



URBANISMO

**MEMORIA (reformada) PARA USO EQUIPAMIENTO POLIVALENTE EN
C/ CARBONEROS Y C/ CADALSO. LA LÍNEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)**

PROPIEDAD: ASANSULL

ARQUITECTO: M^a BELÉN MOREU DE COZAR

ENERO 2012

RESOLUCIÓN DE LA SECCIÓN DE URBANISMO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 21 DE DICIEMBRE DE 2011, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN DEL SUELO Y DEL EQUIPAMIENTO DEL INMUEBLE SITO EN C/ CARBONEROS Nº 24 Y C/ CADALSO "INSTITUTO DIEGO SALINAS".

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la "Innovación-Modificación del PGOU de la Línea de la Concepción relativa a la recalificación del suelo y del equipamiento del inmueble sito en C/ Carboneros nº 24 y C/ Cadalso "Instituto Diego Salinas", aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 11 de enero de 2011; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 20 de junio de 2011; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El municipio de La Línea de la Concepción cuenta en la actualidad como instrumento de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes el 8 de marzo de 1985. El Texto Refundido que da cumplimiento a la Resolución se diligenció con fecha 27 de julio de 1993.

El documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, fue aprobado en sesión plenaria celebrada el día 2 de abril de 2009.

SEGUNDO. El documento que se resuelve definitivamente, por esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, en sesión plenaria celebrada el 11 de enero de 2011.

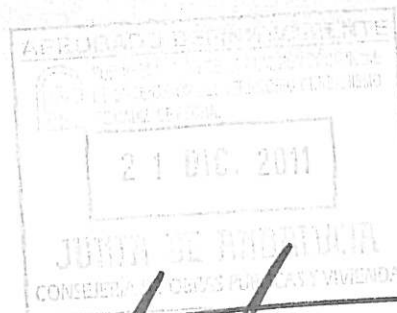
El objeto de la Innovación-Modificación del PGOU de la Línea de la Concepción relativa a la recalificación del suelo del equipamiento del inmueble sito en C/ Carboneros nº 24 y C/ Cadalso "Instituto Diego Salinas", es la ampliación de los usos previstos por el planeamiento vigente en el edificio conocido como "Instituto Diego Salinas", sito en C/ Carboneros nº 24, pasando de Sistema General de Equipamiento Docente a Sistema General de Equipamiento Comunitario Asistencial y Docente, para la implantación de un centro polivalente de atención integral para personas mayores.

Según el planeamiento general vigente, este equipamiento se encuentra en suelo urbano consolidado con uso global residencial y dentro del Sistema General de Equipamiento Comunitario calificado como Sistema General de Equipamiento General Comunitario Docente D-8.

TERCERO. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (B.O.J.A. Nº 154, de 31 de diciembre) de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO. Una vez completa la documentación correspondiente a la Innovación-Modificación del PGOU, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda emite informe de fecha 20 de junio de 2011.

QUINTO. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:



- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación relativo a la innecesidad de los terrenos para uso docente, de fecha 16 de julio de 2010.
- Informe del Ministerio de Economía y Hacienda de fecha 1 de septiembre de 2008.
- Escrito del Ministerio de Economía y Hacienda sobre cesión de uso de diciembre de 2009.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 2 de diciembre de 2010.
- Escrito de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda relativo a la innecesidad de emitir Informe de Incidencia Territorial de fecha 13 de octubre de 2010.
- Escritos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 10 y 21 de diciembre de 2010.
- Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 12 de septiembre de 2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

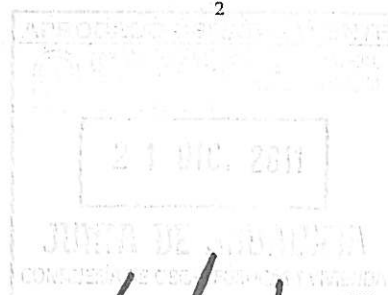
PRIMERO. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 5.1 del Decreto Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias que anteriormente tenía atribuida la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio recaen ahora sobre la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

SEGUNDO. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, es el órgano competente para adoptar la Resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.b) del Decreto 525/2008, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

TERCERO. De conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 20 de junio de 2011, el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, deberá subsanar y/o incorporar al documento las siguientes determinaciones y/o condicionados que se relacionan a continuación:

