



AREA DE URBANISMO
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

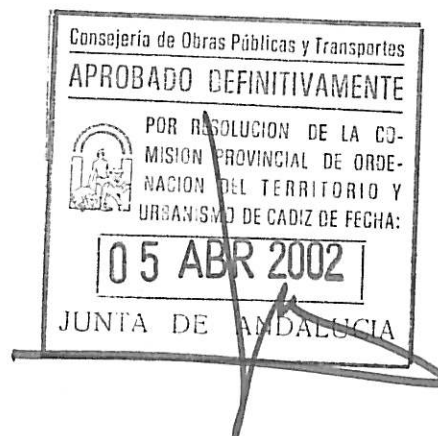
**MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS N°35 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA RELATIVA A
SUELO NO URBANIZABLE.**

TECNICO AUTOR:
ROSA PEREZ VILLALTA.
ARQUITECTO MUNICIPAL.

ABRIL-2.002



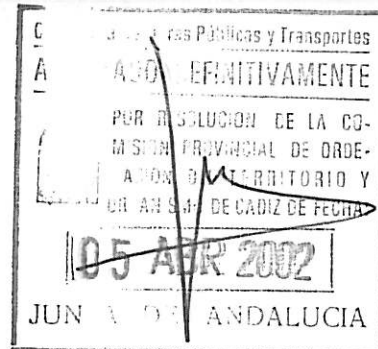
**EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS Nº
35 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA RELATIVA A SUELO NO
URBANIZABLE, UNIDAD URBANÍSTICA Nº 17.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN



**MODIFICACI3N PUNTUAL DE ELEMENTOS N3 35 DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACI3N URBANA RELATIVA A SUELO NO
URBANIZABLE. UNIDAD URBANÍSTICA N3 17. DOCUMENTO
PARA APROBACI3N PROVISIONAL.**

1. OBJETO
2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
3. DETERMINACIONES URBANÍSTICA
4. SITUACI3N ACTUAL
5. ANTECEDENTES
6. DETERMINACIONES QUE INCORPORA LA MODIFICACI3N
7. OBJETIVOS
8. CRITERIOS
9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
10. NORMAS URBANÍSTICAS
11. CONDICIONES DE URBANIZACI3N
12. CUMPLIMIENTO LEGISLACI3N SECTORIAL DE COSTAS



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



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS Nº 35 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE, UNIDAD URBANÍSTICA Nº 17. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.

1. OBJETO

El objeto de este documento es la Modificación nº 35 del Plan General de Ordenación Urbana relativa a Suelo No Urbanizable con el fin de establecer una ampliación de usos de la Unidad Urbanística nº 17.

2. CARACTERES NATURALES DEL TERRITORIO

La unidad urbanística nº 17 es una llanura, situada casi en su totalidad a una cota inferior a los 15 metros, excepto el extremo Noroeste, limitado por la Carretera del Higuerón y el Camino que comunica esta carretera con el Burgo Turístico, donde alcanza una cota máxima de 30 metros. Estas cotas más altas, situadas en el extremo Oeste, van descendiendo suavemente hacia la costa, alcanzándose en la parte norte de la Unidad unas pendientes medias del 2% y al sur del 0,7%.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

La Unidad Urbanística 17 en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado el 27 de julio de 1.993) se clasifica como suelo no urbanizable, categorizándolo como de Especial Protección Agrícola.

Según el art. 449 del citado Plan General se establece que dentro de esta Categoría queda expresamente prohibido cualquier tipo de construcción y uso del suelo no relacionado con su destino o cultivos hortofrutícolas y de plantas ornamentales.

Se permiten los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales, conceptuados como instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

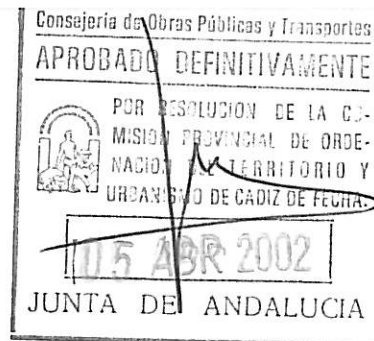
4. SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad la zona del Zabal cuanta con un proceso de edificación clandestina donde existen verdaderas urbanizaciones.

