

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Y CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

MEMORIA
APROBACIÓN PROVISIONAL (2020)

A2. MEMORIA DE ORDENACIÓN



ÍNDICE

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A0 CRITERIOS Y OBJETIVOS

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2 CONDICIONES DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 4 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5 ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA
- 6 DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 7 TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 9 VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2 GESTIÓN
- 3 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 4 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 6 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 7 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

A3 INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES
- 4 GESTIÓN, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN
- 5 NORMATIVA PARTICULAR
- 6 PLANOS

A4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A4.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 2 ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL
- 3 LA DEUDA MUNICIPAL
- 4 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
- 5 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL
- 6 ANEXO ESTADÍSTICO

A4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

- 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 2 VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
- 3 ANEXO

A5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

A5.1 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUELO

- 1 LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD
- 3 EL PATIO DE VECINOS. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS
- 4 DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO
- 5 EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS
- 6 ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA
- 7 INFORME ESTADÍSTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA

A5.2 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE

0. MARCO DE REFERENCIA
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS
2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA ELABORACIÓN DEL PMUS
4. PROPUESTAS Y EVALUACIÓN
5. EVALUACIÓN ENERGÉTICA, MEDIOAMBIENTAL Y NORMATIVAS
6. ANEXO: PLANOS

A6 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- 1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL
- 3 PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU



- 4 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN
- 5 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUCIÓN DEL NUEVO MODELO
- 6 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE
- 7 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU
- 8 INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA EN LA APROBACIÓN INICIAL

A7 RESUMEN EJECUTIVO

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”
- 7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 8 GESTIÓN
- 9 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 10 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 11 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 12 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 13 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA
- 14 PLANOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (RE.SUS.00-RE.SUS.05)

B PLANOS

B1 PLANOS INFORMACIÓN

Situación

- | | |
|-------|----------------|
| IS.01 | Situación |
| IS.02 | Ortofotografía |
| IS.03 | Topografía |

Medio Físico

- | | |
|-------|-------------------------|
| IM.01 | Geología |
| IM.02 | Geomorfología Terrestre |

- | | |
|-------|---------------------------------|
| IM.03 | Geomorfología Litoral |
| IM.04 | Pendientes medias |
| IM.05 | Unidades Ambientales |
| IM.06 | Calidad Ambiental |
| IM.07 | Hidrología Litoral /Red fluvial |
| IM.08 | Hidrogeología |
| IM.09 | Vegetación |
| IM.10 | Zonas Forestales |
| IM.11 | Fauna |
| IM.12 | Usos del suelo |

Riesgos

- | | |
|-------|------------------------------|
| IR.01 | Riesgos Geotécnicos Sísmicos |
| IR.02 | Riesgos de erosión |
| IR.03 | Riesgos de inundación |
| IR.04 | Riesgos de incendios |

Afecciones jurídico administrativas

- | | |
|-------|------------------------------|
| IA.01 | Hábitats Interés comunitario |
| IA.02 | Áreas incendiadas |
| IA.03 | Espacios protegidos |
| IA.04 | Patrimonio cultural |
| IA.05 | Vías Pecuarias |
| IA.06 | Carta arqueológica |
| IA.07 | Bienes PHA |
| IA.08 | Recursos Hídricos |
| IA.09 | Recursos Costas |
| IA.10 | Carreteras Estatales |
| IA.11 | Carreteras Autonómicas |
| IA.12 | SNU EP_PT |
| IA.13 | Ministerio de Defensa |

Plan General vigente

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| IU.01.00 | Estructura general del territorio |
| IU.02.00 - | Clasificación |
| IU.03.00 - | Calificación, usos y sistemas |



Infraestructuras

II.01.00 - II.01.23	Red Viaria
II.02.00 - II.02.23	Red Abastecimiento
II.03.00-II.03.23	Red Saneamiento
II.04.00-II.04.23	Red Pluviales
II.05.00-II.05.07	Red Gas
II.06.00-II.06.23	Red Alta y Media Tensión
II.07.00-II.07.23	Red Baja Tensión
II.08.00- II.08.23	Red Telecomunicaciones
II.09.00-II.09.23	Recogida Residuos Urbanos

B2 PLANOS ORDENACIÓN

Ordenación Estructural

OE.SNU.00-OE.SNU.05	Suelo No Urbanizable y Afecciones
OE.CLA.00-OE.CLA.05	Clasificación del suelo
OE.EGT.00-OE.EGT.05	Estructura General del Territorio
OE.UG.00-OE.UG.05	Usos y edificabilidades globales

Ordenación Pormenorizada

OP.CUS.00-OP.CUS.65	Calificación, usos y sistemas
OP.SL.00-OP.SL.05	Sistema local de dotaciones

Infraestructuras

OI.01.00 - OI.01.23	Red Viaria
OI.02.00 - OI.02.23	Red Abastecimiento
OI.03.00-OI.03.23	Red Saneamiento
OI.04.00-OI.04.23	Red Pluviales
OI.05.00-OI.05.07	Red Gas
OI.06.00-OI.06.23	Red Alta y Media Tensión
OI.07.00-OI.07.23	Red Baja Tensión
OI.08.00- OI.08.23	Red Telecomunicaciones
OI.09.00-OI.09.23	Recogida Residuos Urbanos

C NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
- 2 TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
- 3 TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- 4 TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS USOS
- 5 TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 6 TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN
- 7 TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUELO
- 8 TÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN
- 9 ANEXO. FICHAS DE DETERMINACIONES

D ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

D1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: EAO PGOU LA LÍNEA

- 0 INTRODUCCIÓN
- 1 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 2 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO
- 3 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS
- 4 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO
- 5 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
- 6 DOCUMENTO DE SÍNTESIS
- 7 EQUIPO REDACTOR

D2 ANEXO I. PLANOS (CARPETA CON 40 PLANOS)

D3 ANEXO II. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

D4 ANEXO III. RED NATURA

D5 ANEXO IV. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

D6 ANEXO V. CAMBIO CLIMÁTICO

E CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2 PLANOS
- 3 NORMATIVA
- 4 FICHAS



F ANEXOS

F1 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

- 1 MEMORIA
- 2 CÁLCULOS HIDROLÓGICOS
- 3 CÁLCULOS HIDRÁULICOS
- 4 PLANOS

F2 ESTUDIO ACÚSTICO

- A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- B INFORME Y ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

F3 ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

F4 ESTUDIO DE VÍAS PECUARIAS

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 3 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
- 4 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 5 PLANOS VÍAS PECUARIAS

F5 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

- 1 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD: VIS PGOU LA LÍNEA
- 2 PLANOS AMBIENTALES (40 PLANOS)
- 3 PLANOS SALUD (21 PLANOS)



A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	3
1.1 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	3
1.2 LA RED DE SISTEMAS GENERALES (E).....	10
1.2.1 Sistema General de Espacios Libres.....	10
1.2.2 Sistema General Servicios, Dotaciones y Equipamientos.....	12
1.2.3 Sistema General Infraestructuras	14
1.2.4 Sistema General Viario	22
1.2.5 Relación de Sistemas Generales	33
1.3 LOS SISTEMAS LOCALES (P).....	39
1.3.1 Sistema local de espacios libres y equipamientos y media dotacional	39
1.3.2 Cuadro Sistemas locales existentes	39
1.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (E y P)	45
1.4.1 Suelo Urbano Consolidado	45
1.4.2 Suelo Urbano No Consolidado.....	54
1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (E y P) ..	66
1.5.1 Suelos Urbanizables Sectorizados	66
1.5.2 Suelos Urbanizables No Sectorizados.....	70
1.6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (E y P)	70
1.6.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.	70
1.6.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial	72
1.6.3 Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	73
2. GESTIÓN.....	77
2.1 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	
SECTORIZADO Y EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	77
2.2 ÁREAS DE REPARTO	77
2.2.1 Suelo urbanizable sectorizado.....	77
2.2.2 Suelos urbanos no consolidados.	78
2.3 OBTENCIÓN Y MEJORA DE LOS SISTEMAS GENERALES	78
2.4 CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS	80
2.4.1 Consideraciones respecto a los coeficientes de ponderación.....	80
2.4.2 Justificación de los Coeficientes de ponderación.	81
2.5 APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	84
2.5.1 Cuadro de determinaciones y aprovechamientos de los sectores del suelo urbanizable	
sectorizado	87
2.6 APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	88
2.6.1 Aprovechamiento medio en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.....	88
2.6.2 Cuadro de determinaciones y aprovechamientos de los sectores del suelo urbano no	
consolidado	89
2.6.3 Aprovechamiento medio en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No	
Consolidado	91
2.6.4 Cuadro de aprovechamientos y determinaciones en las Áreas de Reforma Interior	
(ARI) 92	
2.6.5 Aprovechamiento objetivo y determinaciones en las Áreas Homogéneas (AH).....	93
3. ORDENACION GENERAL DE USOS	95
3.1 USO GLOBAL RESIDENCIAL	95
3.2 USO GLOBAL TURÍSTICO	96
3.3 USOS PRODUCTIVOS; INDUSTRIAL Y TERCIARIO	96
4. PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	98
4.1 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES.....	98
4.2 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS URBANOS	100
4.3 PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.	102
5. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	104
5.1 CATEGORÍAS ORGANIZATIVAS DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL CATÁLOGO.....	105
5.2 NIVELES DE PROTECCIÓN.	105
6. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.....	107
6.1 GRADO DE EJECUCIÓN DEL PGOU QUE SE REVISA	108
6.1.1 Grado de ejecución de las previsiones del planeamiento anterior	108
6.1.2 Grado de ejecución de los Sistemas Generales Espacios Libres.....	109
6.1.3 Grado de ejecución del sistema de comunicaciones y transportes.	110
6.1.4 Grado de ejecución del Sistema General de Equipamientos.	110
6.2 MODELO DE CIUDAD Y ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS.....	110
6.2.1 Actuaciones cualificadas de rehabilitación y reequipamiento urbano,	110
6.2.2 Asentamiento urbanístico del Zabal.....	111
6.2.3 Nuevos desarrollos residenciales y turísticos.....	111
6.2.4 Ordenación de usos productivos de base urbana	111
6.3 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	112
6.3.1 Determinaciones del Planeamiento Territorial vigente	112
6.3.2 El Sistema General de Espacios Libres en el PGOU	112
6.3.3 Cumplimiento del estándar del artículo 10.1.c1 de la LOUA.....	113
6.4 SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.....	114



6.5	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	115
6.6	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.....	115
6.7	PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES	115
6.7.1	Protecciones territoriales y derivadas de la Legislación sectorial	115
6.7.2	Prevención de riesgo de inundación.....	116
6.7.3	Prevención del Riesgo de Incendio	118
6.8	JUSTIFICACIÓN DE LA DIMENSIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS (Norma 45 POTA/ Instrucción 1/2014)	119
6.8.1	Dinámica de la población.....	120
6.8.2	Necesidades de viviendas.....	120
6.8.3	Valoración del dimensionado del crecimiento urbanístico necesario y propuesto ...	121
6.8.4	Adecuación del crecimiento urbanístico a las condiciones del art. 45 del POTA.	121
6.9	CUADRO – RESUMEN CÓMPUTO DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO	124
7.	JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA	126
7.1	COHERENCIA CON EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (art. 10.2 de la Ley 4/2013)	126
7.2	RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE VP (art. 10.1.A)b) de la Ley 7/2002	127
7.3	PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS	131
7.4	LOCALIZACION DE LAS RESERVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	132
7.5	CUADRO JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VPO.....	132



1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1.1 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El lugar de la Ciudad como “rótula” territorial: Gibraltar-Bahía de Algeciras-Costa del Sol

Quizás sea la fuerza del “lugar”, del “sitio”, 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 para entender la singular organización de esta ciudad tanto en su escala urbana como territorial. Esta mítica posición del “lugar o sitio” de La Línea, la convierten en una ciudad de características territoriales muy singulares, con una forma y una identidad urbana y económica muy especial, conformada físicamente en base a sus referenciales “hitos” del Peñón de Gibraltar, y actualmente aquellos relacionados con sus entornos colindantes de la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol. Valga esta reflexión para indicar el reto y el valor urbanístico que pretende dar el nuevo Plan a la realidad territorial del “sitio” de la ciudad de La Línea y el modelo territorial que se propone para su futuro desarrollo urbanístico, económico y social. Para ello, el Plan plantea una propuesta que restituye y cualifica su actual imagen urbana y social, incorporando a su escala urbana y territorial la racionalidad que nos aporta la ordenación urbanística del Plan para vertebrar con ella la estratégica situación que nos ofrece el “sitio de la ciudad de la Línea” entre dos mares (Poniente y Levante) y tres singulares ámbitos territoriales (Bahía de Algeciras, Gibraltar y Costa del Sol).

En este sentido, deberíamos entender que La Línea más que una ciudad “aislada” (como parece haberse situado en 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 que reclamamos en este Plan, se encuentra precisamente en esa vertebración con sus territorios colindantes, y en la capacidad de recuperar su influencia competitiva y de cooperación, en un continuo proyecto de futuro, conectado a esas referencias de Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol. Esa puesta en valor de la “fuerza del lugar” de La Línea, ha generado en el nuevo Plan un cambio en la dirección de la mirada hacia ideas más “abiertas” capaces de romper el “aislamiento” de la ciudad, con el fin de poder planificar su futuro más desde su “abierta” relación con sus territorios colindantes que desde su pasado aislamiento “fronterizo” de difícil comprensión.

La actual realidad, nos muestra una Ciudad de La Línea con grandes oportunidades de futuro y múltiples ventajas comparativas. El nuevo Plan pretende aprovechar la dificultad de “sus problemas” para alumbrar precisamente esas grandes “oportunidades”, y recuperar ese nuevo entendimiento contemporáneo de su “lugar” como “rótula” de conexión de dichos ámbitos territoriales: Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol. Una nueva “centralidad” en el sistema territorial de la Comarca, capaz de producir nuevas ventajas y nuevos “espacios estratégicos”, dirigidos a la creación y potenciación de aquellos procesos económicos que demanda la ciudad y a solucionar sus actuales problemas, tanto de carácter urbanístico como sociales.

Esa búsqueda contemporánea de la “fuerza del lugar”, es lo que el nuevo Plan más ha valorado territorialmente, aportando sobre él una mirada más actualizada, más abierta y relacionada, presentando la urbanidad de La Línea como un auténtico “proyecto territorial”. 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 resolver y superar las dificultades de la vacuidad que la ciudad de La Línea sufre ante el vacío físico y conceptual de sus realidades urbanísticas de escala territorial. En consecuencia, el nuevo Plan apuesta por dotar a La Línea de concretas y estratégicas actuaciones para obtener una fuerte urbanidad, 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.

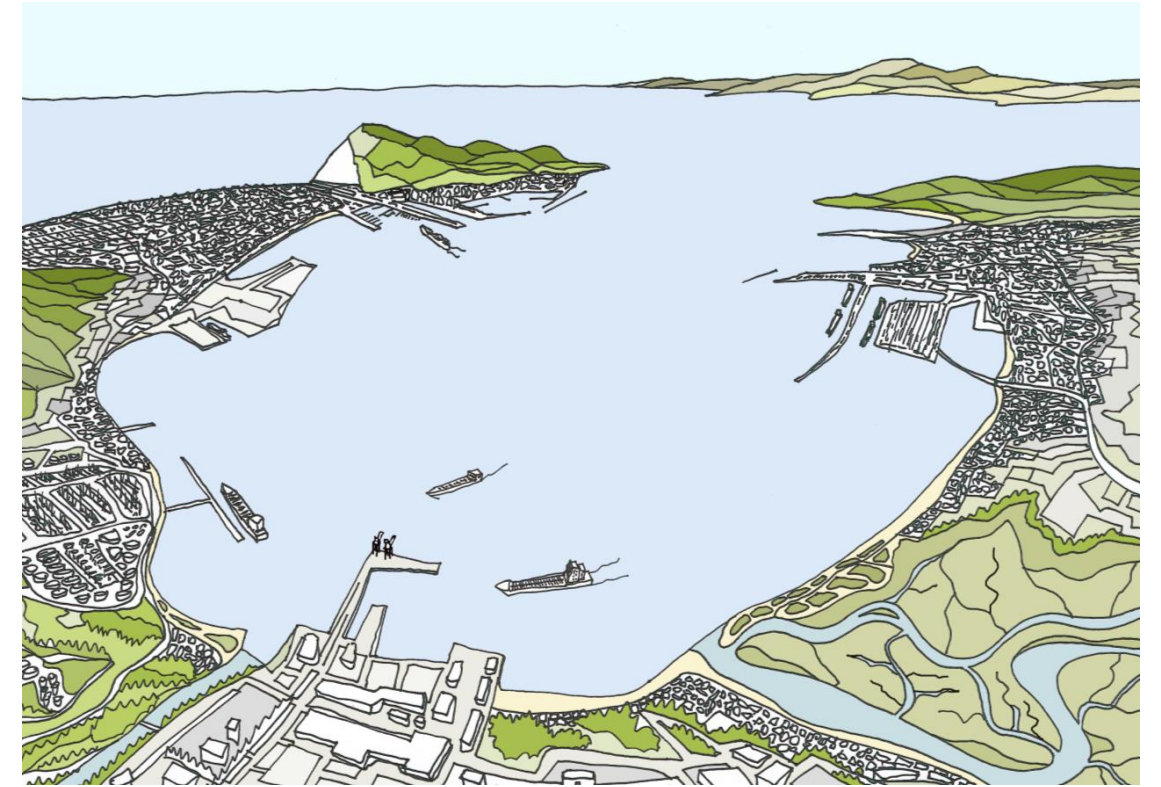
De la línea de Frontera a las Comunidades Fronterizas: Los Objetivos Territoriales

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”). Si bien, estos territorios siguen siendo visualizados, en nuestros días como “áreas de conflicto”, al concentrarse en ellos 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 para la defensa y separación del exterior (tanto en



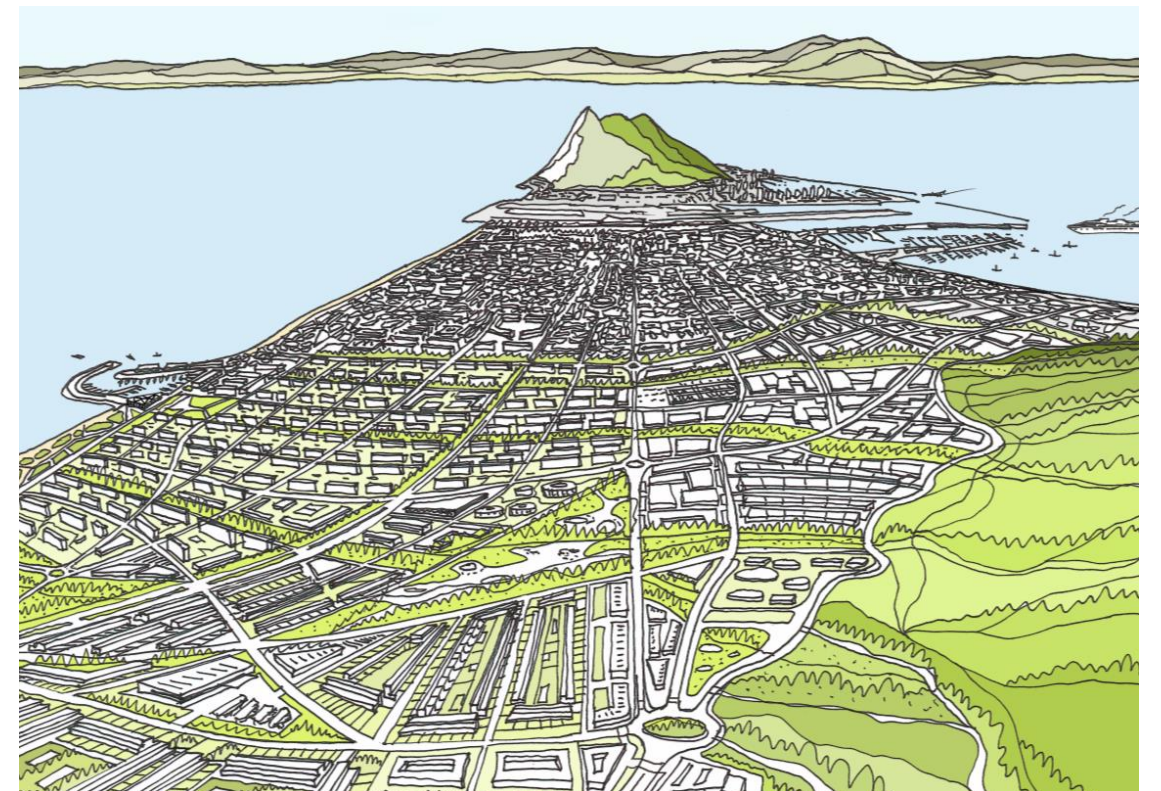
Dibujo de la Costa del Sol con el Peñón de Gibraltar al fondo, como dos importantes referencias territoriales junto a la Bahía de Algeciras.



Dibujo de la Bahía de Algeciras y su influencia territorial sobre la Ciudad de La Línea y el Peñón de Gibraltar.



Dibujo de la Ciudad de La Línea con su relación territorial con la Bahía de Algeciras.



Dibujo de la Ciudad de La Línea en relación con el Peñón de Gibraltar.



términos culturales, como comerciales o militares). Por ello, se han teorizado estrictamente como “espacios de vigilancia” y no como “espacios de entendimiento y relación”, como intentaremos plantear en el presente documento del nuevo Plan General de La Línea. Esta manera más contemporánea de entender estos espacios, con una visión más inclusiva y cooperativa, y menos segregadora, es lo que permite al Plan explorar proyectos, programas o propuestas que encierren dentro de ellos la intención de integrar la diversidad de los procesos y generar crecimientos inteligentes, inclusivos y sostenibles. Nunca resolveremos, porque la complejidad actual es cada vez más creciente, aspectos tales como la desigualdad o la sostenibilidad sino los introducimos con fuerza en la propia concepción de los proyectos que se proponen, y la suficiente atención en el diseño de las actuaciones para incorporarlos sólidamente y solidariamente al conjunto de estrategias que se plantean en este Plan General.

En el plano económico, estos espacios transfronterizos, han ido evolucionando históricamente entre el proteccionismo y el librecambismo según los tiempos, originando en muchos casos mercados informales, anómalos o ilegales, de contrabando y similares que han aprovechado esos “vacíos espaciales y económicos” 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 que en el resto del país se iban construyendo. Alejados siempre del “centro”, entendido éste como el espacio común mayoritario del desarrollo económico y social de un país, ha provocado notables diferencias sociales, culturales y económicas respecto al resto de esa “cultura mayoritaria” en la que discurrían el resto de los territorios colindantes.

La idea de un espacio entendido clásicamente como “línea de frontera”, no sólo profundiza en la demarcación y diferenciación de territorios, 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 de conflictividad todas las actividades de las mismas, lo que ha provocado graves consecuencias de deterioro económico y social. A partir de la citada década de los noventa, el concepto de frontera ha cambiado sensiblemente el paradigma conceptual de 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 económico y social.

En base a dichos planteamientos, concretamos algunas variaciones conceptuales de este tipo de espacios, que han servido al nuevo Plan General de la Línea para concretar objetivos y propuestas de la escala territorial de la Ciudad:

- De la frontera entendida como concepto de “línea”, a la frontera como “espacio” de interacciones y relaciones.
- De la frontera como sistema cerrado, a la frontera como un sistema abierto de interacción y cooperación social, cultural y económico entre espacios distintos.
- De la prioridad programática en la seguridad y el control, a la prioridad en el desarrollo económico y social.
- De la autoridad jerarquizada como modo de gobierno, a la autoridad entendida como gobernanza
- De la territorialización jurídica administrativa a la territorialización social y económica
- De una cultura centralizada impuesta desde arriba, a una cultura periférica propia de integración y vertebración.
- De ser una mera representación o proyección del espacio de la soberanía nacional, a ser una representación integrada de los espacios continuos y contiguos.
- 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.

Planificar “más allá” de La Línea: La Frontera como “Espacio” y no como “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 y en muchos estudios referido a estos aspectos. Los lenguajes y vocabularios fronterizos en la actualidad van perdiendo en el imaginario colectivo esas imágenes y símbolos de alto potencial de conflicto, no liberados de connotaciones degradadas, dificultad de oportunidades o valores sociales poco sólidos, apareciendo cada vez más arropados que nunca de términos como fronteras “suaves” o “porosas”, “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 desarrollos.



En este contexto de apertura y de relaciones integradoras, los intercambios económicos aumentarán y en consecuencia también la calidad de las relaciones sociales. Se crearán “nuevas centralidades” económicas y nuevos “corredores” de flujos de personas y mercancías. Los viejos espacios de confrontación, ilegalidad y pobreza, se transformarían en nuevos espacios funcionales, delimitados no solo como “objetos del derecho internacional”, sino por la prevalencia que aporta la planificación urbana y económica interterritorial de las distintas partes, que se convierte así en uno de los principales objetivos territoriales del documento del nuevo Plan General de La Línea.

La misma Unión Europea reconoce que la libre circulación de bienes, personas, servicios, y capitales instaurada en el llamado espacio Schengen solo puede realizarse con iniciativas de planificación y cooperación entre estos espacios, en paralelo a otras de libertad, seguridad y justicia que igualmente deben ir instaurándose, demostrando así que las tensiones fronterizas solo pueden encontrar caminos de resolución vía integración y cooperación entre los territorios.

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 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 soberanía nacional. Las fronteras se entienden mejor como espacios de oportunidades propias, surgidas de su porosidad y su inteligencia que, como espacio de confrontación, nacida de la separación. Sobre todo en Europa y en consecuencia también debería ser para la Línea de la Concepción, no se trata como una cuestión de diferencias territoriales, sino una discusión sobre cómo se planifica y se organiza el espacio fronterizo, como dialogan y colaboran los espacios, 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, en este proceso de cooperación e integración, se acaban configurando como “nuevas regiones” o “nuevos espacios comarcales” que se delimitan como verdaderos territorios funcionales no solo en el sentido clásico de la geografía económica, sino también con su capacidad de legitimarlos desde lo social, lo cultural o creativo.

En este contexto la Gobernanza multinivel, se convierte en la manera de operar por excelencia para pivotar estas nuevas entidades territoriales, como la praxis más adecuada de gestión pública o de concertación de los actores, como vía para legitimar o dar salida a problemas que por su escala y características singulares escapan a nuestro modo clásico de legitimación económica y política, para lo que será necesario poner en marcha mecanismos funcionales de gobierno parecidos a los que inspiran la gobernanza multinivel en donde reconocer a este espacio territorial de La Línea exige considerarlo de manera singular dentro de su contexto territorial.

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, resultando que una misma frontera puede suscitar ambas miradas. La cuestión de la mirada sobre la frontera que tiene el conjunto de la sociedad que vive cercana a ella, e incluso alejada, es importante porque subraya conocer que representación ostenta este tipo de espacios en el conjunto de un país y cuál es su encaje funcional. Estas miradas y conocimientos que todos tenemos, en especial las Instituciones y las empresas, son básicas para la búsqueda de una nueva comprensión de las fronteras entendidas como “espacio” para ir más allá de La Línea como “frontera”.

En un escenario de frontera cerrada, entendida casi exclusivamente como una zona conflictiva ajena a los procesos desarrollo del resto de la Ciudad de La Línea, lo que se subraya son 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. Este tipo de miradas implican una idea militarista y policial del espacio fronterizo, incluso a veces de temor y recelo respecto al conjunto de la nación al margen de la realidad económica y social que provoca en La Línea. Es aquí 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 y que el presente Plan General recoge como uno de sus principales objetivos territoriales para solucionarlas.



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 el papel que juegan la planificación urbana y territorial, y con los comportamientos espaciales, económicos y sociales de sus habitantes y empresas.

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

1.- La “planificación” en las zonas transfronterizas debe ser al menos tan de carácter urbanístico como social y económico.

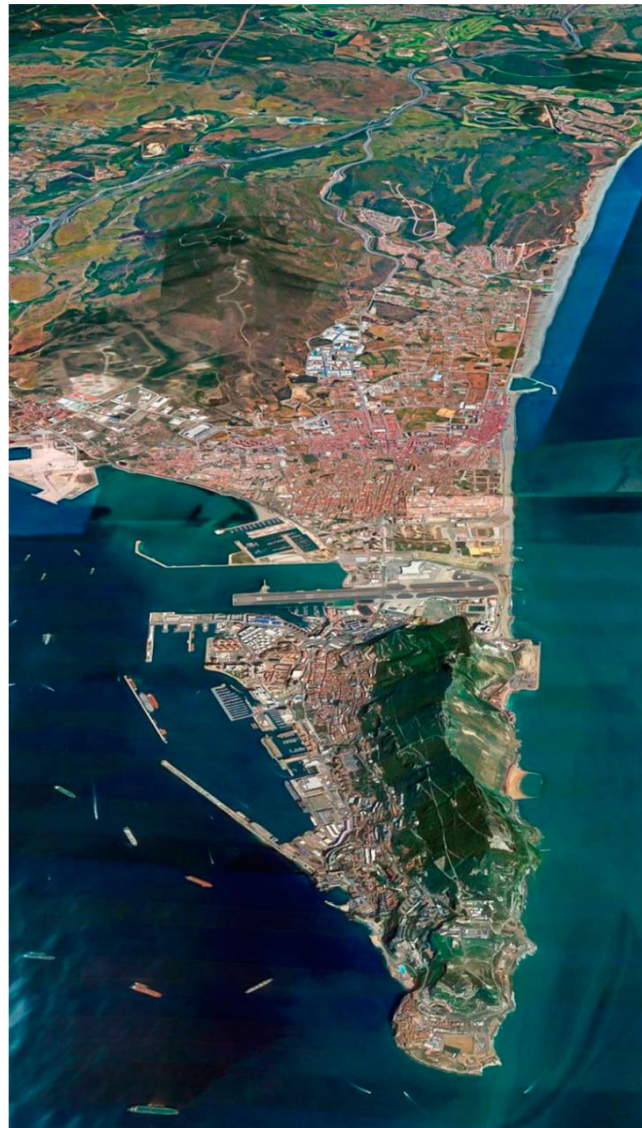
Es cierto que el factor económico puede iniciar desarrollos transfronterizos muy deseables, y que los habitantes de las zonas fronterizas, si les dotamos de los instrumentos de cooperación adecuados, sabrán aprovechar de modo especial las ventajas comparativas económicas y las alternativas que les ofrece las “aperturas” de su espacio, y esto ocurrirá con el trabajo, el comercio, la vivienda, los mecanismos financieros o las compras y los servicios. Siempre veremos flujos de trabajadores transfronterizos pasando a la zona donde se pagan salarios más elevados, así como flujos de personas circulando hacia la zona que ofrece los precios más baratos y los mejores servicios. Estas situaciones se replican en todas las fronteras, siempre que existen diferencias económicas colindantes las 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 suficiente el factor económico para generar los procesos de planificación y desarrollo que se plantean en este documento del Plan General hasta que los aspectos sociales entren en escena para 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 cuestiones económicas 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, si permitimos que los mecanismos de interacción debidamente regulados existan. Esto hace que las relaciones comerciales entre personas compradoras-proveedoras no podrían ser demasiado duraderas como nos está demostrando la realidad, mientras

que las relaciones sociales si son estables y permanentes, independientemente de las fluctuaciones económicas. Se trata, por tanto, de crear espacios de integración e intercambio de un decidido carácter cultural y humano, en definitiva, de predominio de la integración y comunicación social en este espacio fronterizo.

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 eficaz 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 que estamos planteando.

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 entre administraciones o gobiernos que desde diferentes expectativas en tiempos pasados han dado lugar a proyectos fallidos de vacíos contenidos y por tanto faltos de masa crítica necesaria para cristalizar. Es decir, se han puesto en marcha propuestas y recursos para proyectos que al final han repercutido muy escasamente en el espacio fronterizo, lo que ha supuesto una cierta desconfianza en la utilización colectiva de los mismos, ya que la decisión de los proyectos procedía de intereses ajenos a las necesidades colectivas de a quienes iban dirigidos como habitantes en la Ciudad de La Línea. Por todo ello, desde el Plan General se cree necesario potenciar grupos sociales que desde la iniciativa municipal cooperen entre sí en la causa de integración transfronteriza, tanto desde el propio cuerpo vecinal y empresarial como en el seno de las respectivas administraciones, para hacer avanzar esta integración urbana, económica y social que requiere La Línea. Sin esa masa crítica convencida de la integración y la colaboración entre partes será difícil consolidar los procesos de integración que se plantean en el Plan General. 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” como así se plantean en el Plan General a través de una serie de concretas “propuestas estratégicas” que conforman el discurso urbanístico del Plan General tanto en sus escalas urbanas como territoriales. No vale cualquier proyecto por muy aparatosa que sea su inversión o grandilocuente su objetivo, lo importante, en estos momentos, es que el proyecto que se diseñe encierre y visualice su capacidad de integración y este es el discurso proyectual por el que este Plan apuesta.



La Línea y su espacio territorial entre dos mares.



Asedio de Gibraltar (Grabados 1727): evolución histórica.



Vista del entorno territorial actual de La Línea desde el Peñón de Gibraltar.



3.- Existe una cierta tendencia en este tipo de espacios cerrados “fronterizos” al acomodamiento a una realidad muchas veces decadente, sumisa y con soluciones habitualmente exclusivas en términos económicos, pero muy cortoplacistas y poco sociales. Para salir de este tipo de situaciones y avanzar hacia un futuro más culto, creativo, inclusivo y abierto, se necesitan urgentes transformaciones, para superar estas actuales situaciones críticas que padece la Ciudad de La Línea. 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 ellos desde dichas cotidianidades. Nos acostumbramos a construir nuestra cotidianidad sobre la base de cómodas reglas que impiden mejorar su realidad, y cambiar esta situación socialmente implica unas maneras diferentes de hacer para alcanzar una masa crítica de población que entienda y comience a reclamar esas 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 desear pivotarlos exclusivamente desde arriba. En este sentido, el Plan General intenta generar esas nuevas ideas y proyectos estratégicos para favorecer crear una mayor masa de ciudadanos que entienda su implicación en estos nuevos procesos de integración y cooperación territoriales para que las posibilidades de éxito de la planificación sean mayores. Y para ello será necesario no solo la implicación municipal 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.

4.- 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 ofrece el Plan General, siendo sus principales objetivos territoriales 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” en sus planteamientos de 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 también 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 avale la sostenibilidad de las formas, de los recursos, y de los nuevos modos de producción.

La Comunicación, la Producción y la Innovación: Las Acciones Estratégicas de Escala Territorial

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 “*nuevos modelos de producción y relación*” que permitan reordenar y superar su importante herencia 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 “*infraestructuras*” 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 los 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. Así como toda la demanda que pueda ello provocar de nuevos modelos residenciales adaptados a los futuros desarrollos de la ciudad y reordenación de los suelos fronterizos con Gibraltar, como imagen de una nueva centralidad económica y social para Gibraltar y todo el arco de la Bahía de Algeciras, y la conurbanización turística de la Costa del Sol, así como esas importantes relaciones con 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 nuevas 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 y la puesta en valor pesquero y turístico del Puerto de “La Atunara”.

1.2 LA RED DE SISTEMAS GENERALES (E)

Como se ha explicado en el Capítulo de “Criterios y Objetivos”, una de las principales cuestiones que se han tenido en consideración en el tratamiento conjunto de los distintos Sistemas Generales ha sido una vez detectadas las necesidades del municipio analizar sus ubicaciones estratégicas de manera que fueran capaces de potenciar y formalizar la “estructura y forma” que den consistencia al modelo de desarrollo que se propone para la ciudad de La Línea. Por ello, no hay en el nuevo Plan General una única intencionalidad administrativa de cumplir con unos estándares obligados por la L.O.U.A. y sus Reglamentos (que en el Plan se rebasan sobradamente), sino que el análisis y objetivo principal está basado conceptualmente en la necesidad de buscar no sólo su ubicación estratégica respecto a sus futuros posibles usos colectivos, sino también su capacidad de integración en la estructura general de la Ciudad que justifique su ordenación y concreción de los diseños propuestos en base a su capacidad de generar continuidad espacial a través de todos estos sistemas verdes, deportivos y viarios que tendrán una importante capacidad estructurante, dejando de ser los

“espacios residuales” que una contabilidad abstracta administrativa los justificaría como única obligación urbanística.

Las apuestas de nuevos Sistemas Generales propuestos por el planeamiento complementan la red de Sistemas Generales ya existente en el municipio, que, pese a que gozaba de unos estándares por habitante más que razonables, la falta de una estructura viaria (de tráfico motorizado y no motorizado) que cohesionará los desarrollos más alejados del casco urbano los convertían en infrautilizados más allá de su entorno próximo.

Por todo ello la gran apuesta del Plan General en lo relacionado con los nuevos Sistemas Generales se ha centrado en un Sistema General Viario que garantice la articulación de la ciudad existente y de los nuevos crecimientos propuestos con el litoral, (fundamental Sistema General de Espacios Libres en un municipio como el Linense aunque no se compute como tal), y con los nuevos Parques e Instalaciones deportivas previstas. La circunvalación de la Calle Cartagena constituye un nexo de conexión y distribución en el que el nuevo modelo se apoya para localizar las principales apuestas con destino dotacional público.

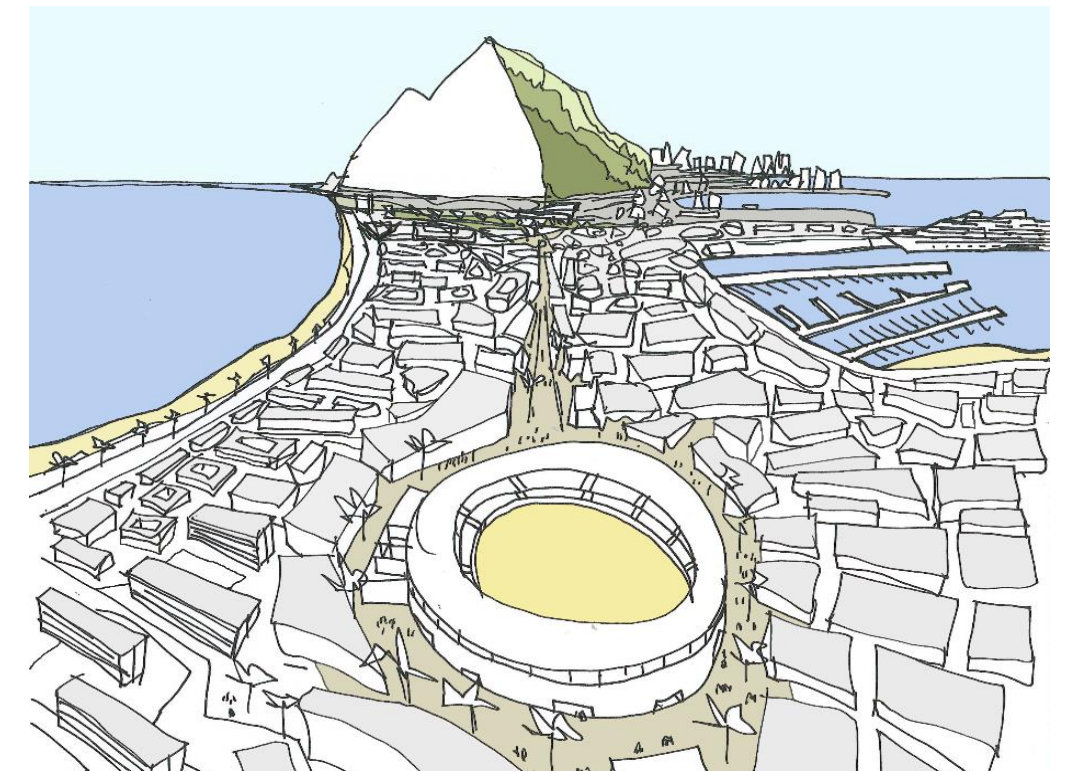
Para mejorar la funcionalidad de los Espacios Libres la normativa del PGOU permite en los mismos la compatibilidad de otros usos dotacionales y recreativos limitando la ocupación de la edificación asociada a dichos usos a un 5% de la superficie del parque y limitando a un máximo del 20% las superficies al aire libre que por cualquier causa tengan su acceso restringido.

1.2.1 Sistema General de Espacios Libres

En los apartados siguientes se describen las principales actuaciones previstas en los Sistemas Generales de Espacios Libres, justificándose el cumplimiento del artículo 10.A.c1 de la LOUA en el apartado 6.3.3 de esta memoria.

Suelo Urbano Consolidado

Los Sistemas Generales de Espacios Libres existentes en el municipio Linense son numerosos y se encuentran convenientemente repartidos entre los distintos núcleos poblacionales del mismo. Destaca por su importancia el gran parque Princesa Sofia, con mas de 17 Ha. de superficie, pero tanto los desarrollos de Venta Melchor como Alcaidesa cuentan con Sistemas Generales de Espacios Libres en proporción



Propuestas de Ordenación Estructural y Pormenorizada: Desarrollos del Plan.



adecuada a la población que soportan. El nuevo Plan General consolida la funcionalidad de dichos Espacios Libres mejorando la interconexión entre ellos.

Nuevo Parque Ferial (SGEL-05)

Para compensar el incremento poblacional que supondrán las actuaciones de incremento de aprovechamiento previstas en el casco urbano y como soporte a la nueva centralidad prevista junto a Gibraltar, el Plan califica un nuevo Sistema General de Espacio Libres junto al Parque Princesa Sofia (en terrenos que ya son de titularidad municipal) que además de extender y conectar el Parque Princesa Sofia con el litoral y con las ruinas de Santa Barbara, servirá para acoger el ferial de la Línea y otros eventos en ese entorno privilegiado.

Suelo Urbanizable Sectorizado

Atendiendo al mandato de la LOUA que establece que la ubicación de las dotaciones y equipamientos debe realizarse con atención a garantizar su adecuada articulación y vertebración de forma que fomenten la cohesión social en la ciudad, el modelo territorial propuesto establece cuatro nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, distribuidos estratégicamente en la ciudad para garantizar su funcionalidad.

Parque Oeste (SGEL-16)

Situado al oeste del término municipal, junto al sector “Pedreras Norte” sustituye a un Sistema General que estaba previsto en el plan anterior (nunca llegó a obtenerse el suelo) junto al Hospital Comarcal y cuya inviabilidad, aconsejan su reubicación. A los usos compatibles establecidos en la normativa para todos los espacios libres se añadirá en este caso el de Estación Apeadero que recoja el posible uso futuro de su ramal de ferrocarril, actualmente abandonado. El parque goza de una estratégica ubicación, cercana a los nuevos desarrollos y crecimientos previstos en esta zona de la ciudad y con fácil acceso desde los otros desarrollos previstos a través de la Avda. Cartagena. Es de destacar su centralidad urbana en la charnela de unión entre la ciudad existente y la nueva ciudad que se desarrolla por el Oeste.

Parque Avenida Cartagena (SGEL-17)

De una dimensión menor que el anterior, pero de gran importancia por su estratégica posición en el extremo este de la Avenida Cartagena, cercano a equipamientos

deportivos existentes y al nuevo Sistema General Deportivo previsto en la zona. Colindando con el sector “Ronda”, contribuye a paliar el déficit de Espacios Libres en esta zona del municipio.

Parque Agrícola del Zabal (SGEL-18)

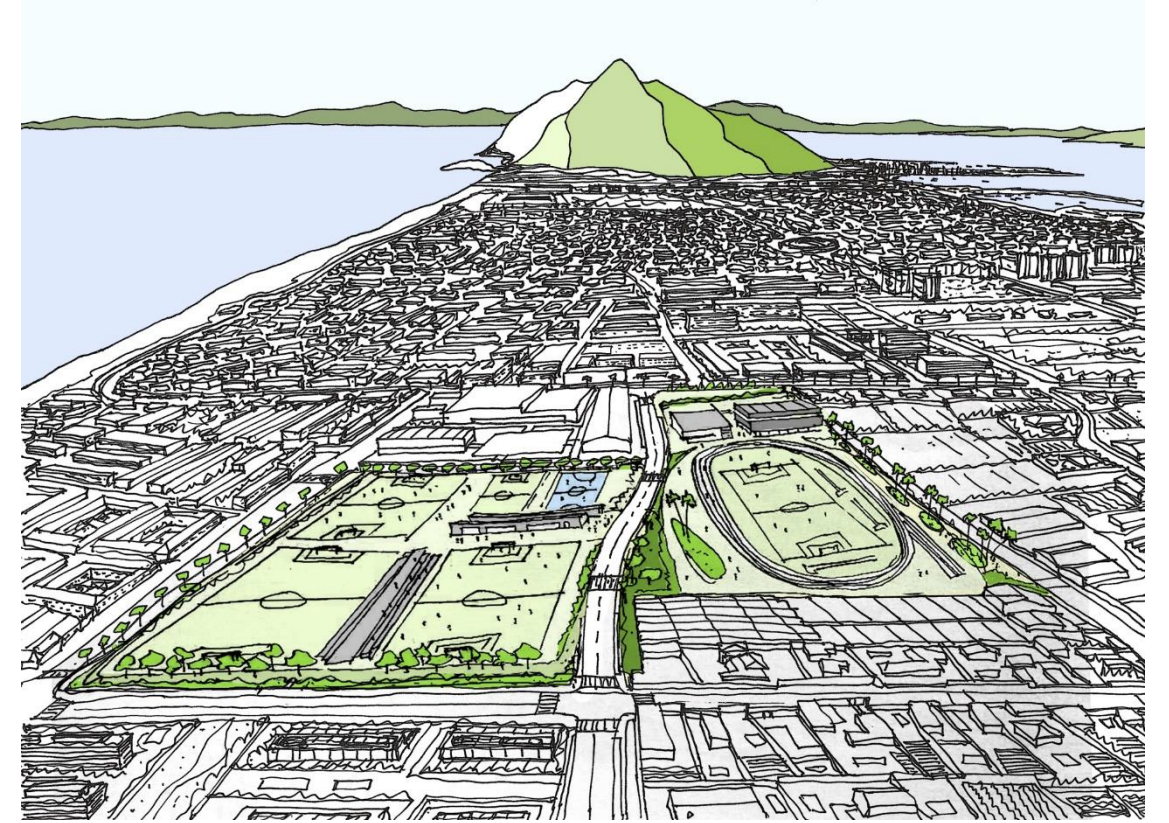
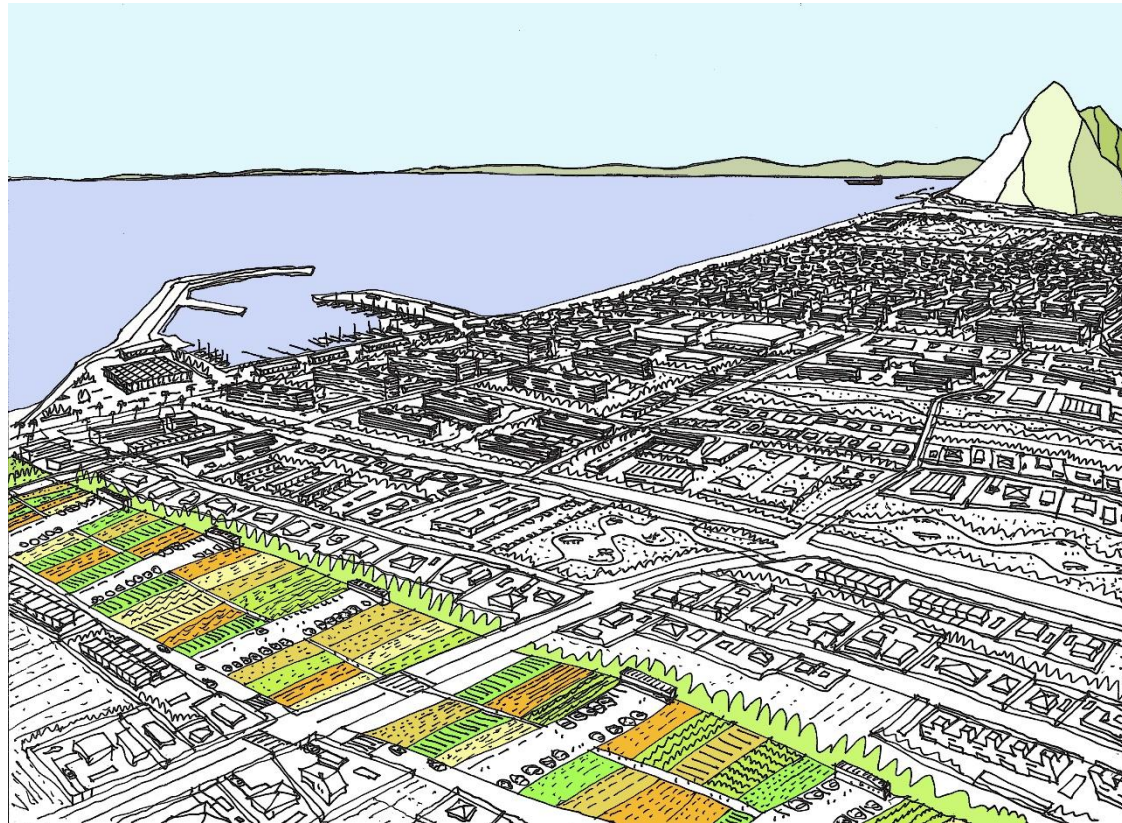
Se desarrolla en un suelo que se ubica transversalmente en la Zona del Zabal comunicando los suelos urbanizables sectorizados del “Eje Norte” con los del sector “Zabal” y “La Campana” en el litoral de levante. Su principal objetivo es recuperar su pasado como suelo agrícola y servir de conexión “verde” entre los nuevos desarrollos previstos, el nuevo acceso a la ciudad y el litoral. La creación de un “Parque Agrícola” de carácter público desarrollado a través de “Huertos Urbanos”, mediante el correspondiente Reglamento Municipal que garanticen su uso como espacio libre colectivo evoca como paisaje arqueológico el uso agrícola que caracterizó estos suelos y que actualmente ha desaparecido por la extensión de asentamientos irregulares que de forma desordenada se implantaron en los mismos. El uso como “Huertos Urbanos” para actividades de cultivo colectivo tiene una finalidad social, ambiental y participativa, y mejorará la calidad paisajística creando un parque innovador de carácter ocio-agrícola sostenible.

Parque fluvial del Zabal (SGEL-19)

Acompañando al cauce de uno de los numerosos arroyos que bajan de la Sierra Carbonera, entre los desarrollos urbanizables sectorizados que acompañan al eje Norte y las Áreas de Reforma Interior del Zabal se desarrolla este Sistema General de Espacios Libres cuya vocación es conectar los desarrollos anteriormente mencionados con los Suelos No Urbanizables de la Sierra Carbonera.

1.2.2 Sistema General Servicios, Dotaciones y Equipamientos

El término municipal de la Línea de la Concepción, a pesar de sus reducidas dimensiones, cuenta con numerosos equipamientos que tienen la consideración de Sistema General, entre otros el paso fronterizo con Gibraltar, dos puertos, un hospital comarcal, campo de golf, club de tenis, conservatorio de música, plaza de toros, un palacio de congresos, el cementerio, un tanatorio...etc. El plan general reconoce todos los Sistemas Generales delimitados en el anterior planeamiento que han sido



Sistemas Generales Verdes





ejecutados (tanto los de titularidad pública como privada). Así mismo se articula la obtención mediante transferencia de aprovechamientos de los suelos cedidos anticipadamente para la ejecución del Hospital Comarcal.

El Plan clasifica como Sistemas Generales en suelo urbano consolidado todos las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos (ya sean de titularidad privada como publica) que han sido ejecutados o cuyos suelos han sido efectivamente obtenidos, aunque este pendiente la ejecución del equipamiento, que por su carácter supramunicipal condicionan la organización del territorio y aportan calidad y funcionalidad a la ciudad. En cuanto a los usos pormenorizados de dichas dotaciones, es voluntad del planeamiento flexibilizar la implantación y modificación de los usos dotacionales para adaptarlos a la evolución de las necesidades sociales y comunitarias, circunstancia que queda reflejada en la normativa y la ordenanza.

En cuanto a los nuevos desarrollos y la demanda de dotaciones e infraestructuras previstas a futuro, se reserva suelo para los siguientes sistemas generales adscritos a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Nueva Ciudad Deportiva (SGDP-1)

Apoyada en el extremo este de la Avenida Cartagena junto a los desarrollos previstos en Ronda, Zabal bajo y la Campana constituirá junto con el Parque de la Avenida Cartagena una importante centralidad de usos dotacionales en un área cercana a la costa que además sirve de charnela entre ámbitos con una gran deficiencia de este tipo de equipamientos como es el Zabal y el barrio de la Atunara.. Se reubicarán en la misma las pistas de atletismo y el campo de Fútbol reglamentario que actualmente se encuentran junto al Parque Princesa Sofía, completándolo con dos Campos de Fútbol juveniles y varias canchas deportivas para baloncesto y fútbol-sala, voleibol...y un centro social para gimnasio, vestuarios, siendo complementario el uso terciario y restauración.