- De acuerdo con las reglas de documentación del artículo 36 de la LOUA, el documento de innovación deberá contener los planos de información y de ordenación que sustituyen al planeamiento vigente a la misma escala de éste.
- Deberán suprimirse las referencias sobre la decatalogación del inmueble que se realizan en el documento técnico, ya que no forma parte del objeto del mismo. Entre otros, deberán corregirse los siguientes apartados:
 - Memoria Expositiva. Objetivo y fines de la innovación estructural cualificada. Determinaciones urbanísticas que incorpora la modificación: "previa a la demolición", "solar", etc..
 - Memoria justificativa. Normas urbanísticas aplicables.
 - Anexo a la memoria, en cumplimiento del artículo 11.3 del rdl 2/2008 del 20 de junio (texto refundido de la ley del suelo 2008)

CUARTO. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento La Línea de la Concepción para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, adopte acuerdo sobre este asunto, en



virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley. Por ello, y en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 20 de junio de 2011,

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación-Modificación del PGOU de la Línea de la Concepción, relativa a la recalificación del suelo y del equipamiento del inmueble sito en C/ Carboneros nº 24 y C/ Cadalso "Instituto Diego Salinas", aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 11 de enero de 2011, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de la simple subsanación de deficiencias recogidas en Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º El registro y publicación, anteriormente referidos, se encuentran supeditados, por imperativo del artículo 33.2.b) LOUA invocado en el punto primero, al cumplimiento de las subsanación de las deficiencias señaladas en el Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derechos de la presente Resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

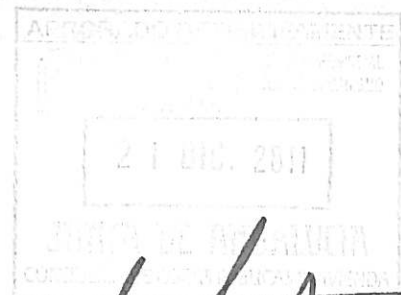
Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
P.A., El Vicepresidente 1º de la CPOTU. A N

Fdo.: Daniel Fernández Navarro.

Plaza Asdrúbal, s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 63 37. Fax 956 00 63 78

3



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del al forma parte del Instrumento Urbanístico INN.-400.DOTI.TGUD, RELATIVA A LA REC. SUELO Y C/CAZABONEROS, 24 Y 25, Y C/CHALSO inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios adjudicados, con nº de registro.....5158..... mediante Resolución de fecha7-3-2012..... del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Cádiz.

Cádiz,.....7..... de Marzo de 2012



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011.

La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo. José Alfonso Ruiz Pau



MEMORIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha
sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación
Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011.
La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau



**INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL
ESTRUCTURAL Y CUALIFICADA AL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANISTICA, PARA INCLUSION DEL USO
ASISTENCIAL-DOCENTE EN EL EQUIPAMIENTO. EN CALLE
CADALSO Y CARBONEROS 24 DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.**

Documentación complementaria de referencia a la Resolución de
aprobación definitiva de la Sección de Urbanismo de la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz

**PROMOTOR: ASANSULL.
ARQUITECTA: BELEN MOREU DE COZAR.**



**LA LINEA DE LA CONCEPCION (CADIZ)
(20 DE ENERO DE 2012)**

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL ESTRUCTURAL Y CUALIFICADA AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, PARA INCLUSION DEL USO ASISTENCIAL-DOCENTE EN EL EQUIPAMIENTO. EN CALLE CADALSO Y CARBONEROS 24 DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.

DOCUMENTACION.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011. La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau

I) MEMORIA EXPOSITIVA.

- I.1.- INICIATIVA DE LA INNOVACION.
- I.2.- OBJETO DE LA INNOVACION ESTRUCTURAL CUALIFICADA DETERMINACIONES URBANISTICAS QUE INCORPORA LA MODIFICACION.
- I.3.- REGULACIONES Y DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.
- I.4.- BASE LEGAL Y DETERMINACIONES URBANSTICAS VIGENTES.
- I.5.- NATURALEZA DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- I.6.- VIGENCIA.
- I.7.- AMBITO DE APLICACION

II) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- II.1.- SOLUCION ADOPTADA.
- II.2.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMINETO EN LAMODIFICACION. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.
- II.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICABLES A LA MODIFICACION.
- II.4.- TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO
- II.5.- ESTUDIO ECONOMICO Y VIABILIDAD DE LA MODIFICION PUNTUAL.