Ya desde la Resolución de 4 de agosto de 1.989 se aprueban las determinaciones correspondientes a este suelo, donde ya se reconocen las parcelaciones ilegales existentes en la Unidad Urbanística nº 17.



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



En el Texto Refundido del Plan General vigente en los artículos que van desde el 479 al 492 se describen las características de las unidades ya reconocidas que enumeramos a continuación:

- El Capitán
- El Arenal.
- Casatuya.
- Guenazos.
- El Bastón.
- El Tejar.
- El Chavico.
- Monte Calpe.
- La Cañada.
- Cañada Honda.
- El Negro.
- La Venta.
- Los Charcones.
- Cuatro Vientos.

Desde entonces hasta nuestros días todas estas áreas se han ido consolidando cada vez más con núcleos de primera y segunda residencia donde existen construcciones de tipología aisladas de muy diversas casuística desde viviendas de recreo hasta chalets de grandes superficies con las correspondientes instalaciones anejas como piscinas, merenderos y porches cubiertos.

El tipo de construcción tampoco es uniforme pasando de viviendas con muros de carga a estructuras de hormigón con la cimentación que corresponda.

En lo que respecta a los accesos, toda la zona esta distribuida por un entramado de caminos que reparten las distintas parcelas que se edifican, distinguiéndose vías principales, asfaltada o con albero compactados como Camino de Estepona, Camino de Torrenueva... desde donde parten otra serie de caminos secundarios perpendiculares en su mayoría a los primeros tales como Camino Carlos Vargas, Camino San Antonio, Camino de la Viña, Camino de los Eucaliptus...

En lo que se refiere a infraestructuras, mencionar la existencia de electricidad y agua potable en la mayoría de los casos, sin embargo el saneamiento se resuelve mediante fosa aséptica en el interior de la parcela..

De otro lado, aparte de los núcleos residenciales ya citados existe en el Zabal construcciones dedicadas a labores sociales donde ni la actividad ni el uso tienen carácter lucrativo y económico sino que viene a llenar un hueco en dotación que solo reporta beneficio social.



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



Visto todo lo expuesto cabe decir que toda la zona se ha desarrollado al margen de la clasificación del suelo dando lugar a núcleos residenciales ilegales, dejando la actividad agrícola en un segundo plano. Se podría establecer que tan solo el 25 % del suelo se utiliza para actividades que queden dentro de los usos permitidos en este tipo de suelo.

Para apoyo de todo lo dicho se adjunta en la planimetría que corresponde al documento que se tramita los planos pertenecientes al vuelo recientemente realizado, así como la documentación gráfica existente en este Ayuntamiento que refleja la imagen actual del lugar.

En conclusión, no es posible dada la situación aplicar a estos suelos un tratamiento normalizado como suelo no urbanizable de especial protección agrícola.

5. ANTECEDENTES

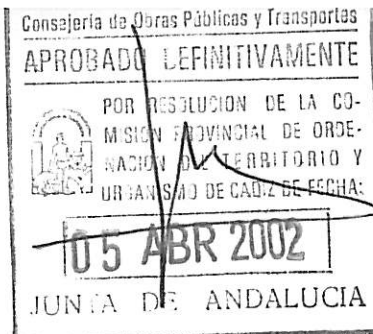
El Pleno de esta Excm. Corporación Municipal en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2.000, acordó exponer al público los trabajos de formación de la Modificación nº 35 del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a la ampliación de usos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, de manera que estos suelo admitan usos relacionados con la acuicultura.

En sesión celebrada por el Pleno de la Corporación Municipal el día 2 de marzo de 2.001 se acuerda, tener por concluido el periodo de exposición al público de los trabajos de formación de la Modificación Puntual de Elementos nº 35 del Plan General de Ordenación Urbana vigente relativa a la ampliación de usos de Suelo No Urbanizable de Especial protección agrícola, con inserción de anuncios en el Diario Área del 30 de Noviembre de 2.000, y en el Boletín de la Provincia nº 298 del 27 de Diciembre de 2.000, y como consecuencia de la aceptación de la alegación presentada por la Sra. D^a. Sor Ana Martínez en nombre y representación de las Hijas de la Caridad del Hogar Marillac, se procedió a rectificar los Objetivos, Criterios y Soluciones Generales de Planeamiento plasmados en esos trabajos en el sentido de ampliar los usos de la Unidad Urbanística nº 17 no solo a los relacionados con la acuicultura sino, igualmente, admitir en los citados suelos los usos asistenciales.

