



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS Nº 41 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LA ORDENANZA 10.

Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción



INDICE

C CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL

A. MEMORIA.

- I. Objeto y finalidad.
- II. Justificación de las soluciones propuestas.
 - a. Antecedentes y justificación
 - b. Soluciones propuestas
- III. Viabilidad.
- IV. Texto de los artículos del Planeamiento Vigente
- V. Texto de los artículos del Planeamiento Propuesto.

B. PLANOS.



CUMPLIMIENTO DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL

El presente documento se redacta incorporando las determinaciones señaladas en el informe emitido por el Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 12 de agosto de 2008.

Se establece la consideración de planta baja con pavimento bajo rasante hasta 0,20 metros.

En cuanto a la repercusión de la elevación de la cota máxima sobre rasante de los sótanos en relación con la altura total de la edificación, la misma ya se incluye en el cuadro del punto 6, regulación de alturas, del art. 284, según la Modificación Puntual de Elementos nº 20, ya aprobada en su día.

Respecto a la justificación para establecer una nueva regulación de las plantas sótano y baja, así como para la supresión de la limitación de la longitud máxima de los vuelos sobre la vía pública, se han añadido en el punto II de la Memoria, apartado a), los siguientes párrafos:

"Con referencia a la longitud máxima de los vuelos continuos, y al objeto de flexibilizar los diseños de las edificaciones, se suprime la misma.

La regulación de los sótanos ya se estableció en la Modificación nº 20 del PGOU. En esta Modificación nº 41, se trata de conjugar las definiciones de planta baja y sótano o semisótano, según la regulación ya establecida para estos últimos."

En cuanto a la regulación de los castilletes, se incorporan los siguientes párrafos, en el apartado referido a "Castilletes de escalera":

"La altura libre máxima, medida a cara inferior del forjado, será de 3 metros.

Los 5 m² de superficie útil computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida."

En cuanto a la consideración de que no se hace mención en el documento a los usos permitidos en los sótanos o semisótanos, hay que hacer constar que el artículo 210 que lo regula, no ha sufrido modificación alguna, siendo el del Plan General vigente, que lo regula por exclusión.

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS NUMERO 41 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ESTA CIUDAD.

A. MEMORIA.

I. Objetivo y finalidad.

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente tiene por objeto diversos artículos relativos a alturas de edificación y condiciones de edificación, con la finalidad de adaptar la altura máxima de la misma a:

- c 1. La altura máxima vigente para los semisótanos, tras la modificación puntual de elementos del PGOU número 20 aprobada en el año 1999.
- c 2. Las condiciones que requieren los cantos de forjado de las construcciones y edificaciones por aplicación del reciente Código Técnico de la Edificación, así como tener altura suficiente para creación de espacios (falsos techos) para paso de instalaciones.

Igualmente flexibilizar las condiciones de diseño y edificación de las edificaciones, sin suponer en ningún caso aumento de edificabilidad, así como establecer una superficie máxima construida para los castilletes de escaleras, que en el planeamiento vigente no se encuentra regulada.

De otro lado, se pretende modificar las condiciones de parcelación estableciendo una nueva parcela mínima de menor superficie con el fin de posibilitar la colmatación de los tejidos urbanos para mejorar los niveles de calidad formal de las manzanas.

II. Justificación de las soluciones propuestas.

a) Antecedentes y justificación.

En el ámbito de aplicación debe distinguirse en dos bloques, de un lado, los artículos generales que serían de aplicación a todos los tipos de ordenación, y de otro lado, las condiciones particulares que afectarían a los Suelos Calificados con la Ordenanza 10, que comprende las áreas más antiguas de la ciudad de La Línea de la Concepción en el centro comercial actual, sus alrededores y manzanas de ensanche. Es en estos lugares donde se concentra la mayor intensidad de renovación del casco urbano coexistiendo los nuevos edificios con los primitivos que son en general de una baja calidad y que presentan deficiencias funcionales, estructurales y problemas de ruina y obsolescencia.



Las sustituciones realizadas se han efectuado de forma caótica con agresiones a la trama urbana por el desorden formal y las alturas introducidas con una intensidad y generalidad que resulta en la actualidad de imposible corrección.

Los objetivos en este ámbito son:

- Mejorar los niveles de calidad funcional de las edificaciones.
- Conservar e intensificar en lo posible el carácter terciario del actual centro comercial fomentando el uso comercial de las plantas bajas de los edificios.

En lo referente a la altura, en una modificación del PGOU vigente, se incrementó la altura máxima permitida a los semisótanos que pasó de 1 a 1,5m. sobre la rasante de la calle. En el propio acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de elementos número 20 del año 1999 expresamente se permite realizar cuantos ajustes sean necesarios en los artículos correspondientes a la regulación de alturas del Texto Refundido el Plan General. Por otro lado la aplicación del reciente Código Técnico de la Edificación implica aumentar cantos de forjado y, la necesidad de dotar a las edificaciones de instalaciones de climatización.