III) DOCUMENTACION ANEXA. Y PLANOS.

- III.1) ANEXO A LA MEMORIA
- III.2) DOCUMENTO DE DESAFECCIÓN DEL USO DOCENTE POR EL Mº DE EDUCACION
- III.3) CERTIFICACION DE CULTURA DE NO ESTAR INCLUIDO COMO BIC.

IV) PLANOS.

- IV.1 - PLANOS DE INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL (E: 1:10.000 y 1:2.000):
 - IV. 1 - CLASIFICACION (ORDENACION) DE SUELO ESTADO ACTUAL
 - IV. 2 - S. G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- IV.2 - PLANOS DE LA INNOVACION. (E: 1:10.000 y 1:2.000):
 - IV. 3 - CLASIFICACION DE SUELO INNOVADO.
 - IV. 3b ORDENACION RESULTANTE DE LA INNOVACION
 - IV. 4 - S. G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO INNOVADO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011. La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el apartado 1.2 del documento ha sido modificado en cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 21 de diciembre de 2011. La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL ESTRUCTURAL Y CUALIFICADA AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, PARA INCLUSION DEL USO ASISTENCIAL-DOCENTE EN EL EQUIPAMIENTO EN CALLE CADALSO Y CARBONEROS 24 DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.

INICIATIVA: TITULAR DE LA CESION DEL INMUEBLE. ASOCIACIÓN DE INTERES PUBLICO **ASANSULL** con domicilio social en Cº. Sobrevela s/n. 11300 La Línea de la Concepción.

I. MEMORIA EXPOSITIVA

I.1.- INICIATIVA DE LA INNOVACION:

Se impulsa la innovación estructural cualificada de equipamiento para la implantación del uso asistencial y docente para personas dependientes estipulada en la cesión del inmueble por el Mº de Educación para la asistencia de personas dependientes cuya actividad realiza la Asociación **ASANSULL**. La situación para la modificación de uso puntual equipacional del inmueble es c/ carboneros nº 24 y C/ Cadalso con referencia catastral: 876003TF8084N0001HL.

I.2.- OBJETIVO Y FINES DE LA INNOVACION ESTRUCTURAL CUALIFICADA. DETERMINACIONES URBANISTICAS QUE INCORPORA LA MODIFICACION

La finalidad de la innovación que se presenta es la modificación estructural cualificada de uso equipamental que en el documento del PGOU en vigor y dentro de la UU-05, tiene los usos previstos en su zona de ubicación: SC-2 y D-8, incluir el uso asistencial y asistencia integral a usuarios de especial dependencia también con carácter de equipamiento que se prevé compatibilizar como uso polivalente para la ubicación de dicho uso asistencial docente en el inmueble de referencia.

Con ello se prevé una modificación puntual, sin menoscabo del equipamiento en uso en la actualidad, con la dotación de equipamientos del PGOU incluyendo la asistencia hoy sin implantación adecuada y que se estima es necesaria para un sector importante de la población dependiente del municipio en un inmueble ahora en desuso de su función inicial, también docente que ha sido desafectado por el Mº de Educación según se justifica en documentación anexa, por la que el propio Ministerio cede el antiguo instituto "Diego Salinas" para que sea destinado a alojamiento y atención a personas mayores dependientes, lo que propicia para su cumplimiento la innovación que se presenta.

La parcela objeto de la presente innovación posee una superficie de 1.263 m2 según recoge la ficha catastral.

Las medidas acotadas realizadas in situ arrojan la superficie de (1.211,74 m2) por lo que se considera que es suficiente para la implantación del uso que pretende la presente innovación dadas las características de ubicación y superficie cotejada junto con las de edificabilidad que permite la ordenanza 10 de aplicación según el PGOU vigente.

El objetivo es pues la modificación del uso pormenorizado de equipamiento SC-2- D-8 (SGE-D8) por el polivalente, docente y asistencial dentro de los usos que se prevén

en la manzana B0-2 y D-8 incluyendo el equipamiento que se describe en el presente documento de innovación para el inmueble del antiguo Instituto Diego Salinas.

