REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Y CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

MEMORIA

APROBACIÓN PROVISIONAL (2020)

A7. RESUMEN EJECUTIVO

SEGUI PEREZ JOSE - 24724470E

Firmado digitalmente por SEGUI PEREZ JOSE - 24724470E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-24724470E, givenName=JOSE, sn=SEGUI PEREZ, cn=SEGUI PEREZ JOSE - 24724470E
Fecha: 2020.12.30 11:41:47 +01'00'

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

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudiosegui.com

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 APROBACIÓN INICIAL
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: EAEO 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)

A7 RESUMEN EJECUTIVO

1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL....3
2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN....8
3 OBJETIVOS GENERALES....8
3.1 CONVERTIR LOS PROBLEMAS EN "OPORTUNIDADES"....8
3.2 ALGO MÁS QUE UN PLAN GENERAL: UN "PROYECTO DE CIUDAD"....9
3.3 COMPLEJIDAD Y MODERNIDAD: NUEVAS "CENTRALIDADES" URBANAS Y TERRITORIALES 10
3.4 CONCRETAR LAS ACTUACIONES: LA "ACCIÓN TERAPÉUTICA" DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN 11
3.5 REFERENCIAS UNITARIAS Y FRAGMENTARIAS: "PLAN-PROYECTO"....11
3.6 UNA APUESTA POR EL EQUILIBRIO PÚBLICO-PRIVADO: LA GESTIÓN DEL PLAN....12
3.7 UN NUEVO MODELO RESIDENCIAL: "LA VIVIENDA COMO EQUIPAMIENTO"....13
3.8 HACIA UNA "CIUDAD INCLUSIVA": LA "HABITABILIDAD" DE LA CIUDAD....14
3.9 LAS NUEVAS MUTACIONES DE LA CIUDAD: EL "PAISAJE COMO PROYECTO"....15
3.10 DOMESTICAR LAS ZONAS URBANAS: "URBANIZAR" Y "REEQUIPAR" LA CIUDAD....16
3.11 LA ORDENACIÓN DE ASENTAMIENTOS ILEGALES: LA "CIUDAD INFORMAL"....17
3.12 LAS ORDENACIONES MEDIOAMBIENTALES: LOS "PARQUES NATURALES" Y "CORREDORES VERDES" COMO ESPACIOS ESTRUCTURANTES....18
3.13 UN PROCESO DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA: CONSEGUIR UN PLAN DE "CONSENSO COLECTIVO"....19
4. OBJETIVOS AMBIENTALES....20
5. OBJETIVOS DE SALUD....20
6. REDACCIÓN y TRAMITACIÓN DE LA "REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA" Y SU "CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS":....22
6.1 MODIFICACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE....23
7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN....24
7.1 LA RED DE SISTEMAS GENERALES (E)....24
7.1.1 Sistema General de Espacios Libres....24
7.1.2 Sistema General Servicios, Dotaciones y Equipamientos....25
7.1.3 Sistema General Infraestructuras....26
7.1.4 Sistema General Viario....28
7.1.5 Relación de Sistemas Generales....31
7.2 LOS SISTEMAS LOCALES....37
7.2.1 Sistema local de espacios libres y equipamientos y media dotacional....37
7.2.2 Cuadro Sistemas locales existentes....37
7.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (E y P)....42
7.3.1 Suelo Urbano Consolidado....42
7.3.2 Suelo Urbano No Consolidado....46
7.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (E y P)..56
7.4.1 Suelos Urbanizables Sectorizados....56
7.4.2 Suelos Urbanizables No Sectorizados....59
7.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (E y P) 59
7.5.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.....59
7.5.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial....61
7.5.3 Suelo no urbanizable de carácter natural o rural....61
8. GESTIÓN....63
8.1 CONSIDERACIÓNES EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO....63
8.2 ÁREAS DE REPARTO....64
8.2.1 Suelo urbanizable sectorizado....64
8.2.2 Suelos urbanos no consolidados.....64
8.3 OBTENCIÓN Y MEJORA DE LOS SISTEMAS GENERALES....64
8.4 CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS....66
8.4.1 Coeficientes de ponderación.....66
8.5 APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO....66
8.5.1 Cuadro de determinaciones y aprovechamientos de los sectores del suelo urbanizable sectorizado....69
8.6 APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO....70
8.6.1 Aprovechamiento medio en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado....70
8.6.2 Cuadro de determinaciones y aprovechamientos de los sectores del suelo urbano no consolidado....71
8.6.3 Aprovechamiento medio en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado....73
8.6.4 Cuadro de aprovechamientos y determinaciones en las Áreas de Reforma Interior (ARI) 74
8.6.5 Aprovechamiento objetivo y determinaciones en las Áreas Homogéneas (AH)....75
9. ORDENACION GENERAL DE USOS....77
9.1 USO GLOBAL RESIDENCIAL 77
9.2 USO GLOBAL TURÍSTICO....78
9.3 USOS PRODUCTIVOS; INDUSTRIAL Y TERCIARIO....78

10. PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN 80
10.1 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES 80
10.2 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS URBANOS 82
10.3 PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS. 84
11. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 86
11.1 CATEGORÍAS ORGANIZATIVAS DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL CATÁLOGO 87
11.2 NIVELES DE PROTECCIÓN 87
12. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL 88
12.1 CUMPLIMIENTO del estándar del artículo 10.1.c1 de la LOUA 89
12.2 DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES 90
12.2.1 Protecciones territoriales y derivadas de la Legislación sectorial 90
12.2.2 Prevención de riesgo de inundación 91
12.2.3 Prevención del Riesgo de Incendio 91
12.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DIMENSIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS (Norma 45 POTA/ Instrucción 1/2014) 91
12.3.1 Dinámica de la población 92
12.3.2 Necesidades de viviendas. 92
12.3.3 Valoración del dimensionado del crecimiento urbanístico necesario y propuesto .92
12.3.4 Adecuación del crecimiento urbanístico a las condiciones del art. 45 del POTA. 93
12.4 CUADRO – RESUMEN CÓMPUTO DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO 94
13. JUSTIFICACIÓN de las previsiones en materia de vivienda 96
13.1 RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE VP (art. 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 96
13.2 PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS 100
13.3 LOCALIZACION DE LAS RESERVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 101
13.4 CUADRO JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VPO 101
14. PLANOS DE SUSPENSION DE LICENCIAS 102

1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL

El documento de la “Revisión del Plan General de La Línea de la Concepción”, que incluye el documento de su “Catalogo de Elementos Protegidos”, trata de desarrollar sus contenidos documentales de Textos y Planos incluyendo las Ordenaciones “Estructurales” y “Pormenorizadas”, para lo cual se especifica en cada apartado en concreto de esta Memoria los contenidos que corresponden a la “Ordenación Pormenorizada” o a la “Ordenación Estructural” conforme a lo establecido en el Artículo 10 de la LOUA, señalando su correspondencia en cada uno de sus capítulos.

En cuanto a los documentos gráficos de sus Planos se han diferenciado los correspondientes a la Ordenación “Estructural” y los de Ordenación “Pormenorizada” que han sido recogidos en la redacción del presente documento de “Revisión del Plan General de La Línea” y su “Catalogo de Protección de Elementos” que se incorpora integrado en el propio Plan General para la tramitación administrativa conjunta de ambos documentos. En base a ello, se han establecido los siguientes “Criterios y Objetivos”:

a. **Ordenación “Estructural”.**

El Plan General “Estructural” establece la ordenación estructural del municipio de La Línea que debe se ajusta a las previsiones de la estrategia territorial y a las de los planes supramunicipales.

El Plan General “Estructural” contiene las siguientes determinaciones:

1. Objetivos e indicaciones de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.
2. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde
3. Red primaria
4. Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
5. Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
6. Clasificación del suelo.
7. Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
8. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
9. Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
10. Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
11. Política pública de suelo y de vivienda.

En todo caso, se estará a las determinaciones previstas para la ordenación estructural en el Art. 10.1 de la LOUA, expresando cuales son los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para su desarrollo, para cada una de las zonas que en él se delimiten, y estableciendo los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal ajustado a la LOUA siendo vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan , sin prejuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.

El Plan concreta y define los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con el horizonte temporal correspondiente:

a) Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del Plan General Estructural.
b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, tal y como se contemplan en la estrategia territorial.
c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.

En este sentido el Plan General Estructural define un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su evaluación y seguimiento. Estos indicadores poseen, como atributos mínimos, los siguientes: sencillez, disponibilidad, fiabilidad, representatividad y comparabilidad. Las directrices estratégicas del desarrollo del Plan General Estructural atienden a los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en la normativa autonómica.

El Plan General “Estructural” también ha definido la infraestructura verde (red estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios ,

incluyendo espacios verdes y otros elementos físicos en áreas terrestres naturales , rurales y urbanas ó marinas), a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal de esta infraestructura de manera coordinada con los municipios colindantes. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se han zonificado y regulado de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el Plan General “Estructural” establece determinaciones normativas, aplicables a todos o a algunos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

La red primaria está compuesta por el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria están interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio y comprenden los siguientes aspectos:

a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
c) Parques públicos con relación al total de población prevista en el plan.
d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establece para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación.

El Plan General “Estructural” delimita, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal. La ordenación estructural ha diferenciado:

a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticos, económicas y culturales que desempeñan.
b) Las zonas urbanizadas, se han incluido en aquellos suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comportan más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotación.
c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

Para las zonas rurales, la ordenación estructural de la presente Revisión del Plan General de La Línea ha establecido los siguientes criterios:

a) La diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrologicos o de calidad paisajística.
b) En el suelo rural común se han establecido las normas básicas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas. en este tipo de suelo se han delimitado zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejen su vocación territorial futura y se regularán los usos que puedan acoger.
c) en el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, se ha aplicado la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin prejuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión. En este tipo de suelo, las actividades se han relacionado con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además se ha exigido que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social han prevalecido los valores ambientales culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados. Igualmente se han elevado a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los

servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana, la ordenación estructural de la presente Revisión del Plan General ha establecido los siguientes criterios:

a) Los usos dominantes en cada zona, sean definido en residencial, turístico e industrial o terciario.

b) Las normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, se han decidido de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

- En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan ha diferenciado entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada.
- En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan ha diferenciado entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.
- El núcleo, o núcleos, históricos se han distinguido como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

Una vez zonificado el territorio municipal, el Plan General “Estructural” ha delimitado en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que en la presente Revisión del Plan General ha sido:

a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector se ha configurado con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

b) Sectores en Suelo Urbano No Consolidado para operaciones de renovación urbana que se ordenaran mediante Planes Parciales

Para cada sector, el Plan General “Estructural” ha realizado una estimación aproximada del número máximo y mínimo de viviendas en ámbitos de uso residencial, y se ha calculado una estimación preliminar de sus dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.

El Plan General “Estructural” ha establecido los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística. Se cumple lo previsto en el Art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, incluyendo el plan una memoria de sostenibilidad económica en la que , de acuerdo con la legislación de suelo del Estado , se ha ponderado el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Plan General “Estructural” contiene también la determinación de la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definido así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación. Asimismo, se han establecido las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de nuevos sectores y su incorporación al proceso de transformación urbanística. Estas determinaciones se han ajustado a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano establecidos en la normativa, incluyendo también el informe de Sostenibilidad Ambiental que indica el Art. 22.2 del TRLSRU y la memoria que asegura la viabilidad económica recogido en el Art.22.5 de la misma norma.

El Plan General Estructural ha establecido los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial. A tal efecto, ha fijado las directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector. En su caso ha indicado que infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o

equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

Conforme a la legislación estatal y autonómica el Plan General "Estructural" de La Línea ha respetado la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo de treinta por cien de la edificabilidad residencial que se genere con las determinaciones y excepciones que recoge la LOUA. No obstante, dicha reserva no es inferior a lo que ha resultado de un estudio de demanda que se ha realizado con el motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinan.

b. **Ordenación "Pormenorizada":**

En cuanto a la ordenación pormenorizada se ha establecido como desarrollo de la ordenación estructural y contiene las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensione, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planeamiento les ha atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establecen las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.

e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

f) La fijación de alineaciones y rasantes.

g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere la normativa autonómica en materia urbanística y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se han tenido también en consideración las determinaciones previstas para la ordenación pormenorizada establecidas en el Art. 10.2 de la LOUA.

Son funciones del plan de ordenación "Pormenorizada" del documento de Revisión del Plan General de La Línea:

a) Regular las ordenanzas generales de edificación en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificadas que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.
b) Se ha ordenado el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También se ha ordenado los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización.

El Plan de ordenación "Pormenorizada" ha establecido los criterios de ordenación de los ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, cuando por su amplitud y características, han configurado un sector completo de plan parcial. En estos casos, el plan de ordenación pormenorizada ha concretado, los criterios básicos para el diseño de la ordenación para que se garantice la conexión y los mismos estándares de calidad urbana que serán exigibles en la redacción del plan parcial.