En sesión celebrada por el Pleno de la Corporación del día 4 de mayo de 2.001 se adoptó acuerdo aprobando inicialmente la Modificación Puntual de Elementos nº 35 del P.G.O.U. relativa al Suelo No Urbanizable de la Unidad Urbanística nº 17, conforme a los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales acordados por el Pleno de la Corporación Municipal, en el sentido de ampliar los usos respecto de los vigentes, incluyendo usos relacionados con la acuicultura y usos asistenciales, todo ello son modificar la naturaleza jurídica de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola.



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



Durante el periodo de información pública se solicitó, respecto al Documento que nos ocupa, el parecer de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que ha evacuado informe con fecha 3 de diciembre de 2001, en el que se inclinan por, en lugar de concretar y pormenorizar usos específicos, se amplíen los usos previstos a aquéllos declarados de utilidad pública e interés social.

Poniendo de manifiesto igualmente que los usos permitidos deberán adecuarse, en todo caso, a lo previsto en la legislación reguladora del Dominio Público Marítimo Terrestre respecto a la pequeña porción de suelo afectada.

6. DETERMINACIONES QUE INCORPORA LA MODIFICACIÓN

La finalidad de la modificación consiste exclusivamente en la ampliación de usos respecto de los vigentes, incluyendo aquellos declarados de utilidad pública e interés social todo ello sin modificar la categorización del mismo, por tanto el suelo sigue disfrutando de la naturaleza jurídica de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola.

7. OBJETIVOS

El objetivo de esta Modificación es permitir los usos declarados de utilidad pública e interés social.

8. CRITERIOS

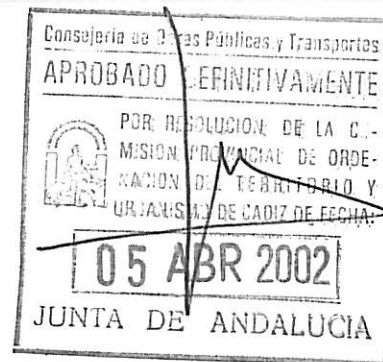
Una vez establecida la situación de usos declarados de utilidad pública e interés social en una determinada clase de suelo, no urbanizable especialmente protegido, la materialización contraviene a las determinaciones del Plan, se considera, pues, necesario la modificación del mismo.

9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Parece lógico por interesante para el municipio de La Línea de la Concepción, la implantación de usos declarados de utilidad pública e interés social, que ponga en marcha dentro de este Término actividades que genere puesto de trabajo y bienestar social.



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



10. NORMAS URBANÍSTICAS

A la vista de todo lo anterior, el artículo 449 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Resolución de 27 de julio de 1993, queda modificado y redactado de la siguiente manera:

“””Artículo 449.- De Protección Agrícola.

Dentro de esta categoría queda expresamente prohibido cualquier tipo de construcción y uso del suelo no relacionado con su destino a cultivos hortofrutícolas y de plantas ornamentales.

Se permiten los viveros o invernaderos dedicados a cultivos de plantas y árboles en condiciones especiales, conceptuados como instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

Excepcionalmente, podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 16 en conexión con el 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, aplicable a la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Dichas instalaciones se ajustarán al art. 467 que con carácter general regulan las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, salvo las edificaciones e instalaciones existentes que podrán alcanzar una ocupación del 100%.

11. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Todas las instalaciones situadas en estos suelo deberán resolver las conexiones con la infraestructura municipales a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN



12. CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL DE COSTAS

Toda vez que el ámbito de la presente Modificación está afectado, aunque mínimamente, por la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, se estará a lo dispuesto en el artículo 23 y ss de la Ley 22/1988, de Costas y 43 y ss del Reglamento dictado en su desarrollo.

La Línea de la Concepción, abril de 2002.

EL TÉCNICO DE LA UNIDAD,

LA ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: Guillermo Monasterio Castro



Fdo.: Rosa Pérez Villalta