1.3 REGULACIONES Y DETERMINACIONES DEL PGOU

A los efectos de la tramitación administrativa del documento que se presenta ante ese Excmo. Ayuntamiento, según la figura de planeamiento conforme a lo prevenido en el Artículo 10.1.A.ª de la LOUA que posibilita la disposición transitoria 2ª apartado 2º párrafo segundo, así como al Decreto 11/2008 párrafo segundo publicado para la aprobación de la adaptación del PGOU a la LOUA según acuerdo plenario de 2 de abril de 2009 en el BOP nº 158 de la Provincia, por el cual ese Excmo. Ayuntamiento puede formular modificaciones del PGOU que afecten a determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos, como es el caso.

1.4 BASE LEGAL Y DETERMINACIONES URBANISITICAS VIGENTES.

El Planeamiento urbanístico municipal que ampara la presente actuación es:

Plan General de Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Ttes. De la Junta de Andalucía de 27 de julio de 1993 (PGOU).

Documento de cumplimiento de la Resolución antes citada aprobada por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29 de octubre de 2002. Texto Refundido del Documento de adaptación parcial del PGOU a la LOUA aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día dos de abril de 2009 (B. O. P nº 58 de 5/08 de 2009).

Normativa Autonómica Urbanística

Ley 1/1994 de 11 de enero de ordenación del territorio de la Comunidad Andaluza.
Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
RD. 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico norma de aplicación supletoria en virtud de la disposición transitoria novena.

1.5 NATURALEZA.

Las modificaciones del planeamiento participan de la misma naturaleza que el mismo al que modifican en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación y estructura urbanística (modificación estructural). Así mismo las modificaciones aparecen reguladas en los artículos: 36, 38, 39 40 y 41 de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, sujetándose a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las propias del planeamiento general que modifican

1.6 VIGENCIA.

Esta modificación estructural puntual, de acuerdo con la base jurídica y naturaleza expuestas entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en los boletines oficiales correspondientes, en los términos previstos en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y demás legislación concurrente. Siendo competencia de la aprobación Definitiva la Comisión Provincial de

I.7.- AMBITO DE APLICACIÓN.

La presente modificación será de aplicación concreta y exclusiva de los elementos (uso de equipamiento asistencial-docente) que altera respecto al vigente PGOU y se circunscribe al ámbito (espacial y normativo) que se considera como necesario y suficiente para la puesta en funcionamiento la actuación innovada.

El resto de las condiciones urbanísticas y ordenanzas aplicables, concretamente la ordenanza 10 incluida en el TITULO VI, Capítulo 2, Sección 1ª de la AdP del PGOU en vigor (Decreto 11/2008 del Ayuntamiento de La Línea) al ámbito del elemento innovado que nos ocupa serán de aplicación y tendrán plena vigencia.

20 de enero de 2012

Arquitecta.



Fdo. Belén Moreu de Cózar

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011.
La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha
sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación
Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011.
La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo. José Alfonso Ruiz Pau

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL ESTRUCTURAL Y CUALIFICADA AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, PARA INCLUSION DEL USO ASISTENCIAL-DOCENTE EN EL EQUIPAMIENTO. EN CALLE CADALSO Y CARBONEROS 24 DE LA LINEA DE LA CONCEPCION.

INICIATIVA: TITULAR DE LA CESION DEL INMUEBLE. ASOCIACION DE INTERES PUBLICO ASANSULL, con domicilio social en Cº. Sobrevela s/n. 11300 La Línea de la Concepción.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1.- SOLUCION ADOPTADA.

A tenor del objeto de la cesión por parte del Mº de Educación par la implantación del uso de equipamiento para atención educacional y de asistencia a personas dependientes y siendo esta solución informada el 9 de junio de 2010 por el Ayuntamiento como suficientemente justificada e la memoria preliminar de la modificación que se solicita en cumplimiento del nuevo uso objeto y fin de la cesión del instituto Diego Salinas sin utilización actual alguna. Se plantea el uso equipamental polivalente asistencial y de educación especial de acuerdo con las condiciones que detalladamente se exponen en el anexo a esta memoria en la parcela que se venía ocupando por el antiguo edificio y en la cual la aplicación condiciones urbanísticas de la ordenanza 10 del PGOU en vigor de aplicación lo hacen posible sin tener que modificar elemento del planeamiento alguno salvo el mencionado del uso del equipamiento previsto inicialmente en el PGOU (SGE-D8).