Ampliación del cementerio (SGSP-13)

En el entorno del actual cementerio se reserva suelo para la futura ampliación del mismo. Conforme al Decreto 62/2012 de 13 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, el Plan Parcial que ordene el sector colindante a la ampliación (SURS-7 de uso industrial) localizará la cesión de zonas verdes locales en el entorno del cementerio para crear una zona de protección al propio

Cementerio, y por otro lado la posibilidad de prever un espacio central de espacios libres que conjuntamente con el espacio del cementerio (cuando se decidiera su posible traslado a los más actuales modelos de "Parques Cementerios" .

1.2.3 Sistema General Infraestructuras

Red de abastecimiento

A la hora de diseñar las infraestructuras que deben dar servicio a las ciudades, es de primordial importancia la realización de un estudio de población y consumo, que determine con el mayor grado de exactitud posible, las tendencias futuras, al objeto de poder realizar un dimensionamiento de la infraestructura en cuestión, lo más acertado posible. Ello evitará el sobredimensionar innecesariamente las instalaciones con el coste que eso representa, o por el contrario infradimensionar unas instalaciones que presentarán problemas, al poco tiempo de su puesta en funcionamiento.

Por lo tanto, antes de plantear las soluciones para el abastecimiento de agua potable, vamos a realizar una somera exposición de lo que puede ser la prognosis de población y dotaciones en base a la documentación disponible.

Población a considerar

En el municipio de la Línea de la Concepción, son varios los estudios al respecto realizados recientemente, en materia hidráulica. Por un lado el proyecto de construcción de las conducciones generales de suministro al Campo de Gibraltar, actualmente en construcción. Por otro. el Plan Director de Alcantarillado del municipio de La Línea de la Concepción y finalmente no podemos olvidar el actual Plan General de Ordenación Urbana.

En el proyecto de las conducciones generales, inicialmente redactado por la Consejería de Medio Ambiente, se preveía un suministro para aproximadamente 100.000 habitantes. Dicha cifra partía de la estimación realizada en el P.G.O.U. vigente y que consideraba un posible crecimiento de la población de 28.750 habitantes que sumados a la población existente en aquel momento (año 2013) y que se cifraba en aproximadamente 63.000 habitantes resultaba un total para el año horizonte de 91.750 habitantes.

Si se observa la curva de crecimiento de la población de los últimos años se puede contrastar que hasta el año 2015, se produce un crecimiento moderado pero a partir de



esa fecha se registra una regresión hasta los 63.500 habitantes, permaneciendo constante en los últimos años.

Por este motivo, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, consideró oportuno revisar la prognosis de población que se realizaba en el proyecto, estableciendo una nueva población de 72.000 habitantes que comparada con la población actual de 62.940 habitantes, representa un crecimiento absoluto del 13,78%.

El presente P.G.O.U. prevé la construcción de aproximadamente 9.600 nuevas viviendas que si consideramos una ocupación media de 2,4 hab/viv, se obtiene una población de 23.040 personas que sumada a la población existente representa un total de 85.980 habitantes en el año horizonte.

Dotaciones a suministrar

Para establecer las dotaciones de consumo de agua potable es preceptivo adoptar como máximo las indicadas en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas R.D. 11/2016 de 8 de enero y Orden de 23 de febrero, donde se publican el contenido normativo del Plan.

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta el tamaño de población se obtiene una dotación de 240 l/hab.día, como consumo de agua potable. Dicho valor puede resultar excesivo para las necesidades del municipio, máxime si está previsto reducir las pérdidas de la red e iniciar una campaña de concienciación para un consumo responsable. Por lo tanto se considera apropiada una dotación de 200 l/hab.día, siendo ésta la que se aplicará en el presente documento.

Caudal de suministro

El agua bruta para atender la demanda de todo el Campo de Gibraltar, proviene de los embalses de Guadarranque y Charco Redondo, desde donde son transportados a la Estación de Tratamiento de Agua Potable (E.T.A.P.) denominada de El Cañuelo, partiendo de ésta las conducciones generales de transporte a los distintos municipios.

El caudal continuo de diseño de la conducción general, actualmente en construcción y que transportará el caudal necesario, para atender la demanda del municipio de la Línea de la Concepción, es 200 l/s lo que representa un volumen diario de 17.280 m³ que de acuerdo a la dotación anteriormente indicada es suficiente para atender la demanda de una población de 86.330 habitantes.

La capacidad de regulación del municipio es adecuada, puesto que con los volúmenes de Sierra Carbonera (48.000 m³) y Santa Margarita (4.800 m³) se cuenta con una garantía de regulación superior a los dos días.

Actuaciones propuestas

Dentro de las actuaciones propuestas en el presente P.G.O.U., conviene diferenciar las recogidas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas de abastecimiento de agua potable del municipio de La Línea de la Concepción y que son necesarias para mejorar el suministro a la trama urbana actual, de aquellas que serán necesarias para posibilitar el desarrollo urbano previsto. En el Plano OI.02 Red de abastecimiento, quedan perfectamente diferenciadas unas de otras así como en su valoración.

Las actuaciones provenientes del mencionado Plan Director consisten fundamentalmente en el cierre de algunas mallas interiores del casco urbano así como la construcción de una nueva estación de bombeo con la correspondiente conducción de impulsión hasta el depósito de regulación de Santa Margarita y la mejora de los depósitos de regulación con actuaciones de adecentamiento de sus instalaciones interiores.

Para los nuevos desarrollos en suelos urbanizables sectorizados previstos en el P.G.O.U. y poder garantizar el suministro con la calidad adecuada, se proponen las siguientes actuaciones:

- Nueva conducción desde el Depósito de Sierra Carbonera hasta la red propuesta en el SGC- V17. El diámetro será de 1.000 mm
- Cierre de malla en calle Cartagena con la conducción existente de diámetro 500 mm.
- Cierre de malla en el Paseo del Mediterráneo con una conducción de 300 mm de diámetro.
- Formación de malla en la zona de El Junquillo con conducciones de diámetro 500 mm y 300 mm.
- Creación de una nueva malla al norte del casco urbano existente a través de los Sistemas Generales SGC-V 23,17,18 y 19 prolongándose por este último hasta calle Cartagena, con diámetros de 500 mm y 300 mm.
- Conducción de 500 mm de diámetro a través del SG V-21.



- Cierre de malla con la conducción que discurre por calle Canarias mediante conducciones de diámetro 200 mm.
- Cierre de mallas a petición de ARCGISA en distintas zonas del casco urbano existente para completar el mallado de la red.

El material de las conducciones deberá ser la fundición dúctil y su trazado deberá discurrir en todo lo posible a través de espacios públicos exentos al tráfico.

Con las actuaciones previstas en el Plan Director de Abastecimiento y las propuestas para los nuevos desarrollos, se pretende convertir la actual red de distribución de agua potable parcialmente mallada, en una red totalmente sectorizada lo que permitirá una mayor flexibilidad en la explotación así como una mayor garantía en la calidad del servicio, al poder independizar ante averías, tramos concretos de la red sin que se vean afectados el resto de usuarios. Contar con una alternativa en la conducción principal que une el depósito de Sierra Carboneras con la red de distribución, en la actualidad en caso de avería en ese tramo se interrumpe el suministro a todo el casco urbano. Con la nueva estación de bombeo prevista en Santa Margarita se pretende renovar una instalación obsoleta y mejorar la eficacia de la instalación, dotándola de una nueva conducción de impulsión que reduzca el número de averías actuales.

Por último se han tenido en consideración las propuestas realizadas por ARCGISA y que consisten en cerrar nuevas mallas en el casco urbano, de manera que se facilite la futura explotación de la red.

El dimensionado de las nuevas redes se ha realizado de acuerdo a los siguientes criterios:

- La población a considerar en cada caso, corresponderá al número de viviendas con una ocupación de 2,4 hab/viv.
- La dotación a emplear será de 240 l/hab. Día, estando incluido en ella la parte correspondiente al uso comercial y de pequeña industria.
- La velocidad estará comprendida entre 0,5 m/s y 1,00 m/s, pudiéndose llegar excepcionalmente al 1,5 m/s.

Red de saneamiento de aguas residuales

De acuerdo a las premisas marcadas en el apartado relativo al abastecimiento, pero teniendo en cuenta que la dotación a considerar en este caso es del 80 % y una vez detectada la problemática existente, se plantearán las actuaciones necesarias para

solventarlas. El presente documento, se basa en el Plan Director de Alcantarillado redactado de enero de 2018, en el que se estudian en profundidad las distintas circunstancias de dicha infraestructura y que contando con el visto bueno municipal no tenemos argumentos para no considerarlo como base de partida en el presente documento. La única salvedad que debemos hacer, es que lógicamente las propuestas que se referían a los nuevos desarrollos, serán adaptadas al nuevo planeamiento objeto del presente documento.

Es importante destacar que no es necesario prever la ampliación de la capacidad de tratamiento en estos momentos, puesto que la misma se diseñó para una capacidad máxima de 100.000 he y con las previsiones del presente PGOU no se va a sobrepasar dicho límite.

La construcción de nuevos sistemas de saneamiento debe realizarse siguiendo varias premisas:

1. Aprovechar al máximo las infraestructuras existentes. Esta medida conllevaría una menor inversión y por tanto, las soluciones así proyectadas serían económicamente óptimas.
2. Minimizar el riesgo de fallo en el funcionamiento de las nuevas construcciones ante sucesos lluviosos de gran intensidad.

Los criterios técnicos de funcionamiento que se consideraron para el dimensionamiento de las redes de saneamiento fueron los siguientes:

1. Se construirán aliviaderos para un coeficiente de dilución de 1:7.
2. No hay vertidos directos de saneamiento (fecales) a los arroyos.
3. Las velocidades medias admitidas estarán comprendidas entre 0,6 y 3,5 m/s en nuevos colectores.
4. Los aliviaderos verterán únicamente agua de lluvia de acuerdo con la dilución exigida y se realizará a arroyos existentes.
5. Las ampliaciones de red de realizarán estudiando el P.G.O.U.

Los materiales que el Plan Director considera como válidos tanto en las actuaciones de mejora como en las de ampliación del P.G.O.U., serán: hormigón en masa y armado, PVC, polipropileno, polietileno de alta densidad y fundición.



El diámetro nominal mínimo a considerar serán el 315 mm para los materiales plásticos y el 300 mm para el resto de materiales.

El trazado de los colectores en general se proyectará bajo la calzada, pero ocasionalmente podrá discurrir por las aceras y zonas de dominio público.

Cuando debido a la anchura de la calle la distancia entre el sumidero y el pozo sea superior a 10 m desdoblará el colector en ambas márgenes.

Las alineaciones entre pozos de registro serán rectas, siendo la distancia máxima entre ellos de 50 m y en el caso de ser visitables se puede ampliar hasta 100 m.

Entre pozos de registro la pendiente será constante, realizando resaltos con los pozos de registro en caso de no poder mantenerla constante.

Las restricciones de la pendiente vendrán determinadas por los valores de velocidad máxima y mínima.

En el mencionado Plan Director, se establecen tres bloques independientes como son:

- ☐ Actuaciones de mejora de la red en situación actual.
- ☐ Eliminación de injerencias de la red de fecales.
- ☐ Actuaciones de mejora sobre la red existente para la situación futura.

A continuación se describe el alcance de cada una de ellas, pudiéndose observar con mayor detalle en el Plano OI.08 y OI.10, así como su valoración en el estudio económico-financiero que se incluye.

Actuaciones de mejora de la red en situación actual

Como mejoras más inmediatas y prioritarias se proponen una serie de actuaciones, la mayor parte de ellas para mejorar las condiciones del servicio de recogidas de aguas procedentes de precipitaciones, ya que la inexistencia de red de pluviales en algunos puntos del municipio y las interconexiones con la red de fecales, sobrecargándola en determinados puntos, provoca que rebosen los pozos de registro, al superar los colectores el 100% de su capacidad de transporte.

Se trata por tanto de 51 actuaciones que clasificadas por su tipología se refieren a:

- ☐ Adecuación de puntos de vertido.
- ☐ Realización de aliviaderos en la red de pluviales.

- ☐ Adecuación de aliviaderos en E.B.A.R.
- ☐ Ampliación de colectores.
- ☐ Nuevas conducciones de impulsión.
- ☐ Construcción de nueva E.B.A.R.

La priorización de las actuaciones se realiza en base a la valoración de afecciones, daños y riesgos, así como sus respectivos plazos de ejecución, estableciéndose tres niveles diferentes.

Actuaciones para la eliminación de injerencias de la red de fecales

En el año 2012 AQUALIA como concesionario del servicio, redactó para el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción un Plan de Actuaciones para la eliminación de las injerencias detectada desde la red de fecales a las redes de pluviales. A fecha de redacción del Plan Director de Alcantarillado, se han llevado a cabo 5 de las 60 actuaciones planteadas.

Las presentes actuaciones también fueron priorizadas, en tres niveles siguiendo los mismos criterios mencionados en el apartado anterior.

Actuaciones de mejora sobre la red existente para la situación futura

Del análisis realizado a la red existente y una vez resueltas las actuales deficiencias, se detecta que es conveniente descargarla de todas aquellas aportaciones que provengan de sectores situados al norte de calle Cartagena. Para ello en la confluencia de calle Cartagena con la A-383 se propone una arqueta de rotura de carga donde verterá además del caudal impulsado desde la EBAR de Gravina, todo el que se genere entre el SGC V17 y la mencionada calle Cartagena, discurriendo por gravedad desde ese punto hasta nueva EBAR de El Cementerio a través de un colector de diámetro 1000 mm.

En la nueva EBAR de El Cementerio, se concentrará también todo el caudal generado en los sectores situados al norte de la misma, descargando por tanto las actuales estaciones de bombeo de Gravina y Pavía, con lo que se conseguirá un mejor funcionamiento de éstas.

En la confluencia de la carretera de Málaga con Calle Canarias se propone una nueva EBAR que concentrará los caudales que se generen al este del SGC-V17,



impulsándose directamente a la EDAR mediante una conducción de diámetro 300 mm que discurrirá a través de los viales hasta el punto de vertido en las instalaciones de depuración.

Para la recogida del agua generada en la zona de influencia de la nueva EBAR se plantea una red de colectores principales con dirección hacia el este, de manera que son interceptados en el SGC- V 15 por otro colector principal transportándolos hasta la mencionada nueva EBAR.

En el Plano OI.03. Red de aguas residuales propuesta, se puede observar con mayor detalle lo descrito con anterioridad.

Red de saneamiento de aguas pluviales

En el casco urbano consolidado, una vez resuelto el problema de la utilización de la red de saneamiento de aguas pluviales para el vertido de las aguas residuales que se generan en aquellas zonas, donde los colectores que las debían canalizar fueron totalmente inutilizados, no necesita de actuaciones complementarias, puesto que las medidas que se diseñan para el desarrollo de nuevos suelos, sirven a su vez para impedir el paso de las aguas de escorrentía no canalizadas, hasta el propio casco urbano.

Por lo tanto, el desarrollo urbano al norte de la actual trama urbana, aumenta la protección frente a avenidas del resto de la ciudad puesto que la red fluvial se delimita de acuerdo a los estándares actuales de protección y por tanto se impide el desbordamiento de esos cauces más allá de las zonas delimitadas para su transporte, por lo que tan sólo será necesario canalizar el agua que se genere en cada zona de manera muy específica.

Actuaciones propuestas

El viario propuesto en el límite del sector SURS-1 actúa de barrera junto al denominado Canal de Cintura frente a las aguas de escorrentía provenientes de Sierra Carbonera y que pudiesen alcanzar a la zona urbana. Puesto que el vial contará con un punto alto en la confluencia con el denominado Camino Lucas, este marcará las dos vertientes por las que se plantean dos colectores de diámetro 1.500 mm que verterán al oeste al arroyo Cachón y por el este al propio Canal de Cintura.

El resto de viales incluirán dentro de la infraestructura propia los colectores de pluviales necesarios para el correcto drenaje de la zona en concreto de que se trate.

Las velocidades medias admitidas estarán comprendidas entre 0,6 y 3,5 m/s en nuevos colectores.

Los materiales que el Plan Director considera como válidos, serán: hormigón en masa y armado, PVC, polipropileno, polietileno de alta densidad y fundición.

El diámetro nominal mínimo a considerar serán el 315 mm para los materiales plásticos y el 300 mm para el resto de materiales.

El trazado de los colectores en general se proyectará bajo la calzada, pero ocasionalmente podrá discurrir por las aceras y zonas de dominio público.

Cuando debido a la anchura de la calle la distancia entre el sumidero y el pozo sea superior a 10 m desdoblará el colector en ambas márgenes.

Las alineaciones entre pozos de registro serán rectas, siendo la distancia máxima entre ellos de 50 m y en el caso de ser visitables se puede ampliar hasta 100 m.

Entre pozos de registro la pendiente será constante, realizando resaltos con los pozos de registro en caso de no poder mantenerla constante.

Las restricciones de la pendiente vendrán determinadas por los valores de velocidad máxima y mínima.

En el Plano OI.04. se puede observar con mejor detalle lo descrito con anterioridad.

Red de gas

El desarrollo futuro de la red de gas en el casco urbano consolidado, forma parte de la planificación con que cuenta la compañía suministradora y no necesita de infraestructuras adicionales para su expansión.

Actuaciones propuestas

Para atender la demanda de los nuevos suelos a desarrollar, se plantea una red a media y baja presión que discurriendo por los viales que forman parte de los sistemas generales viarios, será suficiente para atender la demanda de esos sectores.



El trazado de las canalizaciones se realizará por zonas públicas y preferentemente exentas al tráfico, estando dotadas de los elementos necesarios para la correcta explotación del servicio y de seguridad.

Los materiales a emplear serán los normalizados reglamentariamente para este tipo de instalaciones y normalizados por la empresa distribuidora del gas.

Red de energía eléctrica

Para el suministro de energía eléctrica es necesario tener en cuenta dos tipos de instalaciones distintas como son la Media Tensión (MT) y la Baja Tensión (BT). La primera sirve para el transporte desde las subestaciones hasta las zonas de consumo, pero para que esto sea posible, es necesario transformar la tensión de servicio, a valores inferiores y que puedan ser utilizados de manera segura.

Por lo tanto es necesario establecer dos tipos de canalizaciones independientes, así como plantear la futura ubicación de los centros de transformación, al menos en los sistemas generales del viario al objeto de evitar en el futuro nuevas actuaciones sobre los mismos. No se incluyen dentro de las actuaciones previstas, ni el cableado necesario en cada caso, ni los centros de transformación, los cuales serán objeto de los desarrollos urbanísticos que se vayan realizando a lo largo del tiempo y que podrán concretar en ese momento sus necesidades reales.

Por lo tanto a continuación vamos a exponer las propuestas para atender la demanda que prevé el presente Plan de manera diferenciada para cada una de las redes.

Actuaciones propuestas para la red de M.T.

En la zona de los futuros desarrollos, en concreto en El Zabal, existen numerosas líneas aéreas que suministran la energía eléctrica a las numerosas edificaciones irregulares que existen en la zona. Estas líneas deberán ser soterradas a través de los distintos sistemas generales viarios, estableciéndose una serie de mallas que permitan flexibilizar el suministro de la energía.

Estas canalizaciones se prolongarán por el SGC-V 23 hasta conectar con las líneas de M.T. procedentes de San Roque, cerrando así la malla a nivel de municipio con dos puntos diferentes para el suministro de la energía eléctrica.

En los sistemas generales viarios por donde discurre las canalizaciones propuestas, se definirán los espacios necesarios para ubicar los centros de transformación, al objeto de poder plantear las canalizaciones necesarias en B.T.

Las alineaciones de las canalizaciones deberán cumplir los requisitos reglamentarios así como los propios de la compañía suministradora, preferiblemente serán rectas, no admitiéndose en alineaciones curvas con radios de giro inferiores a 25,00 m. Dispondrán de arquetas registrables cada 40 m o en cambios de alineación. El trazado discurrirá preferiblemente a través de espacios públicos exentos al tráfico.

En el Plano OI.06 se puede observar con mayor detalle lo expuesto con anterioridad.

Actuaciones propuestas para la red de B.T.

A partir de los emplazamientos previstos para la implantación de los centros de transformación se plantea unas canalizaciones de B.T. que discurren a través de los sistemas generales viarios, de manera que sea posible atender la demanda de los sectores ubicados en sus márgenes sin necesidad de tener que actuar nuevamente sobre el vial.

Las canalizaciones se cerrarán formando mallas al objeto de poder flexibilizar el suministro de la energía eléctrica. Las especificaciones para su implantación cumplirán los mismos requisitos expuestos para las canalizaciones de M.T.

En el Plano O.I.07 se puede observar con mayor detalle lo expuesto con anterioridad.

Red de telecomunicaciones

Para el suministro de los servicios de telefonía de voz y datos, aunque las canalizaciones pueden estar malladas, en realidad el servicio a diferencia del suministro energético, se suministra a través de líneas en punta necesitando por lo tanto mayor número de pares en el inicio del trazado que al final de la misma.

Por ello es importante determinar el número de canalizaciones independientes que hay que instalar en cada caso. A diferencia de otros tiempos donde cada compañía prefería contar con canalizaciones propias, en la actualidad comparten líneas lo que redundaría en un menor coste para todas.

Por lo tanto se plantean las canalizaciones que consideramos pueden ser necesarias, sin establecer diferencias en cuanto a compañía suministradora. No se incluyen dentro de las actuaciones previstas, ni el cableado necesario en cada caso, ni los centros de distribución, los cuales serán objeto de los desarrollos urbanísticos que se vayan realizando a lo largo del tiempo y que podrán concretar en ese momento sus necesidades reales.



A continuación vamos a exponer las propuestas para atender la demanda que prevé el presente Plan de manera diferenciada para cada una de las redes.

Actuaciones propuestas

En la zona de los futuros desarrollos, en concreto en El Zabal, existen numerosas líneas aéreas que suministran el servicio telefónico a las numerosas edificaciones irregulares que existen en la zona. Estas líneas deberán ser soterradas a través de los distintos viarios que se proponen independientemente de que se trate de sistemas generales o no.

Estas canalizaciones se prolongarán por el SGC-V 23 hasta conectar con la Avd. de España. En la zona de El Junquillo se observa cierto déficit en una primera observación. Desconocemos en estos momentos los motivos, pero es posible que se deba a la insuficiencia de las líneas actuales. Si a esta circunstancia se le une la consolidación de las zonas urbanas limítrofes, se justifica la necesidad de dotar a la zona de mayores posibilidades en materia de comunicación, planteando una serie de canalizaciones en la zona, de manera que además de poder suplir los posibles déficits actuales, permita atender la demanda futura de los suelos a consolidar.

Las alineaciones de las canalizaciones deberán cumplir los requisitos reglamentarios así como los propios de la compañía suministradora, preferiblemente serán rectas, no admitiéndose en alineaciones curvas con radios de giro inferiores a 25,00 m. Dispondrán de arquetas registrables cada 40 m o en cambios de alineación. El trazado discurrirá preferiblemente a través de espacios públicos exentos al tráfico.

En el Plano OI.08 se puede observar con mayor detalle lo expuesto con anterioridad.

Recogida de residuos sólidos urbanos

Para la recogida de residuos sólidos urbanos existen en la actualidad una serie de rutas en función del tipo de los contenedores donde los usuarios depositan los residuos, así como de la complejidad para la circulación de los vehículos recolectores. A medida que se vayan produciendo los nuevos desarrollos, se irán ampliando o modificando tanto el número como el trazado de las líneas existentes. En estos momentos, resulta imposible prever dichas modificaciones puesto que dependerá de múltiples factores que en estos momentos se desconocen.

Para aumentar la eficacia del servicio, se plantea la instalación de una planta de transferencia que permitirá reducir el número de desplazamientos hasta las

instalaciones de clasificación y tratamiento. De igual modo, para facilitar a los usuarios el depósito del resto de residuos que se generan en cualquier ciudad, se plantean tres instalaciones denominadas puntos limpios.

La ubicación de la planta de transferencia se realizará donde en la actualidad se realiza el cambio de las cajas recolectoras, existiendo además el único punto limpio del municipio.

La implantación de los restantes puntos limpios se realizará una al sur de la Avd. Príncipe de Asturias, otra en la zona industrial prevista en la margen derecha del arroyo Cachón y la última en la urbanización La Alcadesa.

A continuación, pasamos a describir el alcance de las instalaciones mencionadas, pudiéndose observar su emplazamiento en el Plano OI.09.

Instalaciones de los puntos limpios

La dotación para este tipo de establecimientos consiste en recintos de recogida selectivos y específicos, dotados de viales zonas de carga y descarga, contenedores para específicos y cerramiento perimetral. Además, cuenta con oficina de control y nave para el almacenamiento de residuos domiciliarios y especiales (RE), residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (REE).

Los puntos limpios que se plantea instalar funcionarán como pequeños centros de acopio para su posterior tratamiento. Los residuos que se pretende acopiar son:

- Residuos voluminosos:
 - Muebles, enseres domésticos y maderas
 - Chatarra
 - Residuos vegetales y restos de poda
 - Embalajes y voluminosos
 - Escombros y restos de obra de pequeñas reformas
 - Neumáticos



Esquema de la Estructura Viaria Principal, con el modelo "radio-concéntrico" de Paseos del Litoral, Avd. Cartagena y Eje Norte como principales elementos viarios estructurantes



Dibujo de los Corredores Verdes en la trama urbana de las zonas del Zabal como elementos estructurantes de las ordenaciones propuestas.



- Residuos de recogida selectiva:
 - Papel y cartón
 - Vidrio
 - Ropa y Tejidos
 - Envases no contaminados
 - Aceites domésticos usados embotellados.

- Residuos especiales domiciliarios:
 - Aceites usados de cocina y automoción
 - Pinturas, barnices y disolventes
 - Pilas y baterías
 - Envases vacíos contaminados
 - Envases de aerosoles
 - Fotografías y radiografías
 - Fluorescentes y lámparas afines
 - Baterías de automoción de origen particular
 - Repuestos de automóvil
 - Cartuchos de tinta y tóner de impresoras
- Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE)

Los puntos limpios previstos están ubicados en suelos urbanos que ya son de titularidad pública a excepción del Punto Limpio que dará servicio a los nuevos desarrollos junto a la Avenida de las industrias.

Punto Limpio Carrefour (SGIN-05)

La implantación de usos residenciales no solo lleva aparejada la necesidad de incrementar los equipamientos deportivos, las zonas verdes y otra serie de servicios que garanticen la calidad de los nuevos desarrollos. El correcto tratamiento de los residuos que la actividad urbana genera es imprescindible en el planteamiento a futuro de cualquier ciudad. Por ello se reservan suelos, junto al polígono industrial existente, para la creación de un punto limpio o punto ecológico donde se recojan y cataloguen los residuos con el fin de gestionarlos posteriormente de una forma responsable y respetuosa con el entorno.

Instalaciones de la planta de transferencia (SGIN-06)

La planta de transferencia además de lo indicado para los puntos limpios contará con muelles específicos para la descarga de la denominada fracción resto y su compactación en cajas de gran capacidad desde donde serán transportados a la planta de clasificación y tratamiento de residuos de la mancomunidad. El objetivo de esta instalación es reducir el número de viajes a la planta de clasificación, reduciendo así las emisiones a la atmósfera y reduciendo los costes de transporte de los mismos.

1.2.4 Sistema General Viario

Como se ha mencionado en distintos apartados uno de los problemas de territorio Linense, a pesar de su escasa dimensión, es la falta de inter conexión entre los distintos ámbitos que lo conforman, la Sierra con la costa de levante, la playa de poniente con la de levante, el casco urbano y los nuevos desarrollos de Santa Margarita o Alcaidesa... Por ello el Plan hace una importante apuesta por estructurar dicho territorio apoyándose en la mejora del Sistema General viario que además de posibilitar el tráfico motorizado reserve suelo para el peatón y el ciclista. Dichos viarios, adscritos para la obtención del suelo y su ejecución a los sectores de suelo urbanizable sectorizado, garantizaran la conexión de las nuevas implantaciones con los Sistemas Generales existentes y previstos, así como con el litoral.

Para ello se ha estudiado el PMUS de la Línea de la Concepción, del año 2016, y tomando como referencia el análisis realizado en el mismo en lo que a desplazamientos se refiere, tanto en cuestión de itinerarios principales, como en modos de realizarlos, y siendo conscientes de la necesidad de fomentar la movilidad no motorizada, como principal fuente de desplazamientos sostenibles propios de una ciudad moderna, donde se ha buscado en todo momento la integración del peatón y la bicicleta; se realizan las siguientes propuestas:

Red viaria existente

Tras el análisis efectuado en la memoria de Información en el análisis del Tráfico y movilidad, los principales problemas de la red viaria existente, utilizando como referencia los nodos establecidos en el citado apartado, son los que a continuación se relacionan:



Nodo 1, tal como hemos indicado al tratarse de una entrada directa vinculada a la frontera con Gibraltar y al centro histórico de la ciudad, el acceso por la Avenida de España, presenta graves problemas de fluidez en el tráfico agravado en las horas punta del día. Por ello, sería recomendable redirigir el tráfico a los accesos Norte y Este de la ciudad, pues supondría una agilización y descongestión de las principales arterias de entrada

En el nodo 2, los problemas de fluidez, mejorarán en gran medida con la ejecución de vial denominado SGC-V17 (también denominado Eje Norte), previsto en el PGOU, en la estrategia DUSI, en el PMUS de La Línea y en Plan Estratégico de Impulso y Crecimiento de La Línea.

Con respecto al nodo 3, el acceso a Gibraltar, se deben buscar soluciones que palien la masificación de vehículos a motor en horas punta en la zona de la frontera, aunque en este caso las soluciones son más complejas al tratarse de una frontera internacional, pero el PGOU contempla la construcción de un aparcamiento disuasorio (SGC-V28) en la Carretera de las Industrias cerca del acceso al municipio por Campamento.

En cuanto a los ejes de dirección Norte-Sur, se deberían reforzar otros ejes en este mismo sentido para que no se produzcan embotellamientos en la arteria de Carretera de Málaga - Avenida María Guerrero – Calle Ángel.

En el caso de los ejes de dirección Este-Oeste donde tan solo se han detectado la existencia de 2 ejes claros (la Calle Cartagena y la Avenida de España), sería necesaria la creación de al menos un vial intermedio que cortara a la altura de la plaza de toros.

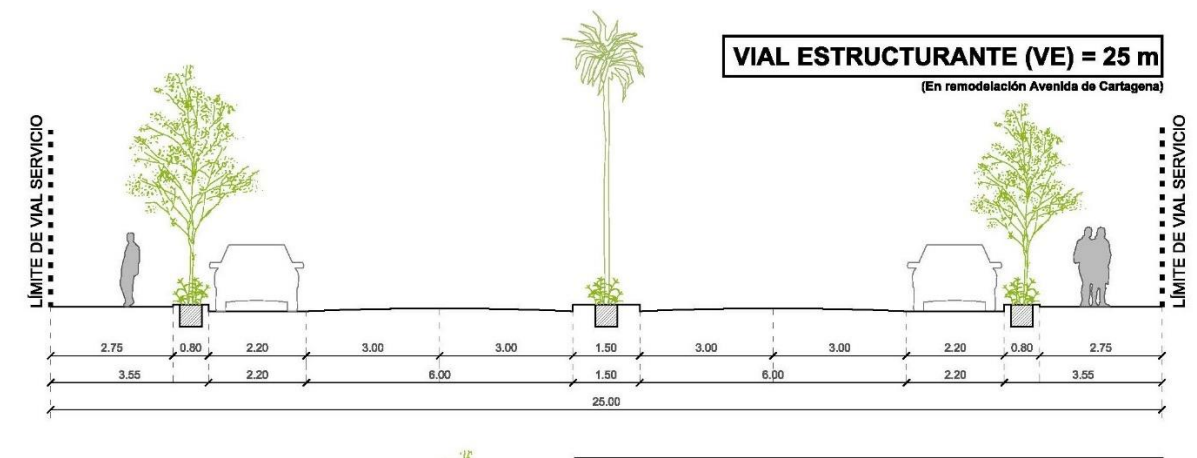
El PGOU también contempla la finalización de la apertura de muchos tramos viarios que estaban previstos por el anterior plan como actuaciones asistemáticas no delimitadas, que se incorporan en este PGOU como expropiaciones.

Nuevos desarrollos

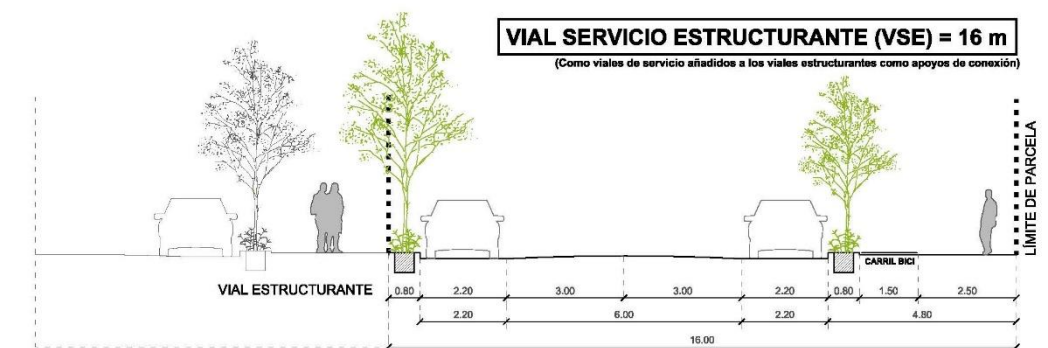
Con objeto de planificar los nuevos desarrollos, se han tomado como punto de partida algunas de las propuestas del PMUS de La línea de la Concepción, siendo completadas, adaptadas y ampliadas con toda la red viaria correspondiente a los nuevos desarrollos que se establecen para la ciudad.

Desde estos puntos de partida se establecen distintas secciones tipo para cada uno de los diferentes viarios, en función del tráfico previsto que han de acoger, y de la situación de la vía, así como de la compatibilidad de los desplazamientos motorizados, con modos más sostenibles (peatón y bicicleta).

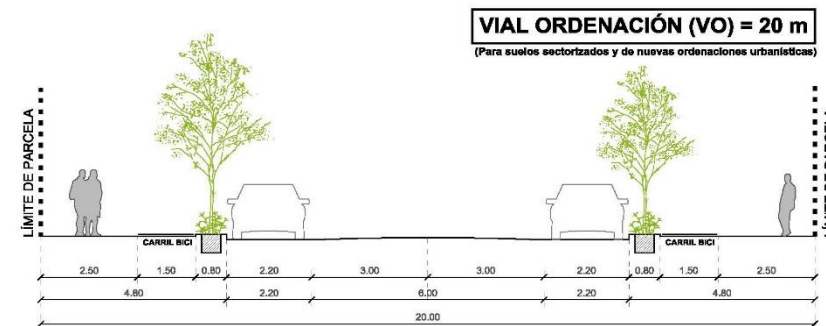
Se plantean las siguientes secciones viarias;



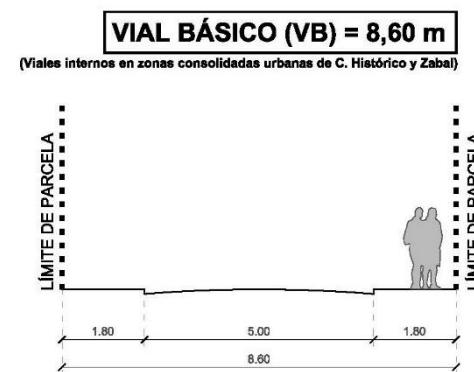
Este tipo de vías acoge un gran volumen de desplazamientos, ya sean motorizados o no motorizados, por vías de conexión de las distintas partes de la ciudad, de ahí su anchura, para facilitar una circulación cómoda y fluida para cada uno de sus usuarios.



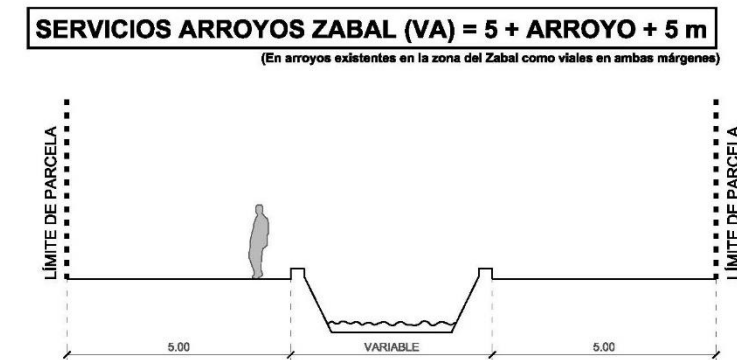
Va adosado a los viales estructurantes y pretende servir de conexión entre el resto del viario y el vial estructurante, facilitando un mayor número de plazas de aparcamiento.



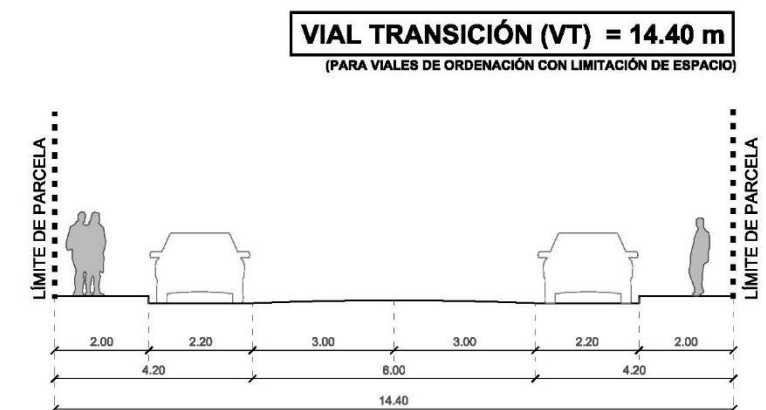
El vial de ordenación se propone como vial tipo de desarrollo de los nuevos suelos, contando para ello en ambas márgenes con aceras y carril bici, sirviendo de elemento separador del tráfico, unas franjas verdes en ambas márgenes. También se establece esta sección los viarios de Sistema General en el perímetro del Zabal, por la dificultad que entraña trabajar con secciones mayores en ámbitos muy ocupados por edificaciones irregulares.



El viario básico reparte el tráfico de vehículos motorizados y no motorizados, y de personas desde las vías principales hasta los barrios. Corresponde al viario interno en zonas consolidadas urbanas, como es el caso del Centro Histórico y Zabal.



En la zona del Zabal donde existen varios cauces y numerosas edificaciones en ambas márgenes, al objeto de compatibilizar la situación, se plantean viales de 5,00 m en lo que se corresponde con la zona de servidumbre, para uso compartido entre peatones y vehículos.



Existen zonas que aunque corresponde a nuevos desarrollos urbanos, es imposible adoptar las dimensiones previstas para el Vial de Ordenación, por lo que es necesario plantear un vial de transición que permita la circulación de vehículos y peatones con total seguridad, para ello se eliminan el carril bici y las franjas verdes entre calzada y acera.

La red viaria descrita queda recogida en el Plano OI 01. Red viaria, pudiéndose observar los trazados y conexiones de los distintos viales.

Red ciclista

Como se cita en apartados anteriores, salvo las barriadas periurbanas de Santa Margarita y Alcadesa, el resto del municipio se localiza en una explanada llana ideal para el fomento de los medios de transporte no motorizados. Por ello, debe



considerarse, al menos, la opción de conexión directa mediante vías ciclistas de las distintas barriadas que conforman el casco urbano ya que los 3 tramos de carril bici actuales, se adosan a la línea litoral sin participar de la movilidad interna de la ciudad, por lo que su funcionalidad está más encaminada a pasear que a ser utilizados como modo de transporte útil y práctico de conexión entre distintos puntos de la ciudad, puesto que los itinerarios existentes comienzan y terminan sin destino concreto.

Por otro lado, cabe decir que se al tratarse de tres tramos de vías independientes sin conexión alguna entre ellas, los ciclistas que pretenden recorrer una distancia de más de 2 kilómetros deben abandonar dicho camino e incorporarse a la calzada y compartir el vial con los vehículos a motor, con el consiguiente riesgo que puede suponer para su integridad física. Es de destacar que el recorrido correspondiente al anillo circundante al casco urbano de la ciudad (Calle Cartagena – Paseo del Mediterráneo – Avenida Príncipe de Asturias – Avenida de España – Calle Torres Quevedo) no supera los 8,5 km, distancia asumible con un paseo en bicicleta en 30 minutos aproximadamente.

Según indica el PMUS de la Línea de la Concepción, existe un proyecto municipal de carril bici de 3 km de longitud y presupuestado en 426.000 euros, consistente en “coser” los paseos marítimos de Poniente y Levante a través de una vía ciclista a lo largo de la Avenida del Ejército. Este tramo se ramificaría a distintos puntos con alta afluencia de público como son 5 centros de enseñanza, la ciudad deportiva, la frontera de Gibraltar, el puerto deportivo de Poniente y la zona aeroportuaria. Paralelamente, se pretendió instalar puntos de alquiler de bicicletas junto a los parking públicos de la ciudad, a fin de fomentar la entrada a Gibraltar en bicicleta.

En el Plano OI.01. Red viaria, se indican los itinerarios propuestos

En cuanto a los nuevos desarrollos, se han previsto, tal como se aprecia en los esquemas anteriores, que dispongan de carril bici en todas las vías, para articular el uso de los desplazamientos ciclados.

Red peatonal

A continuación, se exponen una serie de propuestas en relación con el fomento de la movilidad peatonal, estas propuestas se han extraído del estudio realizado en el PMUS de La línea de la Concepción de 2016, todas ellas tienen la consideración de ordenación pormenorizada susceptible de ser modificada por el municipio al margen del PGOU

PROPUESTA 1.

Peatonalización de calles y creación de itinerarios peatonales. Tal y como viene contemplado en la estrategia DUSI para La Línea de la Concepción, se contempla la potenciación del comercio mediante la creación de un centro comercial abierto con espacios peatonales y accesibles que hagan de éste un lugar más atractivo. Teniendo en cuenta antecedentes como la presencia de garajes, de zonas de carga y descarga y los problemas de tráfico que podría suponer el corte de ciertas calles al tráfico rodado, se han estudiado con detenimiento las distintas opciones y se va a optar por una semipeatonalización o creación de calles de prioridad invertida en las que el peatón y la bicicleta sean los protagonistas pero que no suponga un corte radical del vehículo a motor. Para cada tramo de calle afectado se establecerán distintas condiciones en función de los antecedentes antes fijados.

En el plano anteriormente mencionado, se detallan las condiciones de cada una de las vías que se van a adaptar para conformar esta red peatonal preferencial:

PROPUESTA 2.

Colocación de paneles de información y guiados. Con esta medida se conseguirá informar y guiar al peatón desde puntos de intercambio de la ciudad (estación y paradas de autobús, paradas de taxi, parking públicos...) hasta los destinos más solicitados por los usuarios (ayuntamiento, hospital, mercado...).

También se contempla la posibilidad de descarga de información relativa a ubicación y destinos en dispositivos electrónicos.

PROPUESTA 3.

Creación de caminos escolares seguros. Mediante los caminos escolares seguros se pretende fomentar desde la infancia el uso de los modos de transporte sostenibles; ayudar a que los más pequeños aprendan a desenvolverse de forma independiente y ser autónomos y convivir con las normas de seguridad vial; y disminuir el consumo de energía al reducirse el uso del vehículo a motor.

La creación de los caminos escolares seguros irá vinculada a una serie de medidas que supondrán una garantía para la seguridad de los niños y niñas. Entre estas, habrá que implementar la señalización vial tanto vertical como horizontal y disminuir las



velocidades máximas permitidas para el tráfico rodado en las zonas próximas a los distintos colegios.

PROPUESTA 4.

Creación de circuitos saludables. Se propone la creación de circuitos saludables dedicados a la práctica deportiva a pie, tanto para pasear como correr. En estas rutas deben aparecer señales de información donde se defina la extensión del recorrido en metros y unas tablas de calorías perdidas en función del tiempo transcurrido durante la realización del trayecto. Dichos circuitos, también suelen ir vinculados a estaciones saludables, pequeños espacios al aire libre donde a modo de gimnasio abierto, se pueden realizar distintos ejercicios.

En La Línea de la Concepción no existen a día de hoy circuitos saludables como tal pero sí existen extensiones peatonales, como los distintos paseos marítimos, o la Puerta Verde donde los vecinos realizan sus caminatas o carreras. Por tanto, se propone contabilizar dichos metros de recorridos y establecer una conexión entre estos de cara a conseguir una larga extensión de camino saludable que se iniciaría en la avenida de España y bordearía todo el litoral pasando por la frontera, playa de Levante hasta la Atunara, Sobrevela, Santa Margarita, Puerta Verde y Torre del Sabah.

PROPUESTA 5.

Priorización del peatón sobre el vehículo a motor. A pesar de que los pasos de peatones del municipio se encuentran bien localizados y funcionan, para dar prioridad al peatón con respecto al vehículo a motor se debe proceder a implementar el número de los mismos de cara a que los recorridos peatonales no se vean interrumpidos. Por otro lado, se debe actuar en los pasos de peatones existentes, cuando adolezcan de deficiencias como deslizante en días de lluvia o mal estado de la misma.

Además de lo anterior, para que la prioridad del peatón (y el ciclista) sea máxima, se debe modificar la ordenanza municipal de tráfico a fin de tener más en cuenta los modos de transporte sostenibles y hacer de éstos que sean competentes frente al vehículo utilitario.

PROPUESTA 6.

Creación de vías con preferencia para los modos sostenibles: peatón, bicicleta, transporte público. La Línea de la Concepción presenta un problema basado en su

estructuración viaria por el que sufre una desconexión de los litorales de levante y poniente entre sí y con el propio casco urbano. Como ya se ha indicado, existe una trama de ejes que van en dirección norte-sur que pese a ciertas carencias, favorece las conexiones en este sentido. Sin embargo, el viario de la ciudad adolece de axialidades que faciliten las comunicaciones desde el este al oeste, lo que conduce a una desconexión de las barriadas entre sí y a un ineficaz funcionamiento del transporte en vehículo a motor, tanto colectivo como particular. Por ello, se considera oportuno realizar una operación de cosido urbano a modo de espina de pez que sirva para reforzar los ejes que van de norte a sur y potenciar, siendo conscientes de los condicionantes urbanísticos existentes, caminos con preferencia peatonal y ciclista en la dirección este-oeste.

PROPUESTA 7.

Control de ocupación de la vía pública por terrazas de establecimientos. La colocación de mesas y sillas de los distintos establecimientos comerciales de la ciudad ocupando parte de la vía pública genera, en algunos casos, problemas de accesibilidad peatonal, puesto que algunas de estos establecimientos no cumplen los anchos mínimos establecidos en la "Ordenanza Municipal Reguladora de la ocupación de terrenos de uso público con mesas, sillas, sombrillas y otras instalaciones análogas con finalidad lucrativa", aprobada en diciembre de 2012. Por ello, se pretende controlar que la distancia mínima de 1,5 metros de paso libre contemplada en dicha ordenanza sea respetada a fin de impedir, como ocurre en ocasiones excepcionales, que los viandantes tengan que redirigir su trayectoria por encontrarse con mesas y sillas que suponen un obstáculo para los peatones.

PROPUESTA 8.

Eliminación de obstáculos a la movilidad peatonal y de personas con movilidad reducida. Para facilitar el acceso y la mayor autonomía de las personas con movilidad reducida así como de ancianos, personas portando carritos de bebé, carritos de la compra u otros, se propone crear un catálogo o inventario que recoja las barreras arquitectónicas y obstáculos localizados en la vía pública a fin de buscar soluciones a los mismos que agilicen la movilidad de dichos colectivos. Por otro lado, se propone la colocación de señales visuales y acústicas en las intersecciones reguladas por semáforo que aún carecen de este sistema. El pavimento del acerado de las intersecciones que soportan mayor flujo de tráfico deberá sustituirse, en los casos que



aún no se haya hecho, por pavimento táctil que agilice la integración y autonomía de las personas con deficiencias visuales.

PROPUESTA 9.

Plan de accesibilidad y red de itinerarios accesibles. Aunque el Plan de Movilidad Urbana Sostenible contempla tanto en su análisis y diagnóstico como en sus propuestas una serie de medidas a ejecutar relacionadas con la accesibilidad y la movilidad de personas reducidas, la redacción de un Plan de Accesibilidad de la ciudad sería de vital interés, ya que se trataría de forma más específica la problemática de estos colectivos.

Estacionamientos

PROPUESTA 1.

Añadir señalización de zonas de aparcamiento disuasorio. El mayor flujo de movimientos en el municipio tiene como destino el centro histórico, lugar de mayor demanda de plazas de aparcamiento y, por consiguiente, mayor tráfico de vehículos rodados en busca de aparcamiento. Por ello, aprovechando las nuevas tecnologías de la información se propone la instalación de paneles informativos en las vías principales de la ciudad donde se recoja la localización de los aparcamientos más próximos y el número de plazas libres existentes en cada uno de ellos. Estos paneles podrán incluir tanto las plazas de aparcamiento en parking públicos como en zona azul u otras bolsas de estacionamiento de la ciudad. Inicialmente se propone ubicar este tipo de paneles en las principales vías de conexión directa con el centro del municipio, como podrían ser avenida de España, calle Gibraltar, avenida del Ejército o avenida María Guerrero – calle del Ángel.

PROPUESTA 2.

Habilitación de aparcamiento disuasorio, “park & walk”. La alternativa “park & walk” o aparca y anda, es un concepto de aparcamiento disuasorio mediante el cual se pretende descongestionar el tráfico en los cascos históricos y fomentar cortos recorridos a pie.

En consonancia con lo plasmado en la estrategia DUSI de La Línea de la Concepción, se plantea descongestionar el centro histórico de la ciudad y ampliar su radio de actuación llevándolo hasta la plaza de toros, centro geográfico real y punto de

confluencia de importantes vías rodadas. Por ello, se plantea como solución la habilitación de un aparcamiento disuasorio “park & walk” en las inmediaciones de este hito, que funcionaría como centro de intercambio modal donde confluirían autobús, taxi, peatón, bicicleta y vehículo utilitario. Desde esta ubicación se potenciaría la movilidad peatonal hacia el centro histórico a través del paseo de la Velada por calle San Pablo hasta las vías semipeatonales.

PROPUESTA 3.

Se propone habilitar un segundo aparcamiento disuasorio SGC-V28 en un lugar próximo al acceso a la ciudad por Campamento, en el cual se facilitaría estacionamiento a las miles de personas que cruzan la Verja cada día. Desde este enclave se potenciaría la multimodalidad ya que los visitantes a Gibraltar que aquí aparcasen podrían continuar su camino a la frontera en bicicleta o a pie desde el paseo marítimo de Poniente. Con posterioridad, desde esta misma bolsa de aparcamientos se podría poner en servicio un autobús lanzadera con paradas en el casco histórico de La Línea de la Concepción, la Frontera e incluso el centro urbano de Gibraltar, si se consiguiera un acuerdo entre ambas ciudades.

Las actuaciones recogidas expresamente en el PGOU por su carácter estructurante del territorio son las siguientes;

Suelo Urbanizable Sectorizado

Eje Norte SGC-V17

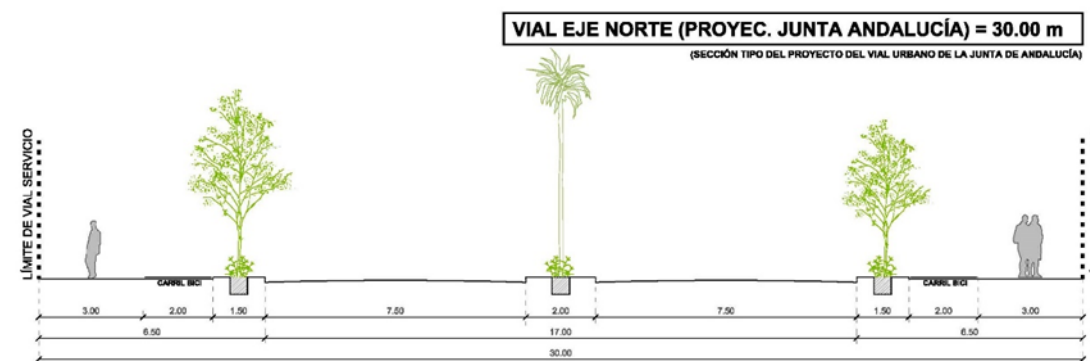
Como se indicaba anteriormente, el acceso por el nodo 2 de la ciudad (A-383) presenta problemas de tráfico, al ser la mencionada carretera incapaz de soportar todo el tráfico que le llega; lo cual produce embotellamientos que terminan por colapsar el tramo coincidente con el polígono industrial del Zabal. Para paliar esta deficiencia, existe un proyecto de desdoblamiento del acceso existente (A-383) paralelo al mismo, pero situado al este, que supondría una conexión desde el nodo 2 a la ciudad, pasando por detrás del cementerio que conectaría en la plaza de toros (centro geográfico de la ciudad), desde donde surgirían múltiples caminos que culminarían en la frontera.