Los nuevos valores que se establecen se realizan partiendo de una altura sobre rasante de 1,50 metros a cara baja de forjado para el semisótano que se permite según el Planeamiento Vigente y, considerando el espesor del mismo incluida solería en 0,40, tendríamos el suelo de la planta baja a 1,90 metros sobre rasante.

La altura libre de la planta baja de uso distinto al residencial que sería el más desfavorable puede establecerse entre 3,50 metros a 4,00 metros, para de un lado, dar tolerancia según las necesidades, así como recoger las dos posibilidades que el Plan General prevee según el ancho de vía; teniendo en cuenta que la altura que se pretende determinar es máxima, debe existir unos márgenes para absorber las distintas posibilidades.

En cuanto a las alturas de las plantas piso, teniendo en cuenta el CTE, una vivienda necesitará un falso techo de entre 15 a 25 cm. Para los conductos de climatización según los diámetros más usuales salvo en las zonas donde esté ubicada la unidad interior donde se superarían dichos cantos, no obstante éstas suelen ubicarse en baños y cocinas que permiten el falso techo más bajo.

De otro lado, teniendo en cuenta el Código Técnico y, según el DB-SU en su art. 4.2.2 punto 1, donde se fija que un tramo de escalera salvará como máximo una altura de 3,20 metros ésta es suficiente para albergar 40 cm de forjado y solería, 2,50 de altura libre y 30 cm. de falso techo, capaz de albergar las instalaciones exigidas, incluso con cruce de algunas de ellas.

De otro lado en cuanto a la modificación de la parcela mínima que se establece en el art. 284.4.1 en 100 m², con un frente mínimo de 5 metros y un fondo de 12 metros se considera que al igual que en su día se modificó en la Ordenanza 11, estableciendo 50 m² sin límite de frente y fondo, debe establecerse en esta calificación las mismas condiciones tratando de definir al igual que en la anterior un criterio al margen de las inscripciones registrales de las fincas anteriores o posteriores a la Aprobación del Planeamiento, así como resolver aquellos casos que siendo técnicamente edificables no pueden en la actualidad parcelarse por no cumplir con las condiciones establecidas, entorpeciendo la colmatación del tejido urbano.

Con referencia a la longitud máxima de los vuelos continuos, y al objeto de flexibilizar los diseños de las edificaciones, se suprime la misma.

La regulación de los sótanos ya se estableció en la Modificación nº 20 del PGOU. En esta Modificación nº 41, se trata de conjugar las definiciones de planta baja y sótano o semisótano, según la regulación ya establecida para estos últimos.

b) Soluciones propuestas.

- Modificar los artículos correspondientes a las alturas de edificación que aún permanecen sin modificar (recientemente se han modificado las alturas en la Ordenanza 11).
- Modificar art.284, condiciones de edificación, en la Ordenanza 10.
- Limitar la superficie construida de los castilletes de escalera.

III. Viabilidad.

Las condiciones propuestas en la presente modificación no afectan a parámetros urbanísticos tales como edificabilidad, ocupación, número de plantas, etc.

Igualmente, las modificaciones propuestas mejorarán la calidad funcional de las edificaciones así como la colmatación del tejido urbano.



Por tanto, según lo expuesto en los dos párrafos anteriores, la modificación se considera técnicamente viable.

IV. Texto de los artículos del Planeamiento Vigente.

Ordenanzas Generales

Art. 209. PLANTA BAJA.

1. a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, se entenderá por "planta baja" para cada parcela aquella cuyo pavimento se halle situado entre 0,60 metros por encima o por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que a la parcela correspondan. En los casos en que a causa de la pendiente exista más de una planta que se sitúe dentro de los límites expuestos, se definirá como planta baja para cada tramo del frente de parcela la de posición inferior.

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se referirá la cota de planta baja a cada frente, como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

- b) En los demás tipos de ordenación será "planta baja" la primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible según la definición dada por estas normas.
2. La altura libre mínima de planta baja será en las nuevas edificaciones según los tipos de ordenación, la siguiente:
 - c Edificación según alineaciones de vial:
 - Ancho de vial de 20 mts. o más = 4,00 mts
 - Ancho de vial menor de 20 mts. = 3,50 mts.
 - c Edificación aislada:
 - Planta baja abierta = 3,00 mts.
 - Planta baja cerrada = 2,50 mts.
 - c Volumetría específica = 3,50 mts.
 - c Tridimensional = 4,00 mts.

Art. 210. PLANTA SÓTANO.