II.2.- JUSTIFICACION DEL PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Como ha quedado explicitado en los apartados anteriores, la solución adoptada para llevar a cabo los fines y objetivos previstos conllevan la innovación del vigente PGOU a través del procedimiento de modificación puntual urbanística de carácter Estructural y Cualificada, para la cual, según el Decreto 11/2008 párrafo segundo publicado para la aprobación de la adaptación del PGOU a la LOUA según acuerdo plenario de 2 de abril de 2009 en el BOP nº 158 de la Provincia, por el cual ese Excmo. Ayuntamiento puede formular modificaciones del PGOU que afecten a determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos, como es el caso.

El hecho de la elección de esta figura urbanística obedece a lo previsto en el artículo 38 de la LOUA, por cuanto el planteamiento propuesto no produce ni la alteración integral de parte de la ordenación establecida por el planeamiento vigente ni la alteración sustancial de parte fundamental de las determinaciones de la ordenación estructural del mismo afectándolo puntualmente al permanecer el mismo uso equipamental con la concreción del uso docente para un sector poblacional de características docentes especiales por lo cual interviene la disposición transitoria segunda de la LOUA en su apartado segundo párrafo segundo que consolida y posibilita la aprobación de la adaptación parcial del Planeamiento General aprobada definitivamente.

Como quiera que el equipamiento previsto surge de la necesidad del crecimiento actual de afectados por la dependencia funcional que viene a ser atendido por el petionario como asociación declarada de interés público de la innovación y que ya



existe la desafectación del equipamiento docente D-8 por la Administración Titular de dicho equipamiento para que en su lugar se realice la que se solicita en la presente innovación, queda suficientemente justificada y compensada la proporción y calidad de la solución previa contemplada en el PGOU, que por las vicisitudes del cambio de necesidad de atención al sector de población en claro crecimiento de personas dependientes, reequilibra el equipamiento dotacional de forma adecuada tal como previene el Art.36.2 de la LOUA.

Queda así suficientemente justificado el interés social de la actuación como ha informado ese Ayuntamiento una vez estudiada la documentación de memoria inicial presentada en marzo de 2010.

II.3 NORMAS URBANISTICAS APLICABLES.

Para la presente modificación puntual de uso equipacional será de aplicación concreta y exclusiva de los elementos (uso de equipamiento asistencial docente) que altera respecto al vigente PGOU y se circunscribe al ámbito (espacial y normativo) que se considera como necesario y suficiente para la puesta en funcionamiento la actuación innovada.

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico, normas y ordenanzas aplicables al nuevo uso que se innova en esta modificación puntual, serán concretamente las que le corresponde según la A d P del PGOU en el estado actual; es decir, es aplicable la normativa prevista y así se aplicará la ordenanza 10 incluida en el TITULO VI, Capitulo 2, Sección 1ª de la A d P del PGOU en vigor, al ámbito del elemento innovado que nos ocupa con la consideración del nuevo uso que se aprueba.

II.4.- TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

Al tratarse de una innovación del planeamiento vigente con carácter de Innovación estructural puntual cualificada sin cambio esencial de la estructura equipamental y sin incremento del aprovechamiento lucrativo pero supone un cambio del uso específico de la parcela la tramitación del documento seguirá el procedimiento recogido en los artículos 32 a 36 y 38 a 41 de la LOUA. Se estará por tanto sometida al principio de participación y publicidad previsto en la LOUA.

Los requisitos legales par la tramitación del expediente requerirá:

La aprobación inicial: información pública, informes y dictámenes y audiencia según los artículos 32.1 2º 36.2 c y 39 de la LOUA, artículos 11 y 15 de la disposición adicional novena del TRLS de 2008.

El acto de aprobación inicial obliga a:

Someter el proyecto de modificación del PGOU junto con el acuerdo de suspensión del artículo 27.2 de la LOUA, a información pública por plazo no inferior a un mes, mediante inserción del anuncio en el BOP de la Provincia, diario de mayor difusión en la misma y en el tablón de edictos municipal y medios telemáticos (Art.70 de la LBRL).