La Revisión del Plan General de La Línea que aquí se presenta, contiene los siguientes documentos:

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0. Criterios y objetivos generales
1. Memoria Informativa y Justificativa

A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

A3 INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

A4 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. Estudio Económico – Financiero
2. Informe de Sostenibilidad Económica

3. Viabilidad económica para las actuaciones sobre el medio urbano
4. Memoria que asegure la viabilidad económica sobre el medio urbano

A5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1. Estudio complementario de suelo y vivienda
2. Estudio complementario de tráfico, aparcamiento y transporte.

A6 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

A7 RESUMEN EJECUTIVO

B. PLANOS

Información;

Situación

IS.01	Situación
IS.02	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

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. Normas urbanísticas generales
2. Disposiciones particulares para cada clase de suelo
3. Fichas de ámbitos de planeamiento
4. Ordenanzas en suelo urbano

D. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Informe de sostenibilidad ambiental

E. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
F. ANEXOS:

1. Estudio de inundabilidad
2. Estudio acústico
3. Estudio de impacto de genero
4. Estudio vías pecuarias

2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

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

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

3 OBJETIVOS GENERALES

3.1 CONVERTIR LOS PROBLEMAS EN “OPORTUNIDADES”

En cuanto a las principales cuestiones anteriormente expuestas que justifican también plantear esta revisión del Plan General, podríamos resumir principalmente la necesidad de clarificar el modelo estructural de la ciudad que requiere la integración de las “nuevas infraestructuras” que han generado los desarrollos urbanísticos de sus ámbitos territoriales colindantes de Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol, en donde la Ciudad de La Línea se ha convertido en importante rótula territorial; la obligada reordenación de la importante herencia del Centro Histórico que requiere un nuevo “Catalogo de Protección” de su importante Patrimonio y la cualificación de su actividad

urbana; en los Suelos Urbanos Consolidados de la Ciudad la concreción de nuevas propuestas de ordenación capaces de solucionar los problemas heredados de sus desarrollos urbanísticos y las necesarias continuidades de su “viario medio” mediante una acción “urbanizadora” que sea capaz de “mejorar la ciudad heredada”; y completar los sistemas “viarios estructurantes” recuperando sus “fachadas marítimas”, especialmente de Levante, para “asomar” la ciudad al mar y potenciar su paisaje litoral, consolidando sus paseos litorales de Poniente y Levante y completar el modelo viario “radioconcéntrico” con las nuevas “Rondas Norte” y “Eje Norte”.

Así mismo, la necesaria cualificación urbanística de los espacios centrales del Parque Princesa Sofía y la mejora de sus Espacios Deportivos para potenciar su actividad colectiva por la cercanía al Centro Urbano; una mayor definición del modelo estructural de escala territorial de la ciudad, en su relación con Gibraltar, Bahía de Algeciras y Costa del Sol, mediante la creación de nuevas “centralidades” económicas, productivas y turísticas que potencien sus nuevas relaciones y desarrollos tanto de escala urbana como territorial; definir un programa de estratégicas “intervenciones” que a modo de “acupuntura urbanística” sean capaces de dinamizar procesos de cualificación urbana y social de la ciudad precisamente en sus tejidos más necesitados.

Así mismo, son importantes objetivos la búsqueda de una “oferta residencial” más acorde con su propia demanda social; nuevos “suelos productivos” que puedan generar espacios de innovación tecnológica en sus zonas industriales; incrementar la “dotaciones” y “espacios libres” como elementos estructurantes de la ciudad, dotando de mayor “urbanidad” a la ciudad heredada; solucionar los grandes problemas de los asentamientos irregulares y sectores más desagradados de la ciudad…, podrían ser algunas de las principales razones para plantear esta nueva y necesaria revisión del actual Plan General con el fin de mejorar la “imagen urbana” que requiere la Ciudad de La Línea y la necesaria cualificación social y económica que necesita con urgencia su población. Y todo ello, mediante una eficaz gestión capaz de “equilibrar intereses privados y públicos” como principal objetivo de las calificaciones urbanísticas del suelo a través de los adecuados repartos de aprovechamientos urbanísticos que los legitime, recuperando la iniciativa municipal el control de gestión del desarrollo de la ciudad mediante instrumentos urbanísticos creados a tal fin. Serán “concretas” propuestas que nacen con su vocación de resolver también “concretos” problemas de la ciudad, tanto de su ordenación espacial, organización funcional y articulación territorial del sitio de la ciudad en su referencia a la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol, así como con sus hitos paisajísticos del Peñón de Gibraltar y Litoral de Levante, reconciliando esa necesaria relación paisajística y territorial de la Ciudad de La Línea con su entorno más referencial. Su “lógica”, debe ser entendida desde la "razón" urbanística contenidas en los objetivos globales del Plan; su “eficacia”, desde su posibilidad de hacerse realidad sus actuaciones a través de un justo, ágil y eficaz modelo basado en los equilibrios de rentabilidad pública y privada que su “gestión pública” garantice su propia viabilidad. En definitiva, podríamos definir el modelo de esta revisión del nuevo Plan General de La Línea como un “Plan-Proyecto” de estructura general “unitaria” y al mismo tiempo “fragmentaria” en las diferentes actuaciones “terapéuticas” que como “proyectos estratégicos” propone el documento del nuevo Plan para “curar” o solucionar los problemas urbanísticos y sociales que actualmente padece la ciudad.

3.2 ALGO MÁS QUE UN PLAN GENERAL: UN “PROYECTO DE CIUDAD”

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

Esta idea de plantear y definir un “Proyecto de Ciudad” para La Línea de la Concepción, se basa en la necesidad de superar los modelos clásicos de los anteriores Planes Generales (en dónde la calificación del suelo se convertía en el casi exclusivo discurso de sus contenidos), para poder definir las condiciones urbanísticas de un auténtico

“proyecto” de escala urbana y territorial con capacidad de plantear formalmente estratégicas propuestas que nos aporte las necesarias y también concretas soluciones que requiere la ciudad, poniendo límites a los excesos privados y fortaleciendo la demanda pública en la búsqueda de ese equilibrio entre los intereses públicos que deberán legitimar en todo caso a los intereses privados que se deriven de las calificaciones urbanísticas del desarrollo del nuevo Plan General de La Línea. Y todo ello, recuperando las buenas herencias de la planificación urbanística de aquellos primeros años de la transición democrática de los años 80, en dónde el Plan se convertía en un documento municipal de ilusionantes propuestas en donde sus contenidos y gestiones se habían basado en sus procesos de participación pública, que hacía posible precisamente una didáctica información capaz de hacer “entendible” no sólo el documento técnico a la ciudadanía, en su manera de reflejar y narrar el conjunto de los proyectos de la ciudad, sino también de la necesaria “concertación” con los agentes públicos y privados para que se posibilite “hacerlas realidad” desde la iniciativa y tutela municipal como “promotor y responsable” del documento del Plan General para ordenar, solucionar y equilibrar los intereses colectivos de la ciudad. Y para ello, los procesos de información y participación pública han tenido un importante papel en la puesta en valor del nuevo Plan General de La Línea, consensuando mediante adecuados programas participativos, las opiniones, ideas y criterios con el fin de obtener el necesario consenso colectivo sobre los contenidos y propuestas para la concreción y definición del presente nuevo documento del Plan General.

3.3 COMPLEJIDAD Y MODERNIDAD: NUEVAS “CENTRALIDADES” URBANAS

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

Ya no son suficientes las determinaciones estáticas y rígidas que en el excesivo largo plazo definían los anteriores Planes Generales, basadas casi exclusivamente en la regulación abstracta de normas para controlar el futuro de la ciudad. Como dice el sociólogo Francois Ascher, el nuevo urbanismo de este siglo XXI se basará *"en una gestión más reflexiva, adaptada a una sociedad compleja y a un futuro incierto"*.

La nueva situación nos presenta un espacio más mestizo, indefinido y complejo, en donde su “modelo” ya no puede corresponderse con la de un proyecto uniforme o unitario en sus determinaciones urbanísticas, sino por lo contrario podríamos afirmar que habitamos "territorios" sin unos claros límites, en dónde las actuaciones se suceden según decisiones estratégicas de inversión productiva o administrativa, localizándose en las oportunidades que nos presenta y provocan las nuevas actuaciones o infraestructuras. No existe ya "una ciudad", sino "muchas ciudades" dentro de la “ciudad” que adquiere ya su “otra” escala urbana o territorial a través de sus nuevas “centralidades”, que se ubican estratégicamente en el tejido de la ciudad de La Línea, que les aportará el valor referencial y de reparto de actividades que requiere la ciudad para potenciar todos los sectores de su trama urbana y territorial evitando la excesiva centralización de su actual centro urbano, con el consecuente olvido y abandono de sus sectores periféricos.

Habitamos territorios "posmetropolitanos" estructurados por las redes de comunicación, en donde su dimensión es más de carácter temporal que espacial, en cuanto que definimos más el "tiempo" que se tarda en llegar que la "distancia" a la que se encuentra. El filósofo Massimo Cacciari, refiriéndose a la "ciudad", decía: *"La ciudad en su historia es el experimento perenne para dar forma a la contradicción, al conflicto".*

Y para ello, el nuevo Plan General de La Línea enlaza con estos criterios de las “nuevas centralidades” que intenta superar y solucionar los complejos problemas de sus desordenados desarrollos desde la necesidad de encontrar soluciones en la aplicación de instrumentos urbanísticos adecuados a dichas realidades. Su ensayo se plantea en unos momentos de grandes conflictos de identidad urbana de La Línea ante sus necesarios cambios profundos, tanto urbanísticos como económicos, a los que deberá no sólo atender , sino también encontrar concretas actuaciones que sean capaces de

superar la difícil situación actual en la que se encuentra la Ciudad de La Línea en dónde estas referencias urbanas y territoriales de las nuevas “centralidades” puede jugar un importante papel en “referenciar y potenciar” las áreas degradadas de la ciudad. Por otro lado, la necesidad de recuperar la “acción pública” del planeamiento, para controlar los desarrollos y problemas de la ciudad desde la iniciativa municipal, y los nuevos requerimientos que exigen sus nuevos procesos de gestión urbanística , se conforman en objetivos básicos para la redacción de esta Revisión del nuevo Plan General, en donde las propuestas de sus nuevas “centralidades” urbanas y territoriales pueden generar la cualificación urbana y potenciar la actividad económica que requiere la ciudad en estos momentos de búsquedas de nuevas alternativas en sus sectores más periféricos y abandonados.

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

3.4 CONCRETAR LAS ACTUACIONES: LA “ACCIÓN TERAPÉUTICA” DE LAS

El nuevo Plan General intenta definir y concretar sus actuaciones como “acción terapéutica”, a modo de lo que hemos denominado en otros trabajos urbanísticos realizados (como en el Plan de Ronda en 1.988 o Córdoba en 1.997) acciones de "acupuntura urbanística" sobre los diferentes “tejidos” de la ciudad, ubicando “estratégicamente” un conjunto de propuestas que fueran capaces por si mismas de cualificar el tejido urbanístico y definir la “forma” de la ciudad, facilitando de esta manera los futuros procesos de desarrollo.

Su puesta en valor no sólo se ha realizado desde el “conocimiento de la ciudad”, con su pasado y presente redescubriendo y analizando todos los documentos urbanísticos que han incidido en el desarrollo de la ciudad, sino también con la concreción urbanística de sus soluciones o proyectos estratégicos definidos a través de un orientado diseño formal de las propuestas como “concreción proyectual” para poder exponer y controlar los objetivos de las propias ideas del Plan. No se diseña formalmente para reflejar exclusivamente imágenes edilicias, sino que se han realizado desde su necesidad urbanística basada en su estratégica ubicación y las características para hacerse realidad en la futura gestión desde la concepción global del Plan.

Las propuestas definidas y dibujadas a modo de orientación en las determinaciones del Plan, no sólo es una adecuada herramienta de representación de ideas, sino también importante metodología de comprensión de la realidad que se intenta exponer para el desarrollo de las propuestas del Plan. Supondrá un instrumento fundamental para abordar mediante el reto de su definición y concreción, una lectura comprensiva de los contenidos que se plantea en el nuevo Plan General.