1. a) En el tipo de ordenación según alineaciones de vial se entenderá por "planta sótano" toda planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.
- b) En los demás tipos de ordenación será planta sótano toda planta o parte de planta que se halle enterrada o semienterrada, siempre que el techo este a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

La planta que, conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa se denominará planta semisótano.

2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso residencial ni el hotelero. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares. Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.
3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

Art. 211. PLANTA PISO.

1. Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura libre mínima de las plantas piso se fija en cada zona y no podrá ser inferior a 2,50 mts.

Ordenanzas Particulares.

Art. 284. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

4. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

A) A los efectos de agregación o segregación de las parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

Superficie mínima: 100 m²

- Longitud mínima de fachada a vial: 5 metros
- Fondo mínimo de parcela: 12 metros.

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan General e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo, con una fachada mínima de 3,60 metros.

La parcela que tenga una fachada inferior a 3,60 metros deberá agregarse para ser edificable.

6. Regulación de alturas.

a) Para cada tramo de manzana se determina el número de plantas según el plano callejero. La altura tipo regula según el número de plantas de acuerdo con el cuadro siguiente:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA TIPO
2 plantas.....	6,75 mts.
3 "	9,55 mts.
4 "	12,35 mts.
5 "	15,15 mts.
6 "	17,95 mts.
7 "	20,75 mts.
8 "	23,55 mts.

La altura tipo se determina con carácter orientativo pudiendo ser modificable sin sobrepasar el número de plantas y por tanto su edificabilidad si con ello se logra una mejora desde el punto de vista estético de un tramo completo de manzana. Esto mismo podrá ser aplicado en el caso de que exigencias de tipo funcional del edificio así lo determinen.

En ambos casos, la determinación de la altura de cornisa del edificio deberá justificarse con el estudio procedente en la Memoria del proyecto.

- b) Los edificios que superen el número de plantas establecido en el plano callejero quedarán fuera de ordenación.
- c) Se considerarán edificios con altura insuficiente para cada tramo de manzana aquellos que no alcancen el número de plantas indicados en el plano callejero y no sean calificados como de interés arquitectónico.

Los edificios de nueva planta no podrán ser autorizados con alturas insuficientes.

- d) Para solares en esquina afectados por alturas diferentes en cada fachadas, la altura mayor podrá prolongarse 12,00 mts. (sin sobrepasar el plano vertical trazado paralelamente a la medianera y a 3m. de esta) contados desde la esquina. El paramento resultante de la diferencia de alturas deberá tratarse como fachada.

Todo lo anterior, salvando las limitaciones establecidas en el Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso quedará reducida la longitud señala en el párrafo anterior en los metros que sean necesarios.

Los solares en esquina con una fachada no mayor de 7,00 m. podrán ocuparse en su totalidad en esta planta, debiendo el solar siguiente resolver el problema de la medianera, salvando las limitaciones establecidas en el Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas.

- e) Para solares con frente a dos calles paralelas se tratará el solar como si fueran dos diferentes, determinados por la línea media que une los linderos laterales.

Artículo 284.6c. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. REGULACIÓN DE ALTURAS.

Se considerarán edificios con altura insuficiente para cada tramo de manzana aquellos que no alcancen el número de plantas indicados en el plano callejero y no sean calificados como de interés arquitectónico. Los edificios de nueva planta no podrán ser autorizados con alturas insuficientes.

Artículo 284.7a)2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. REGULACIÓN DE VUELOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA.

No sobrepasarán en planta una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada ni 3,60 mts. de vuelo continuo.

V. Texto de los artículos del Planteamiento Modificado.

Ordenanzas Generales.

Art. 209. PLANTA BAJA.

1. a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, se entenderá por "planta baja" para cada parcela aquella cuyo pavimento se halle situado entre 2 m por encima ó 20cm por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que a la parcela correspondan. En los casos en que a causa de la pendiente exista más de una planta que se sitúe dentro de los límites expuestos, se definirá como planta baja para cada tramo del frente de parcela la de posición inferior.

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se referirá la cota de planta baja a cada frente, como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

b) En los demás tipos de ordenación será "planta baja" la primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible según la definición dada por estas normas.

2. La altura libre mínima de planta baja será en las nuevas edificaciones de uso no residencial según los tipos de ordenación, la siguiente:

c Edificación según alineaciones de vial:

- o Ancho de vial de 20 mts. o más = 4,00 mts
- o Ancho de vial menor de 20 mts. = 3,50 mts.

c Edificación aislada:

- o Planta baja abierta = 3,00 mts.
- o Planta baja cerrada = 2,50 mts.

c Volumetría específica = 3,50 mts.

c Tridimensional = 4,00 mts.

Art. 210. PLANTA SOTANO.

1. a) En el tipo de ordenación según alineaciones de vial se entenderá por "planta sótano" toda planta situada por debajo de la planta definida

como planta baja, tenga o no aberturas por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

b) En los demás tipos de ordenación será planta sótano toda planta o parte de planta que se halle enterrada o semienterrada, siempre que el techo este a menos de un metro y medio por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

La planta que, conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa se denominará planta semisótano.