Informes sectoriales que interesen o sobre los que incidan según el contenido de la modificación estructural ello en consonancia con el Art.32.1.2ª de la LOUA, e informe de incidencia territorial en caso de afección a sistemas generales.

En cuanto a la afección de la modificación estructural del equipamiento respecto al uso sin supresión de tal carácter y dado la obligatoriedad de la actuación en la aprobación de la innovación por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se informa que queda justificado el interés social de la actuación y la adecuación del

equipamiento ante la necesidad de la previsión de un equipamiento hoy imprescindible para un sector de la población en aumento con necesidad esencial de atención por su situación de dependencia.

Aprobación Provisional. Producida la información pública, y la valoración de la Comisión Interdepartamental, el Pleno de la Corporación Municipal resolverá sobre la aprobación provisional.

Según el Art 36.2 c 2º de la LOUA cuando las modificaciones del planeamiento afecten a modificaciones de equipamientos, como es el caso, se requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Aprobación Definitiva. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá resolver de forma expresa sobre la aprobación definitiva (plazo máximo de 5 meses) a partir de la presentación del expediente completo del proyecto de modificación y documentación municipal de tramitación correspondiente.

Publicidad y Publicación (Art. 40 de la LOUA) El acuerdo de aprobación definitiva de la modificación se publicará en el correspondiente Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

II.5.- ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ESTUDIO ECONOMICO Y VIABILIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Se realiza una evaluación del estudio económico así como de las etapas de la gestión en la implantación del nuevo uso mediante los cálculos siguientes:

Presupuesto de la implantación para uso del equipamiento:

Costes de la edificación estimada: a módulo 4.000m ² x 550€/m ²	= 2.200.000€
20% de gastos, honorarios técnicos y tasas municipales.....	= 440.000€
Edificación.....	= 2.640.000€

PLAN DE ETAPAS DE GESTION ECONOMICO-TEMPORAL

PRIMER SEMESTRE GESTION Y LICENCIAS 20% S/ 2.640.000€.....	= 528.000€
PRIMERA ANUALIDAD 2011-2012 EJECUCION DE OBRAS.....	= 528.000€
SEGUNDA ANUALIDAD DE EJECUCION DE OBRAS.....	= 1.056.000€
ULTIMO SEMESTRE ENTREGA Y PRIMERA OCUPACION.....	= 526.000€

Estas son las características económicas y de plan temporal de la ejecución de la modificación del uso equipamental que se prevé realizar en treinta meses desde la aprobación definitiva de la innovación cualificada planteada.

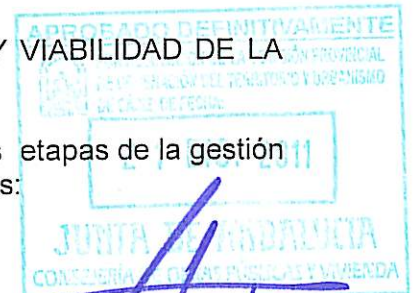
20 de enero de 2012
La Arquitecta

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011. La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: José Alfonso Ruiz Bar

Belén Moreu de Cózar

Belén Moreu de Cózar



ANEXO A LA MEMORIA. CUMPLIMIENTO DEL ARTC.11.3 RDL. 2/2008 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO 2008

Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

Art.11.3 En cumplimiento del referido Artículo se adjunta la descripción gráfica en plano de ordenación que altera a la anterior vigente exclusivamente en cuanto al uso objeto en la presente innovación que pasa a ser como asistencial docente según se especifica en dicho plano de ordenación dentro de las categorías de uso que tiene prevista la A d P del PGOU.

El resto de las condiciones de aprovechamiento urbanístico, se regirá y tendrán plena vigencia de igual forma para la parcela afectada por la innovación a como tiene prevista en la misma la Ordenanza 10 incluida en el TITULO VI Capitulo 2, Sección 1ª de la A d P del PGOU de La Línea.

No se requiere ni está prevista la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística que son objeto de aprobación definitiva.



20 de enero de 2012
La Arquitecta

Belén Moreu de Cózar

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que este Anexo ha sido incorporado en cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 21 de diciembre de 2011.

La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau



ANEXO A LA MEMORIA. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO A IMPLANTAR.

DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE CARACTERISTICAS DE LA PRESENTE INNOVACION DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE USO DEL EQUIPAMIENTO DE LA PARCELA CATASTRAL 8746003TF8084N0001HL SITA EN C/CARBONEROS 24

AI). INTRODUCCIÓN.

Dentro de las actividades de la Asociación ASANSULL,, con domicilio social en Cº. Sobrevela s/n. 11300 La Línea de la Concepción que le son propias, están las de llevar a efecto la atención integral para personas con minusvalía y dependencia que menoscaban su autonomía y a su vez su propia inserción al tejido social y familiar. Dada la importancia que tiene la función de atención integral a este importantísimo sector de la población que viene aumentando con el estado del bienestar, es necesario hacer posible su atención para mantener las mejores condiciones posibles de ocupación colaborando en la promoción de su autoestima y mejorando la convivencia en las mejores condiciones intelectivas, físicas y afectivas mediante una educación especial y una asistencia personalizada que recupere al máximo sus facultades.

No cabe duda que la implantación de esta actividad es pionera en la Comarca y particularmente en La Línea de la Concepción que carecen de esta atención especializada enmarcada en la LEY de la PROMOCION para la AUTONOMIA PERSONAL y ATENCION a la DEPENDENCIA que pondrán al servicio de las personas y de la comunidad los beneficios que dicha Ley contempla.

B) DESCRIPCION DE LA ATENCION INTEGRAL ASISTENCIAL, FORMATIVA Y DOCENTE.

Cuenta la Asociación con personal de alta cualificación en atención integral y en atención y asistencia especializada para el desarrollo de sus capacidades intelectivas, de relación y participación con aulas de atención personalizada y de enseñanza que requieren de una atención y dedicación especial combinando el mantenimiento y/o recuperación de las capacidades haciendo posible la mejora de la convivencia familiar y social para las que se les prepara y a su vez se atiende a las familias que se ven limitadas en sus posibilidades de atención a este importante grupo social con algún tipo de dependencia.

Entre el personal dedicado a la actividad se encuentran personal docente especializado, psicólogos, en enseñanza especial, monitores para las aulas y aulas taller, trabajadores sociales fisioterapeutas, etc, que ponen sus conocimientos al servicio de personas con diferentes grados de dependencia aportando un apoyo institucional indudable a la comunidad.

C). JUSTIFICACION DEL ESPACIO FISICO.

Toda esta actividad de atención y formación requiere un espacio físico que reúna unas condiciones mínimas de espacio e idoneidad de ubicación. Es La Línea de la Concepción el municipio que contando con una previsión de suelo para equipamiento en el uso educativo, tiene la inquietud y la capacidad para ser destino de esta importantísima actividad en beneficio social de la población que contará con este

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011.
La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau

servicio de atención integral y formativa de los ciudadanos que más lo precisan en el momento de su dependencia.

La ubicación que facilita la movilidad limitada de los propios usuarios así como de sus familiares, han propiciado la adquisición de un edificio en desuso a espaldas del edificio cultural de la Plaza Fariñas, entre las calles Cadalso y Carboneros que por su morfología y dimensiones así como por las ordenanzas urbanísticas de edificación permiten desarrollar un proyecto idóneo con capacidad suficiente para la actividad especializada en un tipo de docencia con alta especialización en atención integral de la persona con minusvalías en sus diferentes grados para adquirir los instrumentos formativos que propicien la autonomía y el desarrollo de las capacidades intelectuales y motrices de los alumnos con estas deficiencias que le limitan para su incorporación a la sociedad.

D) DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD.

La actividad que se va a desarrollar en el futuro edificio para la atención integral para personas mayores (con Dependencia reconocida para grados I y II), que permita el mantenimiento y mejora de sus capacidades, combinado el régimen abierto (diurno) con un régimen de alojamiento asistido por profesionales que poseen una cualificación en atención personalizada para aquellos casos en por las circunstancias de dependencia especial así lo requiera.