3.5 REFERENCIAS UNITARIAS Y FRAGMENTARIAS: "PLAN-PROYECTO"

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

En este sentido, ha sido preciso congraciar las directrices de la planificación (“plan”) como documento que ordena globalmente la ciudad, con las estratégicas propuestas diseñadas (“proyecto”) que a modo de “fragmentos” se integren prioritariamente dentro de dicho orden general. Sin embargo, la idea de que la ciudad se construye a “fragmentos” puede llevar a la consideración de que el Plan puede ser un “conjunto de proyectos”, y algo de verdad puede haber en esta afirmación sobre todo si tenemos en consideración que en último término el problema del proyecto debe responder al problema de la ciudad, pero esta revalorización del "fragmento" que el Plan de La Línea asume y desarrolla en su “puzle” tanto urbano como territorial, descubriendo vacíos, discontinuidades, contradicciones..., ha sido también matizada. El Plan de La Línea no es simplemente un conjunto de proyectos sino un “conjunto de estrategias” definidas por “proyectos estratégicos”. Concretas intervenciones capaces de dinamizar procesos, coordinar elementos territoriales o urbanos, difundir “ideas de ciudad y territorios” con el principal objetivo de reactivar “nuevas economías” que potencien y cualifiquen el “orden físico y social” de la Ciudad de La Línea. De ahí que los proyectos o propuestas en el nuevo Plan se plantean como un conjunto de diversas y concretas estrategias, como un “collage” de ideas con los que ha intentado desarrollar las distintas estrategias expuestas en el Plan, y sin que ello pueda inducir a entender este conjunto de propuestas como un “puzle” sin orden, sino muy al contrario como una manera coordinada de recomponer este “orden” basado en una nueva racionalidad, un “mosaico” que adquiere su justificación de acción y su razón de ser dentro del orden global de la ciudad en donde se integra y en la “interacción” que son capaces de producir para solucionar los problemas generales de la ciudad.

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

3.6 UNA APUESTA POR EL EQUILIBRIO PÚBLICO-PRIVADO: LA GESTIÓN DEL

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

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

3.7 UN NUEVO MODELO RESIDENCIAL: "LA VIVIENDA COMO

El análisis conceptual del producto residencial ligado estrechamente a la obtención del necesario "equipamiento" dentro del conjunto de sus estratégicas y equitativas ofertas para la ciudad, parece que podría ser sin lugar a dudas un importante criterio para abordar en el Plan General este producto que se ha convertido actualmente en una de las importantes demandas para los ciudadanos de La Línea. Para conseguir este objetivo, parece importante replantear las políticas de vivienda con unas determinadas y específicas estrategias, desarrollando ordenaciones adecuadas para una serie de nuevos modelos tipológicos que se ajusten mejor tanto a la nueva demanda existente como a las necesidades que requieren sus futuros desarrollos para completar el uso "habitacional" con el "relacional" que le aportan las dotaciones de los Equipamientos.

Como objetivo urbanístico del nuevo Plan General de La Línea respecto al uso residencial, no se trata tanto de desarrollar un programa de nueva oferta residencial, sino también concretas actuaciones de "rehabilitación y regeneración" de los sectores residenciales existentes en la ciudad consolidada que requieren intervenciones de reformas interiores a través de las figuras de los ARI (Áreas de Reforma Interior) o bien de las Áreas Homogéneas o Actuaciones de Dotación o Equipamiento que con carácter puntual se requiera; y por otro, en los nuevos desarrollos con estratégica posición. Para ello, se ha partido de un análisis general de la oferta residencial que necesita las nuevas exigencias residenciales, principalmente en las zonas "centrales" de su trama consolidada mediante las nuevas "Centralidades Urbanas" a través de la actuaciones singulares capaces de dinamizar y cualificar su actividad urbana y económica , de manera que entendamos el "Centro" y la "Periferia" como dos sectores de la ciudad inseparables con capacidad de entenderse y relacionarse en cuanto también a la oferta y usos residencial, construyendo y revitalizando esta oferta residencial en la pieza Central de la ciudad sin caer en las negativas y ya típicas confusas contradicciones de "vaciar" los "centros" de residencia terciarizándolos en favor de las "periferias".

La importante demanda de vivienda que se puede producir en la Ciudad de La Línea en los próximos años, podríamos justificarla en los siguientes principales motivos: demográfico, ausencia de ofertas adecuadas, hacinamiento y emancipación, reposición y cambio de vivienda actual por ofertas residenciales más cualificadas. El primer motivo podríamos centrarlo en la presión que la "demanda demográfica" puede ejercer en las condiciones futuras de La Línea, debido principalmente a las nuevas expectativas que puede también abrir el nuevo Plan, y que va a requerir acciones urbanísticas que atiendan estas demandas residenciales, cuyas principales características urbanas puedan ser diseñadas para su función de "vivir" y no sólo como simples "dormitorios" que los convierta en barrios o "guetos" aislados de la estructura y actividad urbana. Por otra parte, tengamos en cuenta que durante estos últimos años no se han realizado unas ofertas residenciales adecuadas a la demanda "solvente" de La Línea que garantice su capacidad de acceso a la misma que parece no coincidir con los modelos residenciales que se ofrecen actualmente. Esta situación ha provocado cierto desequilibrio en la oferta y demanda residencial que actualmente el mercado deberá volver a equilibrar con cierta celeridad mediante adecuadas y diferenciadas propuestas que el nuevo Plan General planifica en sus contenidos, posibilitando operaciones "públicas-privadas" de obtención de suelos para generar estas innovadoras ofertas residenciales que requiere la actual demanda que no sólo se va a centrar en La Línea sino también en la que se pueda producir en sus entornos colindantes de Gibraltar y Bahía de Algeciras.

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

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

ya no satisface a las nuevas demandas de usuarios que exigen “algo más” que una simple vivienda.

La posibilidad de acceder a “mejores productos residenciales”, de mayor calidad urbana y ambiental, podría ser el cuarto importante motivo generador de las actuales demandas residenciales. Al igual que en el punto anterior, se trata de plantear un nuevo producto más ‘imaginativo” que sea capaz adecuarse a las necesidades que se reclaman desde la demanda actualmente existente. En este sentido, sería importante desarrollar precisamente desde el nuevo Plan General de La Línea innovadores productos residenciales basados en las actuales demandas sociales. Se trata de hacer que las “casas” y la “ciudad” sean y parezcan lo que los ciudadanos requieren para reconocerlas como tales conceptos.

3.8 HACIA UNA “CIUDAD INCLUSIVA”: LA “HABITABILIDAD” DE LA CIUDAD

Las ciudades constituyen espacios de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social. Los planes urbanísticos tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables como así planteamos en el nuevo Plan General de La Línea para lograr una mayor “habitabilidad” en sus ofertas de uso colectivo. Cabe recordar que en la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Nueva York en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas adoptó formalmente una nueva y ambiciosa Agenda de Desarrollo Sostenible siendo uno de sus objetivos *“Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”* y para lograrlo se establece como meta *“proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.* Asimismo, propone como otro objetivo *“Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas”*.

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

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

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

Asimismo, son ya muchos los gobiernos autonómicos que han elaborado documentos específicos sobre medidas para conseguir un “urbanismo inclusivo” medidas que el nuevo Plan de la Línea también se contemplan, sobre todo teniendo en cuenta las especiales características de la ciudad, que tiene un alto grado de vulnerabilidad urbanística y social debido en gran parte a la existencia de unos barrios muy degradados, con un viario excesivamente estrecho e inseguro, y con una elevada tasa de desempleo. Para ello, se ha tomado como referencia los contenidos de los siguientes documentos como base del análisis de este apartado de “Ciudad Inclusiva”:

- Urbanismo con perspectiva de género”. Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía. 2006
- “Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género”. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco. 2012
- “Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano”. Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Generalitat Valenciana. 2017.

Esta situación de inseguridad y vulnerabilidad urbanística afecta especialmente a los colectivos de niños, mujeres y personas mayores o con discapacidad y supone una importante debilidad que obstaculiza el camino hacia la cohesión social y el desarrollo

socioeconómico de la ciudad. Por todo ello el nuevo Plan de la Línea se plantea solucionar dicha situación mediante diversas actuaciones y medidas, con especial atención a las destinadas a las mujeres, niños y personas mayores porque, sin perjuicio de plantear un Plan con perspectiva de género por la aplicación de los documentos antes citados, está absolutamente demostrado, con datos objetivos y contrastados en diversos estudios, y así debe ser reconocido, que las mujeres, además de ser un grupo vulnerable, constituyen el grupo social que más usa la ciudad y el transporte público y el que más cuida de otros colectivos que también están en situación de vulnerabilidad (niños y personas mayores o con discapacidad).

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

- Previsión de nuevas actuaciones urbanizadoras que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- Regulación de unas medidas generales de diseño urbano bajo los principios de ordenación para una ciudad más segura para los futuros desarrollos urbanos, ya sean de nueva urbanización o de regeneración urbana.
- Actuaciones de regeneración urbana de barrios obsoletos y degradados en los que se contemplarán una mezcla de usos, con viviendas, comercios, oficinas, centros de salud, bibliotecas, escuelas, parques, etc., que aporten multifuncionalidad y proximidad, y la utilización prioritaria del transporte público, mediante el control del tráfico privado, así como el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización del barrio y, con ello, mayor seguridad a las personas.
- Mejora del viario del centro urbano, ampliando las aceras, mejorando la iluminación y eliminando barreras arquitectónicas.
- Incremento de los espacios libres públicos, que deberán ser diáfanos y estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres.

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

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

Este objetivo que denominamos la "ciudad inclusiva", trata de superar cualquier otra etiqueta que no sea capaz de "incluir" las necesidades de todos sus "usuarios", individuales y colectivos, para conseguir el principal objetivo de "vivir la ciudad" desde sus exigencias y necesidades.

3.9 LAS NUEVAS MUTACIONES DE LA CIUDAD: EL "PAISAJE COMO

El nuevo Plan General parte de la consideración del" Paisaje" como percepción necesariamente interdisciplinar, dentro de la disciplina de la urbanística, que requiere esa necesaria transversalidad para analizar las transformaciones que se producen en sus escalas urbanas y territoriales que tendrán un contenido "proyectual"; como de muy diferente manera las que provocan las propias acciones naturales sobre el medio natural que serán más de carácter científico. Por tanto, en el primer caso podríamos reconocer que el concepto del "Paisaje" tiene su base en la percepción dinámica sobre estas transformaciones desde las "distancias visuales" con que se perciben respecto a sus diferentes referencias y escalas circundantes; y de manera muy diferente, en el

segundo caso se basaría en las leyes de la naturaleza que modifican sus formas y estructuras geográficas. En base a estos principios del paisaje se han ubicado estratégicamente y diseñado el conjunto de las propuestas que se plantean en el documento del Plan, tanto en el Suelo Urbano y su relación con la ciudad consolidada, como en los desarrollos del Suelo Urbanizable cuyas concreciones de ordenación se aportan para defender sus repercusiones paisajísticas de sus implantaciones, como finalmente en los suelos No urbanizables con sus protecciones ambientales.

Podríamos llegar a la conclusión de que cada percepción del paisaje se convierte en sí misma en un descubrimiento visual, en “miradas ocultas” siempre incompletas que nos ha llegado precedida históricamente de otras muchas lecturas, que al mismo tiempo también se transformaron en las actuaciones dinámicas que las conformaron y que dieron lugar a las formas y paisajes que percibimos, teniendo la tendencia a apropiarnos de los mismos desde nuestra cómoda cotidianidad cuando su formación nunca fue “estática” sino totalmente “dinámica”, produciéndose de esta manera una contradictoria sucesión de tiempos en donde cada paisaje heredado se niega a ser modificado por los que se lo han apropiado en su “inmovilismo”, cuando realmente solo se completa en sus transformaciones dinámicas tanto humanas como naturales.

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

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

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

3.10 DOMESTICAR LAS ZONAS URBANAS: “URBANIZAR” Y “REEQUIPAR” LA

El nuevo Plan General de La Línea trata de actuar principalmente sobre sus zonas “enfermas” más necesitadas de “urbanidad” para integrarse con las tramas urbanas ya consolidadas. En este sentido, el nuevo Plan General no sólo potencia y cualifica sus suelos urbanos consolidados de numerosas piezas urbanas, sino que también reconduce procesos paralizados que exigen su revisión para facilitar su desarrollo urbanístico y poder completar las tramas urbanas en donde se ubican mediante procesos de reurbanización o de reforma interior de planeamiento aprobado. Por tanto, el nuevo Plan General de la Línea apuesta por un modelo de “compacidad” urbana para fortalecer su forma y estructura mejorando sus funcionalidades espaciales, en contra de un modelo “extensivo” que provocaría nuevos problemas en una ciudad que tiene sus mayores conflictos urbanísticos en las coronas periféricas de edificación

desordenada “difusa”, y por ello define desde el Plan el diseño de esa “compacidad” urbana. Y en esta estrategia de planteamientos urbanísticos, la “acción urbanizadora” se convierte en uno de los principales objetivos del nuevo Plan. “Urbanizar la Ciudad” es la base sobre la cual se van a desarrollar una serie de múltiples actuaciones dirigidas a solucionar los problemas de pequeña y mayor escala de la “ciudad existente”, (consolidada y No consolidada), precisamente para “mejorarla y completarla” colmatando sus vacíos y solucionando sus continuidades viarias y urbanas.

La cuestión de la reordenación o regeneración de los sectores degradados de Suelo Urbano sobrepasa la mera cuestión urbanística por su gran trascendencia social y la problemática de realojo que generan esas operaciones. Su establecimiento por el Plan o por el procedimiento de delimitación de “Areas de Reforma Interior” (ARI) o la delimitación de “Áreas Homogéneas” (AH) o “Actuaciones de Equipamiento” (AE) o las citadas figuras de las reurbanizaciones (PERU) o áreas de planeamiento aprobado (ARIPA), comportará la necesaria coordinación e integración de dichas acciones desde la Administración Municipal, así como, en su caso, en la colaboración con las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.