Del citado proyecto, existe un tramo que va desde la calle Calderón de la Barca hasta la avenida Punto Robot de cuya ejecución debe encargarse el Ayuntamiento. El desdoblamiento del vial que conecta la calle Cartagena con la carretera A-383, es de



competencia autonómica, por lo que será la propia Junta de Andalucía quien se haga cargo de la construcción del mismo.

Este nuevo acceso se convertirá en el principal eje de acceso a la ciudad, dejando la carretera existente como un viario interior del polígono industrial. Su trazado es conceptualmente coincidente con la prolongación del eje histórico de Calle Clavel que delimita la Plaza de Toros y la Plaza de la Constitución, coincidente con el eje visual-paisajístico de la potente referencia del Peñón de Gibraltar. El “Eje Norte” arranca en la rotonda de confluencia de la Avda. Punto Ribot con Avda. Cartagena, y finaliza en su confluencia con Carretera Málaga en su rotonda de conexión con la Autovía de acceso A-383. Sobre este importante eje viario se desarrollarán en su perímetro Este los dos Sectores “Eje Norte- Residencial” y en su perímetro Oeste los dos sectores el “Eje Norte- Industrial”.



Camino de Estepona (SGC-V18).

Viario de ordenación que conecta el eje Norte, y los sectores de suelo urbanizable colindantes al mismo, con el litoral de levante hasta Santa Margarita, Venta Melchor y Torrenueva. A su paso por el Zabal aporta la estructura básica para reordenar dicho territorio.

Camino Torrenueva (SGC-V19).

Es el otro viario de ordenación que junto con el Camino de Estepona conectan los nuevos desarrollos que se realizan cercanos a la costa (Sector del Zabal Bajo y la Campana) con los núcleos urbanos existentes al norte del término y la playa de levante.

Camino del Cuervo (SGC-V21).

Viario del sistema general que conecta los sectores de la Campana y Zabal Bajo con el Eje Norte y el acceso a la ciudad. Acompaña al cauce del arroyo con un vial en cada sentido y facilita el acceso no motorizado a la costa mediante un viario de tráfico compartido en el que tienen prioridad los desplazamientos no motorizados.

Camino de Valdivia (SGC-V22).

Viario de ordenación que conecta el eje Norte y los desarrollos al oeste del municipio (Pedreras Norte) con el litoral, la Nueva Ciudad Deportiva, el Puerto de la Atunara, y desde allí al resto de la ciudad consolidada.

Nueva Ronda Norte SGC-V23

Se trata de un vial situado en el perímetro Norte del Sector “Pedreras-Norte” y que servirá como nueva circunvalación del núcleo urbano (sección tipo ordenación) y dará soporte a la conexión de infraestructuras y servicios demandados por los nuevos desarrollos.

Aparcamiento Carretera de las Industrias (SGC-V28).

Al oeste del casco urbano, en una zona con buen acceso viario desde la CA-34, como acceso alternativo al que se realiza por el núcleo urbano de Campamento y junto al polo terciario que se organiza en el entorno del Centro Comercial Carrefour se reserva suelo para un aparcamiento disuasorio que en un futuro ayude a limitar el tránsito del vehículo privado hasta la frontera con Gibraltar. El aparcamiento limita con el Parque Oeste, al que en la actualidad llega un ramal ferroviario en desuso. La superficie reservada para el aparcamiento también podrá dar soporte al intercambiador de transportes propuesto por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. El aparcamiento prevé 400 plazas

Suelo Urbano

El PGOU también contempla actuaciones en los Sistemas Generales Viarios existentes en el suelo urbano. Se trata de proyectos necesarios para cualificar la ciudad existente y mejorar la relación de la misma con el litoral. Al no ser necesaria la obtención del

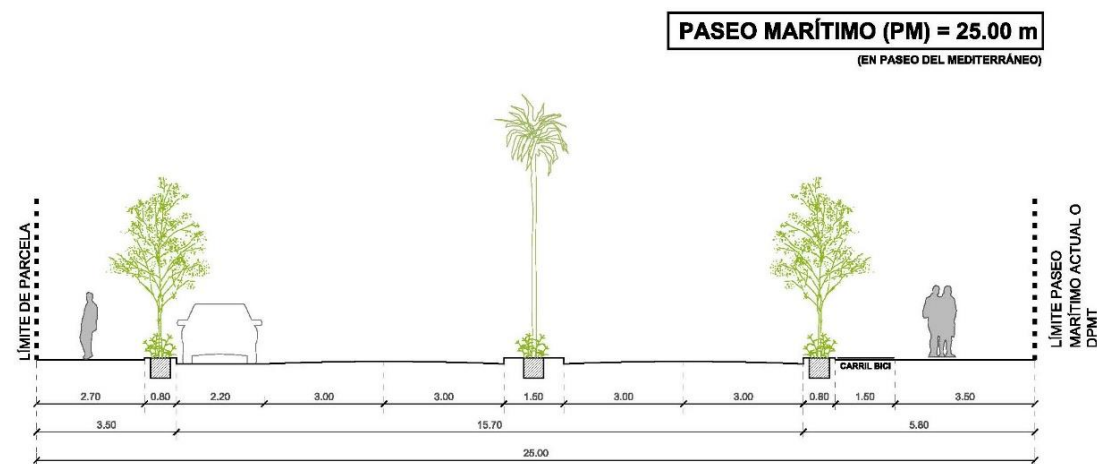


suelo, los mismo se realizarán mediante Planes Especiales y Obras Ordinarias de Urbanización. Los más importantes son;

Paseo del Mediterráneo

La reurbanización del Paseo del Mediterráneo desde los restos arqueológicos del Fuerte de Santa Bárbara hasta su conexión con la Avda. Cartagena en la Iglesia del Carmen del Puerto de La Atunara. El principal objetivo de esta actuación es reordenar este importante frente viario de la ciudad en su excepcional litoral de Levante, en donde sus playas y paisajes requieren potenciar su función de “paseo de litoral” sin modificar las necesarias secciones viarias (cuatro vías) que requiere la demanda del flujo viario dentro del esquema radio céntrico de su estructura viaria. La propuesta mantendrá las vías rodadas que requieren sus demandas de circulación, concentrando el tránsito no motorizado a lo largo de su borde litoral para posibilitar la implantación de usos complementarios a la playa.

Se propone una sección con doble calzada, mediana y aparcamiento en la margen más alejada de la playa y carril bici en la margen contraria.



Reordenación y reurbanización de la Fachada Avenida España

Se trata de reordenar el frente marítimo de la fachada de la Avda. de España comprendida entre su confluencia con la Avda. Príncipe de Asturias y el Colegio Público Carlos V, diferenciando sus dos tramos para su correspondiente tratamiento de reordenación: el primero sería la reordenación de los espacios libres y soportales de los bloques existentes mediante puntuales usos comerciales y Urbanización del frente

del paseo con el fin de lograr la continuidad urbana que requiere esta fachada hasta su encuentro en el primer tramo; y el segundo la reordenación de la Avenida España hasta la Plaza de la Constitución, regularizando sus viarios para ganar espacios peatonales que aporten la continuidad viaria peatonal que se pretende en esta actuación de ordenación y reurbanización. En relación la planificación territorial, el POTCG (art. 19) establece que el Planeamiento General debe asegurar la plena integración del sistema portuario en el sistema urbano, por lo que este será otro de los objetivos del Plan Especial, con vistas a un posible acondicionamiento del puerto deportivo de la Línea para la recepción de cruceros turísticos, tal y como recomienda el POT.

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 potencia no solo el 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, que debe apostar por la reurbanización de sus espacios, principalmente la calle Clavel que los une y que enlaza con la Plaza 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 la estructura viaria de la ciudad. El Plan propone potenciar la “urbanidad” de este eje mediante obras de urbanización y reordenación de los espacios públicos de ambas plazas y de la calle Clavel que las une, como importante eje urbano y comercial de la ciudad.

Paseo Litoral Torre Nueva y Paseo de Levante

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 de 1000m. que conectaría con las pasarelas de madera que atravesarían los espacios protegidos de los sistemas dunares, posibilitando el adecuado acceso peatonal a las playas. Se propone la conexión futura con la urbanización la Alcadesa y la puesta en valor del acceso a las playas mediante cuidadosas actuaciones que deberán incorporar las recomendaciones dirigidas a la



ordenación de los nuevos accesos contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Nuevo aparcamiento Ferial

El déficit de plazas de aparcamiento junto a la frontera con Gibraltar así como los nuevos usos y desarrollos previstos en la zona, hacen necesario incrementar la dotación de plazas de aparcamiento en el perímetro del casco urbano para fomentar el tránsito no motorizado en la ciudad consolidada.

El Plan de Movilidad sostenible del municipio desarrolla pormenorizadamente los objetivos y estrategias previstos, también se puede encontrar esta información más desarrollada en el anejo del PGOU “Estudio de tráfico, aparcamiento y transporte”.

El aparcamiento prevé unas 640 plazas de aparcamiento.



"Paseo de Torrenueva". Accesos peatonales.



Dibujo desde el Paseo del Parque de Levante propuesto.



El Zabal con cuñas verdes transversales de conexión con litoral.



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



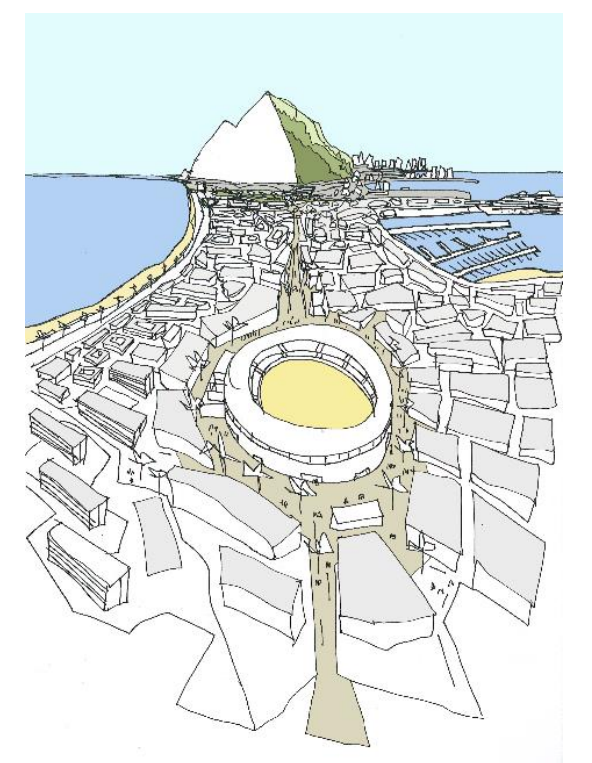
"Paseo Torrenueva" (creando un Paseo Peatonal de carácter turístico).



Propuesta para Eje Norte



Eje Urbano Plaza de Toros - Plaza de la Constitución.





1.2.5 Relación de Sistemas Generales

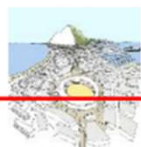
A continuación, se presenta un listado de los Sistemas Generales existentes y previstos los cuales se encuentran localizados en el juego de planos OE.EGT (Estructura General del Territorio).

SISTEMAS GENERALES								
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
Código	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m²)	Titularidad / Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SGC-V01	Viario	CN- 351 desde el acceso al municipio por Puente Mayorga hasta la frontera con Gibraltar. Avenida de España /	SNU	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V02	Viario	Avenida del Ejercito	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V03	Viario	Pso. Del Mediterráneo y C/ Torrijos desde Av. Del Ejercito a C/ Cartagena	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V04	Viario	Avda. de la Colonia y C/ Cartagena hasta C/ Sta. Maria	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V05	Viario	C/ Torres Quevedo	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V06	Viario	Carretera de las Industrias, C/ Virgen del Loreto, C/ Pedreras	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V07	Viario	Av. Punto Ribot, C/ Calderon de la Barca , c/ Clavel, Pza. de la Constitucion, Av. 20 de Abril	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V08	Viario	C/ Virgen de la Palma, C/ Sta. Marta	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V09	Viario	Camino Ancho de la Atunara, C/ Virgen del Rosario, C/ Castillejos, C/ del Olivo, C/ Ifach, C/ Rios Rosas, C/ Rosales, C/ Gibraltar	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V10	Viario	C/ Prim, C/ Blanca de los Rios, C/ Estepa, C/ Juan de Garay	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V11	Viario	A-383 (Ctra. Malaga), Av. Maria Guerrero	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V12	Viario	C/ Ter, C/ Balmoral	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V13	Viario	Av. Del Burgo, Ctra. Residencia, Camino de Estepona hacia Torrenueva	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V14	Viario	Av. De la Hacienda, Av del Mediterraneo	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V15	Viario	C/ Canarias, Camino Sobrevela	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V16	Viario	C/ Gibraltar	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V17	Viario	Eje Norte	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Junta de Andalucia	1 Cuatrienio
SGC-V18	Viario	Camino de Estepona	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGC-V19	Viario	Camino de Torrenueva	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGC-V20	Viario	Travesía de Sobrevela	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V21	Viario	Camino Cuervo	SURS AR-1	17.900	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGC-V22	Viario	Camino Valdivia	SURS AR-1	14.200	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	2º Cuatrienio
SGC-V23	Viario	Nueva Ronda Norte	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	3º Cuatrienio
SGC-V24	Aparcamiento	Aparcamiento Playa Torrenueva 1	SUC	5.135	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V25	Aparcamiento	Aparcamiento Playa Torrenueva 2	SUC	1.998	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V26	Aparcamiento	Aparcamiento Frontera	SUC	19.718	Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede

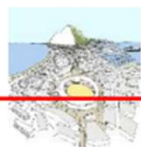


SGC-V27	Aparcamiento	Aparcamiento Ferial / Deportivo	SUC	16.042	Tit. Municipal	Obtenido	AE-1 AE-2	1 Cuatrienio
SGC-V28	Aparcamiento	Aparcamiento Ctra. Industrias	SURS AR-1	9.012	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	2 Cuatrienio
SGC-E	Estacion	Estacion de Autobuses	SUC	6.046	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P1	Puerto	Puerto de la Atunara	SUC	49.434	NO Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P2	Puerto	Puerto Deportivo Alcaidesa	SUC	236.880	NO Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
TOTAL SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE				41.112				

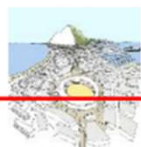
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad / Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SGEL-01	Espacios Libres	Paseo Cornisa	SUC	6.263	NO Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-02	Espacios Libres	Jardines Saccone	SUC	17.865	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-03	Espacios Libres	Jardines de la Fuente Pza Constitucion	SUC	12.909	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-04	Espacios Libres	Parque Princesa Sofia	SUC	177.786	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-05	Espacios Libres	Parque Ferial	SUC	97.392	Tit. Municipal	Obtenido	AE-2	1 Cuatrienio
SGEL-06	Espacios Libres	Ruinas de Santa Barbara	SUC	12.205	NO Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-07	Espacios Libres	La Ermita	SUC	28.645	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-08	Espacios Libres	Parque Litoral (Entre Atunara y C.O Monte Calpe)	SUC	39.196	NO Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-09	Espacios Libres	Venta Melchor	SUC	132.012	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-10	Espacios Libres	Sta. Margarita I	SUC	145.941	mayor parte Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-11	Espacios Libres	Sta. Margarita II	SUC	76.880	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-12	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo I	SUC	7.020	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-13	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo II	SUC	16.566	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-14	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo III	SUC	45.803	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-15	Espacios Libres	Alcaidesa Playa	SUC	175.388	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-16	Espacios Libres	Parque Oeste	SURS AR-1	29.725	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	2º Cuatrienio
SGEL-17	Espacios Libres	Parque Av. Cartagena	SURS AR-1	8.887	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGEL-18	Espacios Libres	Parque Agrícola del Zabal	SURS AR-1	13.011	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGEL-19	Espacios Libres	Parque fluvial del Zabal	SURS AR-2	19.288	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-2	1 Cuatrienio
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE				70.911				



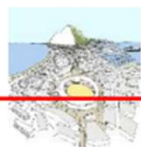
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO					991.871				
SISTEMA GENERAL DEPORTIVO									
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación	
SGDP-1	Deportivo	Nueva Ciudad Deportiva	SURS AR-1	66.040	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio	
SGDP-2	Deportivo	Estadio Municipal	SUC	85.245	Tit. Municipal	Obtenido	AE - 1	1 Cuatrienio	
SGDP-3	Deportivo	Club de Tenis	SUC	25.939	No Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede	
SGDP-4	Deportivo	Campo de Golf Alcaidesa	SUC	10.400	No Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede	
SGDP-5	Deportivo	Deportivo Torrenueva	SUC	5.244	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	2 Cuatrienio	
SGDP-6	Deportivo	Deportivo Calle Cartagena	SUC	16.860	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
TOTAL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE				66.040					
SISTEMA GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL									
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación	
DOCENTES									
SGD-01	Docente	Instituto Bachillerato Mar de Poniente	SUC	12.509	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-02	Docente	IES Mediterráneo	SUC	10.775	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-03	Docente	Centro Virgen de la Esperanza	SUC	26.574	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-04	Docente	Centro Enseñanza secundaria	SUC	16.028	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio	
SGD-05	Docente	Centro Menendez Tolosa	SUC	17.560	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-06	Docente	Escuela de Magisterio y Complejo educativo Ballesteros	SUC	6.375	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-07	Docente	Conservatorio de Musica	SUC	660	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-08	Docente	Chalet D'amato - Fundación UIMP	SUC	841	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-09	Docente	Av. del Mar	SUC	2.156	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SOCIO CULTURAL OCIO RECREATIVO									
SGSC-01	Cultural	Teatro municipal	SUC	668	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGSC-02	Cultural	Museo Cruz de Herrera	SUC	1.600	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGSC-03	Cultural	Plaza de Toros	SUC	5.360	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGSC-04	Cultural	Palacio de Congresos	SUC	3.884	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	



SGSC-05	Cultural	Museo del Istmo y sala de Exposiciones	SUC	1.187	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-06	Social	Casa del Mar	SUC	120	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-07	Social	Usos varios	SUC	4.286	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-08	Social	Casa de la Juventud	SUC	4.184	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-09	Social	Casa de la Cultura	SUC	368	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
ASISTENCIAL								
SGA-01	Asistencial	C.O. Monte Calpe Comarcal	SUC	120	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-02	Asistencial	Centro Virgen Amparo	SUC	384	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-03	Asistencial	Hogar del Pensionista	SUC	500	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-04	Asistencial	Casa Tutelar Sagrada Familia	SUC	18.945	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-05	Asistencial	Centro de planificaicón familiar	SUC	200	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-06	Asistencial	C.O. Monte Calpe 2	SUC	33.000	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-07	Asistencial	Residencia de ancianos	SUC	13.000	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-08	Asistencial	Nuevo Hogar Betania	SUC	2.014	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGA-09	Asistencial	Residencia Virgen del Carmen	SUC	2.014	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-10	Asistencial	Residencia Asansull	SUC	1.200	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SANITARIO								
SGS-1	Sanitario	Cruz Roja	SUC	875	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGS-2	Sanitario	Hospital Comarcal	SUC	38.734	Publica	transfe aprov.	Ejecutado	No procede
SERVICIOS PUBLICOS								
SGSP-01	Administrativo	Vigilancia Fiscal / Control fronterizo	SUC	36.506	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-02	Administrativo	Antiguo Hospital	SUC	16.480	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-03	Administrativo	Ayuntamiento	SUC	680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-04	Administrativo	Administracion Central	SUC	520	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-05	Administrativo	Ayudantia de Marina	SUC	770	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-06	Administrativo	Cuartel de la Guardia Civil	SUC	4.280	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-07	Administrativo	Comisaria Policia Nacional	SUC	1.720	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-08	Administrativo	Oficina de Turismo Municipal	SUC	80	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-09	Administrativo	Oficina de Turismo Junta de Andalucia	SUC	290	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede



SGSP-10	Servicio Publico	Bomberos	SUC	7.200	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-11	Servicio Publico	Cementerio Municipal	SUC	23.400	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-12	Servicio Publico	Tanatorio	SUC	3.135	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-13	Servicio Publico	Ampliacion del Cementerio	SURS AR-2	17.612	Privada Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-2	1 Cuatrienio
TOTAL SISTEMA GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL ADSCRITO S. URBANIZABLE				17612				
SGSP-14	Servicio Publico	Juzgado	SUC	3.135	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-15	Administrativo	Centro Social	SUC	290	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-16	Servicio Publico	Matadero Comarcal	SUC	10.000	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGSP-17	Servicio Publico	Juzgados	SUC	3.039	Tit. Municipal	Obtenido	pendiente Ejecutar	
TERCIARIO - COMERCIAL								
SGTC-01	Terciario Comercial	Mercado Municipal de Abastos	SUC	3.680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGTC-02	Terciario Comercial	Mercado Mayoristas	SUC	3.400	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-03	Terciario Comercial	Carrefour	SUC	51.501	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-04	Terciario Comercial	Correos	SUC	1.040	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
INFRAESTRUCTURAS								
SGIN-01	Tecnico	Estación principal de Depuración	SUC	28.181	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-02	Tecnico	Estación de Depuración junto al Burgo	SUC	1.359	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-03	Tecnico	Estación de Depuracion Alcaidesa	SUC	4.709	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-04	Tecnico	Punto Limpio Frontera	SUC	2.625	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	1 Cuatrienio
SGIN-05	Tecnico	Punto Limpio Carrefour	SURS	3.946	Pendiente Obtencion	transfe Aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGIN-06	Tecnico	Punto de transferencia poligono Industrial	SUC	11.614	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	1 Cuatrienio
SGIN-07	Tecnico	Punto Limpio Alcaidesa	SUC	3.035	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	1 Cuatrienio
SGIN-08	Tecnico	Subestacion electrica Alcaidesa	SUC	1.690	Privada	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-09	Tecnico	Instalaciones Alcaidesa	SUC	7.308	Publica	Obtenido	No Ejecutado	No procede
USOS VARIOS								
SGSIPS-01	Reserva	Avenida de España c/ Calle del Rocío	SUC	3.000	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSIPS-02	Asistencial	Avenida del Burgo	SUC	8.923	Tit. Municipal	Obtenido	En ejecucion	No procede
SGSIPS-03	Reserva	Alcaidesa Cortijo	SUC	6.880	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede



SGSIPS-04	Reserva	Alcaidesa playa	SUC	3.012	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio
SGSIPS-05	varios	Carretera de Málaga	SURNS	13.254	Pendiente Obtencion	Obtención SURNS	No ejecutado	sin programar
SGSIPS-06	socio cultral	Venta Melchor	SUC	3.247	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	3 cuatrienio



1.3 LOS SISTEMAS LOCALES (P)

1.3.1 Sistema local de espacios libres y equipamientos y media dotacional

La trama confusa y desordenada de la ciudad histórica, así como la ocupación ilegal de los espacios intersticiales de las edificaciones en algunas barriadas ha imposibilitado la creación de una trama real de espacios libres locales en el casco histórico. Por otra parte, la cercanía del litoral y de los importantes sistemas generales situados al sur del municipio han paliado esa carencia.

En los nuevos desarrollos de sectores programados en el PGOU del 93 si se respetaron y ejecutaron los estándares previstos, sin embargo, el grado de mantenimiento y accesibilidad de muchas de estas dotaciones merma su funcionalidad.

El desarrollo del PGOU compensará ligeramente esa deficiencia una vez se ejecuten los sectores y Áreas de Reforma Interior previstos en los vacíos urbanos existentes.

Las cesiones locales totales (espacios libres y equipamientos) previstas para las Áreas de Reforma Interior (ARI) heredadas del PGOU anterior en el suelo urbano no consolidado se han reducido para adecuarlas a la pequeña dimensión de las mismas ya que en muchos casos se trata de actuaciones con una importante carga (en proporción a su dimensión) de ejecución viaria, fijándola en el mínimo legal de 30 m²s/m²t para las actuaciones más pequeñas. Las dimensiones y localizaciones concretas se encuentran en el plano de ordenación pormenorizada, sin embargo, es importante adelantar que supondrá la cesión al municipio de más de 15.300 m² de dotaciones, 9.000 m²s para Espacios Libres locales y 6.300 m² de equipamientos.

En las Áreas de Reforma Interior que cuentan con planeamiento aprobado se respetaran las cesiones establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

En las ARIA (Áreas de Reforma Interior en Asentamientos) la ordenación pormenorizada que se propone supondrá la ejecución y cesión de 187.711 m²s de zonas verdes y 42.665 m²s de cesión para dotaciones.

En las Áreas Homogéneas las reservas para dotaciones conforme al Incremento de su aprovechamiento se calculan en el apartado 2.6.5 de esta memoria.

Las cesiones locales totales (espacios libres y equipamientos) previstas para los sectores de suelo urbano no consolidado se fijan en 41m²s/m²t para los usos residenciales y en 20m²s/ m²t para los usos terciarios. En cualquier caso, será el Plan Parcial que desarrolle las actuaciones el que finalmente fije la cuantía y la localización de las cesiones de espacios libres y equipamientos. Pero se puede estimar que la ejecución de dichos sectores supondrá la cesión al municipio de 67.955 m²s de

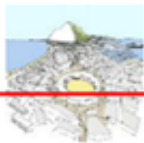
espacios libres locales y de 55.447 m² de equipamientos, totalizando las cesiones (aproximadamente y pendientes de la concreción en el Plan Parcial) de más de 123.000 m².

En cuanto a las reservas dotacionales previstas en los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se calcularán las mismas en función de la localización del sector, su uso global, y el resto de criterios contemplados por la legislación vigente en el momento de su desarrollo, pero aplicando los estándares vigentes en la LOUA y el Reglamento de planeamiento para el máximo de viviendas autorizadas, los nuevos sectores supondrían la cesión de unos 381.873 m²s para usos dotacionales locales de los que 189.637 m²s serían para zonas verdes y 192.237 m²s para otro tipo de equipamientos.

La media dotacional de las distintas zonas de suelo urbano expresada como la cuota resultante entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de cada zona se encuentra definida en los planos de ordenación pormenorizada; Sistemas Locales y media dotacional.

1.3.2 Cuadro Sistemas locales existentes

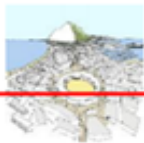
El Plan General cuantifica y reconoce todas las dotaciones existentes realizadas en ejecución del PGOU del 93, siendo la relación de las mismas la siguiente:



SISTEMAS LOCALES

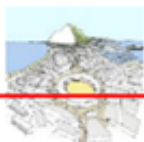
SISTEMA LOCAL SANITARIO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
s1	Centro Extra Hospitalario	SUC	471
s2	Centro de Salud La Línea-Centro La Velada	SUC	1.681
s3	Centro de Salud La Línea-Levante	SUC	1.188
s4	Centro de Salud La Línea-Poniente	SUC	1.885
s5	Suelo para equipamiento sanitario	SUC	7.716
s6	Suelo para equipamiento sanitario	SUC	7.350

SISTEMA LOCAL DOCENTE			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
d1	Centro Carlos V	SUC	16.850
d2	Centro Escolar Junquillo	SUC	8.480
d3	Centro Preescolar El Rocío	SUC	8.720
d4	Centro Escolar Andalucía	SUC	8.480
d5	Centro Escolar Teresianas (San Pedro)	SUC	3.600
d6	Centro Escolar Grupo Playa (Inmaculada)	SUC	7.600
d7	Centro Escolar Castillejos (Pedro Simón Abril)	SUC	9.280
d8	Nuevo Centro	SUC	4.040
d9	Centro Escolar Isabel La Católica	SUC	5.000
d10	Centro Escolar Sagrado Corazón	SUC	3.800
d11	Centro Escolar Velada	SUC	3.880
d12	Nuevo Centro en La Atunara - Centro de Participación Activa	SUC	1.000
d13	Centro Nuestra Señora de las Mercedes	SUC	7.120
d14	Centro San Felipe	SUC	14.080
d15	Centro Salesianos (San Juan Bosco)	SUC	13.520
d16	Centro Huerta Fava	SUC	7.280



d17	Instituto Menéndez Tolosa	SUC	7.200
d18	Centro Antonio Machado	SUC	14.080
d19	Centro Santiago	SUC	2.320
d20	Centro Canarias (Sagrado Corazón)	SUC	8.760
d21	Nuevo Centro en Santa Margarita	SUC	5.500
d22	Centro Escolar Pablo Picasso	SUC	5.000
d23	Centro Escolar Santa Ana	SUC	8.200
d24	Nuevo Centro en San Bernardo	SUC	2.560
d25	Centro Virgen del Amparo	SUC	7.000
d26	Dotación Escolar Sector 11B.01.02	SUC	5.000
d27	Dotación Escolar Sector 13B.01.01	SUC	1.028
d28	Guardería junto Palomeras	SUC	2.360
d29	Guardería junto a Centro García Lorca	SUC	1.400
d30	Colegio Público Isabel La Católica	SUC	2.580
d31	Suelo para Colegio (Venta Melchor)	SUC	4.212
d32	Suelo para Colegio (Venta Melchor)	SUC	5.600
d33	Suelo para Colegio (Alcaidesa Playa)	SUC	6.340
d34	Suelo para Colegio (Alcaidesa Cortijo)	SUC	14.590
d35	Suelo para equipamiento docente (Atunara)	SUC	852
d36	Suelo para equipamiento docente (Atunara)	SUC	480

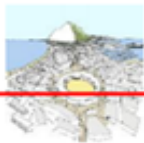
SISTEMA LOCAL SOCIO-CULTURAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
cu1	Nuevo Centro Socio Cultural de La Velada	SUC	1.011
cu2	Casa de los Chinitos	SUC	90
cu3	Nuevo Local del Barrio	SUC	120
cu4	Edificio Socio-Cultural del Barrio	SUC	265
cu5	Centro Socio-Cultural	SUC	2.508
cu6	Solar para edificio S-C en Paseo de la Habana	SUC	540



cu7	Solar para edificio S-C en Venta Melchor	SUC	2.515
cu8	Solar vacío para edificio S-C en Alcaidesa Playa	SUC	7.732
cu9	Solar vacío para edificio S-C en Alcaidesa Cortijo	SUC	7.311
cu10	Centro Polivalente Fegadi	SUC	1.138

SISTEMA LOCAL RELIGIOSO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
rg1	Iglesia de La Colonia	SUC	400
rg2	Iglesia del Junquillo	SUC	1.640
rg3	Iglesia Inmaculada	SUC	800
rg4	Iglesia San Pío X	SUC	420
rg5	Iglesia San Pedro	SUC	1.520
rg6	Iglesia San José	SUC	580
rg7	Iglesia San Bernardo	SUC	200
rg8	Iglesia del Carmen	SUC	240
rg9	Iglesia de Santiago	SUC	4.080
rg10	Iglesia de Santa Margarita	SUC	2.001

SISTEMA LOCAL COMERCIAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
c1	Centro Comercial y Asistencial	SUC	7.877
c2	Centro Terciario	SUC	227
c3	Servicio Comunitario Santa Margarita	SUC	15.287
c4	Centro Terciario	SUC	4.236
c5	Suelo para Comercial en Conchal	SUC	1.456
c6	Suelo para Comercial en Punto Ribot	SUC	1.358
c7	Suelo para Comercial en Venta Melchor	SUC	1.175
c8	Suelo para Comercial en Alcaidesa Cortijo	SUC	3.393



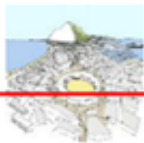
SISTEMA LOCAL SIPS			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
sips1	Edificio protegido San Pablo 60	SUC	500
sips2	Solar Segregado Parcela Iglesia de Santiago	SUC	1.080
sips3	Equipamiento en Calle Sevilla	SUNC	2.735

SISTEMA LOCAL ASISTENCIAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
a1	Centro Asistencial de día el Junquillo	SUC	1.800

SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
ap1	Policía Local	SUC	780
ap2	Concejalía de Asuntos Sociales	SUC	608

SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
si1	Equipamiento infraestructuras en Venta Melchor	SUC	276
si2	Equipamiento infraestructuras en Venta Melchor	SUC	207
si3	Equipamiento infraestructuras en Alcaidesa Playa	SUC	1.408
si4	Equipamiento infraestructuras en Conchal	SUC	128

SISTEMA LOCAL DEPORTIVO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
dl1	Instalación en Centro Carlos V	SUC	16.850
dl2	Instalación en Centro Escolar Junquillo	SUC	8.480
dl3	Instalación en Centro Preescolar El Rocío	SUC	8.720
dl4	Instalación en Centro Escolar Andalucía	SUC	8.480
dl5	Instalación en Centro Escolar Teresianas (San Pedro)	SUC	3.600



dl6	Instalación en Centro Escolar Grupo Playa (Inmaculada)	SUC	7.600
dl7	Instalación en Centro Escolar Castillejos (Pedro Simón Abril)	SUC	9.280
dl8	Instalación en Nuevo Centro	SUC	4.040
dl9	Instalación en Centro Escolar Isabel La Católica	SUC	5.000
dl10	Instalación en Centro Escolar Sagrado Corazón	SUC	3.800
dl11	Instalación en Centro Escolar Velada	SUC	3.880
dl12	Instalación en Nuevo Centro en La Atunara	SUC	1.000
dl13	Instalación en Centro Nuestra Señora de las Mercedes	SUC	7.120
dl14	Instalación en Centro San Felipe	SUC	14.080
dl15	Instalación en Centro Salesianos (San Juan Bosco)	SUC	13.520
dl16	Instalación en Centro Huerta Fava	SUC	7.280
dl17	Instalación en Instituto Menéndez Tolosa	SUC	7.200
dl18	Instalación en Centro Antonio Machado	SUC	14.080
dl19	Instalación en Centro Santiago	SUC	2.320
dl20	Instalación en Centro Canarias (Sagrado Corazón)	SUC	8.760
dl21	Instalación en Nuevo Centro en Santa Margarita	SUC	5.500
dl22	Instalación en Centro Escolar Pablo Picasso	SUC	5.000
dl23	Instalación en Centro Escolar Santa Ana	SUC	8.200
dl24	Instalación en Nuevo Centro en San Bernardo	SUC	2.560
dl25	Espacio Deportivo en Punto Ribot (07 A.01.01)	SUC	3.307
dl26	Espacio Deportivo en Rosales Gibraltar (09 B.01.01)	SUC	2.685
dl27	Instalación en Unidades Dependientes de Centro Santiago (Plaza José Chacón)	SUC	467
dl28	Espacio Deportivo en La Atunara (13 B.01.01)	SUC	4.560
dl29	Espacio Deportivo en Santa Margarita (14 B.01.01)	SUC	61.938
dl30	Espacio Deportivo en Venta Melchor (14 C.01.01)	SUC	2.650
dl31	Espacio Deportivo en Alcaidesa Playa (14 D.01.01)	SUC	10.927
dl32	Espacio Deportivo en Alcaidesa Cortijo (14 D.02.02)	SUC	6.854
dl33	Espacio Deportivo en Alcaidesa Cortijo (14 D.02.02)	SUC	2.614
dl34	Espacio Deportivo en Paseo de la Habana	SUC	1.018



1.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (E y P)

En el nuevo Plan General de La Línea se intenta principalmente integrar los problemas generales de la “ordenación” de la ciudad en el Suelo Urbano 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” como dos cuestiones inseparables para hacer posible ese principal objetivo del Plan de “mejorar” la ciudad a través de los instrumentos de “gestión” que garanticen su propia ejecución. Para ello, el Plan General analiza los problemas de las herencias recibidas del “Suelo Urbano”, con el fin de encontrar, en sus concretas acciones e instrumentos urbanísticos, soluciones para adecuarlos al orden general de la ciudad. Estas acciones tendentes a unificar la “ordenación” con la “gestión”, se traduce en los requerimientos que se exigen las diferentes características del suelo urbano (Consolidado y No Consolidado) para solucionar también sus diversos problemas.

La intervención indiscriminada o discrecional, al margen de los criterios anteriormente señalados de la “ordenación” y la “gestión”, puede producir graves problemas en el entendimiento de “mejorar” la ciudad. En definitiva, el nuevo Plan General de La Línea no sólo valora las propias capacidades de los instrumentos urbanísticos para resolver sus diferentes problemas, sino que trata de descubrir y consolidar los valores de “ordenar, urbanizar y construir” la ciudad como tres acciones conjuntas e inseparables para lograr este importante objetivo básico de “hacer ciudad” que se convierte en uno de los principales objetivos del nuevo Plan en los Suelos Urbanos de la Ciudad.

El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos que o bien forman parte de los núcleos de población existentes o el Plan los considera susceptibles de incorporarse a los mismos una vez se ejecuten las determinaciones en el contenidas. En el término municipal de la Línea de la Concepción, con un Plan General en vigor que aunque adaptado a la LOUA fue redactado en un momento en el que no existía la distinción de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, la casuística de la herencia recibida presenta un completo catálogo de situaciones sobre las que ha sido preciso establecer una serie de criterios claros que garanticen no solo el cumplimiento estricto de las circunstancias establecidas por la LOUA en su artículo 45 a la hora de distinguir entre el Suelo Urbano Consolidado y el No Consolidado, sino también que no se conculcan los principios de equidistribución de cargas y beneficios que son el sustento del urbanismo.

1.4.1 Suelo Urbano Consolidado

El Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado todos aquellos suelos urbanizados en ejecución del planeamiento de conformidad con sus determinaciones, o que tienen efectivamente la condición de solares y estaban considerados Suelo Urbano en el Plan General que se revisa.

Excepcionalmente, se han clasificado como suelos Urbanos no Consolidados parcelas en las que, aun teniendo la consideración previa de Suelo Urbano Consolidado en el documento de Adaptación a la LOUA, el Plan General que se revisa contemplaba actuaciones de apertura de calles o ejecución de zonas verdes que siguen siendo necesarias pero que eran tratadas como actuaciones asistemáticas y que al no estar convenientemente delimitadas no han llegado a ejecutarse. También se ha modificado la categoría a no consolidado de aquellos terrenos en suelo urbano en los que es preciso el incremento de las dotaciones por otorgarles el planeamiento un incremento del aprovechamiento objetivo más de un 10% superior al preexistente.

Ordenanza Directa

Tienen consideración de suelo urbano consolidado, todas las parcelas y solares para los que el Plan establece la aplicación de una ordenanza directa. Las ordenanzas tienen 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. 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, para definir con mayor concreción las líneas de actuación de su desarrollo, y desde donde su revisión adquirirá sus mejores justificaciones y resultados.

En relación con el Suelo Urbano Consolidado, el cambio normativo más importante es la articulación de los distintos tipos de fuera de ordenación que permitan otorgar licencias en las edificaciones existentes del Plan Alvear sin asumirlas como coherentes con el modelo territorial que se pretende para la ciudad de la Línea de la Concepción. También, con el objetivo de resolver el incremento de sección viaria previsto por el Plan anterior y que mantiene su vigencia en el nuevo modelo para algunas vías por su carácter estructurante del territorio, se ha redactado una nueva ordenanza de volumétrica específica que podrá ser de aplicación para las parcelas colindantes a dichos viarios.



La ordenanza establece un área de movimiento de la edificación (retranqueada con respecto a su posición actual) que compensa la edificabilidad en las plantas superiores e incrementa ligeramente la misma. El espacio libre de parcela colindante con la vía pública no podrá estar cerrado ni tener limitaciones en su uso y disfrute, en compensación el Ayuntamiento lo mantendrá en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, por lo que subsidiariamente podrá (el Ayuntamiento) formular y ejecutar proyectos para la ordenación de dichos espacios. La ordenanza permite que el propietario ceda a la administración local el uso y disfrute del retranqueo frontal de la parcela a cambio de una compensación en aprovechamiento objetivo y del mantenimiento de ese suelo, evitándose procedimientos farragosos y costosos como la expropiación o las transferencias de aprovechamientos. La ordenanza también establece un fuera de ordenación relativo para las edificaciones sujetas a la misma que permite la concesión de todo tipo de licencias en la edificación existente a excepción de las de obra nueva, demolición total o parcial (hasta un 55% del volumen construido) o reestructuración en los mismos porcentajes.

El Plan también articula una nueva ordenanza “Ordenación Abierta” (OA) de aplicación en los ámbitos de ordenación de las Actuaciones de Equipamiento y en la actuaciones de Incremento de Aprovechamiento de las Áreas Homogéneas.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10.2.A.a y 10.2.A.b de la LOUA dichas ordenanzas tienen la consideración de ordenación pormenorizada.

Áreas de Planeamiento Aprobado (APA)

Tienen consideración de suelo urbano consolidado, así mismo, todas las APA (Áreas de Planeamiento Aprobado) por tratarse de ámbitos en los que tanto la ordenación como la gestión (proyecto de urbanización y reparcelación) está aprobada definitivamente, aunque en casos puntuales la obra de urbanización no esté finalizada o recepcionada. El modelo territorial del Plan asume sus determinaciones y la ejecución de la obra de urbanización que otorgue a las parcelas la condición de solares deberá realizarse conforme a las determinaciones que se aprobaron en su momento. La relación de APAs es la siguiente, figurando con el nombre del planeamiento de desarrollo que fueron tramitadas para facilitar su identificación.





SUELO URBANO CONSOLIDADO AREAS PLANEAMIENTO APROBADO (APA)			
Actuación	Nombre Anterior	Superficie (m ² s)	Uso global
APA-1	PE Puerto	245.938	Servicios portuarios
APA-2	ED-P-05	70.748	Residencial
APA-3	ED-P-10	6.156	Residencial
APA-4	MC.22.64	3.516	Residencial
APA-5	ED-P-42	1.124	Residencial
APA-6	MC.22.15	3.660	Residencial
APA-7	ED-P-40_P1	2.344	Residencial
APA-8	MC.23.01	2.158	Residencial
APA-9	ED-P-34	11.115	Residencial
APA-10	MC.19.34.20	1.850	Residencial
APA-11	ED-P-37	4.028	Residencial
APA-12	PP-11B.01.02 p1	34.889	Residencial
APA-13	PP-11B.01.02 p3	33.478	Residencial
APA-14	PP-11B.01.01_P1	21.069	Residencial
APA-15	ED-P-14	3.288	Residencial
APA-16	ED-P-19	3.470	Residencial
APA-17	MC.13.23.26	5.657	Residencial
APA-18	ED-P-17	13.114	Residencial
APA-19	ED-P-18	8.258	Residencial
APA-20	ED-P-24	7.310	Residencial
APA-21	PP-09B-01-01	59.773	Residencial
APA-22	PP-07A.01.01	132.202	Residencial
APA-23	PE-ED-1	2.225	Residencial
APA-24	PE-ED-2	5.176	Residencial
APA-25	PE-ED-3	9.104	Residencial
APA-26	PE-ED-4	7.656	Residencial
APA-27	PP-13B.01.01	50.336	Residencial
APA-28	PP-02A.02.02_P1	69.362	Industrial
APA-29	PP-02A.02.02_P2	50.970	Industrial
APA-30	PP-14C.01.01	308.848	Turístico
APA-31	ED-MANZ.7	13.822	Residencial
APA-32	ED-MANZ.5	33.547	Residencial

SUELO URBANO CONSOLIDADO AREAS PLANEAMIENTO APROBADO (APA)			
Actuación	Nombre Anterior	Superficie (m ² s)	Uso global
APA-33	ED-MANZ.17	41.561	Residencial
APA-34	PP14B.01.01	1.210.509	Turístico
APA-35	ED-D5	22.213	Residencial
APA-36	ED-D1.2	28.651	Residencial
APA-37	ED-D1.1	8.709	Residencial
APA-38	ED-G1	99.795	Residencial
APA-39	ED-G2	55.345	Residencial
APA-40	ED-D3.1-D3.2-D4	55.147	Residencial
APA-41	ED-G3	81.769	Residencial
APA-42	PP-14D.01.01	1.191.185	Turístico
APA-43	ED-RE7_RE7A_RE8_RI8	76.921	Residencial
APA-44	ED-RE6	18.514	Residencial
APA-45	ED-RE1	74.024	Residencial
APA-46	ED-RE1A_RI1	59.233	Residencial
APA-47	ED-RI3	30.951	Residencial
APA-48	PP-14D.02.02	1.021.589	Turístico
APA-49	ED-RE6	68.569	Residencial
APA-50	ED-RE4C	70.552	Residencial
APA-51	ED-RE4A	20.875	Residencial
APA-52	ED-RE1	33.384	Residencial
APA-53	ED-RE2	80.442	Residencial
APA-54	ED-RE4B	66.913	Residencial
APA-55	Avda España c/v San Pablo	1.097	Residencial
APA-56	Avd España c/v Moreno de mora	4.112	Residencial
APA-57	Avd España 154 156	762	Residencial
TOTAL APA SUC		5.649.018	



Planes Especiales de Reurbanización (PERU)

Muchas de las acciones previstas en la ciudad existente no contemplan incremento de aprovechamiento alguno, sino que se trata de actuaciones de reurbanización que se ordenan mediante Planes Especiales de Reurbanización. Se trata de áreas consolidadas que exigen reorganizar sus viales y espacios públicos para mejorar su imagen urbana. La ejecución de las obras se realizará mediante Obras Ordinarias de edificación. Estos Planes Especiales son municipales y podrán tener por objeto las finalidades previstas en el artículo 14 de la LOUA, en concreto las de conservar, proteger y mejorar el medio urbano, y con carácter especial el patrimonio histórico, modificando, ajustando y armonizando en el caso en que fuera necesario la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a las actuaciones de equipamiento AE-1 y AE-2 (PERU-1) pudiendo así mismo organizar las fases y características de las obras de urbanización, los criterios de ejecución En el caso del PERU-1 y PERU-2 no será preceptiva la redacción previa de los mismos. Los PERU-3, PERU-4 y PERU-5 tienen por objeto establecer la ordenación detallada de dichas áreas urbanas que estarán sujetas a actuaciones integradas de reforma interior para la reforma, renovación, mejora rehabilitación y colmatación de las mismas. Los PERU previstos por el PGOU son;

Fuerte de Santa Bárbara / Deportivo / Ferial (PERU-1):

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 toda la manzana de la Ciudad Deportiva, 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.

Las actuaciones de equipamiento previstas “Centro de Negocios” y “Centro Deportivo y Recinto Ferial” podrían requerir de la realización de un Plan Especial de

Reurbanización en el caso en que sea necesario ajustar o modificar las determinaciones de ordenación previstas por el PGOU en la AE-1 o AE-2 o establecer las necesidades de servicios e infraestructuras de los usos a implantar. El Plan Especial estará habilitado, en el caso en que fuera necesario, para realizar ajustes de zonificación, edificabilidad y de ordenación de volúmenes en ambas Actuaciones de Equipamiento con el fin de armonizar las mismas.

Remodelación Junquillos (PERU-2):

La Barriada denominada “Los Junquillos”, se conforma como un amplio ámbito residencial con distintas tipologías de vivienda pública delimitada por el Este con el Barrio de San Pedro, al Sur incluyendo a la Barriada de la O.S.H. de Mondéjar y el Polígono “La Colonia”, y al Norte con las nuevas zonas de extensión de la Ciudad tanto residencial como industrial.

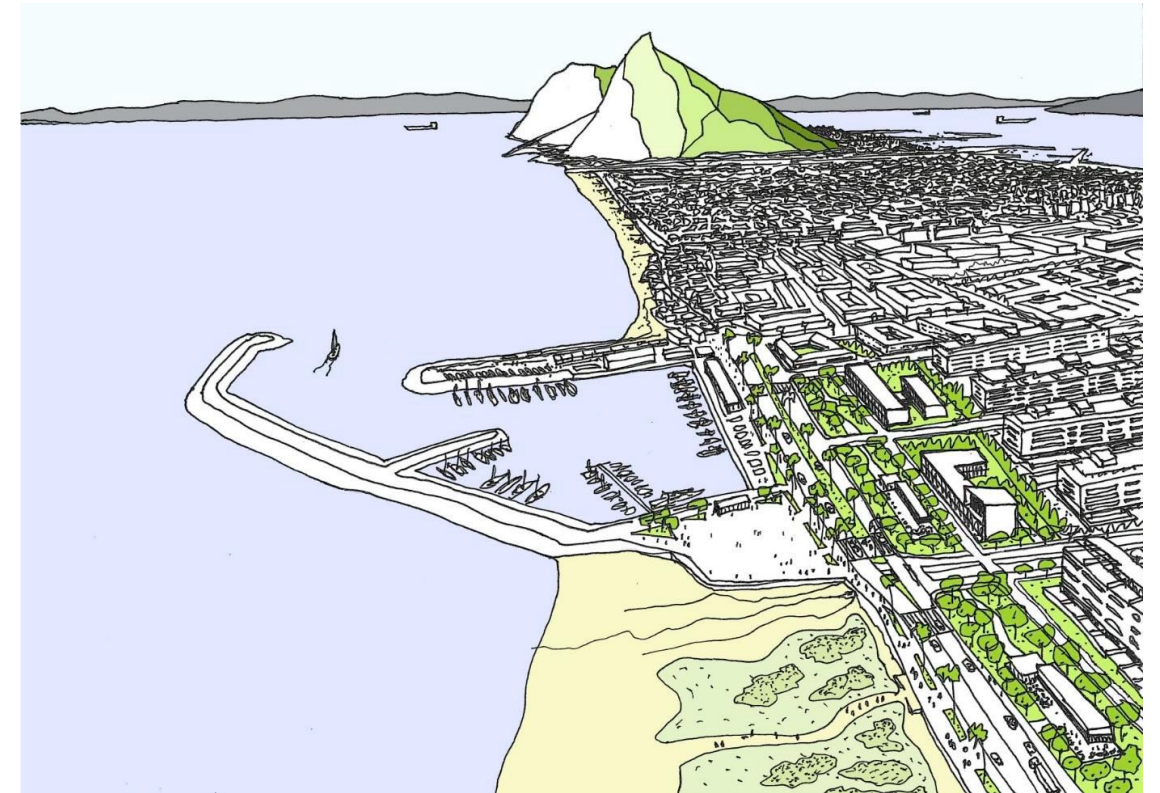
La realización de esta barriada residencial de Vivienda Pública de “Los Junquillos” se origina en un largo proceso de implantación que desde 1.943 en el que intervienen desde el propio Patronato José Antonio, Regiones Devastadas, el Ayuntamiento de La Línea, la organización Sindical del Hogar, el Instituto Nacional de la Vivienda y finalmente la Junta de Andalucía, comenzando por las 252 viviendas plurifamiliares de la Barriada de Mondéjar (1.958), las 1.000 viviendas U.V.A.(1.962), las propuestas de bloques en altura con 1.083 viviendas (1.970), las 807 viviendas Plurifamiliares de “La Colonia” (1.973), y las 495 viviendas plurifamiliares de “Mirasierra” (1.976).

El principal objetivo de esta Plan Especial es la rehabilitación de su conjunto residencial y la reurbanización de sus espacios libres, cuyo estado de deterioro exige operaciones de intervención puntual para cualificar su actividad urbana y posibilitar acciones de rehabilitación de su parque residencial. El Plan Especial que se redacte contemplara los siguientes objetivos;

a) Adecuar las necesidades de infraestructuras a los requerimientos de la Actuación de incremento de aprovechamiento / Área Homogénea (AH-7) “Centro Socio – cultural Junquillos” que reordena y recalifica para usos residenciales, terciarios y dotacionales, los espacios centrales de la actual manzana de equipamientos ubicada entre las calles Virgen de la Palma, Virgen de la Luz y Pedreras, para crear una nueva centralidad urbana con el suelo colindante del mercado municipal de Calle Virgen de la Palma. Su estratégica posición con respecto al ámbito y su conexión viaria con la Avda. España a través de la Calle Santa Marta, puede aportar al Barrio esa potente actividad urbana que requiere para su recuperación y re cualificación social y económica.