Constará la actividad de los medios profesionales y materiales para conseguir:

- *Una atención integral polivalente.*
- *Solventar situaciones de incapacidades de comunicación y autonomía personal e intelectual.*
- *Permanencia y normalización del entorno cercano de apoyo.*

Los objetivos que se marcan para la implantación del nuevo edificio son:

- *Favorecer el mantenimiento de las relaciones sociales, evitando el aislamiento y abandono personal.*
- *Mejorar la calidad de vida a través de programas de intervención y formación individual y de grupo.*

Para la realización de las actividades antes citadas se pretende un programa que inicialmente se desarrollaría en el edificio compuesto de las siguientes recintos que se desarrollarán lógicamente en el correspondiente proyecto de edificación, una vez quede aprobada la incorporación del uso polivalente solicitado a la parcela que por su ubicación y uso de equipamiento previsto en la misma, puede hacer posible la importante y tan necesaria actividad enunciada.

Ello comportará además la ocupación de 21 a 25 puestos de trabajo directos para el funcionamiento del nuevo edificio, así como otro tanto de puestos de trabajo indirectos generados por la actividad, y una población beneficiaria estimada en más de 300 personas.

E) JUSTIFICACION DEL MEDIO FISICO SELECCIONADO

Una vez quede aprobada por los órganos de gobierno de ese Ilmo. Ayuntamiento, la propuesta descrita en la documentación que al efecto se presenta de la incorporación de la actividad descrita por la asociación ASANSULL, y que aquí se expone para la

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011.
La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

ubicación del edificio de formación y atención integral de personas con algún tipo de dependencia, se desarrollaría el correspondiente proyecto del edificio para cumplir tales fines.

El lugar de ubicación elegido después de innumerables esfuerzos para poder hacer realidad este servicio a la comunidad, sobre el solar de un antiguo edificio sito entre las calle cadalso y Carboneros que por su ubicación resulta muy favorable a la movilidad de las personas usuarias de la actividad y por tener urbanísticamente todas las características de viabilidad como complemento que enmarcaría la manzana prevista para equipamiento en su totalidad y completaría tales usos de una forma satisfactoria con el beneficio innegable que esta actividad puede aportar al municipio.

El organigrama prevé una capacidad estimada para 300 posibles beneficiarios:

DESARROLLO DEL PROGRAMA DE USO:

PLANTA SOTANO. Para instalaciones generales del edificio y aparcamiento de usuarios y personal adscrito.

PLANTA BAJA. Aulas de formación, administración y recepción ~~salas de visitas,~~ biblioteca, aula de nuevas tecnologías (informática) ~~cafetería,~~ fisioterapeuta-enfermería, instalaciones aseos escaleras ascensor y lavandería

PLANTA PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA:

Dedicadas a alojamientos para uno y dos dormitorios con sus servicios de planta para doce unidades para dos personas y treinta y dos unipersonales.

DIAGNOSTICO de las ventajas de la implantación del equipamiento en la innovación:

1º.- Supone la atención integral a un sector cada vez mas numeroso de la población dependiente y con necesidad de continua atención y formación especializada asistida por personal titulado especializado para la reinserción y/o autonomía personal y enseñanza y asistencia a familiares de para la atención domiciliaria de esta población.

2º.- La creación de puestos de trabajo para la atención docente especializada y puestos de trabajo no especializado de apoyo a dicha actividad de los potenciales usuarios.

3º.- Facilitar reincorporación de los familiares a sus tareas propias que se abandonan al no contar actualmente con el apoyo especializado que este equipamiento supone para las personas dependientes, así como la recuperación para la autonomía personal de las mismas.

4º.- Se justifica el uso del internado para aquellos casos mas severos de dependencia que requieren además una atención docente intensiva para su incorporación y autonomía personal una facilidad de movilidad para el uso de las aulas e instalaciones complementarias.

5º.- Como consecuencia de lo anterior la creación y aplicación de una economía asistencial sostenible aplicada a un sector de la población más necesitado y de difícil implantación.

6º.- El beneficio socio-económico que para la comunidad en su conjunto tiene la aplicación de los recursos propios de la Asociación y los recursos ajenos de las subvenciones que por la actividad se genera de forma continua y estable.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011. La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: José Alfonso Ruiz Pau

Con esta descripción quedan definidas completamente las características y la justificación de la nueva modificación de la tipología del equipamiento asistencial docente que se implanta.

20 de enero de 2012

La arquitecta



Fdo. Belén Moreu de Cózar



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCION
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Mpal. en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2011. La Línea de la Concepción, a 14 de febrero de 2012.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo. José Alfonso Ruiz Pau