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

La financiación de este conjunto de “acciones urbanizadoras” sobre el suelo urbano existente, se basarían en la obtención de “recursos públicos” (programas de ayudas autonómicas, nacionales y europeas) y “recursos privados” fruto de los procesos de “concertación” público-privado que el Ayuntamiento realizaría y tutelaría con el correspondiente reparto de plusvalías de los desarrollos urbanísticos en donde su rentabilidad privada deberá justificarse por la rentabilidad social que las posibilita y legitima precisamente para estas actuaciones municipales de “urbanización” de la ciudad. Y todo ello, exige un control y protagonismo municipal, que coordine y controle el desarrollo urbanístico de todas estas operaciones urbanas y periurbanas.

“Reequipar” la ciudad será un objetivo prioritario en las nuevas ordenaciones del Plan General, con el fin de equilibrar las diferentes ubicaciones de los equipamientos públicos en la corona periférica de la ciudad y compensar la excesiva concentración de los mismos en las áreas centrales de la ciudad de La Línea. Este criterio de “reequipar” las zonas periféricas de la ciudad parte de la necesidad de dotar a las áreas residenciales de suficientes equipamientos escolares, culturales, deportivos, asistenciales…, para dotarlas de actividades colectivas y evitar que se conviertan dichas aéreas residenciales en “guetos dormitorio” sin otra actividad complementaria que complemente el uso residencial. En este sentido, las nuevas ordenaciones residenciales del “Eje Norte”, “Ronda”, “Zabal Bajo” y “Pedreras Norte” en la periferia de la ciudad, y las nuevas propuestas de las “Centralidades Urbanas” que el Plan define en la ciudad consolidada, atenderán estas necesidades de reequipar y reurbanizar no sólo sus propios sectores, sino también incardinar esos nuevos equipamientos en la ciudad funcional.

3.11 LA ORDENACIÓN DE ASENTAMIENTOS ILEGALES: LA “CIUDAD

“El Zabal” se encuadra en un fenómeno “suburbano” muy significativo en la formación del proceso urbanístico de La Línea, en cuanto que ha incorporado un espacio desnaturalizado de ocupación residencial irregular que se apoya en sus caminos históricos y rurales que conforma la estructura viaria que actualmente posee. Por tanto, no se trata de un diseminado rural sin estructura, sino de un diseminado “suburbial” conectado a la ciudad a través de dicha estructura de caminos sobre los cuales se organiza su distribución y ordenación irregular de carácter “suburbial”. Es un fenómeno urbanístico identificable en muchas de nuestras ciudades, y que en La Línea adquiere una máxima complejidad que habrá que afrontar con novedosas y eficaces medidas e instrumentos urbanísticos capaces de poder superar su actual grave situación urbanística.

El fenómeno suburbano, que no es ajeno al resto de España ni a otros países, constituye en Andalucía uno de los principales problemas territoriales y, sin embargo, carece de tratamiento eficaz en la planificación urbanística actual. En el caso del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, en el que se incluye el municipio

de la Línea, aprobado en 2011, se plantea una mínima regulación respecto a los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable, que no innova nada respecto a las determinaciones urbanísticas que entonces eran de aplicación, si bien respecto al sistema de asentamientos establece que su ampliación deberá ser colindante con suelos urbanos o urbanizables lo que puede dificultar la integración de los ámbitos suburbanos en algunos casos. Asimismo, ha sido y está siendo tratado en los Planes Generales de Ordenación Urbanística como si fuera una patología social y no como resultado de una demanda insatisfecha que pudiera ser asumida en el modelo de ciudad como un nuevo tipo de "espacio suburbano", que se caracteriza por una importante presencia de vivienda ocasional desordenada y por la dificultad de aplicar los estándares oficiales de dotaciones, infraestructuras o reserva de edificabilidad según parámetros urbanísticos clásicos.

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

Así, la LOUA, que en su modificación por la Ley 2/2012, incluye como uno de los objetivos de la ordenación urbanística, el establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación; o el Decreto 2/2012, que fue formulado con el objetivo expreso de regular el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía que sólo han previsto medidas disciplinarias o regularizadoras para intentar conseguir dicho objetivo, utilizando para llevar a cabo su posible regularización las mismas determinaciones y los mismos instrumentos que están previstos para ordenar los tradicionales suelos urbanos y urbanizables, los cuales se orientan a la nueva implantación de uso residencial de carácter permanente y, por tanto, son objetivamente inviables para los requerimientos reales que tienen los ámbitos suburbanos de la residencia ocasional. La regulación del suelo no urbanizable no está concebida para acoger el fenómeno "suburbano", lo cual supone frecuentemente situaciones "sin salida" que provocan mayores ilegalidades con la implantación de estas viviendas ante la imposibilidad de su regulación urbanística.

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha intentado regular el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que no cabe adoptar el restablecimiento del orden jurídico alterado. Con ese objetivo se ha modificado la LOUA a través de numerosas disposiciones, siendo el Decreto 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma el marco legal de referencia para abordar esta problemática.

El Decreto / Ley 3/2019 se tramitó ante la urgente necesidad de controlar el impacto ambiental que generan este tipo de viviendas así como resolver las deficientes condiciones de seguridad y salubridad de miles de viviendas y su objetivo, según consta en sus antecedentes, es "poner remedio a este grave problema configurando una única norma simple, clara, actualizada y coherente que dé respuesta y solución a la problemática existente y, a su vez, ponga freno de forma definitiva a la proliferación de edificaciones irregulares".

En el mismo sentido, el principal objetivo del Plan en estos sectores "suburbiales" seria encuadrar esta situación urbanística en procesos de mayor control público y eficacia en la gestión, que mediante procesos de iniciativa pública fuera capaz de darle salidas concretas para integrarlas en la estructura de la ciudad.

3.12 LAS ORDENACIONES MEDIOAMBIENTALES: LOS "PARQUES

Es evidente que la mayoría de las actuaciones anteriormente descritas, y también la referente a los Sistemas de Espacios Libres que se proponen en el nuevo Plan actúan como elementos de ordenación que completan la estructura de la ciudad. Es precisamente desde estas propuestas de Espacios Libres interconectados como "estructura", la que posibilita que a modo de "pasillos verdes" adquieran la continuidad y estructura que requiere la "forma" de la ciudad a través de los "Corredores Verdes" de los Sistemas Generales y Sistemas Locales del planeamiento, así como con los nuevos Parques Urbanos de escala de ciudad.

A modo de resumen, podríamos también enumerar los siguientes objetivos principales medioambientales:

- Conservar y proteger el patrimonio natural del municipio y sus valores paisajísticos garantizando el disfrute de un medio ambiente adecuado, a través de las

propuestas de los “anillos verdes” y los “Parques” que aportan los Sistemas Generales y Sistemas Locales.

- Establecer medidas que contrarresten el efecto del Cambio Climático, mediante la creación de las “cuñas verdes” de Arroyos y los nuevos Parques propuestos en el Plan.
- Proteger los sumideros de carbono existentes y mejorar las áreas verdes degradadas, con la posible propuesta de “City-Lab” enmarcada en el Plan Verde de la Biodiversidad 2.020.
- Recuperar y conservar en buen estado los recursos hídricos, regulando las formas de aprovechamiento para que no supongan una fuente de impactos sobre los recursos tanto superficiales como subterráneos, mediante un plan especial de infraestructuras y procesos de ahorros energéticos.
- Estabilizar playas y dunas, con el fin de conseguir una línea de costa protegida como motor del cambio climático, planteando protecciones de accesos mediante pasarelas peatonales que no interrumpan la naturaleza de los suelos de dunas.
- Proteger los suelos y la cubierta vegetal mediante la adopción de medidas encaminadas al control de los procesos erosivos y de degradación, así como regenerar el tejido urbano existente mediante programas de plantaciones arbóreas tanto en los suelos urbanos como en los nuevos desarrollos con sus sistemas Locales y Generales de Parques.
- Minimizar el consumo de recursos y potenciar el empleo de energías renovables, incluyendo aspectos bioclimáticos en las construcciones, fomentando energías alternativas y ahorros energéticos.
- Potenciar la red de zonas verdes: parques, huertos urbanos y zonas verdes urbanas conectadas con las zonas verdes externas a la ciudad, favoreciendo el tránsito entre los espacios urbanizados y naturales a través de “pasillos verdes” de conexión y continuidades espaciales de “cuñas” que los conecten entre si formalizando una estructura general de “espacios” de la ciudad.
- Promover la adecuada integración paisajística de los diferentes usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la ciudad, estableciendo criterios adecuados para la preservación y mejora del paisaje urbano y territorial como nuevas “miradas” de sus transformaciones urbanísticas.

3.13 UN PROCESO DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA: CONSEGUIR UN

El documento del nuevo Plan General valora el proceso de “participación pública” como la base principal sobre lo cual apoya sus acciones para conseguir el mayor “consenso colectivo” que un documento de estas características requiere. Por tanto, tiene también ante todo un objetivo “didáctico” que se expresa con suficiente capacidad descriptiva para poder ser entendidas sus propuestas en el amplio proceso de “participación pública” como fase previa a las decisiones administrativas del Plan que se han ido produciendo en las sucesivas aprobaciones y sus correspondientes informaciones públicas a lo largo de todo su proceso administrativo.

Con carácter previo a la redacción del Plan General de la Línea de la Concepción, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, ha sometido a Consulta Publica el contenido de los documentos redactados a través del portal web del Ayuntamiento (http://www.lalinea.es), con el fin de informar y potenciar la participación pública y el de las organizaciones más representativas, con el objeto de recoger sugerencias y alegaciones que una vez analizadas se han incorporado al trámite administrativo del propio PLAN GENERAL, según procedimientos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En este sentido, se redactó con carácter previo consultivo un documento de AVANCE del Plan como consulta pública de sus principales objetivos, que después de ser analizado por el Ayuntamiento se consideró suficientes para poder analizar, debatir y proponer cuantas sugerencias se realizaron a partir de su presentación a la Ciudad. Como resultado de dicha participación pública se tuvieron en consideración las sugerencias recibidas para el trámite posterior del Plan General, una vez analizadas por el Ayuntamiento las “sugerencias” propuestas en la Fase consultiva del AVANCE. Para ello, se ha contado en todo el proceso de redacción del Plan con la colaboración municipal de la Delegación de “Comunicación y Transparencia” y la “Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano” que conjuntamente con el Equipo del Plan han colaborado en un programa de difusión para conseguir estos objetivos, que conjuntamente con la edición del “Libro del AVANCE” recogió y difundió el contenido de la totalidad de las propuestas del Plan que de manera didáctica se expuso y explicó al conjunto de la ciudadanía para comprender las propuestas del documento en su participación pública en las numerosas reuniones realizadas con las diversas entidades públicas y privadas, asociaciones vecinales y empresariales de la ciudad, conformando

un importante proceso consultivo que se convirtió en la principal base informativa para las decisiones de los contenidos del Plan General.

Tras la Aprobación Inicial del PGOU, durante el periodo de Información Pública, de forma coordinada con los servicios técnicos municipales se recibió, explico el documento y se facilito la presentación de alegaciones a todos aquellos propietarios individuales, colectivos sociales y promotores inmobiliarios. El resultado de la participación pública (alegaciones presentadas y contestación a las mismas se encuentra adjunto como anexo a este documento)

El Documento de Aprobación Provisional también será sometido a igual periodo de información pública y recepción de alegaciones.

4. OBJETIVOS AMBIENTALES

A. Conservar y proteger el patrimonio natural del municipio y sus valores paisajísticos garantizando el disfrute de un medio ambiente adecuado, mediante las propuestas de los “anillos verdes” de escala urbana, y “Parque de Levante” y del “Sierra Carbonera” a escala territorial.

B. Establecer medidas que contrarresten el efecto del Cambio Climático, mediante la creación de las “cuñas verdes” de Arroyos y los Parque de Levante e Sierra Carbonera.

C. Proteger los sumideros de carbono existentes y mejorar las áreas verdes degradadas, con la posible propuesta de “City-Lab” enmarcada en el Plan Verde de la Biodiversidad 2.020.

D. Conservar en buen estado los recursos hídricos, regulando las formas de aprovechamiento para que no supongan una fuente de impactos sobre los recursos tanto superficiales como subterráneos, mediante un plan especial de infraestructuras y procesos de ahorros energéticos.

E. Estabilizar playas y dunas, con el fin de conseguir una línea de costa protegida como motor del cambio climático, planteando protecciones de accesos mediante pasarelas peatonales que no interrumpan la naturaleza de los suelos de dunas.

F. Proteger los suelos y la cubierta vegetal mediante la adopción de medidas encaminadas al control de los procesos erosivos y de degradación, así como regenerar el tejido urbano existente mediante programas de plantaciones arbóreas tanto en los suelos urbanos como en los nuevos desarrollos con sus sistemas Locales y Generales de Parques.