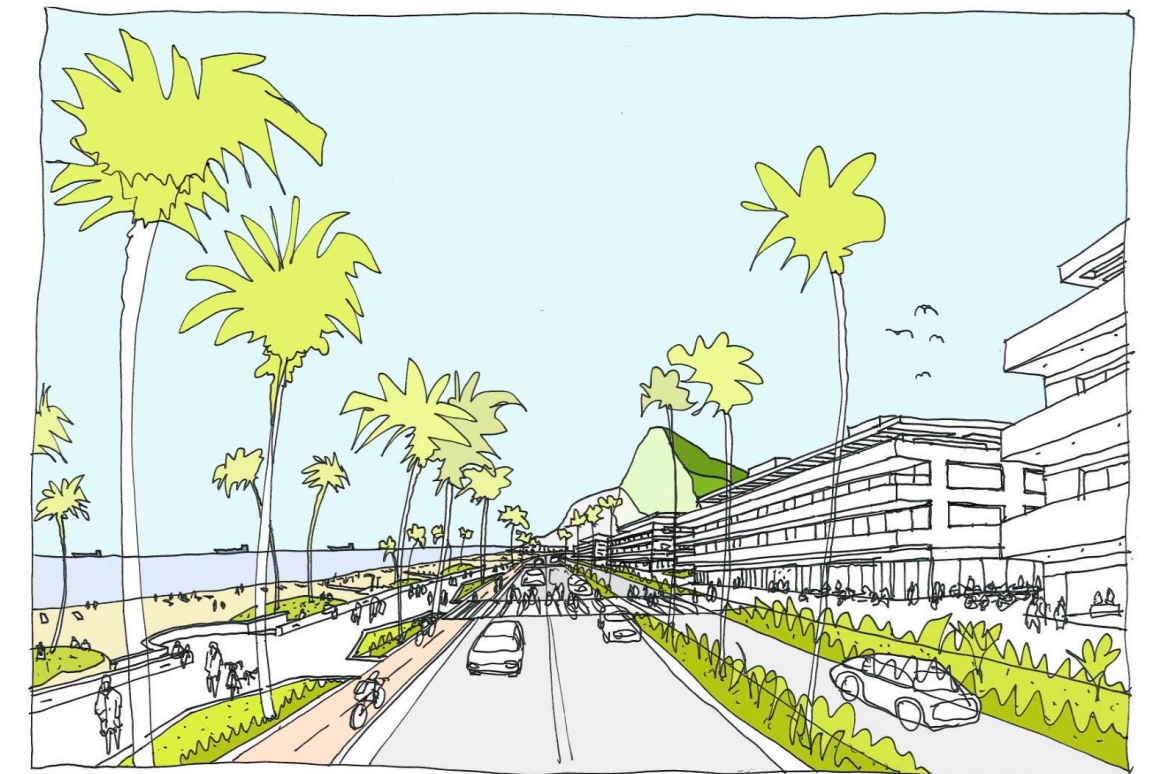
Vista del Fuerte de Santa Bárbara.



Ordenación Barrio Atunara.



Incorporación del Fuerte de Santa Bárbara a la nueva ordenación del Parque Princesa Sofía.



Paseo de la Atunara – Campana.



- b) “Optimización” de la densidad y compacidad urbana en tres manzanas residenciales de viviendas protegidas que requieren ser intervenidas por su alto grado de deterioro urbanístico y social, y cuyo principal objetivo sería el realojo de las viviendas habitadas en las mismas ubicaciones buscando alternativas que mejoren sus condiciones de habitabilidad y ordenación de sus espacios libres. Son operaciones que se realizarían a través de una gestión pública (municipal y autonómica) como experiencias piloto de cualificación residencial y del tejido urbano del conjunto del barrio. Esta actuación de incremento de aprovechamiento es la denominada AH-7
- c) Regularización del uso de plantas bajas de los bloques plurifamiliares y que se han convertido en espacios muy deteriorados por su falta de uso. Se planteará un programa de utilización para potenciar y cualificar los espacios a los que da sus fachadas, permitiéndose usos comerciales, comunitarios, social educativo asistencial..., capaces de dinamizar la actividad urbana de los espacios públicos colindantes.
- d) Refachadización de los principales ejes urbanos del Barrio y actuaciones de reurbanización de los espacios libres interiores.

Polígono Manuel de Falla (PERU-3):

Polígono industrial con carencias de urbanización y normativa de usos obsoleta que no responde a las demandas actuales. Se pretende la reurbanización del área actualizando y habilitando la implantación de usos compatibles con el industrial existente con el objetivo de regenerar el ámbito.

Padre Pandelo (PERU -4)

Actuación encuadrada dentro de las denominadas Áreas de Rehabilitación Integral de la Junta de Andalucía para la rehabilitación residencial y la mejora del medio urbano de las mismas publicada en el BOJA nº95 de 21 de mayo de 2019. Se trata de un actuar en ámbitos urbanos caracterizados por la existencia de viviendas que constituyen el domicilio habitual y permanente de población con recursos económicos limitados y cuyos conjuntos residenciales están degradados. Dichas viviendas, aunque hoy son de titularidad privada proceden en muchos casos de actuaciones públicas desarrolladas en las primeras décadas del siglo XX.

El PGOU delimita el ámbito susceptible de dicha intervención que comprenderá actuaciones de rehabilitación residencial tales como mejora del estado de conservación

de la edificación, de la accesibilidad, de su calidad ambiental. También se incorporarán actuaciones de mejora del medio urbano que comprenderán la reurbanización, mejoras de accesibilidad y mejoras en la calidad ambiental.

Barrio de La Atunara (PERU-5):

Al finalizar el Paseo Marítimo del Mediterráneo, junto a la Iglesia del Carmen situada en el inicio del histórico barrio de la Atunara” y conectando con la vía de circunvalación de la calle Cartagena y hasta el Puerto de “La Atunara” se pretende reordenar y poner en valor 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” y la implantación de usos terciarios y de restauración en la antigua Almadra que completarían 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. Esta actuación se encuentra así misma recogida como directriz (artículo 55) en el POTCG.

Se propone la ordenación del espacio libre de los 50m. de protección de Costas para ubicar equipamientos de apoyo turístico al Puerto.

SUELO URBANO CONSOLIDADO PLANES ESPECIALES DE REURBANIZACION (PERU)			
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Uso global
PERU-1	STA. BARBARA/ DEPORTIVO / FERIA	304.241	Equipamientos
PERU-2	JUNQUILLOS	309.759	Residencial
PERU-3	POLIGONO MANUEL DE FALLA	34.107	Residencial
PERU-4	PERIAÑEZ	29.056	Residencial
PERU-5	LA ATUNARA	32.240	Residencial
TOTAL PERU		709.403	

Actuaciones de Equipamiento

El artículo 7.1.b del RD Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana define a las actuaciones de equipamiento como aquellas que tienen por objeto “Incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o



con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de este”. Por su parte el artículo 45.2.B.c de la Ley 2/2012 de modificación de la LOUA solo considera actuaciones de transformación urbanística susceptibles de ser incluidas dentro del Suelo Urbano no Consolidado aquellas actuaciones en las que el incremento de aprovechamiento objetivo sea superior al diez por ciento del preexistente. Las siguientes actuaciones denominadas por el PGOU actuaciones de equipamiento, aun modificando los usos y/o densidades no tienen la consideración de Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento (el suelo no modifica su condición de Suelo Urbano Consolidado) al no existir incremento de Aprovechamiento Lucrativo por tratarse de parcelas y actuaciones enteramente municipales sobre suelos que no pierden su condición demanial.

La ordenación pormenorizada de las mismas se realizará a través de Estudios de Detalle en el caso en que las determinaciones contenidas en el PGOU no fueran suficientes para la ejecución de las mismas o fuera necesario modificar la misma.

Centro Deportivo- Recreativo y Recinto Ferial (AE-1)

Se plantea la reordenación de la parcela de la actual “Ciudad Deportiva” rediseñando sus diferentes usos. Se exponen a continuación las diferentes partes de la ordenación propuesta, cuyo principal objetivo será incrementar las zonas de espacios libres y reordenar las zonas deportivas recuperando la fachada al mar en una propuesta de mayor funcionalidad de usos conjuntamente con el nuevo centro Recreativo-ocio que se propone y el Recinto Ferial como actividad complementaria del conjunto.

Se plantea la sustitución o reforma y actualización a la normativa del actual Estadio Municipal, que presenta graves síntomas de deterioro, así como sus obsoletas instalaciones deportivas en la misma 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 Fútbol, Pabellón Deportivo y su Ciudad Deportiva respetando las recientes instalaciones de la Piscina Municipal que se respeta su ubicación incluyéndola en la nueva “Ciudad Deportiva” compacta e interconectada de manera que su actividad se potencie precisamente en esa interrelación que se plantea de los diferentes usos deportivos. Así mismo, su colindancia con la nueva propuesta del “Centro Recreativo y Ocio” y del también colindante “Recinto Ferial” que con la posibilidad de su permanente ubicación 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 esta propuesta para potenciar y cualificar los usos propuestos conjuntamente. Así mismo, esta propuesta 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, la ubicación en la fachada marítima de un “Centro Recreativo y de Ocio” conjuntamente con la Ciudad Deportiva y el Recinto Ferial que podría adquirir un carácter más permanente e integrando el espacio que necesita los restos arqueológicos de Santa Bárbara para su puesta en valor cultural, cualificaría la actividad urbana de este importante lugar, además de posibilitar posibles consorcios para financiar el Nuevo Estadio de Fútbol y su Pabellón Deportivo (SGDP-1) que se realizaría en base a la concesión Administrativa de dicho “Centro Recreativo, y de Ocio” según el correspondiente proceso administrativo reglado para tal fin.

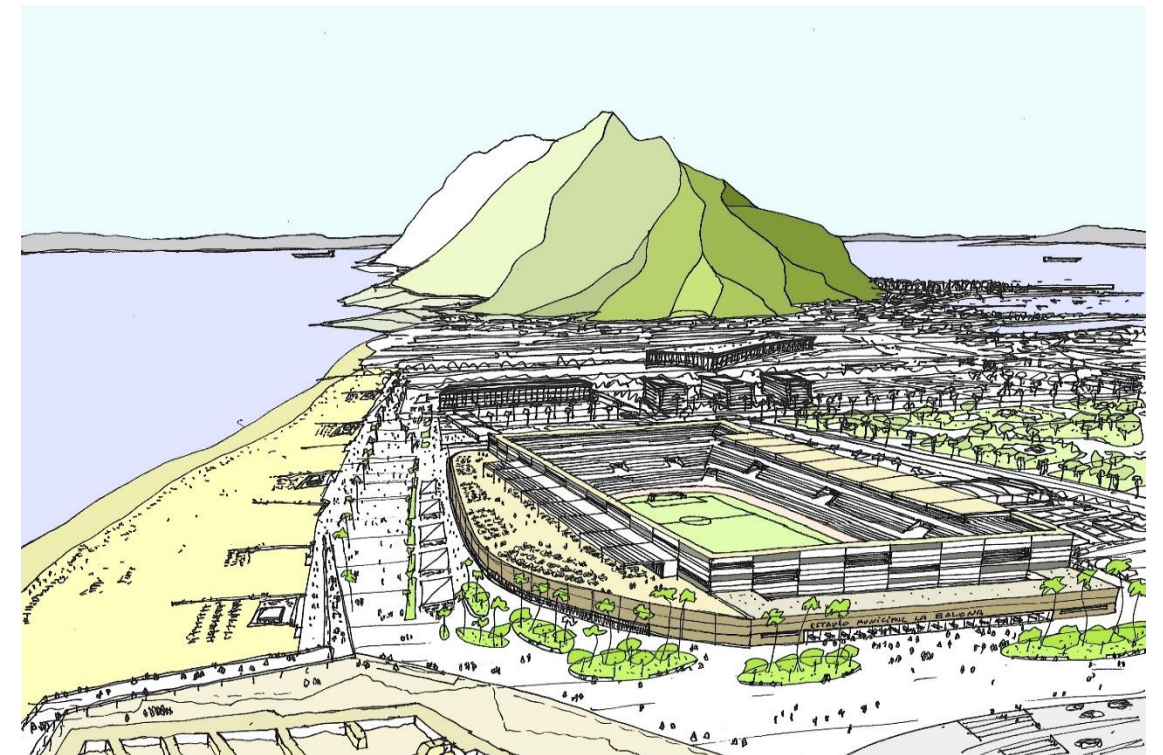
Centro de Negocios (AE-2)

Se completa la nueva ordenación del Centro Deportivo - Recreativo y recinto Ferial con la implantación de un Centro de Negocios con usos terciarios y hoteleros como complemento necesario a la terminal aeroportuaria. La oportunidad de localización estratégica de estos usos junto al aeropuerto, la frontera con Gibraltar, el Palacio de Congresos, el casco histórico y la playa ... lo hacen idóneo para una actuación de estas características que revitalice el desarrollo económico y empresarial del municipio. La implantación de dichas actividades, permitiría la creación de consorcios publico / privados para la ejecución y gestión de estos bienes de titularidad municipal.

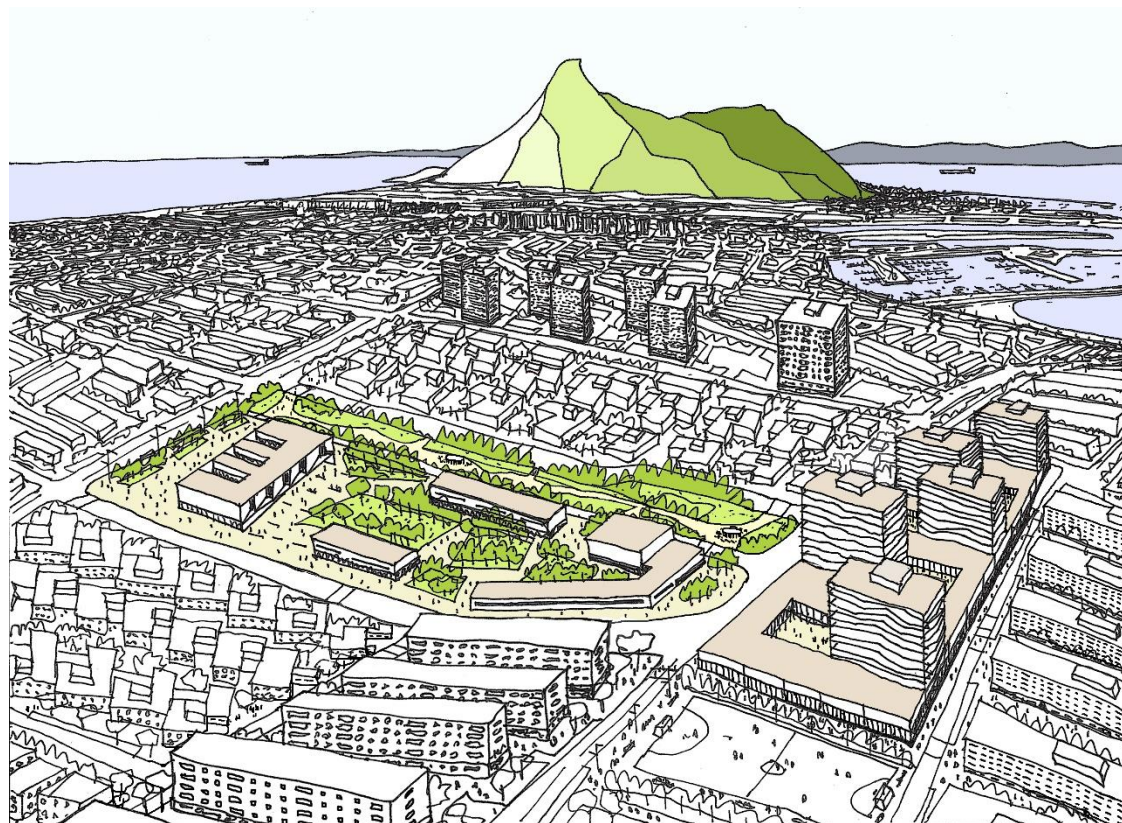
SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO			
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
AE-1	CENTRO DEPORTIVO RECREATIVO Y FERAL	4.491	15.000
AE-2	CENTRO DE NEGOCIOS	63.914	40.000
TOTAL ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO		68.405	55.000

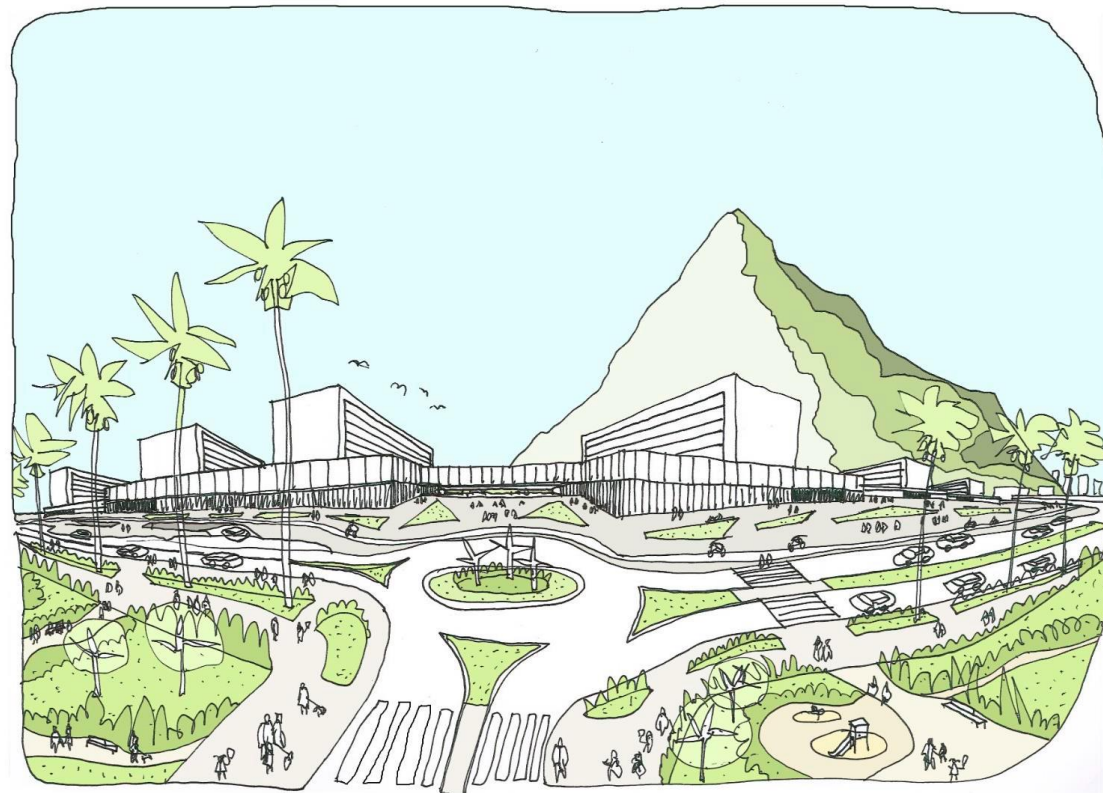


Perspectiva de los Equipamientos Culturales de "Los Junquillos".

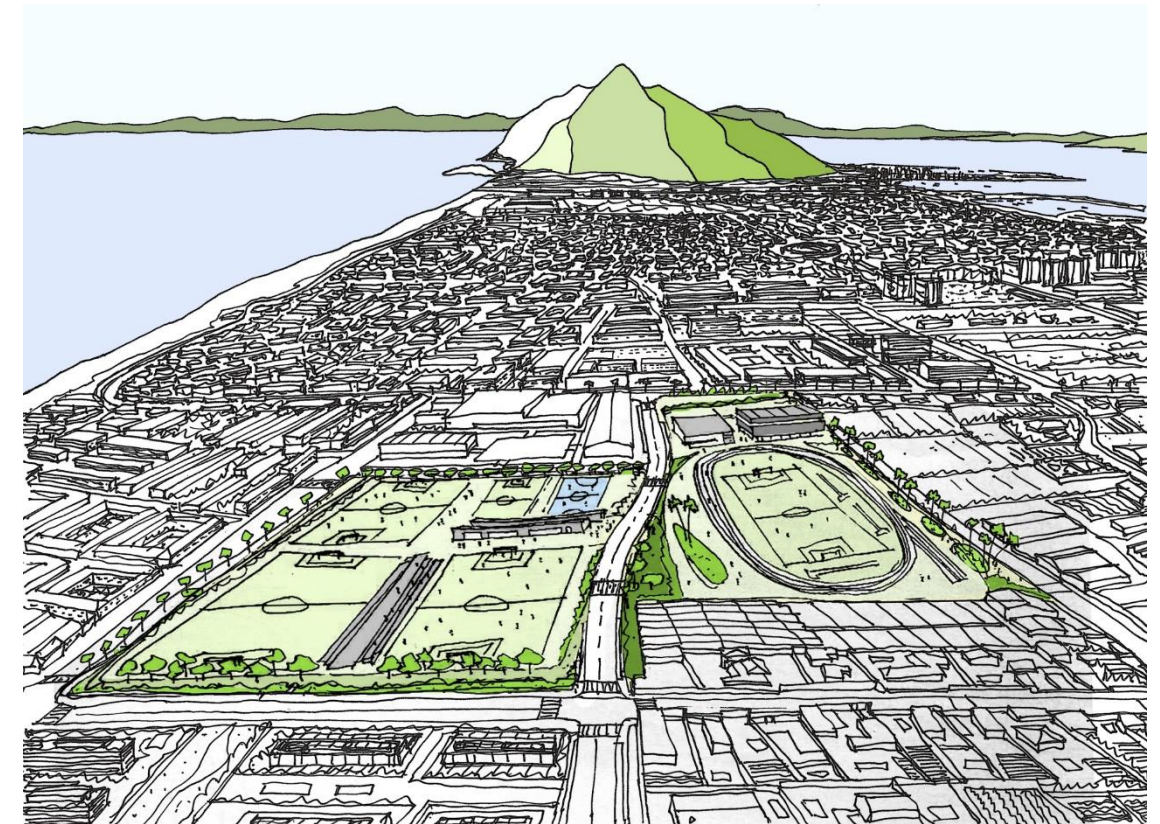


Ferial y Ciudad Deportiva

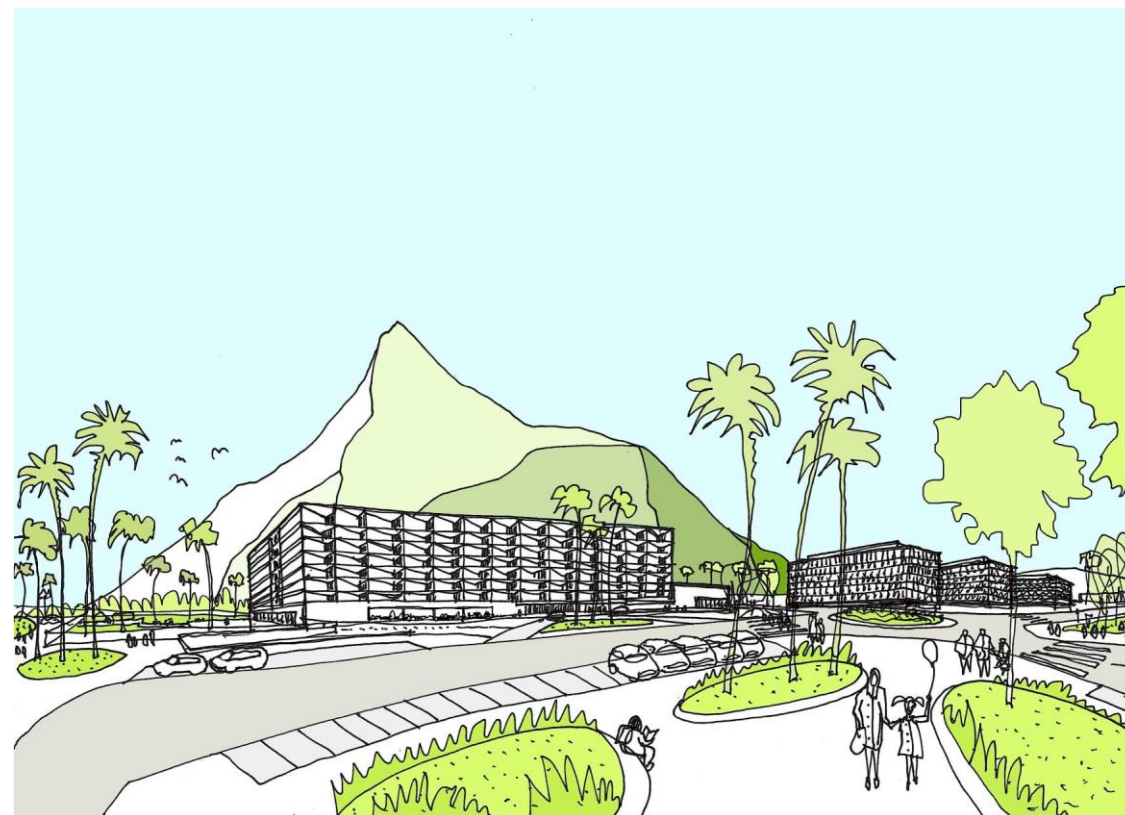




Centro de Negocios



Ciudad Deportiva





Actuaciones Aisladas (AA)

Tal y como se ha indicado al mencionar las actuaciones previstas en el viario existente, el PGOU tiene en cuenta la obtención de los suelos para completar viarios ya delimitados por el Plan anterior y que han quedado pendientes de obtención por no encontrarse convenientemente delimitados. Las actuaciones previstas son las siguientes;

SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS			
Actuación	Nombre	Superficie (m ² s)	Uso global
AA-1	PASAJE CLAUDIO COELLO	227	viario
AA-2	PASAJE CLAUDIO COELLO	111	viario
AA-3	C/ SAN PABLO- JARDINES	27	viario
AA-4	C/ SAN PABLO- ISABEL CATOLICA	19	viario
AA-5	C/ SAN PABLO- AURORA	144	viario
AA-6	PASAJE SEVILLA	103	viario
AA-7	C/ SEVILLA	189	viario
AA-8	C/ COLON	69	viario
AA-9	PASAJE ERCILLA	265	viario
AA-10	PASAJE PIZARRO	29	viario
AA-11	C/ ZABAL- C/ CUATRO VIENTOS	383	viario
AA-12	C/ GIBRALTAR - PJE. ARGENSOLA	196	viario
AA-13	C/ GIBRALTAR - SANTANDER	143	viario
AA-14	PJE. ARGENSOLA - TIRSO DE MOLINA	98	viario
AA-15	C/ DR. GOMEZ ULLA	66	viario
AA-16	PASAJE DEL CARMEN	99	viario
AA-17	C/ IFACH	822	viario
AA-18	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MALAGA	279	viario
AA-19	C/ MALAGA - C/ PADRE PANDELO	293	viario
AA-20	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MADRID	169	viario
AA-21	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ GUADIARO	160	viario
AA-22	C/ AUSTRIA- AV. MARIA GUERRERO	252	viario
AA-23	C/ CARTAGENA- C/ FERROL	186	viario
AA-24	C/ CUATRO VIENTOS	303	viario
TOTAL AA SUC		4.632	

Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para los ámbitos de suelo urbano los ámbitos adscritos a esta clase y categoría de suelo, la delimitación de los ámbitos y edificaciones que deban ser objeto de especial protección, así como los espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, el Plan establece la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones que complementan la ordenación estructural. La ordenación detallada determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación. También tienen carácter de ordenación pormenorizada el resto de elementos con valor patrimonial que carecen de carácter estructural, así como la media dotacional en las distintas áreas del urbano consolidado.

1.4.2 Suelo Urbano No Consolidado

El catálogo de situaciones que merecen la consideración de suelo urbano no consolidado es extenso y variado. La LOUA en su artículo 45.2.B establece claramente que tendrán esta consideración los terrenos que;

1. constituyen vacíos relevantes que permiten la delimitación de sectores que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.
2. Constituyen vacíos relevantes que precisan de una actuación de renovación urbana que suponga una nueva urbanización conectada a la red de servicios e infraestructuras existentes.
3. Aquellos ámbitos sujetos a actuaciones de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos.
4. Aquellos ámbitos que precisan un incremento o mejora de las dotaciones y servicios a causa de un incremento del aprovechamiento objetivo por incrementarse la edificabilidad o densidad o por un cambio en el uso, siempre que el incremento del aprovechamiento objetivo sea superior al 10% sobre el preexistente.



En el término municipal de la Línea, las situaciones preexistentes comparten en algunos casos más de un criterio de los mencionados previamente, lo que refuerza la clasificación de dichos suelos como urbanos no consolidados.

Sectores en Suelo Urbano No Consolidado

Con carácter general se han clasificado como sectores en suelos urbanos no consolidados aquellos vacíos urbanos que por sus dimensiones son susceptibles de ser ordenados mediante Planes Parciales, que carecen de los servicios, infraestructuras y dotaciones, siendo suelos que el anterior Plan ya clasificaba como suelos urbanizables o urbanos y que se encuentran rodeados o en la periferia de suelos

urbanos consolidados, ya sea en el término municipal de la Línea o en el colindante de San Roque.

En los sectores de suelo urbano no consolidado serán de aplicación los estándares establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA en todo lo relativo a densidad, edificabilidad y reservas para dotaciones, incluida la de viviendas con algún régimen de protección. La relación de sectores clasificados como Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación se realizará mediante Planes Parciales es la siguiente.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
SECTORES SUNC				
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Uso global	Objetivos
SUNC-1	CASTILLEJOS	19.582	Residencial	Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios, obtener dotaciones y zonas verdes. La ordenación pormenorizada deberá completar el vial de conexión entre C/Pedraera y Avenida María Guerrero.
SUNC-2	CALLE MURILLO	12.677	Residencial	Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios. La ordenación pormenorizada deberá conectar mediante un vial, C/ Pedraera con C/ San Pedro
SUNC-3	CALLE XAUEN	22.201	Residencial	Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios. La ordenación pormenorizada deberá completar el vial de continuación de C/ Huerto de Lucas y generar una fachada a C/ Prim. Obtener equipamientos y zonas verdes
TOTAL AREA DE REPARTO AR-3		54.459		
SUNC-4	CALLEJON DE LA PIZARRA	16.852	Residencial	Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos.
TOTAL AREA DE REPARTO AR-4		16.852		
SUNC-5	ARROYO CACHON	30.434	Residencial	Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos
SUNC-6	TRAVESIA QUEVEDO	23.070	Residencial	Consolidar el ámbito con usos residenciales y priorizando los terciarios frente al centro comercial. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos
SUNC-7	AVDA. DE LA COLONIA	13.045	Terciario	Consolidar usos terciarios al norte de los Junquillos, concluyendo el área oeste de la ciudad con una correcta ordenación de edificios comerciales. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos en continuidad con el sector adyacente.
SUNC-8	TORRES QUEVEDO	40.071	Terciario	Consolidar usos terciarios al norte de los Junquillos, concluyendo el área oeste de la ciudad con una correcta ordenación de edificios comerciales. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos en continuidad con el sector adyacente.
SUNC-9	INDUSTRIAL OESTE	28.336	Industrial	Reordenar el área para dotar del viario interior al ámbito, obtener espacios libres y equipamientos. Urbanizar y dotar de servicios
TOTAL AREA DE REPARTO AR-5		134.956		
SUNC-10	TRAVESIA JUNQUILLO	111.870	Residencial	Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial que complemente el equipamiento sanitario ejecutado (Hospital Comarcal). La ordenación que se plantee fomentara y garantizara la implantación de usos complementarios al residencial (terciario/ actividades económicas/ servicios avanzados) y las conexiones viarias con los suelos urbanos adyacentes. El/ los proyectos de reparcelación tendrán en cuenta los convenios suscritos para la cesión anticipada del Suelo del Hospital Comarcal.
SGS-2	HOSPITAL COMARCAL	38.734	Sanitario	
TOTAL AREA DE REPARTO AR-6		150.604		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
SECTORES SUNC				
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Uso global	Objetivos
SUNC-11	CALLE EBRO	11.978	Residencial	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones
SUNC-12	CALLE RUPERTO CHAPIN	10.991	Residencial	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones
SUNC-13	CALLE LUISA ROLDAN	13.668	Residencial	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones
SUNC-14	CALLE PAVIA	13.035	Residencial	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones
TOTAL AREA DE REPARTO AR-7		49.672		
SUNC-15	CAMINO TORRENUEVA	11.231	Terciario	Reordenar el área para dotar del viario interior al ámbito, completando el trazado industrial existente en la manzana.
TOTAL AREA DE REPARTO AR-8		11.231		
SUNC-16	CALLE BOLIVIA	10.582	Residencial	Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial de calidad que complete la fachada a la calle Cartagena y sustituya las parcelaciones ilegales existentes.
TOTAL AREA DE REPARTO AR-9		10.582		
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	33.763	Terciario	Ordenar el ámbito con uso industrial y comercial, conectándolo con los sectores colindantes, y creando los espacios libres y dotaciones necesarias.
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	20.268	Residencial	Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial de calidad que refachadice la calle Cartagena y complete los usos industriales y terciarios en la trasera de la A-383
TOTAL AREA DE REPARTO AR-10		54.031		
TOTAL SECTORES SUNC		482.389		



Áreas de Reforma Interior

Los suelos clasificados como urbanos no consolidados sujetos a actuaciones de reforma interior se subdividen claramente en tres grupos.

Áreas de Reforma Interior con Planeamiento Aprobado (ARIPA)

Un primer grupo formado por ámbitos de suelos urbanos no consolidados (ya considerados así por el planeamiento que se revisa) que tramitaron y aprobaron definitivamente el planeamiento de desarrollo que establecía el planeamiento pero que no han tramitado o aprobado definitivamente los instrumentos de gestión. El Plan reconoce y asume el planeamiento de desarrollo aprobado y condiciona el cambio de categoría a que efectivamente se transformen y urbanicen en ejecución del mismo. El Plan denomina estos ámbitos ARIPAS, en estos ámbitos las cesiones serán las previstas en el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada se asumen completamente. La relación de ARIPAs es la siguiente;

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A.R.I PLANEAMIENTO APROBADO			
ARIPA		Superficie	Uso global
Denominación actual	Denominación Adap. LOUA	(m ² s)	
ARIPA 1	ED-P-41	2.226	Residencial
ARIPA 2	ED-P-37_Sur	2.085	Residencial
ARIPA 3	ED-02	4.920	Residencial
ARIPA 4	ED-P-16	4.284	Residencial
ARIPA 5	ED-P-17_u2	1.868	Residencial
ARIPA 6	ED-P-22	6.628	Residencial
ARIPA 7	PP 14C-03	265.377	Residencial
TOTAL ARIPA		287.388	

Áreas de reforma interior (ARI)

Dentro de las Áreas de Reforma Interior hay un segundo grupo de ámbitos constituido por aquellos terrenos, que tal y como aclara la Instrucción 8/2019 de la Dirección General de Ordenación, o bien la urbanización existente no dispone de todos los servicios infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o a la propuesta por el Plan General que se revisa y no tienen un tamaño apropiado para ser ordenadas mediante Planes Parciales. Son áreas en su gran mayoría que derivan de ámbitos del planeamiento anterior que no han alcanzado la aprobación de ninguna figura de desarrollo urbanístico y en las que las previsiones establecidas por el Plan anterior mantienen su vigencia y siguen siendo necesarias para la mejora de la ciudad existente (apertura de calles, incremento de dotaciones y edificabilidades ...). El Plan contiene la ordenación detallada de estos ámbitos y se remiten a Estudios de Detalle posteriores con el objeto de completar o adaptar algunas de las determinaciones ya establecidas de conformidad con lo establecido en el artículo 15.1 de la LOUA. En estas áreas, según se establece en el artículo 17.5 de la LOUA, la densidad podrá alcanzar las 120 viviendas por hectárea y la edificabilidad un techo de 1,3 m²t/m²s. El Plan, al realizar la ordenación previa de dichos ámbitos ha analizado los parámetros de edificabilidad / aprovechamiento objetivo que en su momento les reconoció el documento de Adaptación a la LOUA, manteniendo los mismos al ser el volumen edificable resultante acorde con el modelo de desarrollo del plan. En lo relativo a la densidad edificatoria, se ha incrementado el límite superior de la densidad de viviendas para posibilitar la materialización del aprovechamiento objetivo en un tamaño de viviendas acorde a las necesidades del mercado actual diagnosticado por el Plan municipal de vivienda y suelo. Al ser todos los ámbitos de una dimensión reducida (inferior a 1 ha.), el posible incremento del número de viviendas con respecto al previsto por el plan general anterior no es significativo en el cómputo total del suelo urbano, ni afecta a su posible consideración como Áreas Homogéneas.

En las áreas de reforma interior corresponde al PGOU establecer las determinaciones sobre dotaciones que son pertinentes en atención a las circunstancias concretas de los ámbitos pudiendo modular justificadamente los estándares previstos en el artículo 17.1 de la LOUA. Los ARIs de este grupo, la mayoría tienen una dimensión tan reducida y una importante carga de ejecución de viario por lo que las reservas para parques y jardines y otro tipo de dotaciones serán de aplicación los estándares del artículo 17 en



las magnitudes mínimas exigibles, computando las cesiones de suelo para viario dentro de las mismas.

En cuanto a la reserva de VPO se reserva el 30% del techo residencial y se encuentran localizadas en los planos de ordenación pormenorizada, en muchos casos la dotación es tan pequeña que las viviendas con algún régimen de protección estarán integradas dentro de la promoción libre. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de

volúmenes en las parcelas será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
AREAS REFORMA INTERIOR (ARI)				
ARI		Superficie (m ² s)	Uso global	Objetivos
ARI-1	PJE. ANTONIO MAURA	997	Residencial	Reordenar el área para parcelar completando el viario de conexión de C/ Pedrera y C/ Antonio Maura
ARI-2	CALLE ITALIA	2.506	Residencial	Dotar de acceso y espacios libres de calidad a las parcelas interiores de la manzana con acceso a C/ Italia y Pasaje Colón, fijando así mismo una conexión entre ambas.
ARI-3	CALLE CASTILLA	1.269	Residencial	Generar la conexión entre C/ Castilla y Avenida María Guerrero. El viario deberá tener la sección suficiente para garantizar el tránsito, así como la disposición de parcelas edificables que permitan la correcta ordenación de las edificaciones.
ARI-4	VILLEGAS	6.995	Residencial	Reordenar el ámbito para permitir la conexión viaria entre C/ Gibraltar con C/ Goya y C/ Pinzones
ARI-5	GIBRALTAR	1.046	Residencial	Generar viario interior de conexión con el viario existente. Urbanizar y dotar de los servicios necesarios
ARI-6	TRAVESIA ZORRILLA	2.411	Residencial	Se propone resolver la alineación del ámbito a Avda. España y a C/ Fernando Díaz de Mendoza, con un retranqueo mínimo de 2m en la esquina a Avda. España. La ordenación dará continuación a la alineación a vial de la zona de SUC con la que linda. Deberá resolver la continuidad del Pasaje Travesía de Zorrilla
ARI-7	LOPE DE VEGA	5.866	Residencial	Deberá dar continuidad a los viales recogidos en el ED-P-22, desde C/ Calderón de la Barca, permitiendo así mismo la continuidad de C/ Lope de Vega.
ARI-8	CALLE STA. ANGELA	6.154	Residencial	Crear un viario que conecte C/Sorolla con la continuación hacia el oeste de C/ Castillejos, y que continúe a través del sector ARI-05 para terminar conectando verticalmente con C/ Murillo
ARI-9	PEDRERA	9.738	Residencial	Reordenar el ámbito y obtención de áreas libres y equipamientos. La ordenación pormenorizada deberá generar viarios transversales a C/ Loreto y C/ Junquillo, así como un área libre que permita conectar visualmente con los crecimientos propuestos al norte de la continuación de C/Torres Quevedo.
ARI-10	BERROCAL	4.655	Residencial	Reordenar el ámbito y generar un viario de conexión entre C/ Blanca de los Ríos y C/ Paseo de la Habana
ARI-11	CALLE VILLAVERDE	2.634	Residencial	Reordenar el área dotando a las parcelas de acceso, obtener áreas libres peatonales y equipamientos. La ordenación pormenorizada deberá garantizar la conexión transversal entre C/ Villaverde y C/ Lepanto, así como el esponjamiento y la conexión de la zona central del ámbito
TOTAL ARI		44.273		



Áreas de reforma interior asentamientos urbanísticos (ARIA)

Dentro de las Áreas de Reforma Interior podemos encontrar un último grupo formado por aquellos ámbitos que provienen de parcelaciones ilegales en suelos no urbanizables o suelos urbanizables no sectorizados. El PGOU, tal y como desarrolla con mayor detalle en el inventario de asentamientos urbanísticos, considera la edificación existente en los mismos compatible con el modelo de desarrollo adoptado. Estos ámbitos podrían encuadrarse en los que la LOUA menciona como. “ámbitos sujetos a actuaciones de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos”. El que tiene una mayor relevancia por el número de viviendas que acoge y la problemática que genera es el Zabal, pero en el término municipal existen otras tres áreas de reducida dimensión, “Los Llanos”, “Los Robles” y “Cuatro vientos” que también deben regularizar su situación.

El “Zabal” se ha conformado como asentamiento irregular sobre suelos no urbanizables, apoyándose en los caminos históricos de Torrenueva y Estepona.

Integrar “El Zabal” en la estructura general de la Ciudad mediante los clásicos instrumentos urbanísticos del Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable resultaría estéril e ineficaz ya que este tipo de ámbitos necesitan una ordenación mejor adaptada a su realidad urbana, sin olvidar que en el caso concreto de “El Zabal” existe una problemática social y ambiental muy especial debido a su alto deterioro urbano y por ello una ordenación urbanística factible y eficaz para sus habitantes seguramente conllevaría también una paulatina reconversión social y mejora medioambiental.

Todos los asentamientos se localizan en áreas colindantes con la trama urbana de La Línea, conectándose 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” como los que se plantea en el nuevo Plan General.

La justificación sobre la oportunidad y procedencia de considerar estos ámbitos Suelos Urbanos No Consolidados al amparo de lo establecido en la LOUA y en el Decreto -Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía esta convenientemente desarrollada en el anejo del Plan General “Inventario de asentamientos”. En definitiva, armonizando lo especificado en la LOUA y el Decreto-Ley mencionado se consideran las distintas áreas del Zabal y de los otros

asentamientos mencionados como ámbitos de “Suelo Urbano No Consolidado” sujeto a actuaciones de mejora de ordenación, infraestructuras, urbanización y dotaciones, pero manteniendo sus modelos tipológicos de vivienda unifamiliar ligada a las características especiales de este asentamiento Suburbial que pretende “mejorarse”. Resultaría posible aplicar los instrumentos, procedimientos y condiciones de ejecución inherentes a los suelos urbanos no consolidados mediante acciones de “acupuntura urbanística”, con mecanismos de iniciativa pública de gestión eligiendo estratégicamente los lugares en donde habría que actuar a través instrumentos de gestión simples y ágiles (contribuciones especiales, obras ordinarias 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 y aquellos otros ámbitos o parcelas que por estar menos consolidados por la edificación irregular permite actuaciones con una mayor aprovechamiento urbanístico que generan una mayor densidad de viviendas y permiten obtener las dotaciones necesarias y que se gestionan delimitando unidades de ejecución. Todo ello sin renunciar a un esquema de ordenación general en “damero” en base a la red conformada por los caminos existentes que han estructurado históricamente este asentamiento suburbial, en el que se acoten determinados ámbitos de actuación para facilitar su gestión conservando en la medida de lo posible sus parcelarios y dotándolas de los equipamientos que precisan. Se delimitan “fragmentos” o “dameros” conformados por dicho sistema viario que conformarán esa “otra ciudad” ante la imposibilidad de resolver la problemática existente mediante los instrumentos clásicos del suelo urbanizable, con sus complejas sectorizaciones que en este caso son inviables de aplicar. El PGOU denomina a estos ámbitos “Áreas Reforma Interior Asentamientos” (ARIA) que se realizarán por iniciativa municipal desarrollando el contenido de las propuestas que el Plan define en el documento “Inventarios de Asentamientos Urbanísticos”.

- El Plan contiene la ordenación detallada de estos ámbitos y se remiten a Estudios de Detalle posteriores algunas parcelas con el objeto de completar o adaptar algunas de las determinaciones ya establecidas por el PGOU de conformidad con lo establecido en el artículo 15.1 de la LOUA. En relación con las cesiones, corresponde al PGOU establecer las determinaciones sobre dotaciones que son pertinentes en atención a las circunstancias concretas de los ámbitos pudiendo modular



justificadamente los estándares previstos en el artículo 17.1 de la LOUA. En relación con la reserva para espacios libres y equipamientos se ha optado por considerar el ámbito en su conjunto primando la funcionalidad y localización de las reservas a obtener frente al cumplimiento sistemático de un estándar en cada una de las Áreas de Reforma Interior que dada en muchos casos la baja densidad de las parcelaciones existentes originaba pequeñas cesiones de difícil acceso y poca utilidad. La ordenación pormenorizada cumple los estándares de la LOUA en el conjunto de los suelos delimitados. La ordenación pormenorizada prevista reserva el 30% del techo residencial para la ejecución de viviendas con algún régimen de protección en todos aquellas nuevas ordenaciones (ON) cuya densidad de viviendas es superior a 15 viviendas /hectárea. Las parcelas calificadas como PI y AV que agrupan a las parcelaciones y edificaciones irregulares existentes o bien tienen una densidad inferior a 15 viviendas / hectárea o bien están colmatadas por lo que la reserva de VPO no es posible.



“El Zabal”, con su reconocimiento como Suelo Urbano No Consolidado con su especial tratamiento de Ordenación como “Asentamiento Urbanístico” que se plantea en el Plan General..

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A.R.I. ASENTAMIENTO (ARIA)				
ARIA		Superficie (m ² s)	Uso global	Objetivos
ARIA-01	LOS ROBLES	33.819	Residencial	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo Urbanizable no Sectorizado para su incorporación al planeamiento urbanístico general
ARIA-02	CALLE CUATRO VIENTOS	21.742	Residencial	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo Urbanizable no Sectorizado para su incorporación al planeamiento urbanístico general
ARIA-03	LOS LLANOS	24.516	Residencial	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo Urbano No Consolidado para su incorporación al planeamiento urbanístico general
ARIA-04 a ARIA 51	ZABAL	1.735.570	Residencial	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable para su incorporación al planeamiento urbanístico general
TOTAL ARIAs		1.815.647		



Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento (AH)

El PGOU también clasifica como Suelo Urbano No Consolidado aquellos ámbitos que precisan un incremento o mejora de las dotaciones y servicios a causa de un incremento del aprovechamiento lucrativo por incrementarse la edificabilidad o densidad o por un cambio en el uso, siempre que el incremento del aprovechamiento objetivo ha sido superior al 10% sobre el preexistente.

El objetivo que persigue el modelo territorial previsto de refachadizar el frente marítimo urbano del municipio y regenerar el casco urbano exige la delimitación de actuaciones puntuales que sirvan de germen y pistoletazo de salida para la creación de ese nuevo producto residencial que satisfaga la demanda de los Linenses y de la población que diariamente cruza “la verja” para trabajar en Gibraltar pero que han establecido su residencia en otros municipios por no encontrar una oferta residencial adecuada a sus necesidades.

Se trata de actuaciones que pretenden no solo ser soporte de unos determinados usos y edificabilidades, sino establecer un “cambio de imagen” del municipio con respecto a la colonia y el resto de la Bahía de Algeciras. Convertirse en referentes icónicos de esta regeneración urbana que inicia el municipio con las herramientas del PGOU.

La Instrucción 9/2019 de la DGOTU relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano clarifica los criterios de interpretación de las actuaciones de incremento de aprovechamiento reguladas en el artículo 45 en relación al artículo 36 de la LOUA. El artículo 7.1.b del RD Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana define a las actuaciones de dotación como aquellas que tienen por objeto “Incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de este”. Por su parte el artículo 45.2.B.c de la Ley 2/2012 de modificación de la LOUA incluye dentro del Suelo Urbano no Consolidado aquellos terrenos que precisan de una transformación urbanística por este mismo motivo, añadiendo que se presumirá la necesidad de incrementar o mejorar las dotaciones cuando el incremento de aprovechamiento objetivo sea superior al diez por ciento del preexistente. Así mismo, el artículo 36.2.a.2ª de la LOUA indica que “Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial deberá contemplar medidas

compensatorias para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones...” de igual modo el artículo 36.2.a.5ª de la LOUA exige que toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los Sistemas Generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que este prevea o en su caso por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias del artículo 55.3.a.

Es decir, si el incremento del aprovechamiento objetivo es superior al 10% calculando el preexistente conforme al artículo 59.5 de la LOUA, los terrenos afectados automáticamente tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado siendo exigibles ceder los terrenos donde se localicen las dotaciones públicas establecidas en los artículos 36 y 45 así como ceder los terrenos donde se localice el porcentaje del incremento del aprovechamiento del 10% (o el que fuera de aplicación) en cumplimiento de los deberes y cargas previstos en el artículo 51.C.

Hay siete actuaciones claves, cuyo incremento de aprovechamiento objetivo es superior al 10% identificadas como Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento e incluidas dentro de Áreas Homogéneas, todas ellas están ordenadas en el PGOU pero se podrán redactar Estudios de Detalle que completen, adapten o modifiquen (con el alcance concedido por la LOUA a dicha figura de desarrollo) las determinaciones establecidas en el PGOU.

Los propietarios de los suelos afectados tienen la obligación de ceder según lo establecido en el artículo 55.3 de la LOUA;

1. los terrenos destinados a dotaciones públicas necesarios para mantener la media dotacional del ámbito afectado, en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente. La media dotacional se ha calculado conforme a lo establecido en el artículo 10.2.A)g) de la LOUA
2. Los terrenos necesarios para mantener la suficiencia y proporcionalidad de los SG alcanzada en el municipio.
3. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% en concepto de reversión a la comunidad de las plusvalías.

Todas estas cesiones se calcularán sobre el incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorga a las parcelas.

En cuanto a la reserva del 30% del techo residencial para su destino a viviendas con algún régimen de protección, dicha reserva según la LOUA no es de aplicación en este



tipo de actuaciones. Sin embargo, las AH-6 y AH-7 al ser actuaciones municipales el 100% del techo residencial se destinará a viviendas con algún régimen de protección. La delimitación de las Áreas Homogéneas (AH) tiene carácter de ordenación pormenorizada, así como su ordenación detallada, la definición de sus objetivos, asignación de usos y edificabilidades globales, así como las áreas de reparto previstas, sus aprovechamientos medios y la identificación de las parcelas a las que el aprovechamiento atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo.

Santa Bárbara (AH-1)

Actuación singular en altura, en el Paseo Mediterráneo que genere una nueva imagen del litoral de levante y contribuya a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-5 al otro extremo del mismo. Las cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales se realizarán en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa pudiendo monetizarse la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

Club Náutico (AH-2)

Esta actuación pretende reordenar el área delimitada para generar una nueva fachada al puerto deportivo con una (o varias) edificaciones singulares en altura que sea un referente de continuación del Paseo Marítimo en el frente a la bahía de Algeciras y los edificios en altura de Gibraltar. La actuación cederá zona verde junto al parque existente y ejecutará el viario previsto mejorando el entorno urbano. El resto de superficie de cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales se realizarán en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa incluido el de la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

Cine Imperial (AH-3)

El estado de ruina del antiguo cine imperial, unido a la imposibilidad de rehabilitarlo para el uso terciario que tenía suponen una oportunidad para reequipar esta zona de la ciudad consolidada creando un espacio libre local y un edificio residencial. El resto de superficie de cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales se realizarán en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa incluido el de

la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

Calle San Antón (AH-4)

El PGOU desafecta un Sistema General Sanitario previsto por el anterior PGOU que no ha sido expropiado por resultar innecesario. En la parcela existente se propone una nueva centralidad que complete los equipamientos y zonas verdes de la manzana situada al norte y usos residenciales. Al cambiarse la calificación de los suelos desafectados a un uso residencial, su destino será el previsto por el artículo 75.1.a) de la LOUA, esto es viviendas de protección oficial o con algún régimen de protección. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en las parcelas será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior.

Paseo Mediterráneo (AH-5)

Actuación singular por superar la altura media de la edificación del entorno y servir de punto final al Paseo Mediterráneo contribuyendo a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-1 al otro extremo del mismo. Las cesiones se calcularán conforme lo indicado previamente y se concretarán en un espacio libre y plaza, la ejecución de la conexión de la calle Jimena con el Paseo Mediterráneo, además de la cesión de equipamiento. La cesión de terrenos correspondientes al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA será del 10%.

