viales del municipio.

7.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica al municipio de La Línea de la Concepción, se realiza desde tres subestaciones que son denominadas:

- Bahía de Algeciras.
- Crinavís.
- Alcaidesa.

La calidad del servicio es adecuada a los estándares habituales si exceptuamos la zona de El Zabal que está totalmente colapsada y no es posible ampliar la demanda.

Otro de los problemas en la zona son las conexiones ilegales, originándose situaciones de gran riesgo, al no contar la mayor parte de las instalaciones con unas medidas mínimas de seguridad.

7.5.- RED VIARIA Y MOVILIDAD

El desarrollo urbanístico realizado, complica enormemente la movilidad. Contando con los límites del litoral al Este y Oeste de la ciudad y al Sur con la frontera de Gibraltar, no se han previsto ejes transversales de comunicación, lo que conduce al caos circulatorio. La situación se agrava en el acceso tanto rodado como peatonal a Gibraltar, originándose verdaderos problemas circulatorios.

Otro punto caótico es la denominada A-383 Carretera de Málaga, concretamente entre la confluencia del Camino de Estepona y el cruce entre la Avenida María Guerrero y Calle Prim. Al servir de acceso al polígono industrial El Zabal, en las horas punta resulta intransitable, motivo por el cual la línea 3 de autobuses incumple diariamente los horarios establecidos.

La falta de aparcamientos en el centro histórico es otro de los grandes problemas para la movilidad, además no cuenta con un carril bici que permita un transporte alternativo, puesto que sólo se dispone de dos tramos inconexos en ambas franjas litorales.

Para el transporte conjunto de pasajeros, cuenta con tres líneas de autobús urbano y conexiones con otros municipios a través del Consorcio de Transportes como:

- Algeciras.
- Los Barrios.
- San Roque.
- Estepona.
- Jimena de la Frontera.
- San Martín del Tesorillo.

7.6.- RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Hay que diferenciar entre la recogida selectiva que se realiza en contenedores de color azul para el papel, verde para el vidrio y amarillo para envases y el resto de residuos que se recoge a través de los contenedores de color gris y que se denomina fracción resto. La recogida de la fracción resto se realiza diariamente de lunes a domingo 365 días al año, fundamentalmente en horario nocturno.

Existen siete rutas de recogida. Los camiones de carga lateral robotizada son los más eficaces pero cuentan con el inconveniente de que sólo pueden cargar por el lado derecho, lo que obliga a completar la recogida en una misma ruta con distintos tipos de vehículos. La ubicación de los contenedores de recogida, suele ser problemática sobre todo en el centro del casco urbano, donde la producción de residuos es mayor, debido sobre todo a la hostelería, lo que representa en la actualidad problemas de olores. La recogida de voluminosos se realiza diariamente y consiste en la retirada de muebles y enseres depositados en la vía pública junto a los puntos de contenedores.

7.7.- TELECOMUNICACIONES

Como en otras infraestructuras la zona del casco urbano cuenta con cobertura 100% de redes de voz y datos, mientras que en la zona de El Zabal resulta más complicado atender la demanda de la zona.

Se está desarrollando la prestación del servicio a través de la fibra óptica, resultando más complicado en el centro del casco histórico por lo reducido de sus calles, siendo muy habitual que las líneas telefónicas discurran grapeadas a las fachadas, realizando los cruces de las calles también de forma aérea, lo que genera un impacto visual poco agradable.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*
La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
SECRETARÍA GENERAL

7.8.- PROPUESTA DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

Además de la renovación y mejora de las distintas infraestructuras urbanas tradicionales, es necesario dotar a la Línea de la Concepción de modernas infraestructuras que permitan un desarrollo urbanístico sostenible y de calidad. A modo de puntualizar posibles nuevas infraestructuras que mejoren la relación de la estructura urbana de la Ciudad de La línea en la relación con su entorno territorial, en base a los planteamientos y propuestas que se realizan en el presente documento de AVANCE , enumeraríamos los siguientes :

- Ramal ferroviario Bobadilla-Algeciras-La Línea.
- Tranvía / Carril VAO para el transporte por la Bahía.
- Uso compartido aeropuerto de Gibraltar.
- Helipuerto.
- Vía marítima para el transporte por la Bahía.
- Modernización del Puerto de La Atunara.
- Potenciación del Puerto de la Alcaidesa (Megayates).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: *Para hacer constar que en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 2018 se acuerda someter a información pública el documento de Avance del PGOU.*

La Línea de la Concepción, a 15 de noviembre de 2018
El Secretario General Acctal,
(Resolución D.G.A.L. 06/09/2016)
Fdo.: Juan A. Badillo Trola

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
SECRETARÍA GENERAL