G. Minimizar el consumo de recursos y potenciar el empleo de energías renovables, incluyendo aspectos bioclimáticos en las construcciones, fomentando energías alternativas y ahorros energéticos.

H. Potenciar la red de zonas verdes: parques, huertos urbanos y zonas verdes urbanas conectadas con las zonas verdes externas a la ciudad, favoreciendo el tránsito entre los espacios urbanizados y naturales a través de “pasillos verdes” de conexión y continuidades espaciales de “cuñas” que los conecten entre si formalizando una estructura general de “pasillos verdes” de la ciudad.

I. Promover la adecuada integración paisajística de los diferentes usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la ciudad, estableciendo criterios adecuados para la preservación y mejora del paisaje urbano y territorial como nuevas “miradas” de sus transformaciones urbanísticas.

5. OBJETIVOS DE SALUD

La importancia que tienen en la salud las condiciones sociales en las que las personas viven y se relacionan hace que sea imprescindible trabajar con los distintos entornos en los que la población vive.

En este sentido, el entorno local es esencial, y el impacto que las entidades locales tienen sobre la salud y equidad es de especial relevancia al ser las que fundamentalmente abordan cuestiones tan básicas como la planificación urbana, la vivienda, la movilidad, la participación ciudadana, etc. a través de la gestión de normativas, servicios, equipamientos y estructuras de participación.

La relación entre la planificación y el diseño urbano con la salud es uno de los temas recurrentes a lo largo de la historia del urbanismo. En el siglo XXI, se considera a la ciudad como parte importante de la salud física, mental y social de las personas.

El urbanismo tiene un impacto importante en la salud, tanto por la capacidad del entorno de influir en las decisiones más o menos saludables que toma la población como por la capacidad de crear entornos que disminuyan la contaminación y mitiguen su impacto en el cambio climático y las consecuencias del mismo en la vida en el entorno urbano.

Desde las políticas urbanas se pueden mejorar los entornos con un enfoque de salud, bienestar y sostenibilidad y en los últimos años se están empezando a proponer cambios tendentes a invertir ciertas prioridades consideradas hasta ahora como la base de cualquier diseño o planificación urbana tratando de integrar aspectos de promoción de la salud que contribuyan al envejecimiento activo. Se podría resumir este cambio de modelo centrándolo en tres aspectos concretos:

- ✓ *Una ciudad pensada para vivir y caminar.*
- ✓ *Construir espacios de convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan o aíslan, sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.*
- ✓ *Introducir la naturaleza en la ciudad* [1].

Este cambio de modelo es el que pretende adoptar el Plan General de La Línea de la Concepción, y para ello, se plantea los siguientes objetivos específicos:

- Plantear modos de transporte activo y sostenible.
- Contemplar la accesibilidad inclusiva, una ciudad para todos, con especial atención a los grupos mayores y dependientes.
- Garantizar la adecuada habitabilidad del entorno urbano
- Reducir el sedentarismo, a través de espacios que inviten al practicar ejercicio físico o actividades deportivas
- Potenciar los espacios verdes de cercanías, infraestructuras verdes y zonas naturales como elementos de salud y de reducción de la contaminación.
- Crear espacios de convivencia y espacios libres cercanos, atractivos y seguros.
- Dotar a la ciudad de parámetros y estándares óptimos respecto a la existencia y distribución de equipamientos.
- Asegurar los servicios e infraestructuras necesarios para garantizar un determinado nivel de calidad del entorno urbano a los ciudadanos.
- Seguridad en el espacio público: frente a la delincuencia y a los accidentes.
- Establecer conductas que reduzcan las emisiones GEI y eviten el CC.

[1] Fariña J, Higueras E, Román E (2019). Ciudad Urbanismo y Salud. Documento Técnico de criterios generales sobre parámetros de diseño urbano para alcanzar los objetivos de una ciudad saludable con especial énfasis en el envejecimiento activo. Madrid.

6. REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA "REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA" Y SU "CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS":

Para la redacción técnica de la "Revisión del Plan General de La Línea" y su "Catálogo de Elementos Protegidos", el Ayuntamiento de La Línea convocó un Concurso Público el 03/10/2017 (anunciado en DOVE el 27/9/2017) para la adjudicación conjunta de los trabajos de "Revisión del Plan General de La Línea" y la redacción de su "Catálogo de Elementos Protegidos", decidiendo el concurso a favor de la empresa "ESTUDIO SEGUÍ Arquitectura y Planeamiento" para la adjudicación de dichos trabajos, según contrato municipal que ambas partes firman en la fecha 16/02/2018 y en base al "Pliego de Prescripciones Técnicas "que con motivo del Concurso se incluyen en los documentos Técnicos y Administrativos a tener en consideración en dicha redacción. Así mismo, queda incluido en el presente expediente de Revisión del Plan General de La Línea, el propio documento del "Catalogo de Elementos Protegidos" incorporado dentro del documento de la Revisión del Plan General como tramitación administrativa conjunta para ambos documentos.

Los documentos redactados y tramitados hasta la fecha de la presentación del presente expediente de APROBACIÓN PROVISIONAL (noviembre 2.020) de la "Revisión del Plan General de La Línea" y su "Catalogo de Elementos Protegidos", han sido los siguientes:

- 21/05/2018 Entrega por parte de ESTUDIO SEGUÍ al Ayuntamiento de La Línea del "Catalogo de Protección" conforme a lo establecido en los pliegos de condiciones administrativas y técnicas.
- 26/06/2018 Entrega por parte de ESTUDIO SEGUÍ al Ayuntamiento de los documentos "Borrador del Plan" y "Documento Inicial Estratégico" con el objetivo de que en cumplimiento de la legislación ambiental (GICA modificada por Decreto 3/2015) solicite al órgano ambiental el Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- 23/07/2018 Resolución de la admisión a trámite de la Evaluación Ambiental Estratégico por parte de la Consejería de Medio Ambiente.
- 02/08/2018 Aprobación Inicial del Catálogo de Protección por mayoría del Pleno del Ayuntamiento.
- 19/09/2018 Publicación en el BOP de Cádiz nº 181 del acuerdo de Aprobación Inicial del Catálogo de Protección y sometimiento al trámite de Información Pública por el plazo de 45 días hábiles.
- 08/11/2018 Acuerdo por mayoría del Pleno del Ayuntamiento del sometimiento a exposición pública por un periodo de 45 días del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.
- 28/11/2018 Publicación BOP de Cádiz nº 228 del sometimiento a exposición pública del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.
- 18/12/2018 Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los inmuebles y espacios en los que las nuevas determinaciones del Catálogo de Protección suponen modificación del Régimen Urbanístico vigente.
- 16/01/2019 Publicación en el BOP de Cádiz nº 10 del acuerdo de Suspensión de licencias en los inmuebles y espacios en los que las nuevas determinaciones del Catálogo de Protección suponen modificación del Régimen Urbanístico vigente.
- 10/10/2019 APROBACIÓN INICIAL del Plan General de Ordenación Urbana por mayoría en el Pleno del Ayuntamiento y sometimiento a información Pública por el plazo de 45 días hábiles.

A partir del expediente de APROBACIÓN INICIAL (marzo 2.019), aprobado el 10/10/2019, quedan incluidos dentro de su tramitación conjunta el "Catalogo de Elementos Protegidos" y el documento de "Revisión del Plan General de La Línea" que se integran en un solo expediente Urbanístico para los sucesivos actos de aprobaciones administrativas que se produzcan en su tramitación.

La redacción de los contenidos urbanísticos que se presentan en este expediente de "APROBACIÓN PROVISIONAL" (noviembre 2.020) han sido el resultado de una amplia reflexión y colaboración tanto con los Servicios Técnicos Municipales, como con la "Comisión de Seguimiento" del Excmo. Ayuntamiento de La Línea, recogiendo las informaciones y alegaciones recibidas a lo largo de todo su proceso de Información Pública del Plan, que han hecho posible una amplia exposición y consulta de la participación ciudadana y entidades públicas y privadas como importante objetivo del Plan, según lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo**.**

Finalmente, los contenidos urbanísticos del presente documento de "APROBACIÓN PROVISIONAL" (noviembre 2.020) del Plan General han sido expuestos previamente a su tramitación administrativa ante la **"Comisión de Seguimiento"** del Excmo. Ayuntamiento de La Línea, que a tal efecto fue creada para el seguimiento del proceso

de redacción del Plan General, y cuya **composición política** de dicha comisión ha sido la siguiente:

PRESIDENTE:

- Don José Juan Franco Rodríguez (Alcalde – La Línea 100x100)

PRESIDENTE SUPLENTE:

- Don Daniel Martínez (Concejal de Urbanismo - La Línea 100x100)

VOCALES:

- Don Juan Domingo Macías Pérez (La Línea 100x100)

- Doña Raquel Ñeco Ruiz (La Línea 100x100)

- Don Mario Helio Fernández Ardanaz (La Línea 100x100)

La "Redacción Técnica" del conjunto de todos los trabajos de la presente fase de "APROBACIÓN PROVISIONAL" (noviembre 2.020) han sido realizados por la sociedad "ESTUDIO SEGUÍ", que como empresa adjudicataria ha coordinado un amplio "Equipo Redactor", con la colaboración conjunta de los "Servicios Técnicos Municipales", y cuya **composición profesional** ha sido la siguiente:

Dirección del Plan: José Seguí Pérez (*Arquitecto*).
Codirección: Cristina Sempere Entrambasaguas, Susana García Bujalance, (*Arquitectas*).
Adjuntos a Dirección: Alberto Rodríguez Bourgón, Adela Caballero García, Miguel Ángel González González (Arquitectos/a)
Asesoramiento Urbanístico: Daniel Montaner Sanz, Miguel Bencomo Weber (*Arquitectos*), Vicente Seguí Pérez (*Economista*).
Análisis Medioambiental: Carmen Domínguez Ares (*Bióloga*) y Elvira Domínguez Ares (*Ing. Agrónoma*).
Estudio Impacto Acústico; Juan José Caro Moreno (Geógrafo y Técnico competente en Ruido), Enrique Domínguez Cantero (Ldo. Ciencias Ambientales y Técnico competente en Ruido), Iván Román Pérez-Blanco (Geógrafo), Cristóbal Ruiz Malia (Biólogo)
Asentamientos Urbanísticos: Luis Blanco Muñoz (Arquitecto)
Análisis Infraestructuras: Manuel Aldeanueva Alejandre, Manuel Aldeanueva López, (Ingeniero de Caminos), Felipe Martin Fernández (Ingeniero Técnico Industrial)
Análisis Técnico: Ramón Engel Gómez, Miguel Seguí García (Arquitectos)
Análisis Económico: Lourdes Navarrete Otero (*Economista*)
Análisis Cartográfico: J. Manuel Escribano, Diego Estévez (Ingenieros Técnicos Topógrafos)
Coordinación Municipal: F. Javier Román Gil (*Arquitecto*)
Asesoramiento Técnico Municipal: Rosa Pérez Villalta (*Arquitecto/a*);César Escobar Pizarro *(Abogado*), Concepción Álvarez del Vayo Villalta, África Robles Viaña, Manuel López Lizaur (*Abogados/a*); Manuel Cruz Carrasco *(Ingeniero de Caminos*), José Manuel Moreno Franco (*Ingeniero Técnico de Obras Públicas*); Roberto Ruiz Falcón (*Ingeniero Técnico Industrial)*, Marina Arrimadas García, Francisco J. Pérez Partal (*Arquitectos Técnicos*); José Antonio González Jiménez, Dolores Calvente Cano (*Delineantes*); Silvia Pérez Pino (*Administrativa*)
Asesoramiento Catálogo de Elementos Protegidos: Carlos Gómez Avellaneda (*Doctor en Historia*), María Ángeles Ramos Martin (*Lcda. en Historia*), Ignacio Traverso Pedrero (*Arch. Histórico Municipal*) y Asociación del Patrimonio Histórico Linense
Coordinación General: "ESTUDIO SEGUÍ Arquitectura y Planeamiento".

6.1 MODIFICACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

El documento que se somete a Aprobación Provisional ha variado sustancialmente pertenecientes a la ordenación estructural con respecto al aprobado inicialmente en octubre de 2019.
El Documento que se somete a Aprobación Provisional no clasifica nuevos suelos con respecto a la Aprobación Inicial ni cambia en modelo de desarrollo previsto para el municipio. Las principales modificaciones provienen de la aceptación de alegaciones presentadas, la corrección de errores materiales y la incorporación al documento de los Informes recibidos por parte de las distintas administraciones. Dichos cambios pueden resumirse en los siguientes;

- Se han establecido dos áreas de reparto en el suelo urbanizable sectorizado independizando el Área de Reparto de los suelos con vocación terciaria / industrial de los de uso residencial y turístico a causa de la diferente demanda de sistemas generales que requieren dichos usos globales para su

de sistemas generales que requieren dichos usos globales para su implantación. Se ha incrementado el aprovechamiento y el numero de viviendas admisibles para garantizar la viabilidad de las actuaciones y la obtención y ejecución de los Sistemas Generales delimitados en esta clase de suelo.