Calle Sevilla (AH-6)

La actuación pretende recualificar un área deteriorada y obsoleta de viviendas de titularidad pública, creando una nueva centralidad residencial, con un gran equipamiento público, y dos pastillas de edificios en altura que permitan la continuidad visual desde el centro histórico hacia el oeste de la ciudad a través de la calle Tajo.

La actuación residencial será en su totalidad con viviendas con algún régimen de protección. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en la parcela será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda



protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior. Al ser una actuación municipal no procede la cesión del 10%.

Centro Socio-Cultural Junquillo (AH-7)

En unos suelos actualmente ocupados por unos equipamientos escolares infrautilizados y un mercado en desuso y abandonado en el sector de Junquillos, se plantea la oportunidad de reconducir la calificación de los mismos para crear una nueva centralidad urbana. En el suelo municipal en donde actualmente se ubica el mercado en alto proceso de deterioro, se plantea una operación residencial de viviendas con algún régimen de protección con el objetivo no solo de cualificar y potenciar el eje principal del sector conformado por las calles Virgen de la Palma y calle Santa María, con su conexión con el frente marítimo del Levante y tramas urbanas colindantes, incorporando usos terciarios que además de recualificar la trama urbana contribuyan a hacer económicamente viable los gastos de urbanización y adecuación del conjunto de espacios libres del conjunto del sector (PERU-2) y realojo residencial de las renovaciones urbanas a realizar en el conjunto del Sector. que potencie una estratégica “centralidad” que focalice la actividad urbana del conjunto del ámbito y cualifique su “urbanidad”. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en la parcela será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada

prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior. Al ser una actuación municipal no procede la cesión del 10%.

Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para el suelo urbano no consolidado los ámbitos adscritos a esta clase y categoría de suelo, la delimitación de los sectores, los usos y edificabilidades globales, así como los niveles de densidad del uso residencial, los Sistemas Generales adscritos o incluidos en cada sector o Área de Reparto, si el uso global es residencial las reservas de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial con destino a viviendas con algún régimen de protección.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, el Plan establece los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los mismos. La delimitación de las áreas de reforma interior sujetas a su ordenación detallada con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales Son determinaciones pormenorizadas del PGOU también, la delimitación de las áreas homogéneas con la identificación de las parcelas en las que se incrementa el aprovechamiento sobre el preexistente y la identificación de las parcelas en las que se materialice el cumplimiento del deber de cesión y la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO				
Áreas Homogéneas		Superficie (m ² s)	Uso global	Objetivos
AH-1	SANTA BARBARA	1.960	Residencial	Actuación singular en altura, en el Paseo Mediterraneo que genere una nueva imagen del litoral de levante y contribuya a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-5 al otro extremo del mismo.
AH-2	CLUB NAUTICO	6.311	Residencial	Reordenar el área delimitada para generar una nueva fachada al puerto deportivo con una edificación singular en altura que sea un referente de continuación del Paseo Marítimo en el frente a la bahía de Algeciras y los edificios en altura de Gibraltar.
AH-3	CINE IMPERIAL	994	Residencial	El estado de ruina del antiguo cine imperial, unido a la imposibilidad de rehabilitarlo para el uso terciario que tenía suponen una oportunidad para reequipar esta zona de la ciudad consolidada creando una zona verde local y un edificio residencial.
AH-4	CALLE SAN ANTON	4.282	Residencial	El PGOU desafecta un Sistema General Sanitario previsto por el anterior PGOU que no ha sido expropiado por no ser necesario. En la parcela existente se propone completar con uso residencial los equipamientos y zonas verdes de la manzana situada al norte.
AH-5	PASEO MEDITERRANEO	1.696	Residencial	Actuación singular en altura, en el Paseo Mediterraneo que genere una nueva imagen del litoral de levante y contribuya a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-1 al otro extremo del mismo.
AH-6	CALLE SEVILLA	6.793	Residencial VPO	Recualificar un área deteriorada de viviendas de titularidad pública creando una nueva centralidad residencial con un gran equipamiento público y dos edificaciones en altura de vivienda protegida
AH-7	CENTRO SOCIO CULTURAL JUNQUILLO	37.548	Residencial VPO	Operación de viviendas con algún régimen de protección sobre unos equipamientos escolares infrautilizados y un mercado en desuso.
TOTAL A. INCREMENTO APROVECHAMIENTO		59.584		



1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (E y P)

1.5.1 Suelos Urbanizables Sectorizados

La Línea se ha situado históricamente en esa aislada encrucijada 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 es precisamente dicho “aislamiento” urbano y territorial el que le ha provocado la actual situación de gran complejidad urbanística, económica y social que en el nuevo Plan General se intenta resolver en desarrollos futuros que se proyectan en sus Suelos Urbanizables Sectorizados tanto de Uso Residencial y Uso Industrial.

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 se propone en los desarrollos previstos en el eje Norte y de la Avda. Gibraltar como en los suelos de “La Campana” y “Zabal bajo” en el litoral de Levante.

En el caso del “uso productivo” también es de gran importancia plantear diversas actuaciones como “complemento” a la concentración industrial de S. Roque, mediante los nuevos modelos de Parques Logísticos, Empresariales, Tecnológicos, E-Commerce o bien Zonas Francas en los sectores Norte Industriales, aprovechando su importante centralidad territorial con respecto al ámbito de la Bahía de Algeciras, que complementen el importante “Centro Terciario o Business Center” previsto en el suelo urbano en las franjas del suelo municipal fronterizo con Gibraltar.

En definitiva, las estrechas relaciones con estos ámbitos territoriales de Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol, van a provocar la oportunidad de crear nuevas ofertas residenciales y productivas que puede modificar 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 principalmente en la importante gestión municipal que garantice el desarrollo futuro de la ciudad de La Línea que es en donde precisamente se justifican el conjunto de las propuestas del Suelo Urbanizable Sectorizado del nuevo Plan General.

Las actuaciones previstas en el Suelo Urbanizable Sectorizado son las siguientes;

Pedreras Norte (SURS-1)

Al norte del Hospital Comarcal se ubican unos suelos calificados por el plan anterior como Suelos Urbanizables No Sectorizados. La necesaria cualificación urbana que requiere la Avda. Cartagena, justifica su sectorización. Se pretende refachadizar la Avda. Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, recualificandola e incrementando su atractivo para el tránsito no motorizado. Su objetivo es revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías adaptadas a la demanda actual y futura. Constituye un suelo de reserva para el futuro crecimiento residencial del municipio. La puesta en carga del mismo supondrá la ejecución del SGC-V23 que deberá enlazarse con la C/ Gibraltar en las rotondas del Hospital Comarcal.

Ronda (SURS-2)

Colindante con la Avda. de Cartagena, y en una posición de rótula central entre la ciudad consolidada y zonas del Zabal. Se pretende completar el vacío urbano existente (13 Ha) con un desarrollo residencial que complete la trama de ensanche hasta la C/ Cartagena potenciando el acceso no motorizado de la ciudad consolidada a los nuevos equipamientos previstos en la misma. La ordenación que se plantee fomentara y garantizara la implantación de usos complementarios al residencial sobre todo en el entorno del Parque Cartagena

Zabal Bajo (SURS-3)

Paralelo a la costa, entre la nueva Ciudad Deportiva, detrás del Puerto de la Atunara y en el límite del Zabal se desarrolla este sector con una posición estratégica para revitalizar un área desestructurada en la actualidad e incorporarla a la dinámica urbana. La ordenación que lo desarrolle procurará una volumetría de transición entre la extensiva del Zabal y los bloques cercanos al puerto y localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal aprovechando las mismas para conectar el Zabal con el Sistema General Deportivo.

Eje Norte- Residencial I y II (SURS-4) y (SURS-5)

Se trata de una de las más importantes apuestas de extensión residencial del nuevo Plan, tanto por la necesaria consolidación del nuevo vial de acceso a la ciudad del “Eje



Norte”, como de su vinculación a la realización de los viarios de Sistemas Generales que unen este acceso con la costa. Revitalizará la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías en bloque adaptadas a la demanda actual y futura que aprovechen la elevación panorámica sobre la cota del mar y la estratégica situación quedando expresamente prohibida la tipología de vivienda unifamiliar. La ordenación que se plantee localizará preferentemente las cesiones locales en áreas colindantes con el Zabal.

La Campana (SURS-6)

Como ya se ha mencionado en la memoria de información estos suelos eran urbanizables sectorizados en el plan que se revisa y la propiedad tramitó en el año 1994 un Plan Parcial que nunca se desarrolló al no tramitarse la reparcelación. El documento de Adaptación a la LOUA, que no era competente para cambiar clasificaciones de suelo, lo recogía como Suelo Urbanizable Ordenado. Sin embargo, en los 26 años transcurridos desde que se aprobó la misma y no se ha ejecutado, se han aprobado numerosas legislaciones sectoriales y autonómicas que hacen que la ordenación aprobada en su momento incumpla los estándares legales previstos por la legislación urbanística actual, así como con sus criterios de ordenación. El Documento de Adaptación a la LOUA no tenía entidad jurídica para “actualizar” esas determinaciones, sin embargo, la revisión del Plan General está obligada (art 9.A.f "optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral") estando habilitado para volver a clasificar el sector como urbanizable sectorizado en orden a el cumplimiento de las mismas, en ese sentido el art. 17.7 LOUA establece;

“En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección”

En cumplimiento de esta determinación el Sistema General Espacios Libres que figuraba en el plan del 93 adyacente al sector (y cuya obtención figuraba como carga del sector en el PP aprobado), se elimina para permitir una mayor cesión de Zonas

Verdes Locales en la Servidumbre de Protección del Litoral, actualizando los estándares de cesiones a la legislación actual para el uso turístico que es el que territorialmente se ajusta a la calificación del sector. Dada la localización del sector frente al excepcional litoral de Levante, el modelo territorial adoptado por el PGOU no lo considera compatible con la ejecución de viviendas con algún régimen de protección por ello tal y como reza el artículo 10.1.A.b de la LOUA que establece; *“El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas”* se exime al sector de construir las mismas justificándose en el apartado correspondiente como se realiza la compensación de las mismas. Su excepcional posición territorial lo habilita para implantar usos hoteleros de calidad que combinen el recurso natural de la playa Sobrevela con la recualificación turística del puerto de la Atunara y su Almadraba, por lo que el uso global del sector es turístico, es decir será de aplicación la Disposición adicional novena de la LOUA de. Caracterización del suelo de uso turístico. *“A los efectos de su calificación y ordenación urbanística, mediante el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, se considera suelo de uso turístico el que en un porcentaje superior al 50% de la edificabilidad total del ámbito de ordenación determine la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación. Dicho porcentaje podrá reducirse en 5% sin perder la consideración de uso turístico siempre que la edificabilidad correspondiente a este 5% se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos por la legislación turística”*.

Eje Norte- Terciario I y II (SURS -7) y (SURS-8)

El objetivo de estos sectores es revitalizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte. Singularizando la fachada al eje norte y construyendo la transición hasta el área urbana desde acceso a los pies de la Sierra Carbonera. Con el fin de garantizar la reserva de suelo industrial, dicho uso pormenorizado será al menos el 40% del techo máximo edificable. Alrededor del suelo destinado a la ampliación del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada.

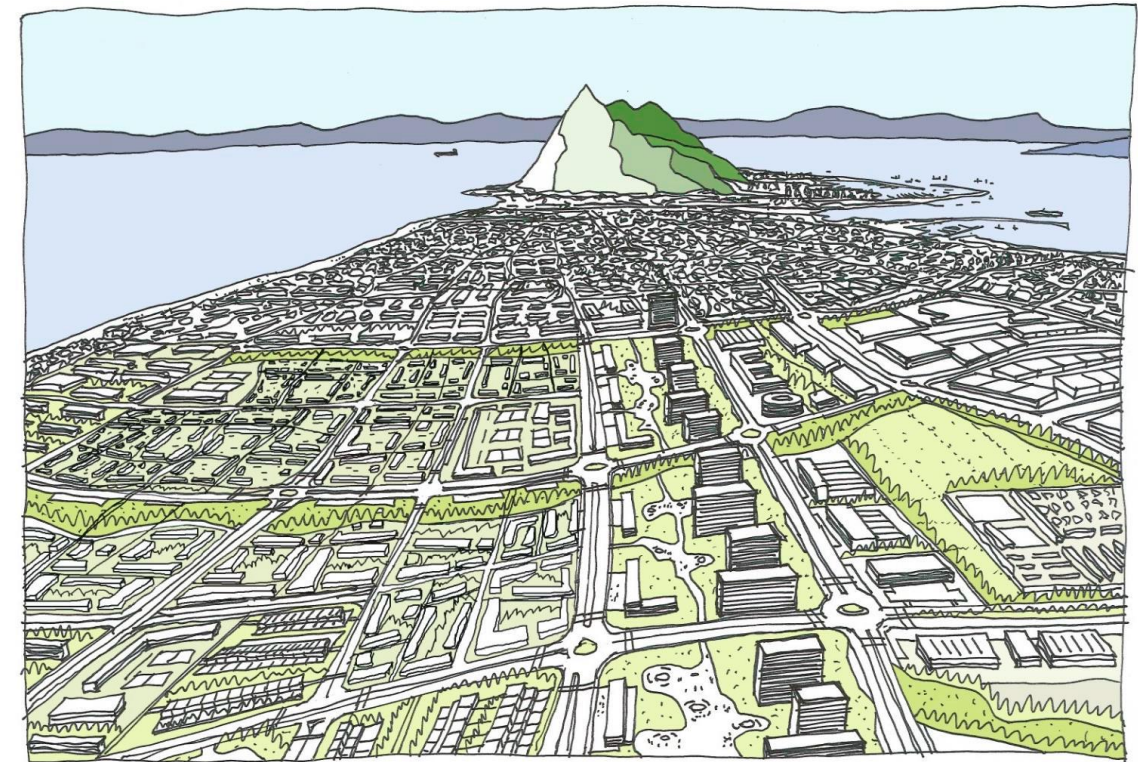
Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado las superficies adscritas a esta clase y categoría de suelo, los

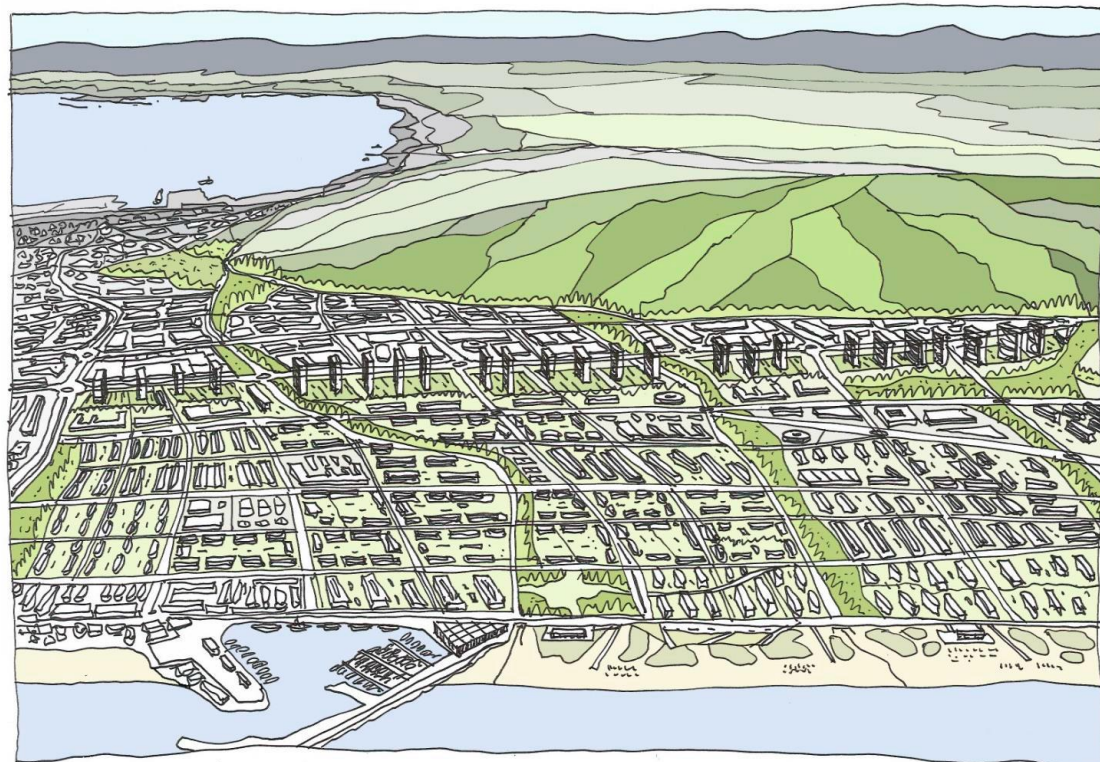


usos y edificabilidades globales, así como los niveles de densidad del uso residencial, los Sistemas Generales adscritos o incluidos en cada sector o Área de Reparto, si el uso global es residencial las reservas de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial con destino a viviendas con algún régimen de protección. Son determinaciones estructurales del PGOU también, la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio de cada una de ellas. Pertenecen, así mismo a las determinaciones estructurales la definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal en sus elementos estructurantes del territorio así definidos por el PGOU.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, el Plan establece los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los sectores. Siendo la ordenación que figura en los planos de ordenación pormenorizada exclusivamente indicativa.



Eje Central Residencial y Terciario.



Eje Central Residencial



Eje Central Residencial y Terciario.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SURS						
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Uso global	Objetivos		
AR-1	SURS-1	PEDRERAS NORTE	136.317	Residencial	Se pretende refachadizar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, recualificandola e incrementando su atractivo para el tránsito no motorizado.	
	SURS-2	RONDA	129.004	Residencial	Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial que complete la trama de ensanche hasta la C/ Cartagena potenciando el acceso no motorizado de la ciudad consolidada a los nuevos equipamientos previstos en la misma.	
	SURS-3	ZABAL BAJO	145.580	Residencial	La posición estratégica de estos suelos en la trasera del Puerto de la Atunara y conectados a la Nueva Ciudad Deportiva constituyen una oportunidad para revitalizar un área desestructurada en la actualidad e incorporarla a la dinámica urbana.	
	SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	163.138	Residencial	Desarrollo clave para la consolidación del nuevo vial de acceso al casco, así como para facilitar la interconexión con la costa de levante.	
	SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II	135.833	Residencial	Desarrollo clave para la consolidación del nuevo vial de acceso al casco, así como para facilitar la interconexión con la costa de levante.	
	SURS-6	LA CAMPANA	206.245	Turístico	Su excepcional posición territorial lo habilita para implantar usos hoteleros de calidad que combinen el recurso natural de la playa Sobrevela con la recualificación turística del puerto de la Atunara y su Almadraba	
	SUB TOTAL SECTORES		916.116			
	SGC-V17	EJE NORTE	69.750	Viario	Futuro acceso principal a la ciudad desde el Norte, trazado y ejecución Junta de Andalucía	
	SGC-V18	CAMINO DE ESTEPONA	32.700	Viario	Ejecución de la conexión viaria entre el eje norte con los núcleos de Sta. Margarita y Torrenueva.	
	SGC-V19	CAMINO DE TORRENUEVA	18.280	Viario	Ejecución de la conexión viaria entre la costa y el nuevo acceso al municipio.	
	SGC-V21	CAMINO CUERVO	17.900	Viario	Ejecución de la conexión viaria entre la costa y el nuevo acceso al municipio.	
	SGC-V22	CAMINO VALDIVIA	14.200	Viario	Ejecución de la conexión viaria entre la costa y el nuevo acceso al municipio.	
	SGC-V23	NUEVA RONDA NORTE	28.460	Viario	Ejecución de la conexión entre el nuevo acceso eje norte y el acceso por Campamento	
	SGC-V28	APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	9.012	Aparcamiento	Ejecución de la conexión viaria de los desarrollos al Oeste con el litoral.	
	SGEL-16	PARQUE OESTE	29.725	Espacio Libre	Ejecución de un gran parque que descentralice los Espacios Libres y pueda albergar un apeadero ferroviario.	
	SGEL-17	PARQUE AV. CARTAGENA	8.887	Espacio Libre	Ejecución de un parque que complemente los equipamientos deportivos previstos en el área.	
	SGEL-18	PARQUE AGRICOLA DEL ZABAL	13.011	Espacio Libre	Ejecución de un parque que conecte los desarrollos del Eje Norte con los costeros con reminiscencias del pasado agrícola del Zabal	
	SGDP-1	NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	66.040	Deportivo	Reserva de suelos para la implantación de un importante equipamiento deportivo	
	SGIN-05	PUNTO LIMPIO CARREFOUR	3.946	Técnico	Reserva de suelos para un punto ecológico de recogida de residuos	
	SUB TOTAL SISTEMAS GENERALES AR-1		311.911			
TOTAL AREA DE REPARTO AR-1		1.228.027				
AR-2	SURS-7	EJE NORTE-TERCIARIO-I	154.842	Industrial - Terciario	Revitalizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte.	
	SURS-8	EJE NORTE-TERCIARIO-II	49.021	Industrial - Terciario	Revitalizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte.	
	SUB TOTAL SECTORES		203.863			
	SGSP-13	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	17.612	Cementerio	En el entorno del actual cementerio se reserva suelo para la futura ampliación del mismo	
	SGEL-19	PARQUE FLUVIAL ZABAL	19.288	Espacio Libre	Ejecución de un parque fluvial que conecte la Sierra Carbonera con la costa	
	SUB TOTAL SISTEMAS GENERALES AR-2		36.900			
TOTAL AREA DE REPARTO AR-2		240.763				
TOTAL SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE SECTORIZADO			1.468.790			



1.5.2 Suelos Urbanizables No Sectorizados

Integrado por los restantes terrenos adscritos al suelo urbanizable. En la delimitación del mismo se han tenido en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

En concreto, el Plan contempla un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, destinado en principio a la implantación de usos productivos, y fija, en su ficha urbanística, las condiciones y los requerimientos exigibles para su cambio de categoría a suelo urbanizable sectorizado u ordenado mediante los pertinentes Planes de Sectorización.

La superficie total del ámbito es de 34,88 hectáreas, según medición realizada sobre la base cartográfica del Plan, pudiendo el planeamiento urbanístico general y/o de desarrollo ulterior precisarlas y/o corregirlas, aumentándolas o disminuyéndolas, en adecuación a las mediciones reales que resulten de los correspondientes planos topográficos oficiales, a las que se aplicarán los parámetros urbanísticos que se establezcan.

El ámbito tiene asociado la obtención del suelo de un Sistema General junto a la Depuradora existente en la Carretera de Málaga.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
SURNS		
Actuaciones		Superficie (m ² s)
		Uso global preferente
SURNS-1	PEDRERAS INDUSTRIAL	331.605
SGSIPS-05	CARRETERA MÁLAGA	6.882
TOTAL ÁMBITO		338.487

Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles con esta categoría de suelo en tanto en cuanto no se sectorice (residencial), las condiciones para proceder a su sectorización que aseguren la adecuada inserción de los futuros sectores en la estructura de la ordenación municipal (se establece como condición haber transcurrido

ocho años desde la aprobación de Plan General o haberse urbanizado más del 60% en el suelo ordenado y sectorizado disponible para el mismo uso, según lo previsto en las Normas Urbanísticas), y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, el Plan establece para los ámbitos la normativa de aplicación hasta la sectorización, optando por la correspondiente al suelo no urbanizable colindante.

Asimismo, con alcance de determinaciones orientativas de ordenación, puesto que su fijación corresponderá al planeamiento de sectorización, el Plan propone el uso global.

1.6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (E y P)

El Suelo No Urbanizable se divide en tres categorías básicas, el suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica, el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y el suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

Estas categorías acogen distintos tipos de suelos No urbanizables en función de sus características tal y como especifica la LOUA en el artículo 46.

1.6.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

Dentro de esta categoría de suelo, y en aplicación de los criterios del art. 46.1.a, b, i. LOUA se incluyen aquellos espacios que, tienen la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres cuyo régimen jurídico demande para su efectividad la preservación de sus características. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que de conformidad con dicha legislación estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, del patrimonio histórico o del medioambiente en general. También se incluirán dentro de esta categoría los suelos que por presentar riesgos de erosión desprendimientos, inundaciones u otros riesgos naturales deban ser preservados de la actividad urbanística.

Se trata en general de suelos que por su singular interés ambiental, científico, territorial o paisajístico resultan excepcionales dentro del contexto provincial y regional, teniendo una regulación específica en la normativa sectorial de la Comunidad Europea, el Estado o la Comunidad Autónoma y los que constituyen bienes de dominio público natural.



En concreto en el término municipal de la Línea de la Concepción se encuentran los siguientes:

Red Natura (SNUEP-RN)

Entre estos espacios están los incluidos en la Red Natura 2000 y declarados como Lugares de Interés Comunitario (LIC).

En concreto, son los siguientes:

Zona de Especial Conservación del Lugar de Importancia Comunitaria ES6120032

Estrecho Oriental de la región biogeográfica mediterránea de la Red Natura 2000 (Real Decreto 1620/2012, de 30 de noviembre).

Vías pecuarias y lugares asociados (SNUEP-VP)

Las vías pecuarias del término municipal son bienes de dominio público y se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, quedando por ello excluidas de los sectores clasificados como urbanos o urbanizables en todas sus categorías y de sus aprovechamientos. El anejo de vías pecuarias describe pormenorizadamente cada una de ellas y las previsiones del planeamiento sobre las mismas a modo de resumen indicar que presente Plan General clasifica 3 vías pecuarias:

SNUEP-VP1

Cordel del Zabal Alto y Puerto del Higuero, de ancho 37,61 m parcialmente deslindada según BOJA nº25 del 7 de febrero de 2006, y cuyo tramo sin deslindar discurre por suelo urbano por lo que se propone su desafectación al amparo de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 17/1999 de 28 de diciembre de 1999.

SNUEP-VP2

Cordel de Puente Mayorga, de ancho 37,61 m sin deslindar discurre prácticamente en su totalidad por suelo urbano por lo que se propone su desafectación al amparo de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 17/1999 de 28 de diciembre de 1999. El tramo que discurre por suelo que era Suelo Urbanizable No Sectorizado en el PGOU que se revisa y es Suelo Urbano No Consolidado en el actual Plan se propone su traslado a un Sistema General de Espacios Libres ya obtenido por el municipio a los pies de la Sierra Carbonera.

SNUEP-VP3

Vereda de la Sierra Carbonera, de ancho 20,89 m sin deslindar discurre en su totalidad por suelo no urbanizable en la Sierra Carbonera, por lo que el Plan no plantea ninguna acción sobre la misma.

Es importante indicar que la delimitación que figura en la planimetría de las vías pecuarias no deslindadas es una delimitación técnica, pendiente de aprobación por el organismo competente.

Patrimonio histórico artístico (SNUEP-PH)

Los yacimientos arqueológicos que no hayan sido integrados en suelos urbanos o urbanizables tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección. Los 4 yacimientos así clasificados se encuentran delimitados en el juego de planos de Suelo No Urbanizable y afecciones y su descripción figura en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal adjunto al Plan General de Ordenación Urbana.

Recursos hídricos (SNUEP-RH)

El dominio público hidráulico y zonas de servidumbre de los cauces fluviales, lagunas y embalses existentes en el término municipal tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, quedando por ello excluidos de los sectores clasificados como urbanos o urbanizables en todas sus categorías y de sus aprovechamientos. El Plan delimita así mismo la servidumbre de 5 metros, así como la zona de policía de 100 m.

El Plan también clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección las Zonas Inundables detectadas en el municipio.

Recursos costas (SNUEP-C)

El dominio del litoral de Costas y sus servidumbres públicas estarán sujetos a las determinaciones urbanísticas legalmente establecidas en la Ley de Costas. El Dominio Público Marítimo terrestre queda clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, quedando indicada en la planimetría tanto la servidumbre de protección como la servidumbre de tránsito y la Línea de Influencia.

Carreteras estatales (SNUEP-CE)

El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial protección la Carretera Nacional 351, desde su acceso al término municipal por la barriada de Campamento hasta la frontera con Gibraltar. También clasifica como suelo no urbanizable de especial



protección un pequeño tramo de la Carretera Nacional 340. Es importante indicar que la delimitación que figura en la planimetría de es una delimitación técnica, pendiente de aprobación por el organismo competente.

Carreteras autonómicas (SNUEP-CA)

El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial protección la Carretera Autonómica A-383, desde su acceso al termino municipal por el norte hasta su entrada en suelo urbano. Es importante indicar que la delimitación que figura en la planimetría de es una delimitación técnica, pendiente de aprobación por el organismo competente.

1.6.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial

La LOUA incluye en esta categoría los suelos protegidos por el propio Plan General por razón de sus valores concurrentes de interés territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico, así como los suelos necesarios para la protección del litoral y los que son objeto de protección por parte de los Planes de Ordenación Territoriales. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y los valores protegidos. Asimismo, se intenta limitar las actuaciones edificatorias a excepción de las estrictamente ligadas a la explotación de los recursos primarios y las ligadas al uso recreativo y turístico preferentemente sobre edificaciones existentes. Corresponde a los espacios protegidos por la planificación territorial que afecta al municipio, incluyéndose los espacios catalogados por el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (POTCG).

Tomando como base de partida las delimitaciones establecidas para cada categoría en la planificación territorial, el Plan General adapta y precisa la delimitación de estos espacios a la escala de trabajo propia del planeamiento urbanístico y con las herramientas geo-cartográficas y visuales disponibles en la actualidad.

Los enclaves son los siguientes:

Zonas de interés territorial (SNUEP-IT)

Se trata de zonas que, por sus valores ambientales, su posición territorial o su interés paisajístico deben ser protegidas frente a usos que pudieran alterar o degradar sus valores o potencialidades. Dentro del término municipal de La Línea se encuentran las siguientes:

- SNUEP- IT1 Sierra Carbonera

- SNUEP-IT2 Santa Margarita

Divisorias visuales (SNUEP-DV)

El Plan General recoge las coronaciones de ladera y los reconoce como horizontes del ámbito.

- SNUEP- DV1: Divisoria visual de Sierra Carbonera.

Hitos paisajísticos (SNUEP-HP)

Se trata de terrenos elevados y miradores, así como el entorno de elementos patrimoniales y culturales con impronta en el paisaje. La Línea de la Concepción cuenta con los siguientes:

- SNUEP- HP1 Sierra Carbonera.
- SNUEP- HP2 Torrenueva.

Recursos culturales (SNUEP-RC)

Se trata de los elementos culturales del término municipal identificados por el Plan de Ordenación del Campo de Gibraltar. Éstos son:

- SNUEP- RC1 Cueva con arte rupestre. (Cueva del Agua)
- SNUEP- RC2 Cueva con arte rupestre. (Cueva del Extremo Sur)
- SNUEP - RC3 Construcción defensiva Santa Bárbara
- SNUEP - RC4 Construcción defensiva Torre Nueva.
- SNUEP - RC5 Cortijo del Puerto.

Corredor Litoral (SNUEP-CL)

El POT del Campo de Gibraltar protege la franja litoral (comprendida por los terrenos de dominio público marítimo terrestre, las zonas de servidumbre de protección y los terrenos colindantes que a la entrada en vigor del POT estuvieran clasificados como Suelos No Urbanizables (o urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado) en una franja de al menos 200 metros tierra a dentro desde la ribera del mar, estableciéndose la compatibilidad con el uso de espacios libres y usos recreativos. En la Línea de la Concepción el corredor litoral afecta a la franja de suelo colindante con el DPMT entre Santa Margarita y La Alcaidesa.

La imposibilidad de clasificar como urbanizables esos suelos de vocación turística por legislación sectorial sobrevenida, tal y como se ha justificado en el apartado 1.6.3 de esta memoria, supone la imposibilidad de delimitar en los mismos un Sistema General, ya que su obtención debería ser necesariamente por expropiación y el municipio carece



de los recursos para la obtención y el mantenimiento de un sistema general de esas características y dimensiones.

Para cumplir con la directriz del POTCG y preservar dichos suelos de la ocupación por la edificación el PGOU los clasifica como Suelos No Urbanizables de Especial Protección Corredor Litoral, manifestando de forma expresa la compatibilidad de usos previstos por el Planeamiento Territorial así como su posible futura clasificación como Sistema General de Espacios Libres adscritos a los futuros Sectores Urbanizables de uso turístico que podrían delimitarse en los suelos clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural (SNU-N2) una vez desapareciera la protección cautelar sobre el cambio de clasificación establecido por la Ley de Montes.

1.6.3 Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Se incluyen en esta categoría los suelos que sin gozar de una especial protección deben ser preservados de la acción urbanizadora por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. También se incluirán en esta categoría los suelos que preservan y protegen infraestructuras y aquellos que soportan usos incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización. El PGOU identifica tres ámbitos diferenciados que se enmarcan en esta categoría.

Suelo No Urbanizable natural Sierra Carbonera (SNU-N1)

La falda de la Sierra Carbonera se preserva de la acción urbanizadora por sus valores medioambientales y paisajísticos. Esta protección complementa la protección de la zona de interés territorial SNUEP-IT1 "Sierra Carbonera" garantizando la continuidad del ecosistema hacia la costa.

Suelo No Urbanizable natural Levante (SNU-N2)

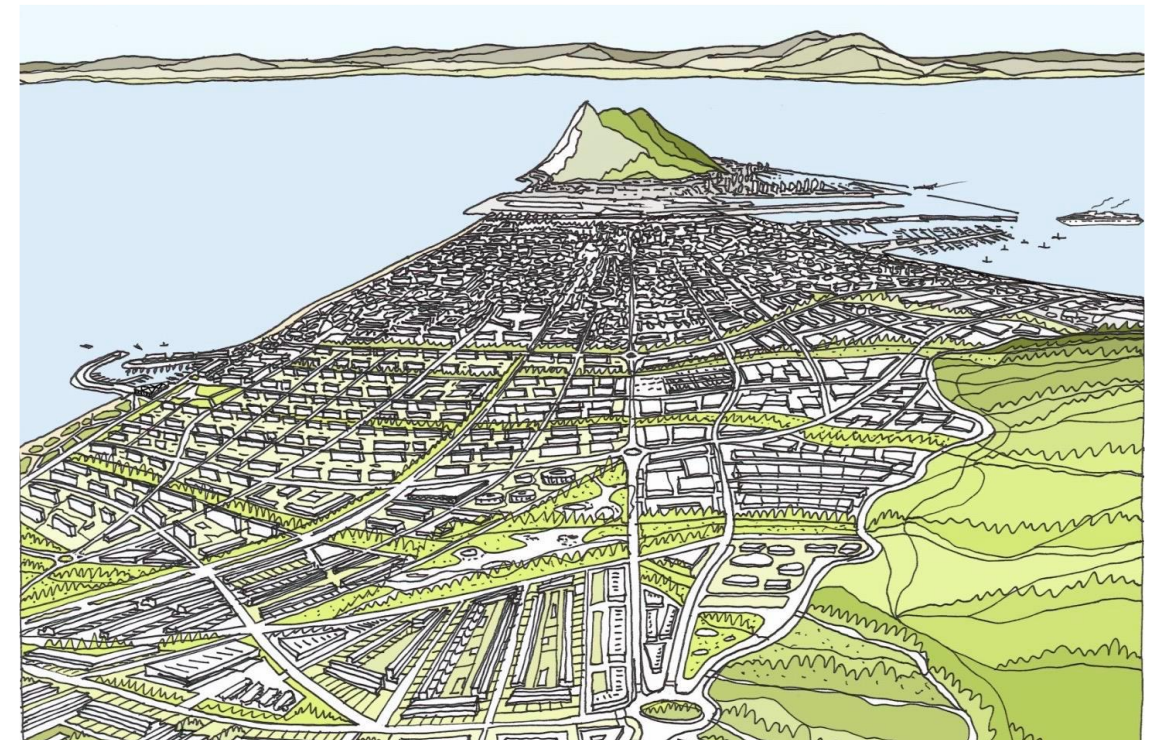
Los suelos comprendidos entre Santa Margarita /Venta Melchor y Alcaidesa al este de la Carretera del Higuerón hasta la costa estaban clasificados en el PGOU anterior como Suelos No Urbanizables residuales, sin una protección específica con la vocación de ser la extensión futura de los suelos urbanizables turísticos. En los últimos años dichos suelos han sufrido numerosos incendios tal y como ha quedado manifestado por el COPT en sus informes durante la redacción del PGOU y queda reflejado en los planos de información del PGOU. Desgraciadamente estos incendios que conllevan la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes que prohíbe el cambio de uso de los suelos afectados por el incendio en un periodo de 30 años, han hipotecado un desarrollo turístico que para el municipio era muy necesario.

Esta protección cautelar es de aplicación en los terrenos incendiados ya que según Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas, siendo este el caso.

Así mismo, aunque hubo intentos de tramitación de un PGOU en el municipio que clasificaba los suelos como urbanizables, la Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, fue modificada sustancialmente en 2006 por lo que quedó sin efecto, no teniendo esta última una Valoración Ambiental definitiva, por lo que no sería de aplicación las excepciones a las que hace referencia el artículo 50.1.a) de la Ley de Montes, no estando en cualquier caso el Ayuntamiento facultado para realizar dichas excepciones, siendo las mismas competencias de la Junta de Andalucía en cuyos Informes Sectoriales se ha pronunciado a favor de aplicar la prohibición de cambio de uso.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar enclava esos suelos dentro de lo que denomina "Territorio turístico Mediterráneo" fijando como directriz (artículo 63.3) la clasificación de hasta un máximo de 160 Ha. de sectores urbanizables en dicho ámbito con las siguientes características;

- El número mínimo de plazas en establecimientos turísticos de uso exclusivo y unidad de explotación será de 1.200 plazas debiendo garantizarse que al menos el 50% de dichas plazas se correspondan con establecimientos de al menos cuatro estrellas.
- Se deberá prever que al menos el 15 % de la edificabilidad se destine a usos deportivos y actividades de ocio y comerciales relacionadas con el turismo.
- la delimitación de los nuevos sectores urbanizables debe garantizar la accesibilidad a las playas, manteniendo la permeabilidad desde el litoral al interior.
- La delimitación de los nuevos sectores urbanizables debe garantizar la continuidad urbana y atender la ocupación de los vacíos generados por los desarrollos anteriores.
- Los nuevos crecimientos deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, los costes para la obtención de los recursos hídricos y participar de las cargas económicas de la ejecución de infraestructuras generales.



Los suelos no urbanizables del Litoral de Levante y Sierra Carbonera.

Protección de Sierra Carbonera como límite de crecimiento.



- Los nuevos sectores urbanizables incorporarán en su ordenación los terrenos colindantes que formen parte de la red de espacios libres definidos por el POT, especialmente los pertenecientes al corredor litoral y a los parques fluviales.

Las previsiones del POT del Campo de Gibraltar sobre estos suelos implican que deben ser protegidos de la implantación de usos incompatibles con el uso turístico previsto por la legislación sectorial.

Ante la imposibilidad por parte del PGOU, a causa de la normativa sectorial de aplicación de los incendios sobrevenidos, de modificar la clasificación de los suelos a urbanizables, y teniendo en cuenta la vocación turística de los mismos como queda recogida en el POT del Campo de Gibraltar, el PGOU mantiene la clasificación cautelar de dichos suelos como suelos no urbanizables de carácter natural por razón forestal estableciendo de forma expresa su compatibilidad con el uso turístico según los criterios y parámetros establecidos en la Normativa del POT en las áreas no incendiadas o el futuro cambio de clasificación una vez finalice el plazo de tiempo de prohibición de cambio de uso establecido por la Legislación sectorial, o se modifique dicha limitación sectorial.

Suelo No Urbanizable Natural Charcones (SNU-H1)

El ámbito comprendido entre los arroyos Negro y Charcones estaba clasificado en el anterior plan como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Parte de esos suelos se inundan periódicamente y otra zona ha sufrido incendios. Así mismo, no es posible incorporarlas al planeamiento general ya que el Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c *"No procederá la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos"*. Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito y las medidas de encauzamiento que la solventarían tendrían un coste elevadísimo para la administración por vivienda.

Mantener la clasificación de suelo urbanizable no es justificable ya que las afecciones hidráulicas, los incendios sufridos y las parcelaciones existentes convierten en inviable su desarrollo.

En cuanto a la posibilidad de clasificarlo como Suelo Urbano No Consolidado hay que indicar que la agrupación de edificaciones no cumple con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo, parte del ámbito está afectado por los incendios y la delimitación de zonas inundables.

En cuanto a las edificaciones irregulares ya construidas, el criterio del PGOU es el siguiente;

Las edificaciones irregulares terminadas para las que no resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, aunque no hayan sido declaradas como tales esta situación produce una limitación en el acceso a los servicios básicos ni se podrá hacer obras en ellas.

Las personas / propietarios interesados de viviendas en el ámbito, que cumplan lo establecido en el párrafo anterior, deberán solicitar el inicio del procedimiento de reconocimiento de AFO.

La competencia para el reconocimiento de la situación de asimilado fuera de ordenación (AFO) corresponde íntegramente al Ayuntamiento en su tramitación y resolución, según la legislación sobre régimen local y el procedimiento administrativo común y el Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza en la materia que complemente lo establecido en el DL 3/2019 y matice lo establecido en este PGOU sobre las condiciones de mínimas de seguridad, salubridad, de regulación del uso residencial y ornato público para las edificaciones existentes en el ámbito.

Tal y como indica el capítulo II del DL 3/2019, los propietarios deberán con carácter previo a la resolución del procedimiento acreditar la realización a su costa de las obras necesarias de encauzamiento que solucionen el riesgo de inundación detectado y suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

El reconocimiento del régimen de AFO no supone la legalización de la edificación, ni produce efectos sobre otros procedimientos administrativos abiertos sobre la misma, pero permitirá su inscripción registral como tal, la autorización de obras de conservación, la conexión de forma reglada a los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad.

Una vez el 70% de las edificaciones irregulares existentes en ámbito hayan sido declaradas AFO (a instancia de interesado) el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial para mejorar la calidad ambiental del ámbito e integrar territorial y paisajísticamente la agrupación de dichas viviendas.



Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para los ámbitos de suelo no urbanizable la adscripción de los suelos a cada categoría, la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con la identificación de los elementos y espacios mas relevantes; La normativa de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. La Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral, así como la delimitación de la Zona de Influencia.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva el PGOU establece la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no tienen carácter estructural según el apartado anterior.



2. GESTIÓN

2.1 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Es importante resaltar que una de las principales características y retos del presente Plan General es la “Gestión” de su desarrollo urbanístico, que pretende equilibrar las rentabilidades productivas de la calificación de los suelos de nuevo crecimiento y/o transformación urbana, con la necesaria rentabilidad social que los legitima a través de adscribir los costos de las infraestructuras (tanto de nueva ejecución o mejora de las mismas) y equipamientos colectivos que requiere la ciudad para posibilitar su inclusión dentro de la estructura urbana propuesta, lo que la LOUA denomina “ordenación estructural”.

2.2 ÁREAS DE REPARTO

Nos encontramos con que la “ordenación estructural” que se contiene en la planificación propuesta -respecto a los nuevos crecimientos-, generará una carga de urbanización que obliga a establecer una estrategia de gestión que permita asegurar su ejecución efectiva, de manera que la producción de esa nueva ciudad se realice de forma ordenada, armónica y atendiendo a los principios constitucionales previstos en los artículos 45, 46 y 47 de nuestra Carta Magna, esto es, garantizando el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; en definitiva parafraseando lo expresado en la exposición de motivos de la LOUA “*Ello significa, simultáneamente, conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vivos, a través de las dotaciones necesarias*”.

Para establecer una estrategia de gestión en el PGOU adecuada, realizaremos un razonamiento como si de un silogismo se tratara, con una premisa mayor que vendría definida por los dos principios básicos del ordenamiento jurídico-urbanístico, esto es, el principio general de la distribución justa de los beneficios y cargas derivados de la actividad transformadora y edificatoria del suelo; y en segundo lugar asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística. La premisa menor vendría determinada por la circunstancia de entender que es de justicia que la ciudad consolidada no debe soportar el coste de urbanización que se generará por la nueva estructura general (que, insistimos, sirve

fundamentalmente para habilitar los nuevos crecimientos de esta nueva ciudad propuesta). La conclusión pues, no puede ser otra, sino que los costes de urbanización que generará la implantación de los sistemas estructurantes sean soportados por los actores que van a ser los beneficiarios de estos sistemas, es decir, los suelos urbanizables del nuevo crecimiento.

Esta conclusión es la única que respeta los dos principios básicos reseñados anteriormente, y determina que ya desde la propia planificación, sea preciso establecer decisiones que faciliten la gestión futura, porque será una garantía para pasar de la idea preconcebida de la nueva planificación, a la realidad tangible tras la ejecución material de las obras precisas. En este sentido, como estrategia de gestión desde la propia planificación, entendemos que es fundamental llevar a cabo la delimitación de los nuevos sectores de tal modo que garanticen la ejecución de los elementos estructurantes de una forma autónoma, dando lugar en su conjunto a redes que puedan servir a la nueva ciudad que propone el Plan, integrando a esa nueva ciudad en la existente.

Este, por tanto, debe ser el reto de la planificación urbana: servir como marco de referencia a la hora de superponer en el territorio un esquema ordenatorio que dibuje (desde el consenso y la participación) la ciudad futura.

Para obtener los resultados esperados con las estrategias desarrolladas y así conseguir la justa equidistribución entre todos los propietarios afectados, es necesario fijar con carácter normativo en el documento del Plan General, la concreta participación de los sectores en la obtención de los suelos y la financiación de infraestructuras y los Sistemas Generales adscritos a cada clase de suelo y área de reparto.

La LOUA hace suya la técnica del aprovechamiento medio (tanto en el suelo urbanizable como en el suelo urbano no consolidado) como mecanismo para garantizar la obtención gratuita de los sistemas generales y la equitativa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios de estas clases y categorías de suelo.

2.2.1 Suelo urbanizable sectorizado

El nuevo Plan General, en aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial o turístico en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así



como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, ha delimitado dos áreas de reparto para cada uno de estos usos globales.

Así mismo, hay que indicar que en un municipio de la reducida dimensión (en cuanto a extensión superficial) que tiene la Línea, carece de sentido establecer costes singulares y específicos de implantación internos a ningún sector dentro del área de reparto, ya que los sistemas generales y de infraestructuras que se demanden serán utilizados por todos los nuevos desarrollos de dicho uso global. Por esta razón los sistemas generales definidos se han adscrito al conjunto de los sectores del área de reparto correspondiente, de forma que los propietarios de los suelos donde se ubiquen esas infraestructuras y equipamientos reciban el aprovechamiento que les corresponde en los sectores delimitados.

El Área de Reparto AR1, en la que el uso global de la mayoría de los sectores es residencial y uno de ellos es turístico, está formada por seis sectores y sus sistemas generales adscritos comprenden usos viarios, espacios libres y deportivos.

El Área de Reparto AR2, en la que el uso global es el industrial / terciario, está formado por dos sectores localizados junto al polígono industrial existente en el Zabal. Estos sectores, tienen adscrito como sistema general la obtención del suelo adyacente para la futura ampliación del cementerio municipal y un Sistema General de Espacios Libres.

2.2.2 Suelos urbanos no consolidados.

En cuanto a los Suelos Urbanos No Consolidados, el PGOU distingue dos situaciones; sectores y área de reforma interior.

Los Sectores en suelo Urbano No Consolidado se agrupan en Áreas de Reparto en función de su procedencia en el PGOU que se revisa para mantener la homogeneidad entre los ámbitos que provienen de situaciones de planeamiento similares. Se han delimitado un total de ocho áreas de reparto en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

En el resto de ámbitos en el suelo urbano no consolidado, el PGOU ha teniendo en cuenta su dispersa situación en la ciudad existente, sus reducidas dimensiones, y su heterogeneidad, y ha establecido que cada actuación constituya su propia área de reparto con las cargas incluidas dentro del ámbito o asociadas de forma inequívoca al mismo (ya que las mismas tienen carácter local), en aras a facilitar la gestión y el desarrollo de las unidades de ejecución que se delimiten.

2.3 OBTENCIÓN Y MEJORA DE LOS SISTEMAS GENERALES

Tal y como se apuntaba en el apartado anterior, la obtención del suelo donde se implantarán los nuevos sistemas generales se realizará por transferencias de aprovechamientos dentro de los sectores de las Áreas de Reparto en las que estén adscritos dichos sistemas generales. Dichas transferencias de aprovechamiento quedan reguladas en el artículo 62 y siguientes de la LOUA.

De conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas particulares mediante las que se regula el estatuto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, los gastos imputables a las actuaciones urbanísticas quedan divididos en dos grupos:

- a) Los costes generales interiores afectos a la actuación (Viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones. Etc).
- b) Los costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación, que se descomponen a su vez en tres tipos:
 - 1.- Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua.
 - 2.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
 - 3.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

En este sentido, el Plan ha calculado, para garantizar la viabilidad de la actuaciones que se proponen, no solo una estimación de los costes de ejecución de los sistemas generales e infraestructuras viarias adscritos al conjunto de los suelos urbanizables sectorizados, sino también se ha realizado un cálculo aproximado de costes generales interiores de cada desarrollo que estima costes generales de proyectos, de urbanización, financiación, tasas ... precisas para que dicho desarrollo pueda ponerse en funcionamiento.

Como ya se ha descrito anteriormente, la ejecución de las infraestructuras y los sistemas generales viarios, de espacios libres adscritos, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos, formará parte de la obligada participación de los sectores de los suelos incluidos en cada área de reparto del suelo urbanizable sectorizado. Estos



costes de ejecución se adscriben con carácter general a la totalidad de los Suelos Urbanizables Sectorizados de cada área de reparto proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento subjetivo de cada uno de los sectores. Los Sistemas Generales adscritos a los suelos urbanizables sectorizados son los siguientes.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SURS						
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Uso global	Condiciones	Objetivos	
AR-1	SGC-V17	EJE NORTE	69.750	Viario	Obtención del suelo	Futuro acceso principal a la ciudad desde el Norte, trazado y ejecución Junta de Andalucía
	SGC-V18	CAMINO DE ESTEPONA	32.700	Viario	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de la conexión viaria entre el eje norte con los núcleos de Sta. Margarita y Torrenueva.
	SGC-V19	CAMINO DE TORRENUEVA	18.280	Viario	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de la conexión viaria entre la costa y el nuevo acceso al municipio.
	SGC-V21	CAMINO CUERVO	17.900	Viario	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de la conexión viaria entre la costa y el nuevo acceso al municipio.
	SGC-V22	CAMINO VALDIVIA	14.200	Viario	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de la conexión viaria entre la costa y el nuevo acceso al municipio.
	SGC-V23	NUEVA RONDA NORTE	28.460	Viario	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de la conexión entre el nuevo acceso eje norte y el acceso por Campamento
	SGC-V28	APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	9.012	Aparcamiento	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de la conexión viaria de los desarrollos al Oeste con el litoral.
	SGEL-16	PARQUE OESTE	29.725	Espacio Libre	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de un gran parque que descentralice los Espacios Libres y pueda albergar un apeadero ferroviario.
	SGEL-17	PARQUE AV. CARTAGENA	8.887	Espacio Libre	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de un parque que complemente los equipamientos deportivos previstos en el área.
	SGEL-18	PARQUE AGRICOLA DEL ZABAL	13.011	Espacio Libre	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de un parque que conecte los desarrollos del Eje Norte con los costeros con reminiscencias del pasado agrícola del Zabal
	SGDP-1	NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	66.040	Deportivo	Obtención del suelo	Reserva de suelos para la implantación de un importante equipamiento deportivo
	SGIN-05	PUNTO LIMPIO CARREFOUR	3.946	Técnico	Obtención del suelo	Reserva de suelos para un punto ecológico de recogida de residuos
	SUB TOTAL SISTEMAS GENERALES AR-1		311.911			
AR-2	SGSP-13	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	17.612	Cementerio	Obtención del suelo	En el entorno del actual cementerio se reserva suelo para la futura ampliación del mismo
	SGEL-19	PARQUE FLUVIAL ZABAL	19.288	Espacio Libre	Obtención del suelo y ejecución	Ejecución de un parque fluvial que conecte la Sierra Carbonera con la costa
	SUB TOTAL SISTEMAS GENERALES AR-2		36.900			

Los ámbitos de ordenación delimitados por el Plan en suelos urbanos no consolidados no precisan de la ejecución de nuevos Sistemas Generales para su incardinación en la estructura urbana, sino que se trata de actuaciones que tendrán que completar cesiones de viarios locales, zonas verdes u otro tipo de dotaciones dentro de su propio ámbito de ordenación, sin transferencias de aprovechamientos entre ellas.