2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso residencial ni el hotelero. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares. Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.
3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

Art. 211. PLANTA PISO.

1. Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura libre mínima de las plantas piso se fija en cada zona y no podrá ser inferior a 2,50 mts.

Ordenanzas Particulares.

Art. 284. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

4. Condiciones particulares de parcelación

1. Parcela mínima

A) A los efectos de agregación o segregación se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

-Superficie: 50 m²

-Frente y fondo no se establecen mínimos ni máximos

6. Regulación de alturas:

- a) Para cada tramo de manzana se determina el número de plantas según el plano callejero. La altura tipo regula según el número de plantas de acuerdo con el cuadro siguiente:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA TIPO
2 plantas.....	9,10 mts.
3 "	12,30 mts.
4 "	15,50 mts.
5 "	18,70 mts.
6 "	21,90 mts.
7 "	25,10 mts.
8 "	28,30 mts.

En este cuadro ya se recoge la repercusión de la elevación de la cota máxima sobre rasante de los sótanos, según la Modificación nº 20 ; en relación con la altura total de la edificación.

La altura se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada, estableciéndose para estos tramos una longitud máxima de 10 m.

La altura tipo se determina con carácter orientativo pudiendo ser modificable sin sobrepasar el número de plantas y por tanto su edificabilidad si con ello se logra una mejoría desde el punto de vista estético de un tramo completo de manzana. Esto mismo podrá ser aplicado en el caso de que exigencias de tipo funcional del edificio así lo determinen.

En ambos casos, la determinación de la altura de cornisa del edificio deberá justificarse con el estudio procedente en la Memoria del proyecto.

- b) Los edificios que superen el número de plantas establecido en el plano callejero quedarán fuera de ordenación.
- c) Se considerarán edificios con altura insuficiente para cada tramo de manzana aquellos que no alcancen el número de plantas indicados en el plano callejero y no sean calificados como de interés arquitectónico. Los edificios de nueva planta no podrán ser autorizados con alturas insuficientes.
- d) Para solares en esquina afectados por alturas diferentes en cada fachadas, la altura mayor podrá prolongarse 12,00 mts. (sin sobrepasar el plano vertical trazado paralelamente a la medianera y a 3m. de esta) contados desde la esquina. El paramento

resultante de la diferencia de alturas deberá tratarse como fachada.

Todo lo anterior, salvando las limitaciones establecidas en el Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso quedará reducida la longitud señalada en el párrafo anterior en los metros que sean necesarios.

Los solares en esquina con una fachada no mayor de 7,00 m. podrán ocuparse en su totalidad en esta planta, debiendo el solar siguiente resolver el problema de la medianera, salvando las limitaciones establecidas en el Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas.

- e) Para solares con frente a dos calles paralelas se tratará el solar como si fueran dos diferentes, determinados por la línea media que une los linderos laterales.

Artículo 284.6c. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. REGULACIÓN DE ALTURAS.

Se considerarán edificios con altura insuficiente para cada tramo de manzana aquellos que no alcancen el número de plantas indicados en el plano callejero y no sean calificados como de interés arquitectónico. Los edificios de nueva planta no podrán ser autorizados con alturas insuficientes.

Artículo 284.7a)2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. REGULACIÓN DE VUELOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA.

No sobrepasarán en planta una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada.

En el caso de parcelas en esquina el cómputo del 50% será sobre la totalidad del perímetro.

CASTILLETES DE ESCALERA.

Se denominarán castilletes a los cuerpos sobre cubierta diseñados para albergar las escaleras de acceso a la misma.

La superficie máxima de estos cuerpos será el recorrido de la escalera diseñada según el proyecto que se ejecute más 5 m² útiles para lavadero-tendedero por cada núcleo de comunicación vertical proyectado.

La altura libre máxima, medida a cara inferior del forjado, será de 3 metros.

Los 5 m² de superficie útil computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida.

B. PLANOS.

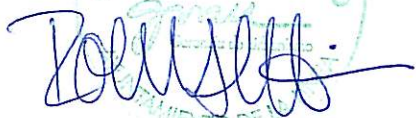
Como planos pertenecientes a la presente modificación se mantienen los del planeamiento vigente.

En la ordenanza 10 (en su día se unificaron las ordenanzas 10a y 10b), la ocupación de la planbta baja es del 100% en todas las manzanas.

Esto es producto de la Modificación Puntual de Elementos que en su día unificó las ordenanzas 10a y 10b.

La Línea de la Concepción, 22 de Agosto de 2008.

Los Arquitectos Municipales



D. Francisco Javier Román Gil



Dª Rosa Pérez Villalta