- Se ha modificado la clasificación de los suelos del sector Hospital a Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante un Plan Parcial, por entender que cumplen con las determinaciones del articulo 45 de la LOUA para esa clase de suelo.
- Se han modificado las determinaciones de los suelos clasificados como suelo urbano no consolidado del Zabal para adaptarlas al Decreto Ley 3/2019 de Medidas Urgentes para la Adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se ha reajustado la delimitación del ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado extrayendo del mismo aquellos suelos que reúnen las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable sectorizado (Sector Zabal Bajo y Sistemas Generales de Espacios Libres), y aquellos que deben mantenerse como suelo no urbanizable por ser bienes demaniales o ser de aplicación la protección cautelar de la Ley de Montes. La nueva ordenación pormenorizada en dichos suelos reduce la sección de los Sistemas Generales que atraviesan el ámbito y establece un mayor aprovechamiento (y número de viviendas) a los suelos vacantes intersticiales para garantizar la sostenibilidad urbana del ámbito en el futuro.
- Se han corregido errores materiales de dibujo en suelos que el Plan clasificaba como urbanizables cuando según el Documento de Adaptación a la LOUA tenían la condición de suelos urbanos consolidados.
- Se han reducido el numero de actuaciones previstas en el suelo urbano ajustándolas a las imprescindibles para garantizar la coherencia del modelo territorial previsto.
- Se han incorporado los requerimientos de las distintas Administraciones que han informado el Documento de Aprobación Inicial.

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.1 LA RED DE SISTEMAS GENERALES (E)

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.

7.1.1 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 la memoria de ordenación.

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.

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 llego 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.

7.1.2 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

ejecutados y 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 Futbol reglamentario que actualmente se encuentran junto al Parque Princesa Sofia, 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” .

7.1.3 Sistema General Infraestructuras

Red de abastecimiento

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.

Red de saneamiento de aguas residuales

La propuesta del PGOU se basa en el Plan Director de Alcantarillado redactado de enero de 2018. 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.

Las actuaciones previstas tanto de mejora de la red actual, como de injerencias en la red de fecales o mejoras para el futuro se pueden observar con mayor detalle en el Plano OI.08 y OI.10, así como su valoración en el estudio económico-financiero y los capítulos correspondientes de la memoria de ordenación.

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 sus 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

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.

Red de energía eléctrica

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 sistema 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. 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

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.

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

7.1.4 Sistema General Viario

Como se ha mencionado uno de los problemas de territorio Linense, 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.

Basándose en el PMUS de la Línea de la Concepción, del año 2016, se realizan las siguientes propuestas:

Red viaria existente

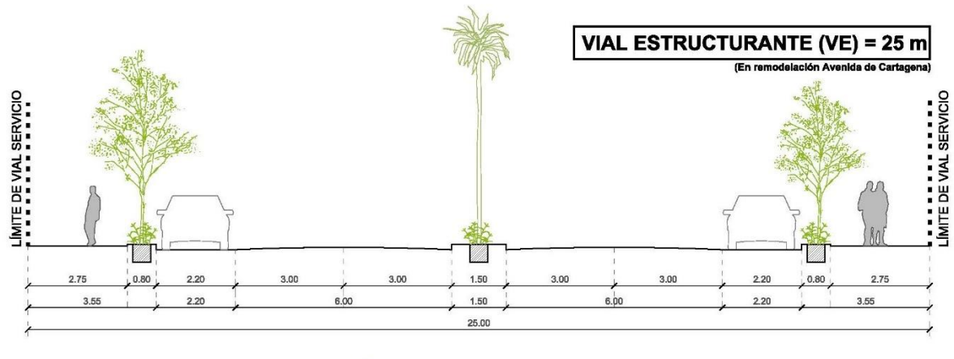
El PGOU contempla actuaciones de regularización de trazado, y ampliación de sección y la finalización de la apertura de muchos tramos viarios que estaban previstos por el anterior plan como actuaciones asistemáticas no delimitadas, que se incorporan en este PGOU como expropiaciones.

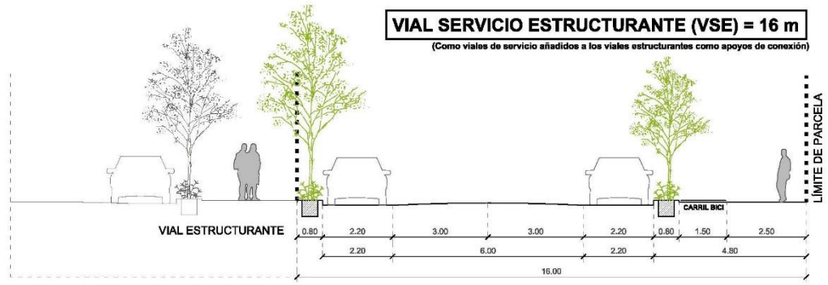
Nuevos desarrollos

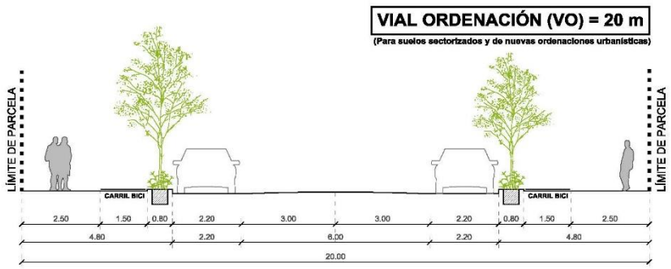
Con objeto de planificar los nuevos desarrollos, s

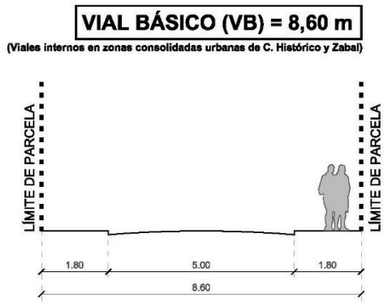
se establecen distintas secciones tipo para cada uno de los diferentes viarios, en función del tráfico previsto que han de acoger, y de la situación de la vía, así como de la compatibilidad de los desplazamientos motorizados, con modos más sostenibles (peatón y bicicleta).

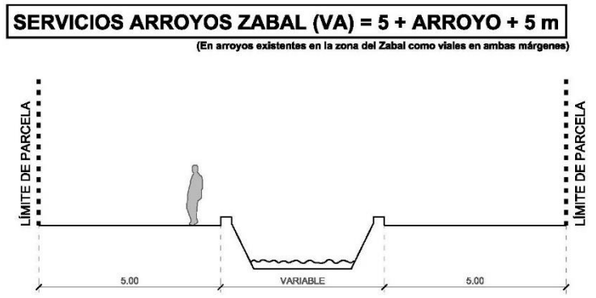
Se plantean las siguientes secciones viarias;

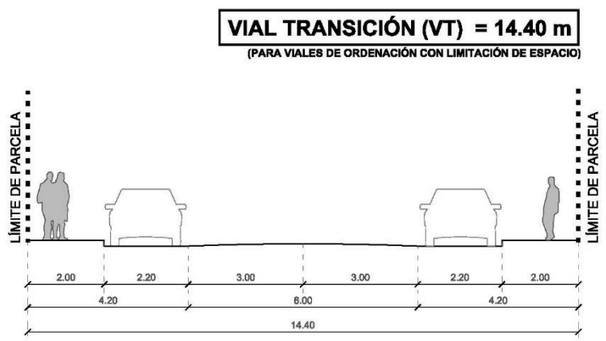












La red viaria descrita queda recogida en el Plano OI 01. Red viaria, pudiéndose observar los trazados y conexiones de los distintos viales.

Red ciclista y peatonal

El municipio se localiza en una explanada llana ideal para el fomento de los medios de transporte no motorizados. Por ello, se plantean mejoras en la red ciclista y peatonal.

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.

Estacionamientos

Se plantean varias propuestas;

Añadir señalización de zonas de aparcamiento disuasorio.

Habilitación de aparcamiento disuasorio, “park & walk”.

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.

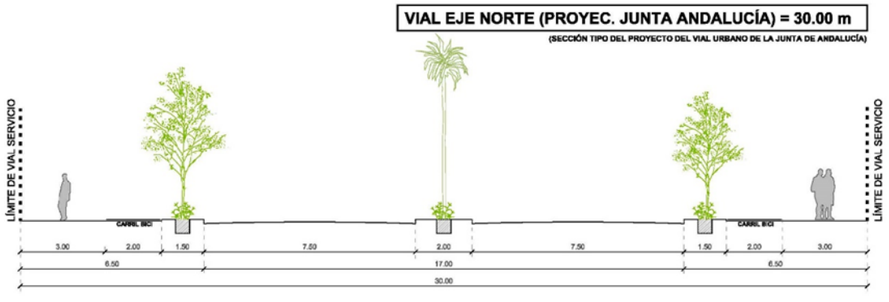
Las actuaciones recogidas expresamente en el PGOU por su carácter estructurante del territorio son las siguientes;

Suelo Urbanizable Sectorizado

Eje Norte SGC-V17

. El desdoblamiento del vial que conecta la calle Cartagena con la carreta 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.



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 trafico 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 transito 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 preveé 400 plazas

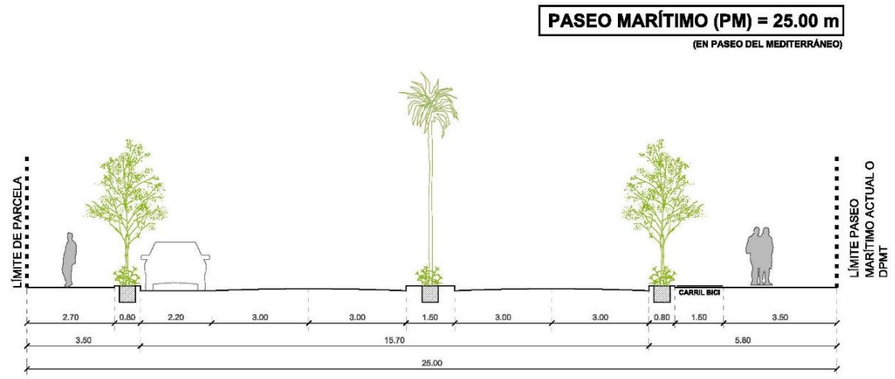
Suelo Urbano

El PGOU también contempla actuaciones en los Sistemas Generales Viarios existentes en el suelo urbano. 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.

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.

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.

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.

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 transito 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.

7.1.5 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

Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m^2)	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 Mediterranéo 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	Travesia 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	No Tit. 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 (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P2	Puerto	Puerto Deportivo Alcaidesa	SUC	236.880	NO Tit. Municipal (público)	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 (público)	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 (público)	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 (público)	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 Agricola 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 (m^2)**	**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 (público)	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 (m^2)**	**Titularidad /Gestión**	**Obtención suelo**	**Ejecución**	**Programación**
DOCENTES								
SGD-01	Docente	Instituto Bachillerato Mar de Poniente	SUC	12.509	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-02	Docente	IES Mediterráneo	SUC	10.775	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-03	Docente	Centro Virgen de la Esperanza	SUC	26.574	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-04	Docente	Centro Enseñanza secundaria	SUC	16.028	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio
SGD-05	Docente	Centro Menendez Tolosa	SUC	17.560	No Tit. Municipal (público)	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	Tit. Municipal parte Junta	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 /Privada	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-13	Servicio Publico	Ampliacion del Cementerio	SURS AR-2	17.612	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 Comercia	Mercado Municipal de Abastos	SUC	3.680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGTC-02	Terciario Comercia	Mercado Mayoristas	SUC	3.400	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-03	Terciario Comercia	Carrefour	SUC	51.501	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-04	Terciario Comercia	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 (público)	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

7.2 LOS SISTEMAS LOCALES

7.2.1 Sistema local de espacios libres y equipamientos y media dotacional

La trama confusa y desordenada de la ciudad histórica, así como la ocupación alegal 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 m^2s/m^2t 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 m^2 de dotaciones, 9.000 m^2s para Espacios Libres locales y 6.300 m^2 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 m^2s de zonas verdes y 42.665 m^2s 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 $41m^2s/m^2t$ para los usos residenciales y en $20m^2s/ m^2t$ 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 m^2s de espacios libres locales y de 55.447 m^2 de equipamientos, totalizando las cesiones (aproximadamente y pendientes de la concreción en el Plan Parcial) de más de 123.000 m^2.

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 m^2s para usos dotacionales locales de los que 189.637 m^2s serían para zonas verdes y 192.237 m^2s 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.

7.2.2 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 Picaso	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	Igelsia 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	Edifico 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 Picaso	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

7.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO

7.3.1 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.

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.