La única excepción está constituida por el área de reparto que incluye al Sistema General del Hospital Comarcal. Como ya se ha avanzado en la memoria de información, los suelos donde se localiza ese importante equipamiento sanitario fueron cedidos anticipadamente para la construcción del mismo con cargo a los aprovechamientos futuros del sector en el que se encontraban los propietarios del

suelo. El PGOU reconoce los convenios de gestión suscritos en su momento y delimita en el misma área de reparto los sectores de suelo urbano no consolidado a desarrollar junto con el Sistema General ejecutado para que por transferencias de aprovechamiento se de cumplimiento a los compromisos contraídos por el consistorio.

Los Sectores (SUNC) de Suelo Urbano No Consolidado, las Áreas de Reforma Interior (ARI, ARIA, ARIPA) y las Áreas Homogéneas (AH), si deben contribuir a la mejora de las infraestructuras existentes en la ciudad en la que se implantan, su contribución se realizará mediante la adscripción de una tasa o coeficiente por unidad de aprovechamiento subjetivo.



2.4 CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS

Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de la propiedad para un suelo concreto. Su cálculo se realiza analizando el valor de repercusión de dicho suelo en función de las edificabilidades que a cada uso asigna el planeamiento en el momento de su determinación.

La LOUA define como aprovechamiento medio *“La superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos (o edificabilidades) que el Plan permita materializar en sus terrenos”*

Es decir, el objetivo del aprovechamiento medio es garantizar la equidad de beneficios y cargas que genera el planeamiento.

2.4.1 Consideraciones respecto a los coeficientes de ponderación.

En la LOUA se establece la necesidad de incluir los Coeficientes de Ponderación en el Planeamiento General en su Sección 5ª sobre Las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento. Efectivamente, en el artículo 60 sobre determinación del aprovechamiento medio establece que *“el Plan General de Ordenación Urbanística determinará, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten...”*

También en su artículo 61 sobre Coeficientes de uso y tipología, establece:

“1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el

cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.”

Como puede comprobarse, la LOUA establece lo que pudiéramos denominar dos niveles de coeficientes de ponderación, unos para la determinación del aprovechamiento medio del área de reparto, en el que tal y como refleja, *“... prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.”*, y otros aquellos que establezca el instrumento de planeamiento que defina la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector.

Los primeros son los que se conocen como coeficientes estructurales, ponderan cada uso y tipología edificatoria con carácter general y por tanto con independencia de la clase y categoría del suelo o del número de áreas de reparto que se delimiten en cada una de ellas. Ello tiene el objetivo de permitir comprobar si las diferencias entre las



distintas áreas de reparto superan o no los porcentajes legalmente establecidos en el artículo 60.c) de la LOUA.

Estos coeficientes se aplican sobre los parámetros globales establecidos por el PGOU para ponderar un sector respecto de otro globalmente. No quiere decir que si el uso global es residencial no coexistan en el mismo otros usos como el terciario o comercial, cuestión esta que en la ordenación pormenorizada se pondrá de manifiesto. También valoran la situación relativa de los sectores dentro de una misma área de reparto, y su carga de urbanización.

Los segundos, son los establecidos por la ordenación propia del sector o área urbana, interna al mismo, (puesto que la ordenación pormenorizada puede y debe establecer, en virtud a las atribuciones establecida legalmente, los usos del sector, sus tipologías y localizaciones dentro del ámbito) que dicho documento deberá ponderar a su vez cada una de estas cuestiones mediante sus propios coeficientes, pero que no ponderarán a un sector respecto de otro (pues esto ya se ha realizado desde la ordenación estructural del PGOU para el cálculo del Aprovechamiento Medio), sino que pondera los distintos usos coexistentes en el mismo (el uso global y los usos compatibles, y la tipología global respecto de otra que puedan proponerse dentro de las compatibilidades establecidas por el PGOU).

Como bien especifica la LOUA, dichos coeficientes resultado de la ordenación pormenorizada los debe establecer exclusivamente el documento que realice el planeamiento de desarrollo, y ello sin perjuicio de la posibilidad de establecer en el Plan General, dichos usos globales con mayor o menor concreción en función de las estrategias de ordenación que se consideren mas adecuadas para el municipio.

Este PGOU no establece coeficientes de ponderación pormenorizados para los suelos urbanizables sectorizados ya que no contempla la inclusión de ningún sector como ordenado, debiendo ser los planes parciales quienes establezcan en el resto de circunstancias sus propios coeficientes en función a la ordenación de usos, tipologías y localizaciones propuestas dentro del sector. Así pues, los coeficientes de ponderación relativos de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación, serán los fijados por el planeamiento que establezca dichas cuestiones, que será el Plan Parcial.

Los coeficientes pormenorizados recogen las correcciones propias de los distintos suelos incluidos en un mismo ámbito de planeamiento. Los Planeamientos de desarrollo que ordenen los suelos Urbanizables Sectorizados de este Plan General podrán contemplar los siguientes coeficientes de ponderación pormenorizados:

Coeficiente de tipología en relación a la ordenanza específica

Coeficiente de uso pormenorizado

Los coeficientes pormenorizados serán en todo caso zonales, es decir, referidos específicamente a un ámbito o zona comprensiva de ámbitos de similares características.

Este Plan General establece coeficientes estructurales para el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el mismo.

Los coeficientes estructurales se refieren a las correcciones necesarias entre ámbitos en relación a los siguientes conceptos:

- Coeficiente de Uso Global del sector
- Coeficiente de Localización del sector en la estructura territorial
- Coeficiente de costes de Urbanización del sector.

Los coeficientes que no se refieran a estos conceptos propios de las áreas de reparto, se consideran coeficientes pormenorizados.

Para el cálculo más preciso del Coeficiente de Uso Global en algunos casos se ha tenido que calcular, como se verá más adelante, el Valor de Repercusión del suelo de algún uso o tipología pormenorizado, dichos valores provienen de la estimación del valor de suelo urbanizado en el momento de la redacción del PGOU, y podrán ser revisables en función de la situación del mercado inmobiliario en el momento de redacción del Planeamiento de Desarrollo, con las consecuencias que se especifican en el apartado 3 de la Instrucción 4/2019 sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada.

2.4.2 Justificación de los Coeficientes de ponderación.

Coeficiente de uso global

En cumplimiento de lo establecido en la LOUA a continuación se justifica la proporcionalidad y procedencia de los coeficientes aplicados para el cálculo del Aprovechamiento Medio.

La proporcionalidad de los coeficientes se ha calculado tras obtener el valor de repercusión del suelo para cada uso y tipología previstos en el Plan.

Los usos globales o característicos considerados en el presente Plan General, conforme a la tipificación que de los mismos hace la LOUA en su artículo 17 son; Residencial, Industrial - terciario y Turístico. La pormenorización de dichos usos en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbano no consolidado define una serie de usos compatibles que son los que dibujan con más detalle el modelo urbano.

Dentro del uso característico Residencial, al margen de las tipologías edificatorias concretas, podemos y debemos distinguir por su incidencia en la valoración del suelo entre el uso pormenorizado Residencial Libre y el Uso Residencial con algún régimen de protección pública. Dentro de estos, las tipologías edificatorias que podemos



encontrar en el municipio de la La Línea con mayor frecuencia son las de; residencial plurifamiliar exento, residencial plurifamiliar entre medianeras, vivienda unifamiliar adosada, vivienda unifamiliar exenta, vivienda unifamiliar autoconstrucción.

El uso Industrial y terciario se pormenoriza a los efectos de homogenización en locales comerciales en planta baja de edificación de otro uso (normalmente residencial), nave industrial de una planta, edificio comercial de hasta dos plantas, terciario ocio / recreativo y terciario oficinas.

El uso Turístico que a rasgos generales es compatible con los usos terciarios, el residencial libre y las distintas tipologías de alojamientos turísticos recogidas en la normativa que los regula.

Con el objeto de establecer los mencionados coeficientes globales estructurales para poder realizar el cálculo del Aprovechamiento medio de las áreas de reparto del municipio de la Línea de la Concepción se han consultado las siguientes fuentes para la obtención de datos y valores de referencia;

- a) Precios de la construcción por usos y tipologías según las estadísticas de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras publicadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cadiz para el año 2019.
- b) Ponencia de Valores de la Línea de la Concepción realizado en el año 2000 por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda. Lo que sitúa al municipio de La Línea en el grupo de municipios M2 (aquellos con ponencias aprobadas entre el 12 de abril de 1997 y el 1 de enero de 2003). Aunque la ponencia de valores por su antigüedad y los vaivenes del mercado inmobiliario desde esta desactualizada, sirve para valorar las tipologías edificatorias predominantes y el callejero de valores.
- c) Estudio de mercado bienes inmuebles urbanos uso residencial Andalucía 2013-2017, realizado por la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía.

En dicho estudio se analiza la evolución del mercado inmobiliario en base a las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento sobre el "Precio medio del metro cuadrado de las viviendas", que se elaboran con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias, y de las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento sobre "precios de viviendas" conforme a la reglamentación existente, de viviendas formalizadas en escritura pública. Dado el número de datos utilizados y su distribución geográfica son, los principales indicadores de la evolución del mercado inmobiliario de bienes inmuebles urbanos. La serie

histórica que utiliza abarca desde el primer trimestre de 1987 hasta el tercer trimestre de 2017.

En ese sentido cabe puntualizar que dada la peculiar situación en el municipio del mercado "paralelo" de transacciones inmobiliarias residenciales en suelos que no tienen la consideración de urbano y cuyos valores reales de transacción escapan a las estadísticas del Ministerio de Fomento, los valores resultantes del Estudio se han ponderado para adaptarlos a la realidad y a un mercado futuro no distorsionado por la casuística del Zabál, en el que al aplicarse las determinaciones del Nuevo Plan General los suelos rústicos del Zabál se incorporen al mercado reglado inmobiliario con el efecto beneficioso que implicará para el sector inmobiliario en el municipio.

- d) En aquellos usos no residenciales se han analizado los precios del mercado inmobiliario mediante la inspección directa y el análisis comparado de la oferta existente en el municipio y su ámbito de influencia.

La metodología empleada para el cálculo de los coeficientes de ponderación globales estima el valor del suelo en actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas según lo establecido en el artículo 27 del Real Decreto 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que determina que el suelo se tasara por el valor que les correspondería terminada la ejecución, según lo indicado en el artículo 22 del Reglamento, esto es, el valor de venta del inmueble que pueda edificarse se tomará como punto de partida para el cálculo del valor de repercusión del suelo, el cual se calculara por el método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Fórmula enunciada en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, en la que:

VRS es el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv es el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base del Estudio de mercado bienes inmuebles urbanos de uso residencial en Andalucía 2013-2017 matizado por el análisis del mercado del suelo en La Línea de la Concepción y su entorno, en euros por metro cuadrado edificable. En el caso del Valor de Venta de la vivienda protegida se ha tenido en cuenta los precios máximos fijados legalmente por la normativa de aplicación. Según la Orden VIV/1952/2009 de 2 de julio por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior, La Línea de la Concepción está considerada Municipio de precio máximo superior del grupo C, por lo que el precio máximo de venta por metro



cuadrado de las viviendas según el Plan de Vivienda 2016-2020 es de 1.394,72 €/m² útil para las Protegidas de Régimen General y de 1.569,06 €/m² útil en las viviendas protegidas de precio limitado.

El coeficiente habitual de paso en m² útiles y m² construidos en la Vivienda Protegida oscila entre 0.72 y 0,737 según diversos organismos oficiales. Si se tiene en cuenta el precio de venta de los anejos vinculados (garajes y trasteros que si incluyen en su computo superficies comunes de acceso y circulación) así como la normativa del Plan, que al entender (en línea con lo establecido en la LOUA) la vivienda protegida como una dotación y con el objeto de promover la aplicación de estrategias pasivas de climatización en el diseño arquitectónico de este tipo de viviendas exime del cómputo de edificabilidad un porcentaje de las zonas comunes que cumplan determinadas condiciones, dicho coeficiente se sitúa en 0,87.

K es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido hasta 1,20 o aumentado hasta 1,50 de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse en el caso de terrenos en situación de urbanizado en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En el caso de este estudio, por las razones anteriormente mencionadas el coeficiente adoptado ha sido 1,45, ligeramente inferior en el caso de la vivienda protegida y algo superior en el caso de los usos turísticos por su estratégica situación y por existir un único sector de dichas características.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos

que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Teniendo en cuenta los datos mencionados anteriormente se ha calculado;

Costes Construcción COAC 2019	Vc (€/m ² t)	Vv (€/m ² t)	Vs (€/m ² s)	F
Terciario oficinas	621	1.200	236	0,66
Residencial Plurifamiliar exento	813	1.695	356	1,00
Residencial Plurifamiliar entre medianeras	788	1.700	384	1,08
Residencial Unifamiliar adosadas	739	2.034	617	1,73
Residencial Unifamiliar autoconstrucción	616	1.550	453	1,27
Residencial Unifamiliar exenta	961	2.200	556	1,56
Residencial protegida	788	1.385	201	0,57
Locales en planta baja edificio	197	2.000	1.182	3,32
Edificio comercial	641	1.340	284	0,80
Nave industrial	345	850	241	0,68
hoteles y apartahoteles	1.010	2.150	423	1,19

Para obtener los coeficientes de uso global se ha tenido en cuenta el porcentaje máximo o mínimo (según el caso) establecido por Ley o necesidades estructurales del municipio, (que no por criterios de ordenación pormenorizada del planeamiento) para un uso pormenorizado concreto dentro del sector, tal es el caso del 30% mínimo de techo residencial destinado a viviendas con algún régimen de protección o el máximo techo destinado al uso lucrativo residencial libre en el sector de uso característico turístico o un mínimo del 40% de uso industrial en el Área de Reparto 2, esta circunstancia matiza a su vez el valor residual del suelo en cada uno de los sectores. Algo similar ocurre en los sectores de suelo urbano no consolidado “Calle Cartagena” y “Travesía Quevedo”, en los que el PGOU como determinación pormenorizada potestativa obliga a un 25% del techo destinado a uso terciario compatible con el uso residencial global previsto en el sector.

De la comparación entre los valores residuales del suelo entre los distintos usos y el porcentaje estructural de cada uno de ellos se obtienen los coeficientes de uso global que se utilizan para el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto y que expresa el valor que se atribuye al suelo urbanizado para cada uso.



Uso Global Residencial; 70% Residencial Libre / 30% VPO	0,87
Uso Global Turístico; 49% Residencial Libre/ 51% Hotelero	1,46
Uso Global Terciario; Industrial 40% Terciario 60%	0,75
Uso Global Residencial; 52,5% Residencial Libre / 22,5% VPO /25% terciario	0,85

Como se ha mencionado anteriormente dichos parámetros lo son para el cálculo del A.M. y cada instrumento de desarrollo (de ordenación pormenorizada) establecerá sus propios coeficientes de uso pormenorizado (tal y como determina la LOUA).

Otros coeficientes que ponderan el cálculo del Aprovechamiento Medio son:

Coeficiente de localización;

El coeficiente de Localización, que permite homogeneizar las distintas ubicaciones de los suelos urbanizables en la estructura territorial del municipio, estableciendo un coeficiente de valor la unidad para suelos situados en posiciones “neutrales”, y estimando una mayoración del valor aplicable en función de su posición estratégica (primera línea de playa) preferente por su cercanía a la costa o vacíos urbanos en vías de comunicación principales, o una minoración para suelos en situación más aislada o con menor demanda.

	Coeficiente de localización
Suelo en localización estratégica	1,10
Suelo en localización preferente	1,05
Suelo en localización neutral	1,00
Suelo en localización con menor demanda	0,95
Suelo en localización distante	0,90

Coeficientes de Infraestructura y Urbanización.

Estos coeficientes reflejan la influencia sobre el valor del suelo de los costes aplicables a las obras de urbanización y conexión con las infraestructuras generales del municipio, en función de factores tales como la topografía del terreno, los usos a implantar o su la existencia o no de parcelaciones ilegales o situación específica. Así mismo, en general, se estima que estos costes van a ser más elevados en los sectores de uso global residencial, y menores para los usos terciarios o industriales.

	Coef. de infraestructura y urbanización
Costes de urbanización inferiores a la media	1,10
Costes de urbanización medios	1,00
Costes de urbanización superiores a la media:	0,90

2.5 APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado se ha realizado dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman parte del área de reparto, expresado en metros cuadrados de techo ponderados, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para obtener el aprovechamiento objetivo, se han ponderado los metros cuadrados construibles en función del uso característico, la localización del sector, sus costes de urbanización previsibles y sus costes de conexión a las infraestructuras estimados.

En el apartado anterior el Plan contiene la motivación expresa de la procedencia y proporcionalidad de los coeficientes, con especificación de los valores considerados, observándose que, siendo el fin de la fijación de los coeficientes homogeneizar los aprovechamientos para asegurar la justa distribución entre los propietarios de suelo de los aprovechamientos susceptibles de apropiación privada, es una labor técnica el establecimiento del concreto proceso de cálculo puesto que la legislación urbanística no establece procedimiento técnico específico para la determinación de los coeficientes. Por tanto, cualquier método que se siga dependerá de la evolución del mercado inmobiliario en general del momento, en el propio municipio y en el seno del área de reparto.

Sin perjuicio de los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan, que como se ha reiterado sirven de base para la determinación de los aprovechamientos medios en las distintas áreas de reparto, se deberán introducir, de forma justificada, coeficientes correctores en los futuros Planes Parciales de desarrollo para la definitiva adjudicación de usos, con el objetivo de reconocer diferencias o actualizaciones en la valoración.

El Plan ha determinado para el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado AR1 con uso característico residencial un aprovechamiento medio de 0,467 UAs/m²s.

El aprovechamiento medio del Área de reparto AR2 con uso característico terciario es de 0,42 UAs/ m²s

Según el artículo 60c) de la LOUA Las diferencias entre el aprovechamiento medio de las áreas de reparto no podrá ser superior al 10% salvo que se trate, como es el caso que nos ocupa, de ámbitos que en razón de los usos previstos y de sus propias características aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad es así mismo de aplicación en municipios de reducido crecimiento como es el caso de La Línea.



Entre las dos áreas de reparto de los suelos urbanizables sectorizados del Plan, la diferencia de Aprovechamientos Medios es de 0,047 UAs/ m²s.

Esta diferencia es ligeramente superior al 10% (0,04) mencionada se justifica en los rendimientos económicos, el coste y el mantenimiento de infraestructuras diferentes que presuponen el uso global residencial frente al uso terciario/ industrial, así como en el reducido tamaño del municipio, supuestos todos ellos contemplados por la Ley del suelo.

En concreto, el Plan delimita un total de 8 sectores de crecimiento en Suelo Urbanizable Sectorizado distribuidos en dos áreas de reparto, cinco de ellos de uso global residencial y uno de uso turístico (con una capacidad de 5.922 viviendas como máximo), y dos de uso global industrial, con una edificabilidad total máxima de 658.669 metros cuadrados de techo para los usos residenciales y turísticos y de 108.967 metros cuadrados de techo para los de uso global terciario.

Asimismo, el Plan fija, en las correspondientes fichas urbanísticas de los sectores, las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los correspondientes Planes Parciales de Ordenación en base a los criterios de ordenación propuestos.

También en el suelo urbanizable sectorizado, y para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico sectorizado, el Plan delimita 348.811 m² de sistemas generales, de los cuales 70.911 m² serán destinados a parques, jardines y espacios libres públicos, un importante nuevo equipamiento deportivo de 66.040 m², 17.612 m² para la ampliación del cementerio y 181.290 m² a sistema general viario y aparcamiento, así como 9.012 m² para la ejecución de un punto limpio. Tal y como se ha establecido en el presente documento, la obtención de los suelos donde se implantarán estos sistemas generales se realizará mediante transferencia de aprovechamiento en los sectores del área de reparto al que están adscritos. Los nuevos desarrollos también ejecutarán las zonas verdes y los viarios previstos conforme a las fichas urbanísticas en las que se recogen las determinaciones de ordenación establecidas para los mismos.

La superficie total de sectores y sistemas generales es de 146,79 hectáreas, 70,98 Ha de ellas correspondientes a las extensiones residenciales, 20,38 Ha al sector terciario-industrial, 20,62 Ha al sector turístico y 34,88 Ha a sistemas generales.

Las superficies de los sectores y sistemas generales especificadas en las fichas y cuadros de determinaciones urbanísticas, puesto que proceden de mediciones realizadas sobre la base cartográfica del Plan, son aproximadas, pudiendo el

planeamiento de desarrollo precisarlas y/o corregirlas, aumentándolas o disminuyéndolas, en adecuación a las mediciones reales que resulten de los correspondientes planos topográficos realizados en base a coordenadas U.T.M., a las que se aplicarán los parámetros urbanísticos.

Todos los sectores y sistemas generales se sitúan en la corona periférica de crecimiento de la ciudad, complementándose de este modo el modelo heredado de ciudad mediterránea compacta. De este modo, el modelo de crecimiento que el Plan establece guarda coherencia con los criterios del Plan regional, el cual, en su norma 45, aboga por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, propiciando un desarrollo urbano vinculado a los núcleos existentes, y adecuando el ritmo de crecimiento urbanístico a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, como se verá a continuación en el capítulo dedicado a la programación y gestión.

En ese sentido, y con el objeto de garantizar una densidad poblacional que justifique la implantación de servicios y teniendo en cuenta que los sectores calificados como residenciales suponen el crecimiento a futuro de una ciudad históricamente con muy baja densidad de viviendas, el Plan ha optado por establecer densidades altas o muy altas en los nuevos desarrollos residenciales, de forma que una vez descontado el techo residencial resultante de la vivienda protegida cuyo tamaño máximo está prefijado normativamente, se pueda agotar la edificabilidad residencial en modelos habitacionales acordes a las necesidades del municipio detectadas en su Plan de Vivienda.

Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para los sectores de suelo urbanizable sectorizado los usos y edificabilidades globales, las horquillas o niveles de densidad de viviendas, así como la delimitación de las áreas de reparto, la fijación del aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los sectores con uso global residencial la reserva del 30% de la edificabilidad con dicho uso con destino a viviendas protegidas y en todos los sectores / áreas de reparto la reservas de suelos con destino a Sistemas Generales.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva los criterios y directrices para la ordenación detallada de los sectores, entendiéndose la dibujada en la ordenación pormenorizada como indicativa, así como las previsiones de gestión y programación y la media dotacional resultante en cada ámbito.



A continuación, se reproducen los correspondientes cuadros de cálculo realizados para determinar el valor del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado que no condiciona la distribución orientativa de usos lucrativos en los sectores (a excepción de los requisitos legales), con el fin de no condicionar la ordenación detallada futura, sino permitir y garantizar su máxima adaptabilidad a las condiciones del mercado inmobiliario futuro.



2.5.1 Cuadro de determinaciones y aprovechamientos de los sectores del suelo urbanizable sectorizado

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																									
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS																									
Sectores		Determinaciones de ordenación										Aprovechamiento urbanístico					Distribución del aprovechamiento urbanístico								
		Superficie	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Coeficientes ponderacion				Objetivo	Medio		Subjetivo	Excesos	10% cesión Municipio		Propietarios sectores		Propietarios SG		Participacion ejecucion SG	
				Niveles ^[2]	D ^[3]	D x S	I _E	I _E xS	Uso	Localiz.	Urb./Inf.	TOTAL		UAs /	UAs			UAs	UAs	UAs	m ² t orient. ^[4]	% s/AO	0,90xExc	% s/AO	% AS
S	m ² s			viv./ha.	nº viv. máx.	m ² t/m ² s	m ² t	CU	CL	CURB	C	UAs	m ² s	UAs	UAs	UAs	UAs	UAs	m ² t	% s/AO	UAs	% s/AO	% AS	m ² SG	
SURS-1	PEDRERAS NORTE	136.317	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	90	1.227	0,95	129.501	0,87	0,90	0,90	0,70	91.223	0,467	63.642	57.277	27.582	9.122	12.950	57.277	62,79	24.824	27,21	15,26	24.901
SURS-2	RONDA	129.004	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	968	0,80	103.203	0,87	1,00	1,10	0,96	98.727		60.228	54.205	38.499	9.873	10.320	54.205	54,90	34.649	35,10	14,44	23.565
SURS-3	ZABAL BAJO	145.580	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	728	0,55	80.069	0,87	1,05	1,00	0,91	73.114		67.966	61.170	5.148	7.311	8.007	61.170	83,66	4.633	6,34	16,30	26.593
SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	163.138	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	90	1.468	0,95	154.981	0,87	0,95	0,90	0,74	115.238		76.164	68.547	39.074	11.524	15.498	68.547	59,48	35.167	30,52	18,26	29.801
SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II	135.833	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	90	1.222	0,95	129.041	0,87	0,95	0,90	0,74	95.950		63.416	57.074	32.534	9.595	12.904	57.074	59,48	29.281	30,52	15,21	24.813
SURS-6	LA CAMPANA	206.245	Turístico	Baja 5 a 15 viv/ha	15	309	0,30	61.874	1,46	1,10	1,00	1,60	99.072		96.289	77.031	2.783	9.907	6.187	86.660	87,47	2.505	2,53	20,52	33.489
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		311.911																							
TOTAL AR-1		1.228.027			48,23	5.922	0,536	658.669					573.324		427.703	375.304	145.621	57.332	65.867	384.933		131.059		100	163.163
SURS-7	EJE NORTE TERCIARIO I	152.154	Terciario industrial	-	-	-	0,55	83.685	0,75	1,10	1,10	0,91	75.860	0,420	63.949	57.554	11.910	6.395	8.368	57.554	75,87	10.719	14,13	76,80	14.813
SURS-8	EJE NORTE TERCIARIO II	45.968	Terciario Industrial	-	-	-	0,55	25.282	0,75	1,10	1,10	0,91	22.918		19.320	17.388	3.598	1.932	2.528	17.388	75,87	3.239	14,13	23,20	4.475
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		36.900																							
TOTAL AR-2		235.022					0,46	108.967					98.778		83.269	74.942	15.509	8.327	10.897	74.942		13.958		100	19.288



2.6 APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General delimita tres tipos de ámbitos con la clasificación de suelo urbano no consolidado; Sectores (SUNC), Áreas de Reforma Interior (ARIPA), (ARI), (ARIA) y Áreas Homogéneas según lo explicitado en la justificación de la ordenación en el Suelo Urbano No Consolidado.

2.6.1 Aprovechamiento medio en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado

En los sectores, así clasificados por constituir vacíos relevantes que carecen de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y que requieren de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes, el cálculo del aprovechamiento medio se ha realizado dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman parte del área de reparto, expresado en metros cuadrados de techo ponderados, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales incluidos y excluida por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. Para obtener el aprovechamiento objetivo, se han ponderado los metros cuadrados construibles en función del uso característico, la localización del sector, sus costes de urbanización previsibles y sus costes de conexión a las infraestructuras estimados.

En el apartado correspondiente el Plan contiene la motivación expresa de la procedencia y proporcionalidad de dichos coeficientes, con especificación de los valores y criterios considerados.

Sin perjuicio de los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan se deberán introducir, de forma justificada, coeficientes correctores en los futuros Planes Parciales de desarrollo para la definitiva adjudicación de usos, con el objetivo de reconocer diferencias o actualizaciones en la valoración.

En el suelo urbano no consolidado se han delimitado 8 áreas de reparto que comprenden 18 sectores y un sistema general incluido en una de las áreas de reparto. Los aprovechamientos medios de las áreas de reparto oscilan entre 0,669 Uas/m²s y 0,552 Uas/m²s

La LOUA no establece ninguna limitación a las diferencias entre el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado, pero como puede apreciarse las diferencias no son sustanciales.

En concreto, el Plan delimita un total de 18 sectores de crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado distribuidos en ocho áreas de reparto, cuatro de ellos de uso global

terciario, uno de uso industrial y el resto de uso residencial (con una capacidad máxima de 2.365 viviendas), con un techo máximo edificable de 669.833 metros cuadrados de techo, de los cuales 239.298m²t son para usos residenciales, 66.176 m²t de uso global terciario y 17.001 m²t para uso global industrial.

También en el suelo urbano no consolidado el Plan delimita 38.734 m²s de sistema general sanitario (Hospital comarcal SGS-2) para compensar mediante transferencia de aprovechamientos del área de reparto AR-6 la cesión anticipada del suelo donde se ejecutó el Hospital.

La superficie total de sectores y sistemas generales es de 48,23 hectáreas, 31,72 de ellas correspondientes a las extensiones residenciales, 12,64 Ha al sector terciario-industrial, 38,73 Ha a sistemas generales.

Las superficies de los sectores y sistemas generales especificadas en las fichas y cuadros de determinaciones urbanísticas, son aproximadas, pudiendo el planeamiento de desarrollo precisarlas y/o corregirlas, en adecuación a las mediciones reales que resulten de los correspondientes planos topográficos a las que se aplicarán los parámetros urbanísticos. Asimismo, el Plan fija, en las correspondientes fichas urbanísticas de los sectores, las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los correspondientes Planes Parciales de Ordenación en base a los criterios de ordenación propuestos.

Todos los sectores y sistemas generales se sitúan en vacíos urbanos conforme a los criterios establecidos por la LOUA.

Ordenación estructural y pormenorizada

Con carácter de ordenación estructural, el Plan establece para los sectores de suelo urbano no consolidado los usos y edificabilidades globales, las horquillas o niveles de densidad de viviendas, en los sectores con uso global residencial la reserva del 30% de la edificabilidad con dicho uso con destino a viviendas protegidas y en todos los sectores / áreas de reparto la reserva de suelos con destino a Sistemas Generales.

Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, la delimitación de las áreas de reparto, la fijación del aprovechamiento medio de cada una de ellas, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los sectores, así como las previsiones de gestión y programación y la media dotacional resultante en cada ámbito, siendo la ordenación que figura en los planos de ordenación pormenorizada exclusivamente indicativa.

A continuación, se reproducen los correspondientes cuadros de cálculo realizados para determinar el valor del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado



2.6.2 Cuadro de determinaciones y aprovechamientos de los sectores del suelo urbano no consolidado

Actuaciones		Determinaciones de ordenación											Aprovechamiento urbanístico					Distribución del aprovechamiento urbanístico			
		Superficie	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Coeficientes ponderacion				Objetiv	Medio		Subjetiv	Exceso	10% cesión		Propietarios	
				Niveles ^[2]	D ^[3]	D x S	Global	Techo máximo	Uso	Localiz.	Urb/Inf.	TOTAL		UAs	UAs /			UAs	UAs	UAs	UAs
		S			viv./ha.	nº viv. máx.	I _E	I _E xS	CU	CL	CURB	C	UAs	m ² s	UAs	UAs	UAs	UAs	UAs	UAs	UAs
SUNC-1	CASTILLEJOS	19.582	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	147	0,70	13.707	0,87	1,00	1,00	0,87	11.920	0,576	11.275	10.148	645	1.192	1.371	10.148	85,13
SUNC-2	CALLE MURILLO	12.677	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	95	0,70	8.874	0,87	0,95	0,90	0,74	6.598		7.299	6.569	-701	660	887	6.569	99,56
SUNC-3	CALLE XAUEN	22.201	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	167	0,70	15.540	0,87	0,95	1,00	0,83	12.839		12.783	11.505	56	1.284	1.554	11.505	89,61
TOTAL AR-3		54.459				408		38.121					31.358		31.358	28.222	0	3.136	3.812	28.222	274,30
SUNC-4	CALLEJON DE LA PIZARRA	16.852	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	80	135	0,80	13.482	0,87	0,95	0,90	0,74	10.025	0,595	10.025	9.022	0	1.002	1.348	9.022	90,00
TOTAL AR-4		16.852				135		13.482					10.025		10.025	9.022	0	1.002	1.348	9.022	90,00
SUNC-5	ARROYO CACHON	30.434	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	228	0,80	24.348	0,87	1,05	1,10	1,00	24.456	0,571	17.367	15.630	7.089	2.446	2.435	15.630	63,91
SUNC-6	TRAVESIA QUEVEDO	23.070	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	115	0,60	13.842	0,85	1,00	1,10	0,94	12.964		13.165	11.848	-201	1.296	1.384	11.848	91,39
SUNC-7	AVDA. DE LA COLONIA	13.045	Terciario	-			0,60	7.827	0,80	1,10	1,10	0,96	7.545		7.444	6.699	101	755	783	6.699	88,79
SUNC-8	TORRES QUEVEDO	40.071	Terciario	-			0,60	24.043	0,80	1,05	0,90	0,75	18.101		22.866	20.580	-4.765	2.287	2.404	20.580	113,69
SUNC-9	INDUSTRIAL OESTE	28.336	Industrial	-			0,60	17.001	0,68	1,10	1,10	0,82	13.945		16.169	14.553	-2.224	1.395	1.700	14.553	104,36
TOTAL AR-5		134.956				344		87.061					77.012		77.012	69.310	0	8.178	8.706	69.310	462,15
SUNC-10	TRAVESIA JUNQUILLO	111.870	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	85	951	0,85	95.090	0,87	1,05	1,00	0,91	86.831	0,577	64.499	58.049	22.332	8.683	9.509	58.049	66,85
SGS-2	HOSPITAL COMARCAL	38.734	Hospital																		
TOTAL AR-6		150.604				951		95.090					86.831		64.499	58.049	22.332	8.683	9.509	58.049	66,85



Actuaciones		Determinaciones de ordenación											Aprovechamiento urbanístico					Distribución del aprovechamiento urbanístico			
		Superficie S m ² s	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Coeficientes ponderación				Objetiv UAs	Medio		Subjetiv UAs	Exceso UAs	10% cesión		Propietarios	
				Niveles ^[2]	D ^[3]	D x S nº viv. máx.	I _E m ² /m ² s	I _E xS m ² t	Uso CU	Localiz. CL	Urb./Inf. CURB	TOTAL C		UAs / m ² s	UAs			UAs	m ² orient. ^[2]	0,90xAMxS UAs	% s/AO
SUNC-11	CALLE EBRO	11.978	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	90	0,70	8.385	0,87	1,00	1,00	0,87	7.292	0,649	7.770	6.993	-478	729	838	6.993	95,91
SUNC-12	CALLE RUPERTO CHAPIN	10.991	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	82	0,70	7.693	0,87	1,05	0,90	0,82	6.323		7.130	6.417	-807	632	769	6.417	101,49
SUNC-13	CALLE LUISA ROLDAN	13.668	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	103	0,70	9.568	0,87	1,00	1,00	0,87	8.321		8.867	7.980	-546	832	957	7.980	95,91
SUNC-14	CALLE PAVIA	13.035	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	98	0,75	9.776	0,87	1,10	1,10	1,05	10.288		8.456	7.610	1.832	1.029	978	7.610	73,98
TOTAL AR-7		49.672				373		35.422					32.223		32.223	29.000	0	3.222	3.542	29.000	367,28
SUNC-15	CAMINO TORRENUEVA	11.231	Terciario	-			0,80	8.985	0,80	1,05	1,00	0,84	7.516	0,669	7.516	6.764	0	752	898	6.764	90,00
TOTAL AR-8		11.231				0		8.985					7.516		7.516	6.764	0	752	898	6.764	90,00
SUNC-16	CALLE BOLIVIA	10.582	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	53	0,55	5.820	0,87	1,05	1,10	1,00	5.846	0,552	5.846	5.261	0	585	582	5.261	90,00
TOTAL AR-9		10.582				53		5.820					5.846		5.846	5.261	0	585	582	5.261	90,00
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	33.763	Terciario			0	0,75	25.322	0,80	1,05	1,00	0,84	21.183	0,610	20.596	18.537	586	2.118	2.532	18.537	87,51
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	20.268	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	101	0,65	13.174	0,85	1,05	1,00	0,89	11.778		12.364	11.128	-586	1.178	1.317	11.128	94,48
TOTAL AR-10		54.031				101		38.496					32.960		32.960	29.664	0	3.296	3.850	29.664	181,99
TOTAL SECTORES		482.389	317.209			2.365		322.477					283.770	0,588							



2.6.3 Aprovechamiento medio en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado

Las áreas de reforma interior se corresponden a actuaciones destinadas a dotar a la urbanización existente con 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 ellas, ya sea por precisar la urbanización de mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global. Tanto las ARIs como en las ARIPAs resultan difícilmente agrupables dada diversidad de situaciones en las que se encuentran y la heterogeneidad de las mismas, por lo que cada actuación se corresponde con su área de reparto, de manera que se simplifique y se facilite lo más posible el desarrollo y la ejecución de estas actuaciones.

En cada uno de los ámbitos el PGOU determina, el aprovechamiento medio asignado, como parte de la ordenación pormenorizada preceptiva, expresado en unidades de aprovechamiento del uso y tipología característicos de cada área de reparto por metro cuadrado de suelo. Se ha respetado el aprovechamiento otorgado por el documento de Adaptación a la LOUA por encontrarlo coherente con el modelo de desarrollo del PGOU. Dado que, en todos los casos, se establece un solo uso y tipología característicos a implantar en cada uno de los ámbitos, el aprovechamiento medio medido en unidades de aprovechamiento del uso y tipología característicos en el mismo por metro cuadrado de suelo (UAs/m²) coincidirá con la edificabilidad global en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

Se han delimitado 11 ARIs todas ellas de uso global residencial para construir un máximo 475 viviendas con un techo máximo edificable de 49.118 m²t, la superficie de suelo delimitada es de 44.273 m²s.

En el caso de las ARIAs (Áreas de Reforma Interior en Asentamientos) tanto por su extensión, como localización y grado de ocupación es difícil establecer criterios que homologuen los aprovechamientos transfiriéndolos entre distintas unidades de ejecución, lo que además dificultaría enormemente su desarrollo. Se ha optado por equilibrar las cargas dentro de cada ARIA con los aprovechamientos objetivos asignados coherentes con el modelo de desarrollo. El detalle de la ordenación pormenorizada de estas ARIAs se encuentra en el Documento A3. Inventario de Asentamientos Urbanísticos. Se han delimitado 51 ARIAs, que comprenden 181,56 Ha, suponen la posibilidad de regularización de 1.203 viviendas y la ejecución de 2.225 viviendas más con un techo edificable de 550.789 m²t. El detalle de lo aprovechamientos objetivos de las parcelas se encuentra en el documento A.3

“Inventario de Asentamientos Urbanísticos” donde se recoge la ordenación pormenorizada de estos ámbitos.

Ordenación estructural y pormenorizada

La delimitación de las Áreas de Reforma Interior (ARIs, ARIPAs y ARIAs) tiene carácter de ordenación pormenorizada, así como su ordenación detallada, la definición de sus objetivos, asignación de usos y edificabilidades globales, así como las áreas de reparto previstas y sus aprovechamientos medios.



2.6.4 Cuadro de aprovechamientos y determinaciones en las Áreas de Reforma Interior (ARI)

Actuaciones		Determinaciones de ordenación							Aprovechamiento urbanístico				10% cesión	
		Superficie	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Objetiv	Medio		Subjetiv		
				S m²s	Niveles ^[2]	D ^[3] viv./ha.	D x S nº viv. máx.	Global I _E m²t/m²s		Techo máximo I _E xS m²t	UAs		UAs / m²s	UAs
ARI-1	PJE. ANTONIO MAURA	997	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	12	1,10	1.097	1.002	1,005	1.002	902	100	110
ARI-2	CALLE ITALIA	2.506	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	30	1,30	3.258	2.977	1,188	2.977	2.679	298	326
ARI-3	CALLE CASTILLA	1.269	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	15	1,30	1.650	1.507	1,188	1.507	1.356	151	165
ARI-4	VILLEGAS	6.995	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	70	49	0,70	4.897	4.473	0,639	4.473	4.026	447	490
ARI-5	GIBRALTAR	1.046	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	13	1,10	1.151	1.052	1,005	1.052	946	105	115
ARI-6	TRAVESIA ZORRILLA	2.411	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	80	19	0,66	1.591	1.454	0,603	1.454	1.308	145	159
ARI-7	LOPE DE VEGA	5.866	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	100	59	0,91	5.338	4.876	0,831	4.876	4.389	488	534
ARI-8	CALLE STA. ANGELA	6.154	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	74	1,30	8.000	7.308	1,188	7.308	6.578	731	800
ARI-9	PEDRERA	9.738	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	117	1,30	12.659	11.564	1,188	11.564	10.408	1.156	1.266
ARI-10	BERROCAL	4.655	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	56	1,30	6.052	5.528	1,188	5.528	4.976	553	605
ARI-11	CALLE VILLAVERDE	2.634	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	120	32	1,30	3.424	3.128	1,188	3.128	2.815	313	342
TOTAL ARI		44.273				475		49.118						



2.6.5 Aprovechamiento objetivo y determinaciones en las Áreas Homogéneas (AH)

Las Áreas Homogéneas corresponden a ámbitos de suelo urbano que precisan 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. Tal y como se mencionaba en el apartado correspondiente se trata de Áreas Homogéneas porque el incremento del aprovechamiento objetivo ha sido superior al 10 % del preexistente (art. 45.2.B.c de la LOUA) siendo pues de aplicación las exigencias dotacionales establecidas en los artículos 36 y 45 de la LOUA que se calcularán en el caso de los Sistemas Locales conforme a la media dotacional de la zona en la que se encuentra la actuación. En el caso de los Sistemas Generales se deberá mantener la suficiencia y proporcionalidad de los mismos conforme al parámetro establecido en el PGOU siempre que el cambio del uso del terreno sea a uso Residencial, siendo este el caso de las siete áreas delimitadas en el PGOU.

Los propietarios de los terrenos afectados tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas necesarios para mantener la media dotacional del ámbito afectado, en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente. En las áreas homogéneas delimitadas se ha calculado la media dotacional de los barrios o Unidades del PGOU del 93 conforme a lo establecido en el artículo 10.2.A.g de la LOUA. Las cesiones a que obliga la Ley podrán cumplimentarse con la entrega de superficie construida de equipamiento público en las parcelas lucrativas de otros usos.

En cuanto a la reserva del 30% del techo residencial para su destino a viviendas con algún régimen de protección, la LOUA excluye este tipo de actuaciones de la reserva de VPO a excepción de en la AH-4 en la que la totalidad del residencial tiene algún régimen de protección al provenir de la desafectación de un uso dotacional sanitario que modifica su uso a residencial. También tendrán el 100% de la vivienda con algún régimen de protección las AH- 6 y AH-7 al tratarse de actuaciones municipales destinadas a este fin.

En las Áreas Homogéneas también es objeto de cesión la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% del incremento de aprovechamiento (aplicado a la diferencia sobre el preexistente). Este porcentaje según explicita la LOUA puede ser incrementado o disminuido motivadamente en función de las plusvalías generadas. En el caso de las Áreas

Homogéneas que han quedado exentas de la ejecución de la reserva de VPO la plusvalía de la actuación es mayor por lo que el porcentaje de cesión será del 10%.

El valor en metálico de las cesiones se calculará conforme a la normativa en vigor en el momento de la firma del convenio urbanístico de planeamiento en el caso el que se suscribiese el mismo o con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación, en cualquier caso.

Cada área homogénea constituye un área de reparto en sí misma. En cada una de las áreas el PGOU determina, el aprovechamiento medio asignado, como parte de la ordenación pormenorizada preceptiva, expresado en unidades de aprovechamiento del uso y tipología característicos de cada área de reparto por metro cuadrado de suelo. Dado que, en todos los casos, se establece un solo uso y tipología característicos a implantar en cada una de las áreas (residencial plurifamiliar libre o residencial plurifamiliar vivienda protegida con usos complementarios el terciarios), el aprovechamiento medio medido en unidades de aprovechamiento del uso y tipología característicos en el mismo por metro cuadrado de suelo (UAs/m²) coincidirá con la edificabilidad global en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

En el caso de la actuación AH-4, AH-6 y AH-7 al ejecutarse todas las viviendas con algún régimen de protección, se ha ponderado el aprovechamiento objetivo con el coeficiente correspondiente a dicho uso pormenorizado.

Para poder calcular las cesiones a que obliga la ley, es necesario calcular previamente el incremento de aprovechamiento previsto por el PGOU, siendo las medias dotacionales, cesiones, situaciones preexistentes, futuras las que se muestran a continuación;

Ordenación estructural y pormenorizada

La delimitación de las Áreas Homogéneas (AH) tiene carácter de ordenación pormenorizada, así como su ordenación detallada, la definición de sus objetivos, asignación de usos y edificabilidades globales, así como las áreas de reparto previstas, sus aprovechamientos medios y la identificación de las parcelas a las que el aprovechamiento atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo.



Áreas Homogéneas en SUNC	PGOU 93						REVISIÓN PGOU									
	Determinaciones						Determinaciones									
	Clasificación	Calificación	Uso Global	Media dotacional	A objetivo	Cesiones	Superf.	Uso global	Densidad	Viviendas	le	Techo máximo	A objetivo	Incremento Aprob.	Cesión de suelo dotacional	10% Cesión Aprob.
					Uas.		m²s			nº	m²t/m²s	m²t	UAs			Uas
AH-1 SANTA BARBARA	SUC	13b /17.4	Residencial Plurifamiliar Libre	0,11	2.794	viario	2.959	Residencial Plurifamiliar Libre	Muy Alta > 75 viv/ha	105	4,25	12.577	1.600	1.127	1.076	113
	SUNC	ED-43	Residencial Plurifamiliar Libre 30% VPO			Art 17 LOUA							10.977	8.656		866
AH-2 CLUB NAUTICO	SUC	13b/ 18.1	Residencial Plurifamiliar Libre	0,13	12.026	viario	6.311	Residencial Plurifamiliar Libre	Muy Alta > 75 viv/ha	150	4,25	26.820	26.820	14.794	1.923	1.479
AH-3 CINE IMPERIAL	SUC	Equipamiento Socio cultural (sc5)		0,13	795	ninguna	994	Residencial Plurifamiliar Libre	Muy Alta > 75 viv/ha	22	2,00	1.989	1.989	1.194	155	119
AH-4 CALLE SAN ANTON	SUC	Sistema Local Espacios libres y Sistema Local Sanitario (s2)		0,13	—	expropiación	4.282	Residencial Plurifamiliar VPO	Muy Alta > 75 viv/ha	80	1,67	7.151	4.076	4.076	530	408
AH-5 PASEO MEDITERRANEO	SUC	13a/ 2.10		0,11	1.370	Espacio libre y viario	1.696	Residencial Plurifamiliar Libre	Muy Alta > 75 viv/ha	40	2,50	4.240	4.240	2.870	316	287
AH-6 CALLE SEVILLA	SUC	Residencial Plurifamiliar VPO		0,13			6.793	Residencial Plurifamiliar VPO	Muy Alta > 75 viv/ha	99	1,55	10.529	6.002	6.002	780	No procede
AH-7 CENTRO SOCIO CULTURAL JUNQUILLO	SUC	Equipamiento		0,12		No procede	37.548	Residencial Plurifamiliar VPO	Muy Alta > 75 viv/ha	273	0,75	28.161	16.052	16.052	1.926	No procede



3. ORDENACION GENERAL DE USOS

El modelo de desarrollo previsto por el PGOU respeta y establece medidas para la efectiva ejecución de las previsiones realizadas en su momento por el PGOU del 93. Los usos globales asignados a los crecimientos previstos son coherentes con las determinaciones en su día previstas por dicho documento completando los vacíos no sectorizados y /o desarrollados por el mismo.

3.1 USO GLOBAL RESIDENCIAL

El uso global residencial se propone ligado al anillo perimetral del núcleo urbano en la actual Avenida Cartagena, y completando otros vacíos urbanos hacía el acceso por Campamento y al oeste del Puerto de la Atunara. Los nuevos desarrollos residenciales apuestan por la ciudad compacta y densa por dicho documento completando los vacíos no sectorizados y /o desarrollados por el mismo. Dentro de los criterios específicos de ordenación de los mismos se establece que la ordenación que finalmente se proponga deberá garantizar la implantación de usos complementarios al residencial.

Se ha optado por densidades de viviendas que garanticen el consumo del aprovechamiento objetivo en un tamaño de viviendas (una vez descontada la vivienda protegida que tienen una superficie reglada) acorde con las necesidades detectadas para el municipio por el Plan Municipal de Vivienda y suelo y el estudio demográfico y de vivienda realizado por este PGOU.

Así mismo los nuevos sectores residenciales compensan con una mayor densidad, la baja densidad residencial del ámbito del Zabal que se incorpora al modelo de desarrollo del PGOU.

Los sectores son uso global residencial son los siguientes en suelo Urbanizable Sectorizado

SURS-1	PEDRERAS NORTE	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.
SURS-2	RONDA	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SURS-3	ZABAL BAJO	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha
SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.
SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.

Los sectores con uso global residencial en suelo urbano no consolidado son los siguientes;

SUNC-1	CASTILLEJOS	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-2	CALLE MURILLO	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-3	CALLE XAUEN	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-4	CALLEJON DE LA PIZARRA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
SUNC-5	ARROYO CACHON	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-6	TRAVESIA QUEVEDO	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha
SUNC-10	TRAVESIA JUNQUILLO	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
SUNC-11	CALLE EBRO	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-12	CALLE RUPERTO CHAPIN	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-13	CALLE LUISA ROLDAN	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-14	CALLE PAVIA	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha
SUNC-16	CALLE BOLIVIA	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha

Las áreas de reforma interior tienen todas ellas uso residencial, al tratarse de pequeñas actuaciones de colmatación del casco urbano, lo mismo ocurre con las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos, cuyo uso global es el residencial.



ARI-1	PJE. ANTONIO MAURA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-2	CALLE ITALIA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-3	CALLE CASTILLA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-4	VILLEGAS	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha
ARI-5	GIBRALTAR	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-6	TRAVESIA ZORRILLA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-7	LOPE DE VEGA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-8	CALLE STA. ANGELA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-9	PEDRERA	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-10	BERROCAL	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha
ARI-11	CALLE VILLAVEVERDE	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha

3.2 USO GLOBAL TURÍSTICO

El PGOU califica un único sector como Turístico, se trata del sector de la Campana, englobado por el PGOU del 85 dentro de este uso, y que por su excepcional localización en primera línea de la playa de Sobrevela se considera clave para la recualificación turística del puerto de la Atunara y su Almadraza, con la implantación de usos hoteleros de calidad. Los desarrollos residenciales que complementen el uso turístico con los límites establecidos por la LOUA serán de baja densidad.

SURS-6	LA CAMPANA	Turístico	Baja 5 a 15 viv/ha
--------	------------	-----------	--------------------

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar también consideraba como suelos compatibles con el uso global turístico los terrenos comprendidos entre los desarrollos existentes en Santa Margarita - Torrenueva - Venta Melchor y Alcaidesa. Desde el este de la Carretera del Higuerón hasta la costa.

Como ya se ha expuesto en la justificación de la ordenación del Suelo No Urbanizable, los incendios sufridos por dichos suelos, identificados por el COPT en sus informes durante la redacción del PGOU han obligado a la aplicación del artículo 50 de la Ley

43/2003 de Montes que prohíbe el cambio de uso de los suelos afectados por el incendio en un periodo de 30 años, lo que ha supuesto hipotecar un desarrollo turístico que para el municipio era muy necesario.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar enclava esos suelos dentro de lo que denomina “Territorio turístico Mediterráneo” fijando como directriz (artículo 63.3) la clasificación de hasta 160 Ha. de sectores urbanizables en dicho ámbito con unas determinadas características y restricciones.

Ante la imposibilidad por parte del PGOU, a causa de la normativa sectorial de aplicación por culpa de los incendios sobrevenidos, de modificar la clasificación de los suelos a urbanizables, y teniendo en cuenta la vocación turística de los mismos como queda recogida en el POT del Campo de Gibraltar, el PGOU ha mantenido la clasificación cautelar de dichos suelos como suelos no urbanizables de carácter natural por razón forestal y establece de forma expresa su compatibilidad con el uso turístico según los criterios y parámetros establecidos en la Normativa del POT en las áreas no incendiadas o en el resto de los suelos si en el futuro cambian de clasificación una vez finalice el plazo de tiempo de prohibición de cambio de uso establecido por la Legislación sectorial, o se modifique dicha limitación sectorial.

Esta “reserva” a futuro de suelo para desarrollos turísticos de calidad se considera fundamental para la revitalización social y económica del municipio.

3.3 USOS PRODUCTIVOS; INDUSTRIAL Y TERCIARIO

El PGOU califica como usos productivos ámbitos colindantes a la implantación de esos usos en la actualidad.

En el suelo urbanizable sectorizado, clasifica dos sectores que suponen la continuidad del polígono industrial existente y que están ubicados junto al nuevo acceso previsto al municipio. El uso global es el terciario, aunque la ficha de desarrollo de los sectores obliga a reservar un 40% del aprovechamiento para el uso industrial.