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^2s)	**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	Turistico
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^2s)	**Uso global**
APA-33	ED-MANZ.17	41.561	Residencial
APA-34	PP14B.01.01	1.210.509	Turistico
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	Turistico
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	Turistico
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):

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):

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

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.
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 Almadraba 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^2s)	**Uso global**
PERU-1	STA. BARBARA/ DEPORTIVO / FERIAL	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

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, 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 Futbol 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^2s)	**Edificabilidad** (m^2t)
AE-1	CENTRO DEPORTIVO RECREATIVO Y FERIAL	4.491	15.000
AE-2	CENTRO DE NEGOCIOS	63.914	40.000
TOTAL ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO		**68.405**	55.000

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^2s)	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, asi 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.

7.3.2 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.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES SUNC				
Actuaciones		**Superficie** (m^2s)	**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/Pedrera 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/ Pedrera 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 vacio urbano existente con un desarrollo residencial que complemente el equipamiento sanitario ejecutado (Hospital Comarcal). La ordenación que se plantee fomentara y garantizara la implantacion de usos complementarios al residencial (terciario/ actividades economicas/ 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^2s)	**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 vacio 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 vacio 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)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A.R.I PLANEAMIENTO APROBADO			
ARIPA		Superficie	Uso global
Denominación actual	Denominación Adap. LOUA	(m^2s)	
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**	

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.

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 m^2t/m^2s. 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 articulo 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^2s)	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 seccións 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.

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”. 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.

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

Al ser 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 las 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 concretaran 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.

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

Areas Homogéneas		Superficie (m^2s)	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 regeneracion 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 Maritimo en el frente a la bahia 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 regeneracion 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 area 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 proteccion sobre unos equipamientos escolares infrautilizados y un mercado en desuso.
TOTAL A. INCREMENTO APROVECHAMIENTO		59.584		

7.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO

7.4.1 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.

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 transito 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 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 y tiene caracterización del suelo de uso turístico.

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 trafico 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.

	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURS				
	Actuaciones		Superficie (m^2s)	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 transito no motorizado.
	SURS-2	RONDA	129.004	Residencial	Completar el vacio 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 posicion estrategica de estos suelos en la trasera del Puerto de la Atunara y conectados a la Nueva Ciudad Deportiva constituyen una oportunidad para revitalizar un area desestructurada en la actualidad e incorporarla a la dinamica urbana.
	SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	163.138	Residencial	Desarrollo clave para la consolidacion del nuevo vial de acceso al casco, asi como para facilitar la interconexion con la costa de levante.
	SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II	135.833	Residencial	Desarrollo clave para la consolidacion del nuevo vial de acceso al casco, asi como para facilitar la interconexion con la costa de levante.
	SURS-6	LA CAMPANA	206.245	Turístico	Su excepcional posicion territorial lo habilita para implantar usos hoteleros de calidad que combinen el recurso natural de la playa Sobrevela con la recualificación turistica 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 nucleos 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 reminisencias 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 area 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 area 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**		

7.4.2 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^2s)	**Uso global** preferente
SURNS-1	PEDRERAS INDUSTRIAL	331.605	Industrial/ Terciario
SGSIPS-05	CARRETERA MÁLAGA	6.882	A determinar
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.

7.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO

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.

7.5.1 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 Higuerón, 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 a 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 termino 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.

7.5.2 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. La Línea a los pies de la Sierra Carbonera.

- 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.

7.5.3 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.
Asi 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 ultima 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 de160 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 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.

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 esta 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 redactara 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.

8. GESTIÓN

8.1 CONSIDERACIÓNES EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL SUELO

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”.

8.2 ÁREAS DE REPARTO

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.

8.2.1 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.

8.2.2 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.

8.3 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.

Los Sistemas Generales adscritos a los suelos urbanizables sectorizados son los siguientes.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURS					
	Actuaciones		Superficie (m^2s)	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 nucleos 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 reminisencias 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 futuribles 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 dé 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.

8.4 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 establece lo que pudiéramos denominar dos niveles de coeficientes de ponderación, unos para la determinación del aprovechamiento medio del área de reparto 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.
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 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.

8.4.1 Coeficientes de ponderación.

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;

	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. .

	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

8.5 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.

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.

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 m^2 de sistemas generales, de los cuales 70.911 m^2 serán destinados a parques, jardines y espacios libres públicos, un importante nuevo equipamiento deportivo de 66.040 m2, 17.612 m^2 para la ampliación del cementerio y 181.290 m^2 a sistema general viario y aparcamiento, así como 9.012 m^2 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 ejecutaran 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 esta 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.

8.5.1 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 Global	Edificabilidad Techo máximo	Coeficientes ponderacion				Objetivo	Medio		Subjetivo	Excesos	10% cesión Municipio		Propietarios sectores		Propietarios SG		Participacion ejecucion SG	
	S m^2s		Niveles [2]	D [3] viv./ha.	D x S nº viv. máx.	I_E m^2t/m^2s	I_ExS m^2t	Uso CU	Localiz. CL	Urb./Inf. CURB	TOTAL C	UAs	UAs / m^2s	UAs	UAs	UAs	UAs	m^2t orient.[4]	UAs	% s/AO	0,90xExc 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		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	**0,467**	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		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	**0,420**	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**

8.6 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.

8.6.1 Aprovechamiento medio en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado

En los sectores, 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..

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/m^2s y 0,552 Uas/m^2s

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 239.298m^2t son para usos residenciales, 66.176 m^2t de uso global terciario y 17.001 m^2t para uso global industrial.

También en el suelo urbano no consolidado el Plan delimita 38.734 m^2s 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

8.6.2 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	
							Global	Techo máximo													
		S		Niveles [2]	D [3]	D x S	I_E	I_ExS	Uso	Localiz.	Urb./Inf.	TOTAL							m^2t orient.[2]	0,90xAMxS	% s/AO
		m^2s			viv./ha.	nº viv. máx.	m^2t/m^2s	m^2t	CU	CL	CURB	C	UAs	UAs / m^2s	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		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	**0,576**	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		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	**0,571**	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	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Coeficientes ponderacion				Objetiv	Medio		Subjetiv	Exceso	10% cesión		Propietarios	
							Global	Techo máximo													
		S		Niveles [2]	D [3]	D x S	l_E	l_ExS	Uso	Localiz.	Urb./Inf.	TOTAL								0,90xAMxS	% s/AO
		m^2s			viv./ha.	nº viv. máx.	m^2t/m^2s	m^2t	CU	CL	CURB	C	UAs	UAs / m^2s	UAs	UAs	UAs	UAs	m^2t orient.[2]	UAs	
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**							

8.6.3 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 m^2t, la superficie de suelo delimitada es de 44.273 m^2s.

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.

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

Actuaciones		Determinaciones de ordenación							Aprovechamiento urbanístico					
		Superficie	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Objetiv	Medio		Subjetiv	10% cesión	
							Global	Techo máximo						
		S		Niveles [2]	D [3]	D x S	I_E	I_ExS						
		m^2s			viv./ha.	nº viv. máx.	m^2t/m^2s	m^2t	UAs	UAs / m^2s	UAs	UAs	UAs	m^2t orient.[2]
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**						

8.6.5 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. 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.

Areas Homogéneas en SUNC		PGOU 93 Determinaciones						REVISION PGOU Determinaciones									
		Clasificación	Calificación	Uso Global	Media dotacional	A objetivo Uas.	Cesiones	Superf. m^2s	Uso global	Densidad	Viviendas nº	Ie m^2t/m^2s	Techo máximo m^2t	A objetivo UAs	Incremento Aprov.	Cesion de suelo dotacional	10% Cesión Aprov. 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

9. 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

9.1 USO GLOBAL RESIDENCIAL .

sectorizados y /o desarrollados por el mismo.

9

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 VILLAVERDE**	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha

9.2 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 Almadraba, 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.

9.3 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. Sera 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.

10. PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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.

10.1 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS 10

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

10.2 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS SUELOS

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	3er cuatrienio	Compensación
ARIPA 2	ED-P-37_Sur	1er cuatrienio	Compensación
ARIPA 3	ED-02	2º cuatrienio	Compensación
ARIPA 4	ED-P-16	3er cuatrienio	Compensación
ARIPA 5	ED-P-17_u2	4º cuatrienio	Compensación
ARIPA 6	ED-P-22	4º cuatrienio	Compensación
ARIPA 7	PP 14C-03	1er cuatrienio	Compensación

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Areas Homogéneas		Programación	Sistema de Actuación
AH-1	SANTA BARBARA	1er cuatrienio	Cooperación
AH-2	CLUB NAUTICO	3er cuatrienio	Cooperación
AH-3	CINE IMPERIAL	1er cuatrienio	Cooperación
AH-4	CALLE SAN ANTON	2º cuatrienio	Cooperación
AH-5	PASEO MEDITERRANEO	4º 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	2º cuatrienio
AA-2	PASAJE CLAUDIO COELLO	2º cuatrienio
AA-3	C/ SAN PABLO- JARDINES	1er cuatrienio
AA-4	C/ SAN PABLO- ISABEL CATOLICA	1er cuatrienio
AA-5	C/ SAN PABLO- AURORA	1er cuatrienio
AA-6	PASAJE SEVILLA	3er cuatrienio
AA-7	C/ SEVILLA	3er cuatrienio
AA-8	C/ COLON	2º cuatrienio
AA-9	PASAJE ERCILLA	4º cuatrienio
AA-10	PASAJE PIZARRO	4º cuatrienio
AA-11	C/ ZABAL- C/ CUATRO VIENTOS	2º cuatrienio
AA-12	C/ GIBRALTAR - PJE. ARGENSOLA	3er cuatrienio
AA-13	C/ GIBRALTAR - SANTANDER	3er cuatrienio
AA-14	PJE. ARGENSOLA - TIRSO DE MOLINA	4º cuatrienio
AA-15	C/ DR. GOMEZ ULLA	3er cuatrienio
AA-16	PASAJE DEL CARMEN	3er cuatrienio
AA-17	C/ IFACH	4º cuatrienio
AA-18	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MALAGA	1er cuatrienio
AA-19	C/ MALAGA - C/ PADRE PANDELO	4º cuatrienio
AA-20	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MADRID	1er cuatrienio
AA-21	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ GUADIARO	1er cuatrienio
AA-22	C/ AUSTRIA- AV. MARIA GUERRERO	2º cuatrienio
AA-23	C/ CARTAGENA- C/ FERROL	1er cuatrienio
AA-24	C/ CUATRO VIENTOS	2º cuatrienio

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

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

10.3 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.

11. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

La Propuesta de Catalogo vigente en el municipio data de 1985 y es anterior a la aprobación de la Normativa que afecta a la materia, es más, desde entonces se ha producido un cambio de sensibilidad en el concepto del tipo de bienes que integran el patrimonio 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 recualificación de los inmuebles para que sigan cumpliendo con las demandas y funciones de la ciudad contemporánea.

Una de las estrategias que sigue el documento para lograr sus objetivos es flexibilizar el régimen de los usos de los bienes protegidos, de forma que se facilite la implantación de nuevos usos y actividades compatibles con la protección y que garanticen que el paso del tiempo no abocara al abandono aquellos inmuebles protegidos por hacerlos incompatibles con los nuevos usos y costumbres, 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.

Patrimonio Arqueológico (ARQ).

11.1 CATEGORÍAS ORGANIZATIVAS DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL CATÁLOGO

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.

11.2 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 articulo 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 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 Catalogo.

12. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

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.
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.
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;

- Actuaciones cualificadas de rehabilitación y reequipamiento urbano,
- Regularización del asentamiento urbanístico del Zabal.
- Nuevos desarrollos residenciales y turísticos
- Ordenación de usos productivos de base urbana

12.1 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 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 Agricola 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 m^2s de nuevas zonas verdes/ 28.286 habitantes = 5,95 m^2 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 m^2s, por lo que el ratio por habitante será de 11,64 m^2s / hab. , superándose el máximo del estándar previsto por Ley.

12.2 DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

12.2.1 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.

12.2.2 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 está 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.

12.2.3 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 Capitulo 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

12.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DIMENSIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

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**”.***
Mas allá del cumplimiento cuantitativo que se demuestra, 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 está información llegando a las siguientes conclusiones que son las que justifican los crecimientos propuestos;

12.3.1 Dinámica de la población

.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.

12.3.2 Necesidades de viviendas.

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.

Si calculamos la demanda futura de viviendas (corto y medio plazo) para un escenario de 10 años, aplicando el tamaño medio de hogar de 2,4 habitantes por vivienda serán necesarias aproximadamente como mínimo un total de 4.525 viviendas, sin considerar ni la tendencia a la baja del tamaño medio o ratio así como otros parámetros como inmigración, ...

De estas 4.525 unidades 1.358 unidades deberán ser 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.

12.3.3 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.

12.3.4 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 hab./2,4 hab./vda = **7.868 viviendas**

Esta cifra constituye el límite máximo del número de viviendas libres o protegidas, que puede contener la Programación del PGOU en los ochos primeros años desde la aprobación definitiva, para los suelos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

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.

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**

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**

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 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.