SURS-7	EJE NORTE TERCIARIO I	Terciario
SURS-8	EJE NORTE TERCIARIO II	Terciario

Así mismo, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, que bordean el núcleo urbano a los pies de la Sierra Carbonera ligando el actual polígono industrial con los desarrollos industriales en el vecino término municipal de San Roque



también se han reservado para usos productivos. Será el Plan de Sectorización o en su defecto los Planes Parciales que los desarrollen los que establecerán los usos de dichos suelos en función de las necesidades del municipio en el medio y largo plazo. La extensión superficial de estos suelos es de 34,88 Ha.

En el suelo urbano no consolidado, en el límite del municipio y más cercano al polígono industrial de San Roque se reserva un sector para uso industrial, y más imbricados en la ciudad existente, el PGOU reserva una serie de sectores para el uso terciario.

SUNC-7	AVDA. DE LA COLONIA	Terciario
SUNC-8	TORRES QUEVEDO	Terciario
SUNC-9	INDUSTRIAL OESTE	Industrial
SUNC-15	CAMINO TORRENUEVA	Terciario
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	Terciario

El PGOU hace una importante apuesta por recualificar los terrenos municipales, actualmente infrautilizados en la frontera este del municipio con Gibraltar.

La actuación denominada “Ciudad Deportiva – Recinto Ferial” (AE-1) que reordena la actual “Ciudad Deportiva” además de recuperar la fachada al mar para la ciudad, incrementar las zonas de espacios libres y reordenar las zonas deportivas propone un nuevo centro Recreativo-ocio y un Recinto Ferial como actividad complementaria del conjunto.

La actuación denominada “Centro de Negocios” (AE-2) completa la actuación anterior con la implantación de un Centro de Negocios con usos terciarios y hoteleros como complemento necesario a la terminal aeroportuaria.



4. PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

El principal objeto de este documento del Plan General, como anteriormente se ha expuesto, es establecer un adecuado equilibrio entre las rentabilidades privadas de las clasificaciones del suelo con las rentabilidades públicas de las dotaciones que precisamente las legitiman.

Este estudio y cálculo de los correspondientes repartos para garantizar las condiciones de dicho equilibrio de intereses “públicos-privados” así como la coherencia temporal en su ejecución, es la base del objeto y justificación del presente estudio de Programación que se justifica en base a los contenidos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y toda la reglamentación urbanística vigente a la que el Plan se adapta o integra en todas sus determinaciones.

La LOUA en su artículo 18 relativo a las previsiones sobre las unidades de ejecución, el sistema de actuación y los plazos establece que;

“1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrá contener la delimitación de las Unidades de Ejecución y la fijación de los sistemas de actuación conforme a los requisitos y reglas establecidos por esta Ley.

2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) el Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas o sectores para los que haya establecido su ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando esta no haya quedado por el establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

c) en las áreas o terrenos que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el

inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento”.

En cuanto a los Sistemas de Actuación para las actuaciones sistemáticas previstas en este PGOU, se ha elegido por defecto el Sistema de Compensación que promueve la iniciativa privada de los desarrollos. Como excepción se ha elegido el Sistema de Cooperación (de iniciativa municipal) en aquellos desarrollos que por razón de oportunidad son estratégicos para el modelo de desarrollo del PGOU, y/o sobre los cuales existen convenios de cesión anticipada de suelos para la ejecución de Sistemas Generales (Eje Norte y Hospital Comarcal).

En los Suelos Urbanos No Consolidados provenientes de parcelaciones ilegales, (ARIAs) el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operara como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Ordenación estructural y pormenorizada

Las previsiones generales de programación y gestión de la ejecución tanto de la ordenación estructural y como de la pormenorizada del PGOU es una determinación pormenorizada.

4.1 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES

Los suelos urbanizables sectorizados se sitúan en la corona de crecimiento de la ciudad de La Línea, complementándose de este modo el modelo heredado de ciudad mediterránea compacta por el que aboga el Plan regional.

El PGOU no clasifica ningún sector como urbanizable ordenado por lo que no es preceptivo el establecimiento del plazo para su ejecución que será establecido por el Plan Parcial que los desarrolle.



Las previsiones de programación que realiza el PGOU son sugerencias para poder hacer una valoración en el Estudio Económico Financiero de la viabilidad del PGOU y el municipio podrá revisar y modificar las programaciones previstas para ajustarlas a la evolución de las necesidades.

Se han tomado como base cuatro cuatrienios, calendario más ajustado a la realidad temporal de la presión inmobiliaria en el municipio.

En cuanto a el suelo urbanizable no sectorizado se entiende como reserva a programar una vez agotados los suelos sectorizados de su uso característico, esto es el Industrial / terciario. Sus plazos de ejecución los fijará el Plan de sectorización o el Plan Parcial que los desarrolle.

Respecto a la gestión de la ejecución se ha optado por el sistema de compensación de iniciativa privada en todos los desarrollos a excepción de aquellos en los que para la obtención anticipada del suelo de Sistemas Generales se han suscrito convenios. En esos casos y para la gestión de la ejecución de los Sistemas Generales el sistema de gestión será el de cooperación.

	Actuaciones		Programación	Sistema de Actuación
AR-1	SURS-1	PEDRERAS NORTE	3er cuatrienio	Compensación
	SURS-2	RONDA	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
	SURS-3	ZABAL BAJO	2º cuatrienio	Compensación
	SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	2º cuatrienio	Cooperación
	SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II	4º cuatrienio	Cooperación
	SURS-6	LA CAMPANA	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
	SGC-V17	EJE NORTE	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGC-V18	CAMINO DE ESTEPONA	2º cuatrienio	Cooperación
	SGC-V19	CAMINO DE TORRENUEVA	3 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGC-V21	CAMINO CUERVO	2º cuatrienio	Cooperación
	SGC-V22	CAMINO VALDIVIA	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGC-V23	NUEVA RONDA NORTE	4ª cuatrienio	Cooperación
	SGC-V28	APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	2º cuatrienio	Cooperación
	SGEL-16	PARQUE OESTE	3 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGEL-17	PARQUE AV. CARTAGENA	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
AR-2	SGEL-18	PARQUE AGRICOLA DEL ZABAL	2º cuatrienio	Cooperación
	SGDP-1	NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGIN-05	PUNTO LIMPIO CARREFOUR	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SURS-7	EJE NORTE-TERCIARIO-I	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SURS-8	EJE NORTE-TERCIARIO-II	3 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGSP-14	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
	SGEL-19	PARQUE FLUVIAL ZABAL	2º cuatrienio	Cooperación



4.2 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS URBANOS

Los suelos urbanos no consolidados (a excepción de los que provienen de la incorporación al PGOU de agrupaciones de edificaciones irregulares) se encuentran en vacíos urbanos dentro del anillo de la Avenida Cartagena.

Las previsiones de programación que realiza el PGOU se basan en las prioridades establecidas para la colmatación de determinados barrios, o en la certeza de iniciativas presentadas durante las reuniones en los procesos de participación. En cualquier caso, al igual que en los suelos urbanizables, la programación que aquí se presenta podrá ser modificada y actualizada en función de la evolución y las necesidades del municipio.

En cuanto a la gestión de la ejecución se ha priorizado la iniciativa privada salvo en aquellos desarrollos en los que hay suscritos convenios de planeamiento (Hospital), en las Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento / Áreas Homogéneas que resultan claves para la imagen de la ciudad, y en los desarrollos provenientes del Plan Parcial del Conchal por su importancia en la renovación del frente litoral así como en las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos Irregulares.

Actuaciones		Programación	Sistema de Actuación
Denominación actual	Denominación Adap. LOUA		
ARIPA 1	ED-P-41	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARIPA 2	ED-P-37_Sur	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARIPA 3	ED-02	2 ^o cuatrienio	Compensación
ARIPA 4	ED-P-16	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARIPA 5	ED-P-17_u2	4 ^o cuatrienio	Compensación
ARIPA 6	ED-P-22	4 ^o cuatrienio	Compensación
ARIPA 7	PP 14C-03	1 ^{er} cuatrienio	Compensación

ARI		Programación	Sistema de Actuación
ARI-1	PJE. ANTONIO MAURA	2 ^o cuatrienio	Compensación
ARI-2	CALLE ITALIA	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARI-3	CALLE CASTILLA	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARI-4	VILLEGAS	4 ^o cuatrienio	Compensación
ARI-5	GIBRALTAR	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARI-6	TRAVESIA ZORRILLA	2 ^o cuatrienio	Compensación
ARI-7	LOPE DE VEGA	4 ^o cuatrienio	Compensación
ARI-8	CALLE STA. ANGELA	2 ^o cuatrienio	Compensación
ARI-9	PEDRERA	2do cuatrienio	Compensación
ARI-10	BERROCAL	4 ^o cuatrienio	Compensación
ARI-11	CALLE VILLAVERDE	3 ^{er} cuatrienio	Compensación



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
Areas Homogéneas		Programación	Sistema de Actuación
AH-1	SANTA BARBARA	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
AH-2	CLUB NAUTICO	3 ^{er} cuatrienio	Cooperación
AH-3	CINE IMPERIAL	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
AH-4	CALLE SAN ANTON	2 ^o cuatrienio	Cooperación
AH-5	PASEO MEDITERRANEO	4 ^o cuatrienio	Cooperación
AH-6	CALLE SEVILLA	3er cuatrienio	Cooperación
AH-7	CENTRO SOCIO CULTURAL JUNQUILLO	1er cuatrienio	Cooperación

SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS		
Actuación	Nombre	Programación
AA-1	PASAJE CLAUDIO COELLO	2 ^o cuatrienio
AA-2	PASAJE CLAUDIO COELLO	2 ^o cuatrienio
AA-3	C/ SAN PABLO- JARDINES	1 ^{er} cuatrienio
AA-4	C/ SAN PABLO- ISABEL CATOLICA	1 ^{er} cuatrienio
AA-5	C/ SAN PABLO- AURORA	1 ^{er} cuatrienio
AA-6	PASAJE SEVILLA	3 ^{er} cuatrienio
AA-7	C/ SEVILLA	3 ^{er} cuatrienio
AA-8	C/ COLON	2 ^o cuatrienio
AA-9	PASAJE ERCILLA	4 ^o cuatrienio
AA-10	PASAJE PIZARRO	4 ^o cuatrienio
AA-11	C/ ZABAL- C/ CUATRO VIENTOS	2 ^o cuatrienio
AA-12	C/ GIBRALTAR - PJE. ARGENSOLA	3 ^{er} cuatrienio
AA-13	C/ GIBRALTAR - SANTANDER	3 ^{er} cuatrienio
AA-14	PJE. ARGENSOLA - TIRSO DE MOLINA	4 ^o cuatrienio
AA-15	C/ DR. GOMEZ ULLA	3 ^{er} cuatrienio
AA-16	PASAJE DEL CARMEN	3 ^{er} cuatrienio
AA-17	C/ IFACH	4 ^o cuatrienio
AA-18	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MALAGA	1 ^{er} cuatrienio
AA-19	C/ MALAGA - C/ PADRE PANDELO	4 ^o cuatrienio
AA-20	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MADRID	1 ^{er} cuatrienio
AA-21	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ GUADIARO	1 ^{er} cuatrienio
AA-22	C/ AUSTRIA- AV. MARIA GUERRERO	2 ^o cuatrienio
AA-23	C/ CARTAGENA- C/ FERROL	1 ^{er} cuatrienio
AA-24	C/ CUATRO VIENTOS	2 ^o cuatrienio



Actuaciones		Programación	Sistema de Actuación
SUNC-1	CASTILLEJOS	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
SUNC-2	CALLE MURILLO	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
SUNC-3	CALLE XAUEN	2 ^o cuatrienio	Compensación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-3			
SUNC-4	CALLEJON DE LA PIZARRA	4 ^o cuatrienio	Compensación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-4			
SUNC-5	ARROYO CACHON	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
SUNC-6	TRAVESIA QUEVEDO	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
SUNC-7	AVDA. DE LA COLONIA	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
SUNC-8	TORRES QUEVEDO	2 ^o cuatrienio	Compensación
SUNC-9	INDUSTRIAL OESTE	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-5			
SUNC-10	TRAVESIA JUNQUILLO	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
SGS-2	HOSPITAL COMARCAL	ejecutado	No procede
TOTAL AREA DE REPARTO AR-6			

Actuaciones		Programación	Sistema de Actuación
SUNC-11	CALLE EBRO	4 ^o cuatrienio	Cooperación
SUNC-12	CALLE RUPERTO CHAPIN	2 ^o cuatrienio	Cooperación
SUNC-13	CALLE LUISA ROLDAN	3 ^{er} cuatrienio	Cooperación
SUNC-14	CALLE PAVIA	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-7			
SUNC-15	CAMINO TORRENUEVA	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-8			
SUNC-16	CALLE BOLIVIA	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-9			
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	2 ^o cuatrienio	Compensación
TOTAL AREA DE REPARTO AR-10			

4.3 PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.3.c de la LOUA y 10.2 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre, los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en el desarrollo del Plan General serán los siguientes;

1. En los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso característico residencial, el plazo se fijará por el Plan Parcial contenga la ordenación detallada del sector. Siendo en su defecto el plazo genérico para la ejecución de las mismas de ocho años desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
2. En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso característico residencial a ordenar mediante un Plan Parcial, el plazo se fijará por dichos



instrumentos de desarrollo, siendo en su defecto el plazo genérico para la ejecución de las mismas de ocho años desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

3. En las Áreas de Reforma Interior, remitidas a un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de sus determinaciones, la ejecución de las viviendas protegidas será antes de ocho años a contar desde la finalización del plazo de la obra de urbanización.
4. En las Áreas Homogéneas, el plazo para la ejecución de las viviendas será de 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU, o desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que modifique la ordenación detallada prevista por el PGOU.



5. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

La Propuesta de Catálogo 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 histórico - artístico.

La redacción del Catálogo de Protección de la Ciudad de La Línea es preceptiva desde el momento en el que el municipio tiene bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía. La LOUA establece que su formulación y aprobación se puede realizar de forma conjunta con el instrumento de planeamiento cuyas determinaciones complementa, esto es el Plan General de Ordenación Urbana.

Unir en una sola tramitación conjunta el Catálogo de Protección a la redacción del Nuevo Plan General resulta una decisión necesariamente conveniente, 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. Entre otras cosas, 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.

En cumplimiento de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas, con fecha 02/08/2018 se realizó una Aprobación Inicial del Catálogo de Protección por mayoría del Pleno del Ayuntamiento y fue publicado el 19/09/2018 en el BOP de Cadiz nº 181 el sometimiento al trámite de Información Pública por el plazo de 45 días hábiles.

Tras la finalización de la exposición pública de los Documentos del Avance y del Catálogo de Protección, analizada y valorada la información recabada en dichos procedimientos (Sugerencias en el primer caso y Alegaciones en el caso del segundo), así como en otros procesos de participación pública y administrativa que se detallan en el Memoria de Participación del PGOU, se procedió a modificar / actualizar el Documento del Catálogo coordinándolo con el PGOU, y ambos documentos fueron Aprobados Inicialmente en sesión ordinaria por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de Noviembre de 2019 fueron sometidos a Información Pública por un periodo de 45 días hábiles a contar desde el 28 de Noviembre de 2019.

Teniendo en cuenta que el Catálogo de Protección es un complemento Normativo del instrumento de planeamiento urbanístico, resulta coherente, integrar ambos documentos en el mismo procedimiento administrativo de tramitación, aunque en cumplimiento de lo establecido por la LOUA el Catálogo siga formalizándose en un documento independiente.

El objetivo del Catálogo es promover la conservación y rehabilitación garantizando una adecuada identificación y protección del patrimonio compatibilizando esta protección con la recalificación 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, siendo su flexibilidad y mantenimiento del “Uso” una de las más efectivas medidas de protección. 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 que complementa a este PGOU modifica el enfoque de la Normativa desde una actitud “defensiva” del catálogo de 1985 anterior a una perspectiva “orientativa” de las actuaciones posibles, 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 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 documento se estructura de la siguiente forma;

Memoria Descriptiva y Justificativa. que sitúa el Catálogo en el marco legal y competencial a partir de los antecedentes de la evolución histórica y urbanística. También sirve de criterio interpretativo en aquellos aspectos en los que la Normativa pudiera resultar confusa.

La identificación y la localización de los elementos quedan reflejados en los planos de Ordenación del Catálogo y se han incorporado así mismo a los planos de ordenación pormenorizada del PGOU. En caso de discrepancia entre los planos del PGOU y del



Catálogo prevalecerá la información contenida en el Catálogo y dentro de este documento tendrá prevalencia la información contenida en la ficha individualizada del bien.

Normativa; está formada por la normativa de aplicación, común y diferenciada para cada grado de protección y las fichas individualizadas de cada Elemento Protegido. En caso de discrepancia entre las determinaciones establecidas en la Normativa con carácter general y las previstas en la Ficha prevalecerán siempre las determinaciones expresadas de forma fehaciente en la Ficha.

5.1 CATEGORÍAS ORGANIZATIVAS DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL CATÁLOGO

Patrimonio Arqueológico (ARQ).

En el Catálogo se incluyen todos aquellos sitios inventariados en los que se conoce de forma fehaciente la existencia de restos arqueológicos y paleontológicos, de cualquier entidad, dentro del término Municipal de La Línea de la Concepción y comprende 10 bienes.

Patrimonio Arquitectónico (ANR) (AR) (IND)

que se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad. El patrimonio arquitectónico comprende 96 edificios y distingue entre Arquitectura residencial (AR) 57 bienes incluidos, no residencial (ANR) 34 bienes e industrial con valores etnológicos (IND) 5 bienes incluidos.

Patrimonio Urbano y ambiental (AMB)

El nuevo Catálogo de la Línea de la Concepción entiende la ciudad como un hecho patrimonial en sí mismo, depositario de la memoria colectiva, por ello en los elementos del patrimonio arquitectónico susceptibles de ser catalogados se identifican no solo sus valores intrínsecos desde un punto de vista arquitectónico (valores materiales y formales), sino que se mencionan aquellos valores derivados de la contribución de dicho elemento en la construcción de la ciudad desde el punto de vista morfológico, histórico, cultural y ambiental. El patrimonio urbano y ambiental de la Línea de la Concepción está formado por aquellos parques, jardines, plazas o calles y elementos

asociados, cuyo valor histórico, artístico, natural, etnológico y de planteamiento urbanístico e incorpora siete ámbitos.

5.2 NIVELES DE PROTECCIÓN.

Valor Integral,

que se aplica a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico cuyo carácter singular tiene un interés tan relevante en la ciudad que les ha hecho merecedores de una protección específica por la Legislación sectorial de Patrimonio Histórico a nivel estatal o de la Junta de Andalucía. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor, aquellos que por razones histórico- artísticas se consideran insustituibles y cuya inclusión en el Catálogo está obligada por Legislación Sectorial y cuya tutela no es municipal. En los elementos con valor integral se protege el conjunto integro del bien, preservando todas sus características y los elementos que la componen. Las determinaciones sobre estos bienes tienen la consideración de ordenación estructural conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.g de la LOUA.

Valor Estructural,

se asigna este nivel a los edificios que tienen un importante valor histórico en sí mismo o que nos remiten a una época histórica concreta ilustrando un periodo arquitectónico determinado. Son edificios que destacan del conjunto edificado, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico y conservan las fachadas más significativas. Este nivel protege las características morfológicas de la edificación, así como los ejercicios de ornamentación que pudieran existir tanto en el exterior como en el interior de la edificación. Podemos citar a modo de ejemplo como elementos protegidos los elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural tales como espacios de acceso, patios, escaleras... También se incluyen en esta categoría aquellos edificios y bienes que han contribuido decisivamente a la configuración de la memoria histórica de la ciudad pese a que sus valores arquitectónicos no sean tan reseñables. Las determinaciones sobre estos bienes tienen la consideración de ordenación pormenorizada.



Valor Tipológico,

se asigna este nivel a los edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos con un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su envolvente volumétrica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico para la ciudad. Son bienes que han de conservar su volumetría y proporción para un correcto entendimiento de sus valores (tanto intrínsecos como históricos o urbanos) sin perjuicio de un posible cambio de uso y de las obras compatibles con la preservación de los valores, espacios o elementos que originaron su protección. Este nivel protege la conformación arquitectónica global exterior que implica la envolvente volumétrica del edificio con atención a los siguientes elementos: el lienzo de fachada con todos los elementos que caracterizan su composición (lo que implica el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores de la misma como son la dimensión y disposición de los huecos y sus protecciones, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, petos de terrazas, rejería, carpinterías tradicionales y acabados) los espacios libres de parcela tales como patios o jardines con los elementos que los delimitan o contenidos en ellas si fueran de interés... o cualquier otro que quedara indicado como elemento singular en la caracterización de la ficha individualizada correspondiente. Las determinaciones sobre estos bienes tienen la consideración de ordenación pormenorizada.

Valor Ambiental;

Se asigna este nivel a edificios de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, ejemplo de la imagen urbana tradicional de La Línea de la Concepción. Se trata de bienes que se consideran elementos constitutivos del tejido urbano y de la configuración del territorio, aunque estén parcialmente desvirtuados, y que admiten un nivel de intervención más amplio donde, por no modificar el carácter del conjunto, se controlan las actuaciones que sobre ellos se efectúen. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica del lienzo de fachada de la edificación por servir de referencia para entender una época o un estilo, lo que implica el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores de la misma como son la composición, los huecos y sus protecciones, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, petos de terrazas, rejería, carpinterías tradicionales y acabados o cualquier otro que quede identificado como elemento singular en la caracterización de la ficha individualizada correspondiente. En este nivel de protección cabe el vaciado completo de la edificación siempre que se garantice que el mismo no afectara a la estabilidad y conservación de la fachada protegida. Las

determinaciones sobre estos bienes tienen la consideración de ordenación pormenorizada.

Así mismo conviene aclarar en este punto, que el Catálogo es un instrumento Normativo, y sus determinaciones serán de obligado cumplimiento y vinculantes para el planeamiento urbanístico una vez aprobado definitivamente el mismo, debiendo cumplimentarse también las condiciones que se establezcan en las propias Ordenanzas que el Plan General especifique para cada ubicación de los edificios protegidos. Dentro del contenido documental del Catálogo, tienen carácter normativo las determinaciones contenidas en la Normativa, las Fichas descriptivas y los planos, con la prevalencia de documentos que se establece en el apartado 1.7.1 del propio Catálogo.



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

Muestra de algunas protecciones del "Catálogo".



6. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

Conforme al principio de autonomía local reconocido en los artículos 137 y 140 de la Constitución los municipios son competentes para la ordenación urbanística de su propio territorio mediante la elaboración y tramitación, aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, así como la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo y de las innovaciones del planeamiento que no afecten a la ordenación estructural.

Corresponde a la comunidad autónoma, en el marco de las competencias que le otorga la legislación, controlar la legalidad de las determinaciones del planeamiento y controlar la oportunidad de las determinaciones que afectan a intereses supralocales.

Se analizan a continuación la adecuación del Plan General a las distintas normativas que con carácter supramunicipal condicionan sus determinaciones.

Con fecha 9 de marzo de 2020 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprueba el Decreto – Ley 2/2020 de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva. Dicho Decreto deroga y modifica normativa relacionada con la ordenación del territorio. En particular introduce modificaciones en la Disposición adicional 2ª de la LOTA, informes de Incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico (art. 3. Dos y DT 9ª D-Ley).

La Instrucción 1/2020 de la DGOTyU aclara la aplicación de dichas modificaciones.

El Informe de Incidencia territorial esta actualmente regulado en la Disposición adicional octava de la Ley 7/2002 (LOUA) y en la Orden 3 de abril de 2007 que se derogan y queda integrado en un solo artículo que aclara y simplifica su régimen jurídico. La derogación expresa de la disposición adicional octava de la LOUA conlleva la derogación implícita de la disposición adicional segunda del Decreto 36/2014 de 11 de febrero. La nueva regulación establece de forma clara y expresa que el informe de incidencia territorial se emite en la redacción de los PGOU tras la aprobación inicial para todos aquellos planes aprobados inicialmente antes del 13 de marzo de 2020 en los que no se hayan solicitado los correspondientes informes sectoriales.

Los PGOU que hayan sido aprobados inicialmente y solicitados los informes sectoriales antes del 13 de marzo de 2020 (siendo este el caso del PGOU de la Línea de la Concepción) serán informados conforme al régimen jurídico anterior, esto es, la disposición adicional octava de la LOUA y la Orden de 3 de abril de 2007.

A los efectos de la valoración de la Incidencia Territorial que supone el PGOU de la Línea de la Concepción se toma como marco de referencia normativo el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aprobado mediante Decreto 206/2006 de 28 de

noviembre y el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar aprobado por Decreto 370/2011 de 27 de diciembre.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

En fecha 29 de diciembre de 2006, se publicó en BOJA el Decreto 206/2.006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía, en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006, y se acuerda su publicación.

Dentro de la regulación contemplada acerca de la orientación y control de los procesos de urbanización y de calidad urbana, la determinación que, sin duda, va a repercutir de manera directa en la formulación de los modelos urbano-territoriales a prever desde las escalas de la planificación subregional y urbanística, es la recogida en la Norma 45 "Modelo de Ciudad" no solamente por la profundidad y alcance de su contenido sustantivo sino porque, al tratarse de una determinación con el carácter de "Norma" implica, según la Norma 2, que "vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en sus objetivos como en los instrumentos a aplicar, para los cuales se establecen criterios, plazos y orientaciones específicas para su aplicación".

Con referencia al planeamiento urbanístico general, en la Norma 6.2.c se indica expresamente lo siguiente:

"Instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial. La adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo".

Con referencia a la vigencia del POTA, este tendrá una vigencia indefinida, según lo dispuesto por el art. 25 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. No obstante, y tal como se indica literalmente en la Norma 8 (N) del POTA: *"El Plan será susceptible de revisión o modificación, de acuerdo con el artículo 27.1 de la citada Ley, y en todo caso, a los ocho años de vigencia se procederá por la Junta de Andalucía a verificar la oportunidad de proceder a su Revisión".*

La Norma [45] Modelo de ciudad [N] establece en su apartado 4 lo siguiente:



“4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

- a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*
- b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*
- c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.*
- d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.*
- e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.*

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos”.

Desde la entrada en vigor del POTA, se han elaborado numerosas instrucciones cuyo objetivo ha sido regular la elaboración y tramitación del Informe de Incidencia Territorial que, sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística aprobados inicialmente ha de emitir, con carácter preceptivo, el órgano competente en materia de ordenación del territorio.

6.1 GRADO DE EJECUCIÓN DEL PGOU QUE SE REVISA

6.1.1 Grado de ejecución de las previsiones del planeamiento anterior

En la Línea de la Concepción, el estado del planeamiento urbanístico general, es el siguiente:

El marco de la ordenación urbana del municipio de La Línea de la Concepción tiene su referencia en el Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación definitiva de su Texto Refundido se publica en el BOJA n.º 88 de fecha 12/08/93, Resolución de 27 de julio de 1993, así como sus modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo que se han ejecutado. Posteriormente se realizó una adaptación del PGOU a la LOUA.

La adaptación parcial del planeamiento general municipal se fundamentó en el contenido del Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA 07/02/2008) de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, que tenía por objeto desarrollar procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, durante el año 2009, redactó y tramitó el Expediente de Adaptación Parcial del PGOU 85 a la LOUA 7/2002.

El documento de adaptación parcial se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo en fecha 2 de abril de 2009, publicándose su aprobación en el BOP n.º 158, de 18 de agosto de 2009, y remitiéndose a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

En dicho documento se analizaba el grado de desarrollo y ejecución del planeamiento durante el periodo de vigencia del PGOU.

Posteriormente, se realizó un documento de prediagnóstico y objetivos para la redacción de un nuevo Plan General y con carácter previo a la redacción del PGOU, el documento de Avance analizaba pormenorizadamente el grado de ejecución de las previsiones del PGOU en vigor en orden a actualizar las previsiones o modificar las determinaciones de determinados ámbitos en función de su vigencia y coherencia con el modelo de desarrollo propuesto en el nuevo Plan. Toda esta información ha quedado recogida en el apartado 1.2 de la memoria de Información “Antecedentes del Planeamiento vigente”.



A modo de resumen indicar que el grado de ejecución del PGOU ha sido irregular. Se han desarrollado y ejecutado prácticamente todos los suelos urbanizables (junto con sus Sistemas Generales asociados) previstos para los usos turísticos. En relación con los suelos urbanizables sectorizados de uso global residencial, se han desarrollado algo más del 50%, quedándose estancada la ejecución de algunos ámbitos por problemas relacionados con la gestión o por las propias determinaciones del PGOU que hacían inviable la materialización de los aprovechamientos o la rentabilidad de las promociones. El suelo urbanizable de uso industrial se ha ejecutado prácticamente en su totalidad.

Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbanizable.

Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbanizable

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable	Ámbito	Uso global	Superficie Ha.	TME m ² t	Figura Plto	Fase de ejecución
Zabal Industrial I	02A.01.01	I	15,375	76.875	PPO	Ejecutado
Zabal Industrial II *	02A.02.02	I	14,034	71.700	PPO	Ejecutado
Punto Ribot	07A.01.01	R	14,08	78.850	PPO	Ejecutado
Conchal II	11B.02.02.	R	10,41	72.870	PPO	En ejecución
Nueva Atunara	13B.01.01	R	5,04	28.225	PPO	Ejecutado
Santa Margarita	14B.01.01	R	92,75	287.525	PPO	Ejecutado
Venta Melchor	14C.01.01.	R	26,5	92.750	PPO	Ejecutado
Alcaidesa Playa	14D.01.01.	R	104,60	240.870	PPO	Ejecutado
Alcaidesa Cortijo	14D.02.02.	R	94,62	256.870	PPO	Ejecutado
Torrrenueva	14C-03	R	26,908	72.652	PPO	En ejecución

(*) Se divide en 3 polígonos, habiéndose ejecutado el 1 y el 2.

Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbanizable no sectorizado

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable no sectorizado	Ámbito	Uso global	Superficie Ha.	TME m ² t	Figura Plto	Aprobación
PAU Torrenueva	14C-03	R	26,908	72.652	PAU	D
PAU Vigilancia Fiscal	UUI. 04	SG	45,00	225.000	PS	D

En cuanto a la ejecución de las previsiones en el suelo urbano no consolidado, muchas de las actuaciones estaban referidas a la apertura de calles para el vehículo privado que han quedado obsoletas, y otras resultaban inviables por tener una gestión muy complicada, el grado de ejecución ha sido mínimo y por ello se han reestudiado y reconducido muchas de ellas.

6.1.2 Grado de ejecución de los Sistemas Generales Espacios Libres

El PGOU de la Línea fue muy ambicioso en las propuestas de Sistemas Generales de Espacios Libres, planteando un sistema constituido por

- Parques Urbanos Públicos (9 parques y una superficie total de 372.021 m²)
- Parques suburbanos programados (8 parques y una superficie total de 522.458 m²)
- Parques suburbanos no programados con siete espacios y una superficie de 1.784.764 m²)

De estos espacios contabilizo solo los dos primeros grupos a los efectos del cálculo del estándar resultante concluyendo que la superficie total era de 920.340 m² para un horizonte de población de 124.496 habitantes lo que arrojaba una ratio de 7,40 m²/habitante.

En todos los años de vigencia del plan no se ha cumplido ni el horizonte de población previsto, ni se han obtenido todos los Sistemas Generales de Espacios libres que estaban planteados.

Los sistemas Generales de Espacios Libres obtenidos y ejecutados son los siguientes;

Codigo	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)
SGEL-01	Paseo Cornisa	SUC	6.263
SGEL-02	Jardines Saccone	SUC	17.865
SGEL-03	Jardines de la Fuente Pza Constitucion	SUC	12.909
SGEL-04	Parque Princesa Sofia	SUC	177.786
SGEL-06	Ruinas de Santa Barbara	SUC	12.205
SGEL-07	La Ermita	SUC	28.645
SGEL-08	Parque Litoral (Entre Atunara y C.O Monte Calpe)	SUC	39.196
SGEL-09	Venta Melchor	SUC	132.012
SGEL-10	Sta. Margarita I	SUC	145.941
SGEL-11	Sta. Margarita II	SUC	76.880
SGEL-12	Alcaidesa Cortijo I	SUC	7.020
SGEL-13	Alcaidesa Cortijo II	SUC	16.566
SGEL-14	Alcaidesa Cortijo III	SUC	45.803
SGEL-15	Alcaidesa Playa	SUC	175.388
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO			894.479



6.1.3 Grado de ejecución del sistema de comunicaciones y transportes.

En relación con la ejecución de los Sistemas Generales de Comunicaciones, el Plan General preveía 10 vías calificadas como red arterial de las cuales se han ejecutado las siguientes;

- Vía de la Atunara a Campamento por Punto Ribot
- Avda. Torres Quevedo desde el polígono de Campamento hasta la Avda. España.
- Desdoblamiento de la Avda. España desde Príncipe Alfonso hasta el acceso a Gibraltar.
- Avda. del Ejército y prolongación de la misma.
- Camino de Torrenueva acceso al sector la Campana y playas colindantes.
- Acceso a la playa desde la carretera de Santa Margarita hasta Torrenueva.
- Acceso a la costa por el sector Alcaidesa desde la A7.

En cuanto al Sistema General Portuario se han construido tanto el Puerto de la Atunara como el Puerto deportivo de La Alcaidesa.

Como ya se ha comentado anteriormente el PGOU que se revisa basaba muchas de sus decisiones entorno al tráfico del vehículo privado. Muchas de las propuestas que se planteaban sobre todo en el Suelo Urbanos relativas al viario no se han ejecutado.

6.1.4 Grado de ejecución del Sistema General de Equipamientos.

El vigente Plan General era muy ambicioso en la planificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres, pero no tanto en los equipamientos comunitarios en los que se calificaron los existentes, se establecieron localizaciones de reserva.

Dentro del Sistema General de Equipamientos comunitarios se han ejecutado los siguientes;

Asistencial

- Centro de planificación familiar barriada de la Atunara.
- Colegio Monte Calpe Zabal
- Centro de desintoxicación y acogida Xauen
- Centro asistencial Alatin Xauen.

Sanitario

- Centro de la Cruz Roja en Avda. España.
- Centro de salud la Velada.
- Hospital Comarcal Avda. Gibraltar.
- Centro de salud los Junquillos

Docente

- Instituto de bachillerato Mar de Poniente.
- Escuela de Magisterio y complejo educativo Ballesteros

- Nuevo Conservatorio de música
- Centro de Formación y empleo en Nueva Atunara.
- Socio Cultural
- Nuevo teatro municipal La Velada
- Biblioteca municipal en centro Ballesteros
- Casa de la Juventud en Paseo Cornisa
- Multicines en Avda. Torres Quevedo
- Museo del Istmo y sala de exposiciones
- Administrativo
- Nuevas dependencias municipales en Avda. de España
- Edificio de los juzgados
- Oficina de turismo municipal
- Oficina de turismo de la Junta de Andalucía
- Comercial
- Gran superficie comercial Avda Torres Quevedo
- Servicios Públicos
- Matadero Comarcal
- Reserva
- Antiguo Chalet DÁmato
- SGR-4, 5 y 6 Adquirido el suelo para la implantación de equipamientos.

6.2 MODELO DE CIUDAD Y ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS.

El nuevo PGOU no altera el modelo de desarrollo previsto en el Plan que se revisa, sino que establece los nuevos crecimientos en continuidad con la ciudad heredada y en los vacíos urbanos existentes propugnando un modelo de ciudad compacta y diversificada en los usos pormenorizados.

Las bases del modelo de ciudad propuesto son;

6.2.1 Actuaciones cualificadas de rehabilitación y reequipamiento urbano,

Regenerando sectores residenciales existentes y sentando las bases para la colmatación de los vacíos urbanos. Actuaciones con estos objetivos son las previstas entorno al Arroyo Cachón, las actuaciones de rehabilitación en los barrios de Junquillos, la reordenación de la Ciudad Deportiva y la creación del Centro de Negocios en la frontera con Gibraltar, la puesta en valor de las fachadas marítimas de levante y



ponente con proyectos de reurbanización y la delimitación de estratégicas Áreas de Incremento de Aprovechamiento (Club Náutico, Paseo Mediterráneo y Santa Bárbara).

6.2.2 Asentamiento urbanístico del Zabal.

La incorporación al planeamiento urbanístico en suelo no urbanizable del Zabal que se recoge como suelo urbano por su alto nivel de consolidación supone uno de los retos más importantes del nuevo PGOU por la incidencia que tienen las transacciones de este mercado inmobiliario “paralelo” en el mercado reglado y por la problemática medioambiental y social que genera.

El Asentamiento urbanístico del Zabal ya fue delimitado por el PGU de 1993 que reconoció 13 parcelaciones en su ámbito y lo clasificó como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agraria y Áreas de Reconducción o Regularización Urbanística (ARU). Estas ARU fueron el germen de las múltiples parcelaciones surgidas en los últimos 15 años como consecuencia de la conjunción de la desaparición de la actividad agraria, la aparición de actividades ilícitas y las apetencias de la población por acceder a una vivienda suburbial de bajo coste.

Se trata de un asentamiento de población con un alto grado de consolidación irregular y completamente rodeado de suelos urbanos consolidados (Santa Margarita, Venta Melchor, Avda de Gibraltar) y suelos urbanizables sectorizados propuestos por el PGOU (Sectores del Eje Norte residencial, Ronda, Zabal Bajo y la Campana).

La justificación sobre la oportunidad y procedencia de considerar estos ámbitos Suelos Urbanos No Consolidados al amparo de lo establecido en la LOUA y en el Decreto -Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía esta convenientemente desarrollada en el anejo del Plan General “Inventario de asentamientos”. Pero los principales parámetros numéricos a tener en cuenta en lo relativo a esta apuesta del PGOU son los siguientes;

Superficie total del ámbito de Asentamientos; 1.815.647 m² (1.735.570 m² en el Zabal)

Superficie consolidada por las parcelaciones; 1.200.166 m² (1.162.315 m² en el Zabal)

Edificaciones irregulares susceptibles de ser incorporadas al PGOU 1.203 viviendas, nuevas viviendas posibles 2.226.

El ámbito está atravesado por viarios con consideración de Sistemas Generales por su vocación estructurante del territorio y por los arroyos que drenan la Sierra carbonera.

El PGOU propone actuaciones de mejora de la ordenación y de la urbanización manteniendo la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar existente y combinándola

con actuaciones de vivienda plurifamiliar en densidad media que garanticen la obtención de los equipamientos que recualifiquen el ámbito.

6.2.3 Nuevos desarrollos residenciales y turísticos

Tal y como se describe en la memoria de ordenación se proponen desarrollos cuya estratégica posición aporta la necesaria innovación que requiere el producto residencial y turístico en el municipio para adaptarlo a las nuevas demandas sociales con el objeto de configurar una mayor oferta y una mejora de la imagen urbana de la ciudad y la creación de nuevos Sistemas Generales de espacios libres, deportivos y de comunicaciones que descentralicen las dotaciones existentes.

Los nuevos desarrollos previstos son

- SURS- 1 “Pedreras Norte” (Uso residencial)
- SURS-2 “Ronda” (Uso residencial)
- SURS-3 “Zabal bajo” (Uso residencial)
- SURS-4 “Eje Norte Residencial I” (Uso Residencial)
- SURS-5 “Eje Norte Residencial II” (Uso Residencial)
- SURS-6 “La Campana” (uso turístico)

6.2.4 Ordenación de usos productivos de base urbana

El PGOU reserva suelos para usos productivos (Industriales y terciarios) en todas las clasificaciones y categorías de suelo, con el objetivo de adaptarse a las distintas demandas existentes y futuras del municipio. Se proponen desarrollos cuya estratégica posición soporte actividades de nueva producción tecnológica y de relaciones económicas, tales como centros terciarios de investigación, diseño e innovación, incubadoras de empresas para la innovación tecnológica e incluso zonas francas para facilitar los tránsitos productivos.

En el suelo urbano consolidado se delimita la Actuación de Equipamiento AE-2 “Centro de Negocios” junto a la frontera con Gibraltar y la terminal aeroportuaria.

En el suelo urbano no consolidado, en el límite del municipio y más cercano al polígono industrial de San Roque se reserva un sector para uso industrial, y más imbricados en la ciudad existente, el PGOU reserva una serie de sectores para el uso terciario.

- SUNC-7 “Avenida de la Colonia”, SUNC-8 “Torres Quevedo”, SUNC -15 “Camino Torrenueva”, SUNC-17 “Camino de las Pedreras” de uso terciario.
- SUNC-9 “Industrial Oeste” de uso Industrial.

En el suelo urbanizable sectorizado, clasifica dos sectores que suponen la continuidad del polígono industrial existente y que están ubicados junto al nuevo acceso previsto al



municipio. El uso global es el terciario, aunque la ficha de desarrollo de los sectores obliga a reservar un 40% del aprovechamiento para el uso industrial.

- SURS-7 “Eje Norte terciario I”
- SURS-8 “Eje Norte terciario II”

Así mismo, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, que bordean el núcleo urbano a los pies de la Sierra Carbonera ligando el actual polígono industrial con los desarrollos industriales en el vecino término municipal de San Roque también se han reservado para usos productivos. Será el Plan de Sectorización o en su defecto los Planes Parciales que los desarrollen los que establecerán los usos de dichos suelos en función de las necesidades del municipio en el medio y largo plazo.

6.3 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Aunque en el apartado 1.2 de Sistemas Generales de esta memoria se describen y relacionan con todo detalle, las principales propuestas del PGOU en relación con los Sistemas Generales con incidencia territorial son las siguientes;

6.3.1 Determinaciones del Planeamiento Territorial vigente

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece que forma parte del Sistema de Espacios Libres de interés supramunicipal el Corredor Litoral, definido como los terrenos clasificados como suelo No Urbanizable o urbanizable No Sectorizado localizados en una franja de al menos 200 metros tierra adentro desde la ribera del mar. En la Línea de la Concepción el corredor litoral afecta a la franja de suelo colindante con el DPMT entre Santa Margarita y La Alcaidesa.

La imposibilidad de clasificar como urbanizables esos suelos de vocación turística por legislación sectorial sobrevenida, tal y como se ha justificado en el apartado correspondiente de esta memoria, supone la imposibilidad de delimitar en los mismos un Sistema General, ya que su obtención debería ser necesariamente por expropiación y el municipio carece de los recursos para la obtención y el mantenimiento de un sistema general de esas características y dimensiones.

Para cumplir con la directriz del POTCG y preservar dichos suelos de la ocupación por la edificación el PGOU los clasifica como Suelos No Urbanizables de Especial Protección Corredor Litoral (SNUEP-RC), manifestando de forma expresa la compatibilidad de usos previstos por el Planeamiento Territorial así como su posible futura clasificación como Sistema General de Espacios Libres adscritos a los futuros Sectores Urbanizables de uso turístico que podrían delimitarse en los suelos

clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural una vez desapareciera la protección cautelar sobre el cambio de clasificación establecido por la Ley de Montes.

6.3.2 El Sistema General de Espacios Libres en el PGOU

El nuevo Plan General consolida la funcionalidad de los Sistemas Generales de Espacios Libres existente en el municipio mejorando la interconexión entre ellos, y además propone las siguientes actuaciones;

Nuevo Parque Ferial (SGEL-05); Para compensar el incremento poblacional que supondrán las Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento incluidas en las Áreas Homogéneas previstas en el casco urbano y como soporte a la nueva centralidad prevista junto a Gibraltar, el Plan califica un nuevo Sistema General de Espacio Libres junto al Parque Princesa Sofía (en terrenos que ya son de titularidad municipal) que además de extender y conectar el Parque Princesa Sofía con el litoral y con las ruinas de Santa Bárbara, servirá para acoger el ferial de la Línea y otros eventos en ese entorno privilegiado.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado el modelo territorial propuesto establece cuatro nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, distribuidos estratégicamente en la ciudad para garantizar su funcionalidad;

Parque Oeste (SGEL-16) ; Situado al oeste del término municipal, junto al sector “Pedreras Norte” a los usos compatibles establecidos en la normativa para todos los espacios libres se añadirá en este caso el de Estación Apeadero que recoja el posible uso futuro de su ramal de ferrocarril, actualmente abandonado.

Parque Avenida Cartagena (SGEL-17) de gran importancia por su estratégica posición en el extremo este de la Avenida Cartagena, cercano a equipamientos deportivos existentes y al nuevo Sistema General Deportivo previsto en la zona. Colindando con el sector “Ronda”, contribuye a paliar el déficit de Espacios Libres en esta zona del municipio.

Parque Agrícola del Zabal (SGEL-18) Se desarrolla en un suelo que se ubica transversalmente en la Zona del Zabal comunicando los suelos urbanizables sectorizados del “Eje Norte” con los del sector “Zabal” y “La Campana” en el litoral de levante. Su principal objetivo es recuperar su pasado como suelo agrícola y servir de conexión “verde” entre los nuevos desarrollos previstos, el nuevo acceso a la ciudad y el litoral.

Parque fluvial del Zabal (SGEL-19); Acompañando al cauce de uno de los numerosos arroyos que bajan de la Sierra Carbonera, entre los desarrollos urbanizables sectorizados que acompañan al eje Norte y las Áreas de Reforma Interior del Zabal se desarrolla este Sistema General de Espacios Libres cuya vocación es conectar los



desarrollos anteriormente mencionados con los Suelos No Urbanizables de la Sierra Carbonera.

6.3.3 Cumplimiento del estándar del artículo 10.1.c1 de la LOUA

El artículo 10 de la LOUA, establece las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado que debe contener el Planeamiento General de un municipio en atención a su tamaño y posición territorial. Dentro de las determinaciones de carácter estructural se encuentran los Sistemas Generales, especificándose;

“c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán contener las reservas precisas para;
c1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.”

Tal y como ya se ha mencionado con más detalle en otros capítulos de esta Memoria de Ordenación, el nuevo Plan General respeta y consolida los usos de sistema General de Espacios Libres ya obtenidos y ejecutados durante los años de vigencia del Plan General que se revisa y que se recogen como tales en el Documento de Adaptación a la LOUA. Dichos Espacios Libres ya obtenidos y ejecutados totalizan una superficie de 894.479 m2 según la siguiente relación y según se reflejan en los planos de Estructura General del Territorio.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			
Codigo	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)
SGEL-01	Paseo Cornisa	SUC	6.263
SGEL-02	Jardines Saccone	SUC	17.865
SGEL-03	Jardines de la Fuente Pza Constitucion	SUC	12.909
SGEL-04	Parque Princesa Sofia	SUC	177.786
SGEL-06	Ruinas de Santa Barbara	SUC	12.205
SGEL-07	La Ermita	SUC	28.645
SGEL-08	Parque Litoral (Entre Atunara y C.O Monte Calpe)	SUC	39.196
SGEL-09	Venta Melchor	SUC	132.012
SGEL-10	Sta. Margarita I	SUC	145.941
SGEL-11	Sta. Margarita II	SUC	76.880
SGEL-12	Alcaidesa Cortijo I	SUC	7.020
SGEL-13	Alcaidesa Cortijo II	SUC	16.566
SGEL-14	Alcaidesa Cortijo III	SUC	45.803
SGEL-15	Alcaidesa Playa	SUC	175.388
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS YA EJECUTADOS LIBRES EN SUELO URBANO			894.479



El nuevo Plan General, clasifica nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres tanto en el Suelo Urbano, como en los Suelos Urbanizables Sectorizados, localizados estratégicamente con el objeto de estructurar y mantener la calidad de los nuevos desarrollos propuestos.

Los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres a ejecutar durante la vigencia del Plan que ahora se tramita totalizan una superficie de 168.303 m² según la siguiente relación.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			
Codigo	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)
SGEL-05	Parque Ferial	SUC	97.392
SGEL-16	Parque Oeste	SURS AR-1	29.725
SGEL-17	Parque Av. Cartagena	SURS AR-1	8.887
SGEL-18	Parque Agrícola del Zabal	SURS AR-1	13.011
SGEL-19	Parque fluvial del Zabal	SURS AR-2	19.288
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE			70.911
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO			97.392

Tal y como se exponía en apartados anteriores el Nuevo Plan General contempla un horizonte ejecución de 11.786 nuevas viviendas (considerando las previstas en el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado). Dichas viviendas, aplicando el estándar de 2,4 habitantes por vivienda supondrían un incremento poblacional de 28.286 habitantes por lo que la ratio de nuevos Sistemas General de Espacios Libres por cada nuevo habitante previsto sería de 168.303 m²s de nuevas zonas verdes/ 28.286 habitantes = 5,95 m² por habitante.

Si analizamos el estándar en el cómputo general del municipio, una vez se alcance el desarrollo completo del Plan, (la ejecución de la totalidad de las 11.786 viviendas previstas el municipio contará con una población de 62.940+ 28.286 = 91.226 habitantes, y la totalidad de los Sistemas Generales de Espacios Libres ejecutados (los existentes en la actualidad, más los nuevos a desarrollar) será de 1.062.782 m²s, por lo que el ratio por habitante será de 11,64 m²s / hab. , superándose el máximo del estándar previsto por Ley.

6.4 SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

En relación la planificación territorial, el POTCG (art. 19) establece que el Planeamiento General debe asegurar la plena integración del sistema portuario en el sistema urbano y recomienda el acondicionamiento del puerto deportivo de la Línea para la recepción de cruceros turísticos. Esta última determinación sobrepasa las competencias municipales, sin embargo, el Plan Especial de Reurbanización de la Avenida de España (PERU-1) contempla entre sus objetivos la integración del sistema portuario con el casco urbano de la ciudad.

A pesar de la escasa dimensión territorial uno de los problemas graves del municipio, es la falta de inter conexión entre los distintos ámbitos que lo conforman, la Sierra con la costa de levante, la playa de poniente con la de levante, el casco urbano y los nuevos desarrollos de Santa Margarita o Alcaidesa... Por ello el Plan hace una importante apuesta por estructurar dicho territorio apoyándose en la mejora del Sistema General viario que además de posibilitar el tráfico motorizado reserve suelo para el peatón y el ciclista.

El PGOU incorpora las determinaciones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible realizado por el Ayuntamiento que analiza las características de la red existente, el tráfico urbano, el estacionamiento de vehículos, así como las nuevas propuestas de movilidad peatonal y ciclista.

Dentro de la red viaria destaca por su importancia el Eje Norte (SGC V17), nueva via de acceso Norte a la ciudad soporte de nuevos desarrollos residenciales y terciarios/ industriales, y que sirve de soporte para la inter conexión (atravesando el Zabal) con la costa de levante y con los núcleos existentes en Santa Margarita y venta Melchor a través de los nuevos viarios propuestos (SGC- V18, SGC-V19, SGC-V20, SGC-V21, SGC-V22, SGC-V23) los viarios propuestos reservan espacios para el desplazamiento no motorizado.

El POT del Campo de Gibraltar establece directrices en materia de articulación territorial para las cuales, al no encontrarse localizadas y/o trascender las competencias municipales el PGOU no ha podido materializar.

Una de ellas es la remodelación a via urbana de la CA-34 hasta las instalaciones portuarias de Campamento. Esta directriz queda justo en el límite del término municipal de San Roque, sin afectar al municipio.

El artículo 27 de la normativa del POT prevé la creación de un intercambiador de transporte público de viajeros. En ese sentido el PGOU ha reservado suelo para la creación de un aparcamiento disuasorio que contribuya a limitar el transito del vehículo



privado hasta la frontera con Gibraltar. Dicho aparcamiento es colindante a un SG de Espacios Libres en el que se encuentra al oeste del casco urbano, en una zona con buen acceso viario desde la CA-34, .(El Parque Oeste) , al que en la actualidad llega un ramal ferroviario en desuso. La superficie reservada para el aparcamiento también podrá dar soporte al intercambiador de transportes propuesto por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

6.5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Plan de Ordenación del territorio del Campo de Gibraltar no establece equipamientos de carácter supramunicipal en el municipio.

En relación con los equipamientos previstos por el nuevo PGOU son de destacar;

Nueva Ciudad Deportiva (SGDP-1) Apoyada en el extremo este de la Avenida Cartagena junto a los desarrollos previstos en Ronda, Zabal bajo y la Campana constituirá junto con el Parque de la Avenida Cartagena una importante centralidad de usos dotacionales en un área cercana a la costa que además sirve de charnela entre ámbitos con una gran deficiencia de este tipo de equipamientos como es el Zabal y el barrio de la Atunara. La reestructuración del Estadio de Fútbol (SGDP-2).

Otra actuación de calado es la reserva de suelos para la ampliación del cementerio (SGSP-13) en el entorno del actual cementerio se reserva suelo para la futura ampliación del mismo.

El Plan también contempla la obtención por transferencia de aprovechamientos de los suelos que se cedieron anticipadamente para la ejecución del Hospital Comarcal y la flexibilización de usos que permita volver a dotar de contenido al gran equipamiento que quedo vacío con el traslado del uso hospitalario. La relación de todos los equipamientos, existente y previstos se encuentra en el apartado 1.2 de esta memoria de ordenación.

6.6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

El Plan recoge las propuestas del planeamiento territorial relativas al ciclo del agua ampliación de la depuradora reservando suelo para ese Sistema General (SGSIPS-05) Carretera de Málaga y la gestión de residuos (SGIN-05) Por ello se reservan suelos, junto al polígono industrial existente, para la creación de un punto limpio o punto ecológico donde se recojan y cataloguen los residuos con el fin de gestionarlos

posteriormente de una forma responsable y respetuosa con el entorno. El ámbito elegido cuanta con una excelente comunicación con el exterior del municipio y es de fácil acceso para los usuarios tanto de la Línea de la Concepción como de los municipios cercanos.

El nuevo PGOU también presenta importantes actuaciones en las redes de infraestructuras de saneamiento de pluviales y residuales, abastecimiento de agua, redes de media y baja tensión, telecomunicaciones y recogida de residuos sólidos urbanos. Las actuaciones previstas tanto para los nuevos desarrollos como para la mejora de la calidad urbana de la ciudad existente se detallan en el apartado 1.2.3 de esta memoria.

6.7 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

6.7.1 Protecciones territoriales y derivadas de la Legislación sectorial

El PGOU, tal y como se justifica en el apartado 1.5.1 de esta memoria y en la planimetría correspondiente clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica los siguientes ámbitos;

- Red Natura (SNUEP-RN); Entre estos espacios están los incluidos en la Red Natura 2000 y declarados como Lugares de Interés Comunitario (LIC).
- Vías pecuarias y lugares asociados (SNUEP-VP)
- Patrimonio histórico artístico (SNUEP-PH) Los yacimientos arqueológicos que no hayan sido integrados en suelos urbanos o urbanizables.
- Recursos hídricos (SNUEP-RH); El dominio público hidráulico y zonas de servidumbre de los cauces fluviales, lagunas y embalses existentes en el término municipal.
- Recursos costas (SNUEP-C) El dominio del litoral de Costas y sus servidumbres públicas estarán sujetos a las determinaciones urbanísticas legalmente establecidas en a la Ley de Costas.
- Carreteras estatales (SNUEP-CE) El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial protección la Carretera Nacional 351, desde su acceso al termino municipal por la barriada de Campamento hasta la frontera con Gibraltar.
- Carreteras autonómicas (SNUEP-CA) El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial protección la Carretera Autonómica A-383 , desde su acceso al termino municipal por el norte hasta su entrada en suelo urbano.



Tal y como se justifica en el apartado 1.5.2 el PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial los espacios catalogados por el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (POTCG).

Tomando como base de partida las delimitaciones establecidas para cada categoría en la planificación territorial, el Plan General adapta y precisa la delimitación de estos espacios a la escala de trabajo propia del planeamiento urbanístico y con las herramientas geo-cartográficas y visuales disponibles en la actualidad.

Los enclaves son los siguientes:

SNUEP- IT1 Sierra Carbonera

SNUEP-IT2 Santa Margarita.

SNUEP- DV1: Divisoria visual de Sierra Carbonera.

SNUEP- HP1 Sierra Carbonera.

SNUEP- HP2 Torrenueva.

SNUEP- RC1 Cueva con arte rupestre. (Cueva del Agua)

SNUEP- RC2 Cueva con arte rupestre. (Cueva del Extremo Sur)

SNUEP - RC3 Construcción defensiva Santa Bárbara

SNUEP - RC4 Construcción defensiva Torre Nueva.

SNUEP - RC5 Cortijo del Puerto.

SNUEP - CL Corredor Litoral

Durante los trabajos de redacción del PGOU se han identificado fundamentalmente dos riesgos naturales, el riesgo de inundación en determinadas zonas del municipio y el alto riesgo de incendios.

6.7.2 Prevención de riesgo de inundación

El PGOU incorpora un estudio de inundabilidad que delimita las áreas inundables para un periodo de retorno de 500 años de los arroyos que discurren por los suelos no urbanizables en los que esta previsto su incorporación al planeamiento urbanístico. Se diagnóstica el estado actual de los arroyos y se plantean las medidas encaminadas a disminuir el riesgo de inundabilidad.

En este apartado, se aborda el análisis de las medidas correctoras que disminuyan el riesgo de inundabilidad y posibiliten una ordenación del suelo.

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía establece en su artículo 42 que la Administración Hidráulica Andaluza emitirá informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas

de aguas subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

Dicho informe se pronunciará expresamente sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan el deslinde del Dominio Público Hidráulico, la delimitación técnica de la línea de deslinde, las zonas de servidumbre y policía y la delimitación de las zonas inundables.

Asimismo se indica que en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes.

Por otro lado el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces establece en su artículo 18 que los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 32 determina que en la aprobación inicial y provisional del instrumento de planeamiento la Administración competente solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza el preceptivo informe de aguas que deberá ser emitido en los plazos establecidos.

La Ley 9/2010, de 20 de julio, regula que la Administración competente para la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza informe con anterioridad a la aprobación inicial y definitiva de los mismos.

Dada la situación en la que se encuentran los arroyos Canal de cintura, Zabal Bajo, SN y Charcones, dentro de la Cuenca Intracomunitaria "Cuencas Internas Mediterráneas", es la Administración Hidráulica Andaluza la que debe informar sobre:

- Dominio Público Hidráulico
- Zonas Inundables y prevención de riesgos por inundación
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Por lo tanto la Administración Hidráulica Andaluza es la responsable de emitir informe (preceptivo y vinculante) de aguas sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, a las zonas inundables,



teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

Tal y como figura en el procedimiento, el informe de aguas se solicitó a la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (Artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía) en los casos de instrumentos de planeamiento urbanístico en los documentos de avance (Artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía) y de aprobación inicial (Artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía). Dicho Informe ha sido emitido y se recoge en el documento A6 Memoria de Participación.

El informe, que tiene fecha de marzo de 2020 analiza el “Estudio de Inundabilidad. Aprobación inicial del PGOU de La Línea de la Concepción”, el cual tiene por objeto la delimitación de la inundabilidad de los arroyos afectados por los nuevos planeamientos urbanísticos del nuevo PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz). Estos arroyos son:

- Canal de cintura
- Zabal Bajo
- Sin Nombre (SN)
- Charcones

Por parte del equipo redactor del PGOU de La Línea de la Concepción se ha intentado fijar una reunión con el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua para comentar el “Informe de Supervisión del Anexo I. Estudio de inundabilidad. Aprobación inicial PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz)” con fecha 3 de marzo de 2020 y con objeto de consensuar las modificaciones a efectuar al Estudio inicial de inundabilidad.

Dicha reunión no ha sido posible debido a la actual situación de pandemia originada por el COVID-19, por lo que se ha realizado un nuevo estudio teniendo en cuenta el Informe que se adjunta en los Anexos de este PGOU.

Como criterio general, en el Estudio de Inundabilidad incluido en el Documento de Aprobación Inicial, y de acuerdo a la legislación vigente, no se habían incluido aquellos cauces que no se ven afectados por el desarrollo urbanísticos previsto, puesto que el objetivo del mencionado Estudio es de delimitar las superficies inundables y plantear propuestas que minimicen los riesgos a la población asentada en sus márgenes, cuya ordenación urbanística es objeto de la revisión del PGOU.

A continuación se contesta por apartados al “Informe de Supervisión del Anexo I. Estudio de inundabilidad. Aprobación inicial PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz)”.

1. A nivel hidrológico:

a. *Se debe revisar el cálculo hidrológico de arroyo Charcones aparentemente se ha considerado una cuenca mayor a la identificada en planos.*

El arroyo Charcones presenta unos afluentes cuyas cuencas no son objeto de nuevo planeamiento en el PGOU de La Línea de la Concepción, por lo que se excluyen su modelización. Estos afluentes, denominados arroyo Negro y Cañada Honda, junto con las cuencas estudiadas del arroyo Charcones son las que en su conjunto presentan un caudal para el período de retorno de 500 años. Si obviamos estos dos afluentes (arroyo Negro y Cañada Honda), el caudal punta para el período de retorno de 500 años es de 59,77 m³/s. Este valor se asemeja más el recogido en el informe de supervisión (52,93 m³/s)

b. *Se debe incluir y/o diferenciar en su caso:*

i. *Arroyo Negro y dos afluentes a este (uno localizado en la margen derecha y otro en la margen izquierda) localizados al Norte del arroyo Charcones.*

Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

ii. *Dos arroyos afluentes a Canal de Cintura:*

En el nuevo Estudio se han incluido estos afluentes

iii. *Arroyo Cachón de Jimena, limítrofe con el T.M. de San Roque.*

Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca se encuentra en suelo urbano, posee tramo embovedado y cualquier actuación afecta al T.M. de San Roque.

iv. *Arroyo Puerto del Higuero a afluente innominado 4.*

Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción

v. *Arroyo Innominado 5.*

Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción

vi. *Arroyo Innominado 6 (limítrofe con T.M. San Roque).*

Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

2. A nivel hidráulico:

a. *Se debe prolongar el tramo de estudio del arroyo Zabal Bajo aguas arriba del polígono industrial. Se aprecian, al menos, cuatro entradas diferenciadas hacia el polígono industrial. Se debe contemplar en el estudio hidráulico el trasiego de caudales por el polígono industrial, contemplando en el mismo los tramos soterrados bajo el polígono industrial.*



Se han incluido en el Estudio dichos entradas al arroyo del Zabal Bajo así como el flujo por las obras de drenaje.

b. *Se debe incluir en el estudio hidráulico*

i. *Los afluentes a Canal de Cintura.*

Se han incluido en el nuevo Estudio.

ii. *Arroyo Negro y sus afluentes.*

Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

iii. *Arroyo Cachón de Jimena.*

Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

iv. *Arroyo Puerto del Higuero y afluente innominado 4.*

Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

v. *Arroyo Innominado 5.*

Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

vi. *Arroyo Innominado 6 (límite con T.M. San Roque).*

Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

c. *El estudio hidráulico en situación actual no contempla las obras de drenaje por ser insuficientes, en todo caso se pone de manifiesto la insuficiencia de las infraestructuras actuales. Y es por ello que se propone el encauzamiento de los arroyos con capacidad para el trasiego de la avenida de 500 años de período de retorno. El estudio en situación futura tampoco contempla las obras de drenaje, éstas se diseñarán con capacidad suficiente para el trasiego de la avenida de 500 años de período de retorno.*

Efectivamente. Este es el planteamiento, pues el Estudio realizado va ligado a la figura de planeamiento de Plan General de Ordenación Urbana y no se estima conveniente el diseñar los puentes y obras de drenaje transversal en este nivel de planeamiento.

6.7.3 Prevención del Riesgo de Incendio

El estudio de riesgos asociados a los incendios forestales realizado en el año 2015 por el Centro Operativo Regional así como la recurrencia de incendios en el municipio, establecen que en gran parte del término municipal el riesgo de incendios por combustibilidad superficial es (dependiendo de las zonas) alto, muy alto y extremo. El riesgo antrópico es alto y muy alto y la vulnerabilidad asociada al interfaz urbano forestal es de alta a extrema.

Por ese motivo en aquellas zonas declaradas urbanas o urbanizables y que están afectadas por los mencionados riesgos según la cartografía que se adjunta en los planos de información, la normativa de los usos recoge la normativa de incendios y la obligatoriedad de la redacción de planes de autoprotección en todas las urbanizaciones o instalaciones enclavadas en zonas forestales o en su ámbito de influencia (400 metros).

Así mismo el PGOU en el Estudio Ambiental Estratégico incorpora información y medidas de protección en los siguientes documentos;

- Descripción de Incendios; planos de información del PGOU y Anexo II “Descripción del Medio” del Estudio Ambiental Estratégico.
- Medidas de protección en relación con el riesgo de incendios; PGOU (Normativa y fichas) y Capítulo 4 “Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento” del Estudio Ambiental Estratégico.

Los nuevos desarrollos que tendrán que realizar un plan de autoprotección son los siguientes,

SURS-1	PEDRERAS NORTE
SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I
SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II
SURS-7	EJE NORTE-TERCIARIO-I
SURS-8	EJE NORTE-TERCIARIO-II



6.8 JUSTIFICACIÓN DE LA DIMENSIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS (Norma 45 POTA/ Instrucción 1/2014)

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio requiere un control del proceso de crecimiento urbano con objeto de comprobar el cumplimiento de las limitaciones de crecimiento superficial y poblacional que resultan de la Norma 45 del POTA.

La Norma 45 (N) "Modelo de Ciudad" determina en su punto 4 los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo establecido en POTA, expresando literalmente lo siguiente:

"Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito".

Mucho se ha debatido sobre el alcance de la limitación de la Norma 45.4^a. Así, a efectos interpretativos internos, la Secretaría General de Ordenación del Territorio formuló la Instrucción 1/2007, que ha sido sucesivamente alterada, siendo en la actualidad de aplicación la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

Esta última instrucción, emitida a finales del mes de julio de 2014, establece criterios, orientaciones y aclaraciones en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y la adecuación de sus determinaciones al planeamiento territorial.

Las Instrucción unifica y actualiza el contenido de instrucciones anteriores, adaptándolo a la regulación establecida por el Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Específicamente, se establecen criterios para evaluar los crecimientos urbanísticos propuestos por el planeamiento, en relación a la regulación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

En su elaboración se tuvo en cuenta la jurisprudencia habida en estos años en relación con la intervención de la Comunidad Autónoma en el análisis y control del planeamiento urbanístico municipal, su adecuación a la planificación territorial y su posible incidencia territorial y, específicamente, las sentencias del TSJA que resuelven diversos recursos planteados contra el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el POTA (5119/2010, STSJA 5120/2010, y 5155/2010, entre otras).

La Instrucción establece que los crecimientos urbanísticos propuestos deberán dimensionarse, conforme a lo dispuesto en el apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA, "en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos".

Es decir, los crecimientos se justificarán con arreglo a la dinámica de crecimiento del municipio en los últimos diez años. Ese crecimiento se evalúa de forma objetiva analizando el parque de viviendas por tipos, la dinámica de la población (evolución demográfica y creación de hogares), el grado de desarrollo y ejecución del planeamiento vigente, incluyendo la ejecución de los Sistemas Generales, así como la caracterización y evolución de los asentamientos urbanísticos irregulares.

Más allá del cumplimiento cuantitativo que se muestra en los apartados siguientes, es importante reseñar que el modelo de desarrollo propuesto se ajusta a la dinámica de crecimiento del municipio en la década 2008-2018, conforme a las conclusiones extraídas de los siguientes anejos y apartados del PGOU que no se reproducen íntegramente en este apartado por simplicidad documental pero que analizan los aspectos referidos por la Instrucción 1/2014 para la valoración no cuantitativa del crecimiento propuesto.

- Anejo 1. Estudio complementario de población, vivienda y suelo.

En el que se analiza la evolución del parque de viviendas, la clasificación funcional de las zonas de la ciudad, la estructura de los hogares y unidades de convivencia, la demográfica del municipio y dinámica de la población, la caracterización de las barriadas, la oferta de viviendas existentes en el municipio, el registro municipal de demandantes de viviendas protegidas, el análisis socio económico de los demandantes de vivienda.

- A3 "Inventario de asentamientos urbanísticos" en el que se analiza la caracterización y evolución de los asentamientos irregulares en el municipio.

- Apartado 4 del A1 Memoria Informativa y Justificativa "Antecedentes del Planeamiento vigente" en el que se analizan el grado de desarrollo y ejecución del planeamiento vigente según los usos del suelo, el desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

En los capítulos y anejos del Plan General mencionados anteriormente se ha analizado pormenorizadamente esta información llegando a las siguientes conclusiones que son las que justifican los crecimientos propuestos;



6.8.1 Dinámica de la población

Si se analizan los últimos 60 años de historia del municipio, la demografía del mismo ha estado condicionada por factores socioeconómicos y políticos relacionados con su posición geográfica junto a la Colonia Británica, de forma que la dinámica natural no ha tenido una importante incidencia.

Si se analiza el periodo de tiempo comprendido entre 1998 y 2018 la evolución de la población municipal ha seguido una tendencia de crecimiento normalizada, lenta pero sostenida del 0,27% anual, a excepción del año 2013 en el que se produce un descenso atípico y solo justificable desde la propia mecánica del padrón.

- El padrón de habitantes el 1 de enero de 2018 era de 62.940 personas, y aplicando la tasa media anual de crecimiento de los últimos 21 años del 0.27% anual, la proyección de población para el año 2030 sería de 65.107 habitantes.

- A estas cifras habría que añadir las resultantes del saldo migratorio municipal que se verá incrementado por la puesta en marcha de las actuaciones turísticas y terciarias que contempla el nuevo Plan General, así como los efectos colaterales del Brexit en Gibraltar.

Para valorar el Parque de Viviendas en el municipio se han utilizado los datos estadísticos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) de los censos realizados en 2001 y 2011, única fuente que permite en este momento realizar una verificación del incremento de viviendas en este periodo.

Nº de viviendas Censo 1991: 20.062 vdas

Nº de viviendas Censo 2001: 24.139 vdas

Nº de viviendas Censo 2011: 28.722 vdas

El crecimiento del parque de viviendas en esta última década, que es asimilable al estado actual, dado los efectos de la crisis financiera en el sector inmobiliario privado y público, ha supuesto + 4.583 nuevas viviendas.

6.8.2 Necesidades de viviendas.

El Plan General realiza un estudio sobre las necesidades totales de vivienda para los próximos diez años, dos de aprobación del plan más los ocho referidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. En el Estudio de población vivienda y suelo se presentan las tendencias demográficas y el estado actual de la población residente en el municipio, así como del parque de viviendas.

La ratio a aplicar en el cálculo de necesidades de viviendas es, según la ratio oficial establecida por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 2,4 habitantes/vivienda.

Con respecto a la estimación de la demanda de viviendas principales en los próximos años la proyección de la formación previsible de hogares y su composición como la actual estructura de edad de la población, conducen a considerar que su crecimiento en los próximos diez años debería ser de unas 6.333 unidades, con independencia de las previsiones que se realicen para viviendas de uso turístico.

La demanda futura de viviendas (corto y medio plazo) se calcula para un escenario de 10 años, considerando las necesidades de la población actual en edad de emanciparse en el período 2019-2029.

Para la estimación de la población en edad de emanciparse se considera que las personas que en 2017 tuvieran una edad comprendida entre 15 y 34 años, serían aquellas que tendría una necesidad de vivienda en el período comprendido de programación de este PGOU.

Del análisis del estudio de la población de 2017. se deducía que la población comprendida entre 15 y 34 años, en el citado año de 2017 era de 15.199 habitantes, distribuidos de la siguiente forma:

De 15 a 19 años: 3.315 habitantes.

De 20 a 24 años: 3.558 habitantes.

De 25 a 29 años: 3.983 habitantes.

De 30 a 34 años: 4.343 habitantes.

Aplicando el tamaño medio de hogar de 2,4 habitantes por vivienda serán necesarias aproximadamente como mínimo un total de 6.333 viviendas. De estas, 1.900 unidades serían VPO.

El PGOU clasifica suelo para la ejecución de un máximo 5.922 viviendas en el Suelo Urbanizable Sectorizado y la ejecución de 5.864 viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado por lo que la demanda de viviendas para el horizonte del plan quedaría cubierta con el margen necesario para adaptarse a las contingencias de gestión.



6.8.3 Valoración del dimensionado del crecimiento urbanístico necesario y propuesto

La dimensión del crecimiento urbanístico propuesto se ha valorado teniendo en cuenta:

- La delimitación del suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, ajustada a los criterios reglados establecidos en la LOUA.
- La justificación de las necesidades de suelo urbanizable deducidas de la dinámica de crecimiento del municipio, según los usos del suelo (residencial, industrial, terciario y turístico), incluyendo aquellos factores correctores que puedan incidir en el dimensionado, tales como la situación del mercado inmobiliario, la complejidad del sistema de asentamientos del municipio, las previsiones de la política de vivienda y demás circunstancias que afecten al municipio o al área territorial en la que se inserta.
- La incorporación al planeamiento de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 3/2019
- La extensión del suelo urbanizable no sectorizado, proporcionalmente con el crecimiento urbanístico programado para el municipio.

El dimensionado de la ordenación urbanística no sobrepasa las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo, en los términos señalados por el artículo 8.1 de la LOUA. A estos efectos, la programación no supera a la de dos periodos de crecimiento de ocho años.

6.8.4 Adecuación del crecimiento urbanístico a las condiciones del art. 45 del POTA.

Los crecimientos propuestos se adecúan a las necesidades que demanda la dinámica de crecimiento del municipio y a aquellas otras necesidades futuras que han quedado debidamente justificados, así como al ajuste de estos crecimientos a los criterios y parámetros recogidos en la Norma 45 del POTA.

Crecimiento poblacional

A los efectos de verificar la adecuación del crecimiento poblacional propuesto a la Norma 45 del POTA, se tomará como población existente, base del cálculo, la que figure en el último Padrón Municipal de Habitantes en el momento en que proceda la verificación. Esta es de 62.940 personas a 1 de enero de 2018.

A efectos del cálculo de la población de posible crecimiento en el municipio, en un horizonte de ocho años desde la aprobación definitiva del nuevo PGOU, en función de

la limitación establecida por el POTA se considera una población máxima que asciende a:

Población (1 de enero 2018):	62.940 hab.
Max. Población Norma 45 POTA 30%:	18.882 hab.
TOTAL (+ 8 años):	81.882 hab.

Según lo previsto por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la COPT de la Junta de Andalucía, para estimar el número de viviendas necesarias se aplicará la ratio indicado, que supone 2,4 habitantes/vivienda, equivalente a:

$$18.882 \text{ hab.} / 2,4 \text{ hab./vda} = \mathbf{7.868 \text{ viviendas}}$$

Esta cifra constituye el límite máximo del número de viviendas libres o protegidas, que puede contener la Programación del PGOU en los ocho primeros años desde la aprobación definitiva, para los suelos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las reglas para evaluar ese crecimiento poblacional son las siguientes;

- Se contabilizan los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan.
- No se considera crecimiento poblacional, a los efectos de la Norma 45 del POTA, las viviendas previstas en ámbitos de suelo urbano (consolidado o no consolidado).
- Para el cálculo del incremento de población se multiplica el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008.
- No se computa para el crecimiento poblacional aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.
- Conforme al Decreto Ley 3/2019 no computará la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en las agrupaciones que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado. En el caso de los asentamientos incorporados al Plan General de la Línea, los localizados en el “Zabal”, “Los Robles” y “Cuatro vientos”, en el Documento 2 “Inventario de asentamientos” se analiza pormenorizadamente el número de



viviendas existentes y regularizables en cada ámbito, y se computan las nuevas viviendas pendientes de edificar en dichos suelos.

- En ningún caso computara la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a algún régimen de protección pública. Además, cuando se lleven a cabo actuaciones de concentración de edificaciones en agrupaciones de edificaciones existentes con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo para su protección no computaran para el cálculo del crecimiento poblacional si se clasifican como urbanizables sectorizados u ordenados.

Crecimiento superficial

La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial será el resultado de la suma de las superficies del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado, tal como se propone por el planeamiento general objeto de verificación, verificándose el cumplimiento estricto de los requisitos establecidos por el apartado 1 el artículo 45 de la LOUA para que un determinado terreno pueda ser considerado como suelo urbano.

Conforme a lo dispuestos en el artículo 22.1.a del Decreto Ley 3/2019, no se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados edificaciones irregulares a las que el Plan General de Ordenación Urbanística clasifique como suelo urbano no consolidado. En cuanto a las que se clasifiquen como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, de dichos ámbitos se detraerán las parcelas ocupadas por edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística prevista.

A efectos de ser precisos con el documento de planeamiento general vigente se adopta, como criterio que corresponde tomar como referencia, el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 93 al tratarse de un documento urbanístico que delimita los ámbitos clasificados como Suelos Urbanos y categorizados como Consolidados y No Consolidados.

En este sentido se propone adoptar el siguiente criterio técnico:

El Suelo Urbano existente se determina mediante la medición cartográfica del Suelo Urbano Consolidado (SUC), incluidos los Sistemas Locales (SL) que se localizan en ese ámbito, más el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), en las Unidades de Ejecución del PGOU 93.

También consideramos, a efectos de reconocer la superficie del suelo de la “Ciudad existente”, que puedan sumarse aquellos Sistemas Generales de Espacios Libres, Viario y Técnicos del PGOU 93, que se encuentran ejecutados al 100%, y que en realidad forman parte del modelo funcional de los distintos núcleos urbanos existentes en el municipio.

La superficie de suelo transformado que se reconoce como “Ciudad existente” en el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 85 (2009) Planos de Clasificación del Suelo y régimen jurídico asciende en el municipio a las siguientes cantidades:

Suelo Urbano Consolidado	8.680.148 m2
Suelo Urbano No Consolidado	187.057 m2
TOTAL	8.867.205 m2

Esto se puede verificar además con claridad si se analiza con ortofotos aéreas, además del documento diligenciado.

En dichas ortofotos también se podrá comprobar la importancia que tiene en el municipio el asentamiento urbanístico del Zabal que en el Documento de Adaptación a la LOUA se encontraba sobre suelo No Urbanizable, y que el nuevo Plan, dado su alto grado de consolidación clasifica como Suelo Urbano No Consolidado. Como esta estipulado, dichos suelos NO se han computado como Suelo Urbano existente.

De menor importancia en comparación con el Zabal, pero que también se incorporan al planeamiento como Suelo Urbano No Consolidado son los asentamientos urbanísticos de “Los Robles”, “Cuatro Vientos” ubicados en Suelo Urbanizable No Sectorizado en el Plan General que se revisa y cuya superficie tampoco se computa como Suelo Urbano Existente.

En el documento A3 “Inventario de asentamientos urbanísticos” se encuentran los detalles relativos al número de viviendas existentes compatibles con el modelo de ordenación de cada uno de los asentamientos, los criterios y parámetros de ordenación de los mismos y la justificación de que los suelos así delimitados cumplen con las condiciones que establece la LOUA para su consideración como Suelo Urbano No Consolidado.

En cualquier caso, al clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado en el nuevo plan dicha superficie no computa como incremento superficial.



De acuerdo con la limitación superficial del crecimiento urbano, el límite de superficie de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado debe ajustarse con referencia a una programación de suelo en un periodo de ocho años desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, en lo siguiente:

Superficie de suelo de ciudad existente:	8.867.205 m²
Aplicación Norma 45 POTA :	40% s/ 8.867.205 m²
Máximo límite del crecimiento urbano superficial:	3.546.882 m²

Las reglas para evaluar el crecimiento superficial son las siguientes;

- Para el cómputo del crecimiento superficial se suman las superficies de los terrenos que se propone clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- Se incluyen en esa superficie las correspondientes a los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categorías de suelo y que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio.
- No se computa para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentra en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.
- En aplicación de lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, no se computará para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado con uso global industrial.

Reglas para el cómputo temporal de crecimientos:

La Norma 45 del POTA establece en su apartado 4.a) que con carácter general no se admitirán crecimientos que “supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”, sin perjuicio de los criterios específicos establecidos en la planificación territorial.

A tales efectos, se dividirá el plazo de vigencia del Plan General en periodos sucesivos de ocho años desde su aprobación definitiva. En cada uno de estos periodos se

comprobará el cumplimiento de los parámetros de crecimiento establecidos en esta Norma. Para la aplicación de este precepto:

- a) El Plan General, en aplicación del artículo 10.3 de la LOUA, y como determinación de ordenación estructural, contiene “... las previsiones generales de programación y gestión...” que, entre otras cuestiones, referirán el ámbito temporal en el que está previsto el desarrollo de los crecimientos urbanísticos propuestos.
- b) Para la valoración de los crecimientos propuestos respecto a lo establecido en la Norma 45 del POTA, se toma como periodo de cálculo los primeros ocho años.

A continuación, se incluye el cuadro resumen de los criterios para el cómputo del crecimiento urbanístico:

CRITERIOS PARA CONTABILIZAR EL CRECIMIENTO URBANÍSTICO (art. 45 POTA)	
POBLACIÓN EXISTENTE	Correspondiente con el Padrón Municipal en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan.
SUPERFICIE SUELO URBANO EXISTENTE	Correspondiente a la superficie de suelo SUC más superficie del suelo SUNC tal y como se propone en el PGOU objeto de verificación.

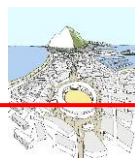
		CÓMPUTO CRECIMIENTO	
		Población	Superficie
SUC	Suelo Urbano Consolidado	No computa	No computa
SUNC	Suelo Urbano no Consolidado	No computa	No computa
SUO/SURS	Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado	2,4 hab/viv x nº de “nuevas viviendas” (1) (2) (3)	Totalidad de los suelos a excepción del uso industrial (2)



SUNS	Suelo Urbanizable No Sectorizado (4)	No computa	No computa
SNU	Suelo No Urbanizable	No computa	No computa
(1)Se entenderá como:		-“nuevas viviendas” las “viviendas propuestas” menos las “viviendas existentes”	
		-“viviendas propuestas” las fijadas como máximo por el Plan como determinación urbanística.	
		-“viviendas existentes” las realmente construidas y terminadas.	
		NOTA: Si no se fija el número de viviendas, el crecimiento poblacional será el resultado de dividir por 40 m² la edificabilidad residencial, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.	
(2) En SUO y SURS se incluirán los sistemas generales incluidos y adscritos y se excluyen los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las actuaciones urbanísticas contempladas en los POTS y las actuaciones declaradas de interés autonómico.			
(3) No computará la población correspondiente a la reserva de vivienda con algún régimen de protección.			
(4) El cómputo de población y de superficie se efectuará en el Plan de Sectorización.			

A continuación, se presenta un cuadro resumen de las previsiones contenidas en el Plan General en relación con la cuantificación de parámetros que evalúa la Norma 45 del POTA. Como se observa, estamos en todos los casos por debajo de los máximos establecidos.

6.9 CUADRO – RESUMEN CÁMPUTO DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO



CUMPLIMIENTO ART 45 POTA								
Actuaciones		Superficie (m ² s)	max. Viviendas permitido	nº viviendas existente	nuevas viviendas	vpo ⁽³⁾	incremento superficie (m ² s)	incremento población (2,4 hab/viv)
Suelo Urbano No Consolidado	Sectores Uso Global Terciario Industrial	126.445	-				no computa	no computa ⁽²⁾
	Sectores Uso Global Residencial	317.209	2.365		2.365	714	no computa	no computa ⁽²⁾
	ARI Uso Global Residencial	44.273	475		475	151	no computa	no computa ⁽²⁾
	ARI Asentamientos Urbanísticos	1.815.647	3.452	1.203	2.225	738	no computa ⁽¹⁾	3.568
	Areas Homogeneas	60.584	768		768		no computa	no computa ⁽²⁾
TOTAL SUELO URBANO		2.364.158	7.060	1.203	5.833	1.603		3.568
Suelo Urbanizable Sectorizado	Uso global Residencial	709.871	5.613	-	5.613	1.814	709.871	9.118
	Uso global Turístico	206.245	309	-	309	0	206.245	742
	SG Residencial y Turístico	311.911	-	-	-	-	311.911	-
	Uso global Terciario/ Industrial	198.122	-	-	-	-	no computa	no computa
	SG adscritos al SURS Terciario/ Industrial	36.900	-	-	-	-	no computa	no computa
Suelo Urbanizable No Sectorizado		338.487	a definir por Plan Sectorización				no computa	no computa
TOTAL SUELO URBANIZABLE		1.801.536	5.922		5.922	1.814	1.228.027	9.861
TOTAL PREVISTO PGOU		2.686.956	12.982		11.755	3.417	1.228.027	13.429
MÁXIMO AUTORIZADO (Norma 45 POTA)							3.546.882	18.882

CUMPLE CUMPLE

(1) En aplicación del artículo 22.1 del Decreto Ley 3/2019 no computan en el Suelo Urbano existente los terrenos ocupados por asentamientos producidos de forma irregular a los que el PGOU otorgue la clasificación de SUNC.

(2) En aplicación de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático no computan en el cálculo del crecimiento poblacional la capacidad residencial del SUNC.

(3) No computará la población de las viviendas con algún régimen de protección



7. JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.4ª de la Ley 7/2002 de Ordenación del territorio de Andalucía y el artículo 10.4 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda *“La Consejería competente emitirá informe preceptivo, tras la Aprobación Inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de vivienda y suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de vivienda”*.

El presente apartado pretende justificar de forma expresa el cumplimiento de los artículos 10.1.A)b) , 17.8 y 18.3.c) de la Ley 7/2002 (LOUA) y los artículos 10.2 y 10.3 de la mencionada Ley 4/2013, aún a costa de reiterar la información ya reflejada en otros apartados de esta memoria.

7.1 COHERENCIA CON EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (art. 10.2 de la Ley 4/2013)

La Ley 4/2013 establece en su artículo 10.2 que *“El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean necesarias para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo”*

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en adelante (PMVS), fue aprobado por el Ayuntamiento en Plano el 5 de julio de 2018. En él, entre otras consideraciones, se establece las necesidades de vivienda protegida en el municipio y su localización en función de las necesidades de su población.

Tras analizar un análisis demográfico y del parque de viviendas (con especial detalle a la vivienda protegida en el municipio) que ha sido actualizado por el anejo “Estudio de vivienda, población y suelo” que contiene el PGOU valora los distintos recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda.

Como ya se ha ido comentando en otros apartados de este documento la ejecución del planeamiento en el municipio ha sido desigual, por razones suficientemente analizadas en la memoria de información y que no es necesario reiterar, tales como el mercado “paralelo” de viviendas irregulares en el Zabal, el excesivo ratio de metros cuadrados construidos por vivienda incoherente con el mercado inmobiliario actual y que hacían inviables económicamente las promociones inmobiliarias o los problemas asociados a la gestión detectados en muchas unidades de ejecución delimitadas.

El nuevo PGOU trata de resolver estas cuestiones detectadas para fomentar la ejecución de un nuevo modelo residencial, adaptado al mercado actual, y que poco a poco vaya regenerando el sector residencial del municipio.

Tal y como ya se ha comentado en la memoria de ordenación, al hablar del uso residencial, dicho uso se propone completando los vacíos urbanos y ligado al anillo perimetral del núcleo urbano en la actual Avenida Cartagena, Dentro de los criterios específicos de ordenación de los mismos se establece que la ordenación que finalmente se proponga deberá garantizar la implantación de usos complementarios al residencial.

Se ha optado por densidades de viviendas que garanticen el consumo del aprovechamiento objetivo en un tamaño de viviendas (una vez descontada la vivienda protegida que tienen una superficie reglada) acorde con las necesidades detectadas para el municipio por el Plan Municipal de Vivienda y suelo y el estudio demográfico y de vivienda realizado por este PGOU.

El PMVS propone distintas actuaciones encaminadas a facilitar el acceso a una vivienda digna a la demanda existente en el municipio que identifica según el Registro Municipal de Demandantes en 1.005 inscripciones, de las que el 60% esta realizado por hogares unipersonales o de dos miembros, con solo un 10,85% de demanda de vivienda en venta siendo los restantes demandantes de viviendas en régimen de alquiler en distintos programas con una mayor representación de gente joven (el 37,01%). El número de inscripciones activas en el momento de redacción del PMVS es de 298, según se desprende del Informe Estadístico del Registro Público de Municipal de Demandantes de vivienda que se adjunta al Anexo del Estudio de Población Vivienda y suelo de estas memorias.

Las líneas de actuación susceptibles de ser recogidas en el PGOU son las siguientes;

Las relacionadas con la reserva de suelo para acoger la necesidad de nuevas viviendas son dos;

- Actuaciones en suelos procedentes de la cesión del 10% del aprovechamiento medio para la ejecución de viviendas de titularidad municipal. El PMVS contabiliza en el PGOU que se revisa que en los Suelos Urbanizables Sectorizados 33.767 uas, que generan una edificabilidad de 48.237 m2t y darían lugar a la ejecución de 533 VPO de las cuales el 50% sería de régimen especial.
- Actuaciones en los suelos reservados en el PGOU para satisfacer las necesidades de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de vivienda y suelo.



El PMVS identifica en el PGOU en revisión 71.725 m²t que acogerían unas 816 viviendas sometidas a algún régimen de protección.

c) Actuaciones destinadas a la eliminación de la infravivienda.

El nuevo PGOU de la Línea en su estudio sobre las necesidades de vivienda para los próximos 10 años de vigencia del Plan, justifica según los estudios demográficos y de creación de hogares que serán necesarias aproximadamente como mínimo un total de 4.525 viviendas, de estas 4.525 unidades 1.358 unidades deberán ser VPO.

El nuevo PGOU clasifica suelo para la ejecución de un máximo 5.922 viviendas en el Suelo Urbanizable Sectorizado, con un techo residencial estimado de 574.343 m²t, de los cuales el 30% (172.303 m²t) sería para la ejecución de viviendas con algún régimen de protección, lo que supondría un mínimo (estimando la superficie construida por vivienda en 95 m²c) de 1.814 viviendas.

En los sectores de suelo urbano no consolidado el PGOU clasifica suelo para la ejecución de un máximo de 2.365 viviendas, con un techo residencial aproximado de 226.103 m²t, de los cuales el 30 % (67.831 m²t) sería para la ejecución de viviendas con algún régimen de protección, lo que supondría un mínimo (estimando la superficie construida por vivienda en 95 m²c) de 714 viviendas.

En las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado (ARIs) el PGOU delimita ámbitos para la ejecución de 47.693 m²t residencial, de los que 14.308 m²t serán destinados a la ejecución de vivienda protegida, lo que supondría un mínimo de 151 viviendas.

En las Áreas de Homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado (AH) el PGOU, aunque no es obligatoria la reserva de VPO el PGOU delimita suelo para la ejecución de un máximo de 78.067 m²t residencial de los que 42.441 m²t (unas 447 viviendas) serán con destino a vivienda protegida en las actuación AH-4 “San Antón” y en la AH-6 con destino exclusivo a vivienda protegida y a la eliminación de la infravivienda detectada.

Así como en la actuación de incremento de aprovechamiento incluida en la (AH-7) “Centro Social – Junquillo” se ejecutarán con destino exclusivo a vivienda protegida y a la eliminación de la infravivienda detectada.

Así mismo es una actuación clave en el PGOU la reurbanización de la barriada “Junquillos” (PERU -2) - La Barriada denominada “Los Junquillos”, se conforma como un amplio ámbito residencial con distintas tipologías de vivienda pública delimitada por el Este con el Barrio de San Pedro, al Sur incluyendo a la Barriada de la O.S.H. de

Mondéjar y el Polígono “La Colonia”, y al Norte con las nuevas zonas de extensión de la Ciudad tanto residencial como industrial.

La realización de esta barriada residencial de Vivienda Pública de “Los Junquillos” se origina en un largo proceso de implantación (1943 a 1.976) que aglutina más de 3.600 viviendas.

El principal objetivo de este Plan Especial es la rehabilitación de su conjunto residencial y la reurbanización de sus espacios libres, cuyo estado de deterioro exige operaciones de intervención puntual para cualificar su actividad urbana y posibilitar acciones de rehabilitación de su parque residencial.

Una actuación similar enmarcada dentro de las denominadas Áreas de Rehabilitación Integral de la Junta de Andalucía es la denominada “Padre Pandelo” (PERU-4) para la rehabilitación residencial y la mejora del medio urbano. Se trata de un actuar en ámbitos urbanos caracterizados por la existencia de viviendas que constituyen el domicilio habitual y permanente de población con recursos económicos limitados y cuyos conjuntos residenciales están degradados. Dichas viviendas, aunque hoy son de titularidad privada proceden en muchos casos de actuaciones públicas desarrolladas en las primeras décadas del siglo XX.

El PGOU delimita el ámbito susceptible de dicha intervención que comprenderá actuaciones de rehabilitación residencial tales como mejora del estado de conservación de la edificación, de la accesibilidad, de su calidad ambiental. También se incorporarán actuaciones de mejora del medio urbano que comprenderán la reurbanización, mejoras de accesibilidad y mejoras en la calidad ambiental.

Por todo ello se puede decir que el PGOU cumple y supera las determinaciones previstas en el PMVS.

7.2 RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE VP (art. 10.1.A)b) de la Ley 7/2002

El artículo 10.A.b establece que “*el PGOU establecerá en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas en los términos previstos por el PMVS*”.

En cumplimiento de esta disposición el PGOU establece las siguientes reservas para su destino a vivienda protegida;

Suelo Urbanizable Sectorizado; Sectores con uso global residencial;



Sectores	Determinaciones de ordenación						Usos pormenorizados		
	Superficie	Uso global	Densidad		E. global	Techo máximo	Terciario	Reserva Vivienda Protegida	
	S m²s		D viv./ha.	D x S nº viv. máx.	I _E m²t/m²s	I _E xS m²t		30% m²t	nº
SURS-1 PEDRERAS NORTE	136.317	Residencial	90	1.227	0,95	129.501	4.907	37.378	393
SURS-2 RONDA	129.004	Residencial	75	968	0,80	103.203	3.870	29.800	314
SURS-3 ZABAL BAJO	145.580	Residencial	50	728	0,55	80.069	2.912	23.147	244
SURS-4 EJE NORTE RESIDENCIAL I	163.138	Residencial	90	1.468	0,95	154.981	5.873	44.732	471
SURS-5 EJE NORTE RESIDENCIAL II	135.833	Residencial	90	1.222	0,95	129.041	4.890	37.245	392
SURS-6 LA CAMPANA	206.245	Turístico	15	309	0,30	61.874	31.555	51% Hotelero y otros usos terciarios	
SURS-7 EJE NORTE Terciario I	152.154	Terciario industrial			0,55	83.685	50.211		
SURS-8 EJE NORTE Terciario II	45.968	Terciario Industrial			0,55	25.282	15.169		
TOTAL SECTORES	1.114.238		53	5.922	0,69	767.636	119.388	172.303	1.814

En los sectores de suelo urbano no consolidado con uso global residencial el PGOU establece las siguientes reservas.



Sectores Suelo Urbano No Consolidado		Determinaciones de ordenación						Usos pormenorizados		
		Superficie S ^[1] m²s	Uso global	Densidad global		Edificabilidad global		Terciario m²s	Vivienda Protegida	
				D	D x S	I _E	I _E xS		x 0,3	nº
				viv./ha.	nº viv. máx.	m²t/m²s	m²t		m²t	
SUNC-1	CASTILLEJOS	19.582	Residencial	75	147	0,70	13.707	441	3.980	42
SUNC-2	CALLE MURILLO	12.677	Residencial	75	95	0,70	8.874	285	2.577	27
SUNC-3	CALLE XAUEN	22.201	Residencial	75	167	0,70	15.540	500	4.512	47
SUNC-4	CALLEJON DE LA PIZARRA	16.852	Residencial	80	135	0,80	13.482	404	3.923	41
SUNC-5	ARROYO CACHON	30.434	Residencial	75	228	0,80	24.348	685	7.099	75
SUNC-6	TRAVESIA QUEVEDO	23.070	Residencial	50	115	0,60	13.842	3.461	3.115	33
SUNC-7	AVDA. DE LA COLONIA	13.045	Terciario	0	0	0,60	7.827	7.827	0	0
SUNC-8	TORRES QUEVEDO	40.071	Terciario	0	0	0,60	24.043	24.043	0	0
SUNC-9	INDUSTRIAL OESTE	28.336	Industrial	0	0	0,60	17.001	4.250	0	0
SUNC-10	TRAVESIA JUNQUILLO	111.870	Residencial	85	951	0,85	95.090	2.853	27.671	291
SGS-2	HOSPITAL COMARCAL	38.734	Sanitario							
SUNC-11	CALLE EBRO	11.978	Residencial	75	90	0,70	8.385	270	2.435	26
SUNC-12	CALLE RUPERTO CHAPIN	10.991	Residencial	75	82	0,70	7.693	247	2.234	24
SUNC-13	CALLE LUISA ROLDAN	13.668	Residencial	75	103	0,70	9.568	308	2.778	29
SUNC-14	CALLE PAVIA	13.035	Residencial	75	98	0,75	9.776	293	2.845	30
SUNC-15	CAMINO TORRENUEVA	11.231	Terciario	0	0	0,80	8.985	8.985	0	0
SUNC-16	CALLE BOLIVIA	10.582	Residencial	50	53	0,55	5.820	159	1.698	18
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	33.763	Terciario	0	0	0,75	25.322	25.322	0	0
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	20.268	Residencial	50	101	0,65	13.174	3.294	2.964	31
TOTAL SECTORES		482.389		49	2.365	0,67	322.477	83.625	67.831	714
TOTAL SECTORES USO RESIDENCIAL		317.209		75	2.365		239.300	13.198	67.831	714



Los ARI del Suelo Urbano No Consolidado que tienen una dimensión tan reducida que la reserva del 30% de vivienda con algún régimen de protección, quedaría integrada dentro de las promociones de vivienda libre sin necesidad de localizarlas en una parcela concreta, siendo el proyecto de ejecución el que determine que viviendas tienen el precio tasado.

Sectores Suelo Urbano No Consolidado		Determinaciones de ordenación						Usos pormenorizados		
		Superficie [1]	Uso global	Densidad global		Edificabilidad global		Terciario	Vivienda Protegida	
		S		D	D x S	I _E	I _E xS		x 0,3	nº
		m ² s		viv./ha.	nº viv. máx.	m ² t/m ² s	m ² t		m ² t	
ARI-1	PJE. ANTONIO MAURA	997	Residencial	120	12	1,10	1.097	36	318	3
ARI-2	CALLE ITALIA	2.506	Residencial	120	30	1,30	3.258	90	950	10
ARI-3	CALLE CASTILLA	1.269	Residencial	120	15	1,30	1.650	46	481	5
ARI-4	VILLEGAS	6.995	Residencial	70	49	0,70	4.897	147	1.425	15
ARI-5	GIBRALTAR	1.046	Residencial	120	13	1,10	1.151	38	334	4
ARI-6	TRAVESIA ZORRILLA	2.411	Residencial	80	19	0,66	1.591	58	460	5
ARI-7	LOPE DE VEGA	5.866	Residencial	100	59	0,91	5.338	176	1.549	16
ARI-8	CALLE STA. ANGELA	6.154	Residencial	120	74	1,30	8.000	222	2.334	25
ARI-9	PEDRERA	9.738	Residencial	120	117	1,30	12.659	351	3.693	39
ARI-10	BERROCAL	4.655	Residencial	120	56	1,30	6.052	168	1.765	19
ARI-11	CALLE VILLAVEVERDE	2.634	Residencial	120	32	1,30	3.424	95	999	11
TOTAL ARIS		44.273			475		49.118	1.425	14.308	151



En las ARIA (Áreas de Reforma Interior de Asentamientos), la ordenación pormenorizada prevista reserva el 30% del techo residencial para la ejecución de viviendas con algún régimen de protección en todas aquellas nuevas ordenaciones (ON) cuya densidad de viviendas es superior a 15 viviendas /hectárea.

Las parcelas calificadas como PI y AV que agrupan a las parcelaciones y edificaciones irregulares existentes o bien tienen una densidad inferior a 15 viviendas / hectárea o bien están colmatadas por lo que la reserva de VPO no es posible y ha quedado ampliamente compensada en las actuaciones municipales AH-6 Y AH-7.

El techo reservado para la ejecución de viviendas protegidas asciende a 70.154 m²t lo que estimando una superficie construida media de 95 m²c por vivienda supone la ejecución de 738 viviendas de VPO en estos ámbitos y se ejecutará en las parcelas indicadas en el cuadro de determinaciones de ordenación que figura en el documento A3 Inventario de Asentamientos Urbanísticos.

En cuanto a las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano No consolidado, la reserva de viviendas de protección oficial es;

Áreas Homogéneas en SUNC		REVISION PGOU									
		Determinaciones							Usos pormenorizados		
		Superf. m ² s	Uso global	Uso complementario	Densidad	Vivienda nº	le m ² /m ² s	Techo m ² t	Terciario m ² s	Residencial m ² t	VPO m ² t
AH-1	SANTA BARBARA	2.959	Residencial Plurifamiliar Libre	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	105	4,25	12.577		1.600	
AH-2	CLUB NAUTICO	6.311	Residencial Plurifamiliar Libre	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	180	4,25	26.820	8.110	18.710	
AH-3	CINE IMPERIAL	994	Residencial Plurifamiliar Libre	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	22	2,00	1.989		1.989	
AH-4	CALLE SAN ANTON	4.282	Residencial Plurifamiliar VPO	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	80	1,67	7.151		7.151	7.151
AH-5	PASEO MEDITERRANEO	1.696	Residencial Plurifamiliar Libre	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	40	2,20	3.731		3.731	
AH-6	CALLE SEVILLA	6.793	Residencial Plurifamiliar VPO	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	99	1,55	10.529	1.148	9.381	9.381
AH-7	CENTRO SOCIO CULTURAL JUNQUILLO	37.548	Residencial Plurifamiliar VPO	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	273	0,75	28.161	2.253	25.908	25.908
TOTAL		60.584				798		52.269	12.892	78.067	42.441

Las Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento/ Áreas Homogéneas AH-4, AH-6 Y AH-7 destinan el 100% de las viviendas al régimen de protección como ya se ha mencionado anteriormente.

En total las reservas de suelo para vivienda con algún régimen de protección se resumen en el cuadro al final de este capítulo, a las cifras contenidas en el cuadro correspondientes a las reservas del 30% habrá que añadir el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento de cesión municipal que también se destinará a la construcción de vivienda protegida.

Tal y como puede comprobarse la edificabilidad destinada a viviendas con algún régimen de protección esta convenientemente repartida entre todas las categorías de suelo para garantizar su escalonada ejecución en el tiempo, y se encuentra localizada inmersa en la ciudad existente para evitar la segregación espacial de la misma y fomentar la cohesión e integración social.

7.3 PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.3.c de la LOUA y 10.2 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre, los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en el desarrollo del Plan General serán los siguientes;

- En los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso característico residencial, el plazo se fijará por el Plan Parcial contenga la ordenación detallada del sector. Siendo en su defecto el plazo genérico para la ejecución de las mismas de ocho años desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
- En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso característico residencial a ordenar mediante un Plan Parcial, el plazo se fijará por dichos instrumentos de desarrollo, siendo en su defecto el plazo genérico para la ejecución de las mismas de ocho años desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
- En las Áreas de Reforma Interior (ARI), remitidas a un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de sus determinaciones, la ejecución de las viviendas protegidas será antes de ocho años a contar desde la finalización del plazo de la obra de urbanización.

En las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA), el plazo para la ejecución de las viviendas será de 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU, o desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que modifique la ordenación detallada prevista por el PGOU.



4. En las Áreas Homogéneas, el plazo para la ejecución de las viviendas será de 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU, o desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que modifique la ordenación detallada prevista por el PGOU.

7.4 LOCALIZACION DE LAS RESERVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el caso de los Sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizables será el Plan Parcial el que localice las parcelas donde se ejecutará la reserva prevista para vivienda con algún régimen de protección.

En el caso de las áreas de reforma interior (ARI y ARIA) y áreas homogéneas cuya ordenación pormenorizada está determinada por el plan, y se remiten a la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica en caso de necesitarse una mayor concreción, será el Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en la parcela el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andalúz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior.

7.5 CUADRO JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VPO

RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA					
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Techo Residencial (m ² t)	Techo VPO (m ² t)	Estimacion viv. 95 m ² t /cu
Suelo Urbano No Consolidado	Sectores (SUNC)	317.209	226.102	67.831	714
	Areas de Reforma Interior (ARI)	44.273	47.693	14.308	151
	Areas Homogeneas (AH)	60.584	78.067	42.441	447
	A. Reforma Interior Asentamientos (ARIA)	1.815.647	485.200	70.154	738
TOTAL SUELO URBANO		2.237.713	837.062	194.733	2.050
Suelo Urbanizable Sectorizado	Sectores (SURS)	709.871	574.343	172.303	1.814
TOTAL SUELO URBANIZABLE		709.871	574.343	172.303	1.814
TOTAL PREVISTO PGOU		2.947.584	1.411.405	367.036	3.864