12.4 CUADRO – RESUMEN CÓMPUTO DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO

CUMPLIMIENTO ART 45 POTA									
Actuaciones		**Superficie** (m^2s)	**max. Viviendas** permitido	**nº viviendas** existente	**nuevas viviendas**	**vpo** [3]	**incremento superficie** (m^2s)	**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 Urbanisticos	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 Turistico	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 articulo 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

13. 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 siguiente cuadro justifica 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.

13.1 RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE VP (art.

El articulo 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		D	D x S	I_E	I_ExS		30%	nº
	m^2s		viv./ha.	nº viv. máx.	m^2t/m^2s	m^2t	m2t	m^2t	
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 [1]	Uso global	Densidad global		Edificabilidad global		Terciario	Vivienda Protegida	
		S		D	D x S	I_E	I_ExS		x 0,3	nº
		m^2s		viv./ha.	nº viv. máx.	m^2t/m^2s	m^2t	m^2s	m^2t	
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_ExS**		**x 0,3**	**nº**
		m^2s		viv./ha.	nº viv. máx.	m^2t/m^2s	m^2t	m^2s	m^2t	
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 VILLAVERDE**	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 m^2t 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;

Areas Homogéneas en SUNC		REVISION PGOU									
		Determinaciones							Usos pormenorizados		
		Superf. m^2s	Uso global	Uso complementario	Densidad	Vivienda nº	Ie m^2t/m^2s	Techo m^2t	Terciario m^2s	Residencial m^2t	VPO m^2t
AH-1	SANTA BARBARA	2.959	Residencial Plurifamiliar Libre	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	105	4,25	12.577		1.600	
									1.381	9.596	
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.

13.2 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;

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 (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.

13.3 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 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.

13.4 CUADRO JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VPO

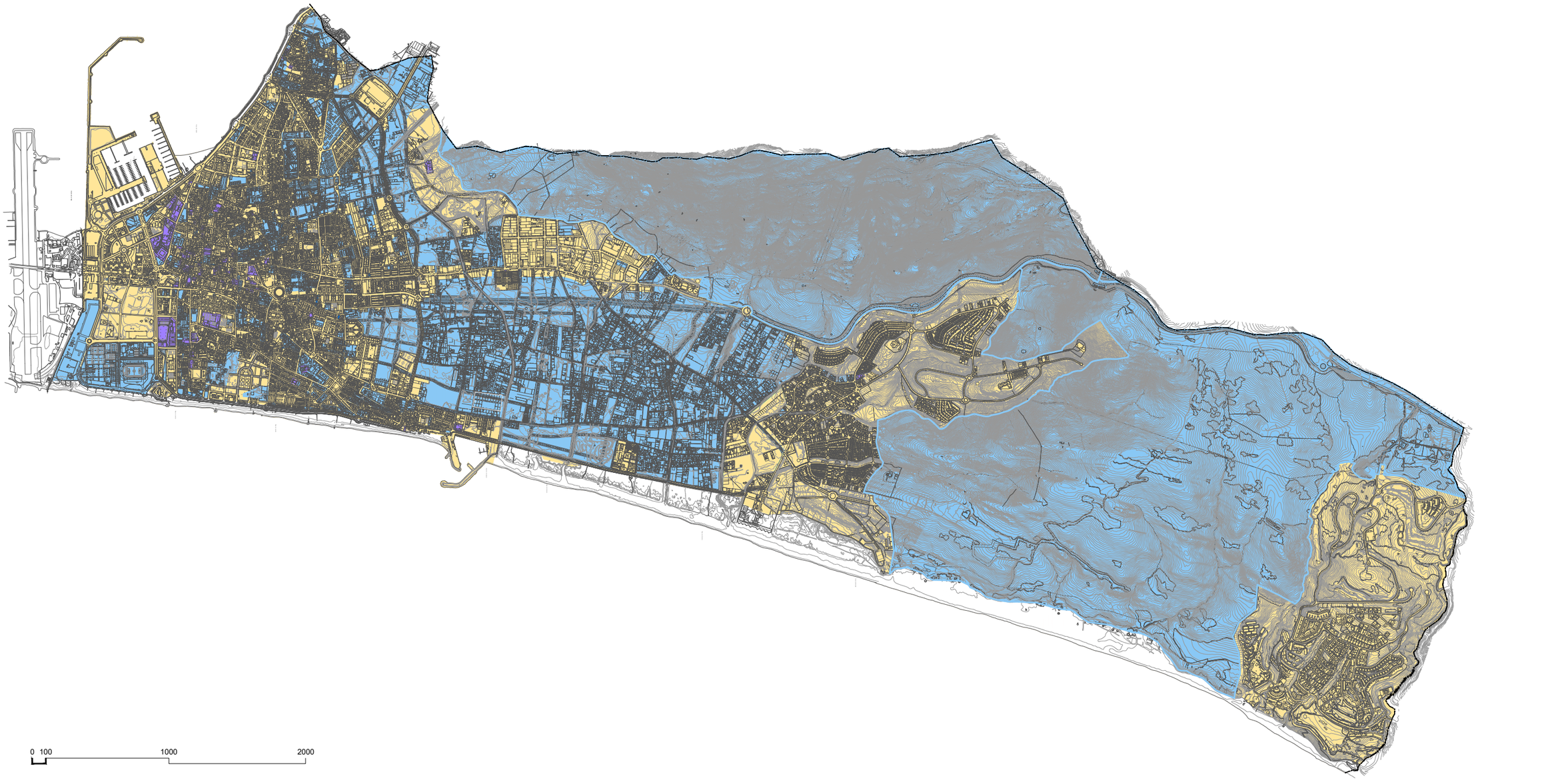
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA

Actuaciones		Superficie (m^2s)	Techo Residencial (m^2t)	Techo VPO (m^2t)	%	Estimacion viv. 95 m^2t /cu
Suelo Urbano No Consolidado	Sectores (SUNC)	317.209	226.102	67.831	30	714
	Areas de Reforma Interior (ARI)	44.273	47.693	14.308	30	151
	Areas Homogeneas (AH)	60.584	78.067	42.441	54	447
	A. Reforma Interior Asentamientos (ARIA)	1.815.647	485.200	70.154	14	738
TOTAL SUELO URBANO		**2.237.713**	**837.062**	**194.733**	**23**	**2.050**
Suelo Urbanizable Sectorizado	Sectores (SURS)	709.871	574.343	172.303	30	1.814
TOTAL SUELO URBANIZABLE		**709.871**	**574.343**	**172.303**	**30**	**1.814**
TOTAL PREVISTO PGOU		**2.947.584**	**1.411.405**	**367.036**	**26**	**3.864**

14. PLANOS DE SUSPENSION DE LICENCIAS

Se reproducen a continuación información gráfica en la que se delimitan los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

En dichos ámbitos quedan suspendidos los procedimientos de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias en todas aquellas determinaciones en las que el nuevo planeamiento no concuerda con el vigente. Dicha suspensión tendrá el plazo máximo de un año y quedará extinguida en cualquier caso con la aprobación definitiva del Plan General.



ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

- Cambio en clasificación, calificación, aprovechamientos y/o ordenanza
- Cambio de protección en Catálogo
- Término Municipal





Excmo. Ayuntamiento de
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

APROBACIÓN PROVISIONAL
(2020)

RESUMEN EJECUTIVO:

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escala:Gráfica

Nº Plano:
RE.SUS.00

Fdo. José Seguí Pérez -***Arquitecto Director***

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudioseguí.com

Playa de Poniente

Playa de Levante

Playa de Levante

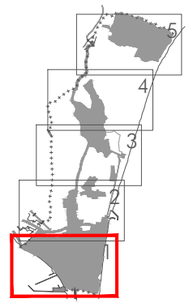
Muelle de San Felipe

ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Cambio en clasificación, calificación, aprovechamientos y/o ordenanza

Cambio de protección en Catálogo

Término Municipal





Excmo. Ayuntamiento de
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

APROBACIÓN PROVISIONAL
(2020)

RESUMEN EJECUTIVO:

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escala: 1/10.000

Nº Plano:
RE.SUS.01

Fdo. José Seguí Pérez-***Arquitecto Director***

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudioseguí.com

Playa de la Atunara

Puerto de la Atunara

ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

- Cambio en clasificación, calificación, aprovechamientos y/o ordenanza
- Cambio de protección en Catálogo
- Término Municipal





Excmo. Ayuntamiento de
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

APROBACIÓN PROVISIONAL
(2020)

RESUMEN EJECUTIVO:

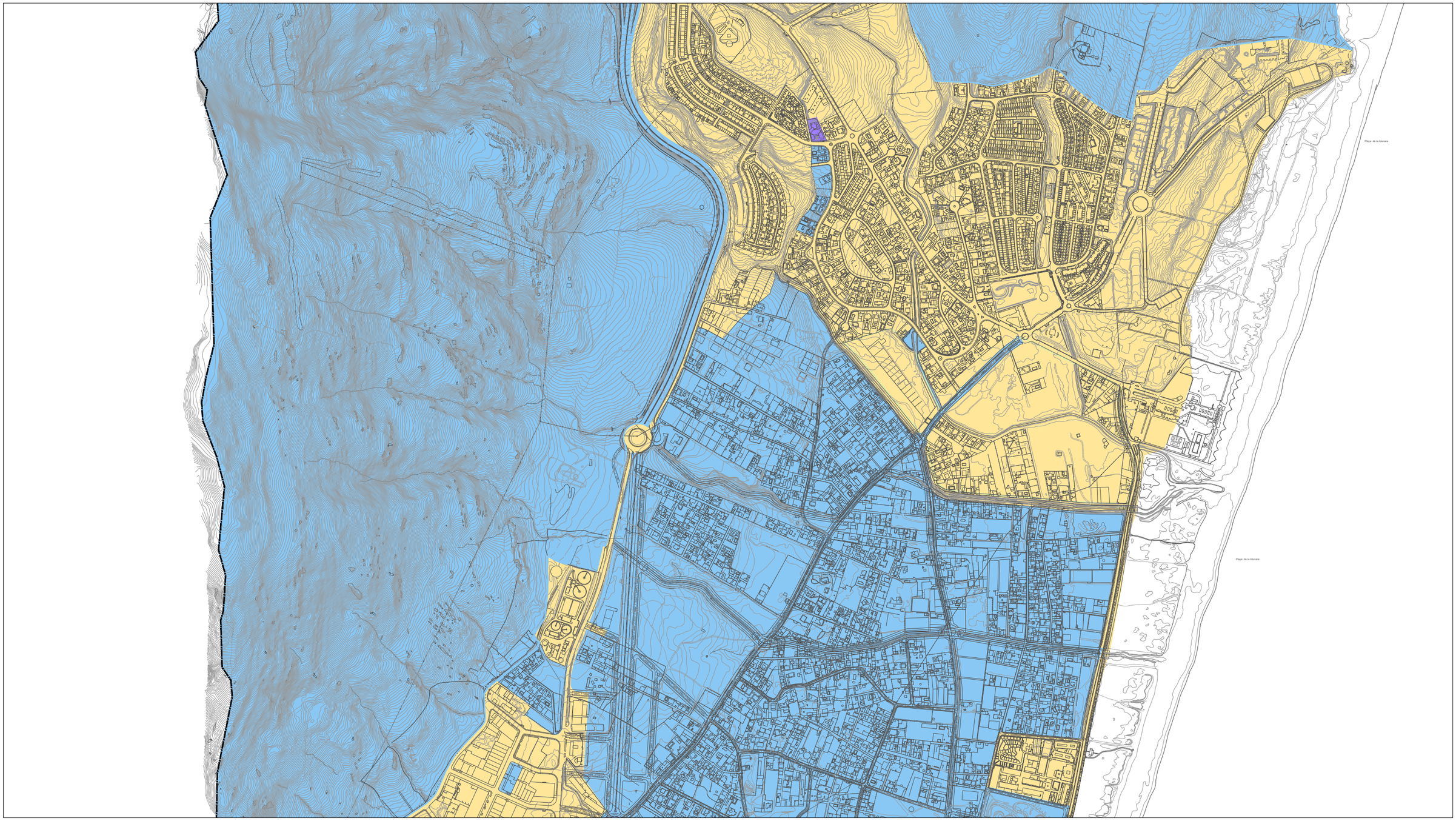
SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escala: 1/10.000

Nº Plano:
RE.SUS.02

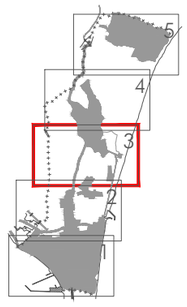
Fdo. José Seguí Pérez -*Arquitecto Director*

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudioseguí.com



ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

- Cambio en clasificación, calificación, aprovechamientos y/o ordenanza
- Cambio de protección en Catálogo
- Término Municipal



"LA LÍNEA...más allá de la línea"

Excmo. Ayuntamiento de
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

APROBACIÓN PROVISIONAL
(2020)

RESUMEN EJECUTIVO:

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escala: 1/10.000

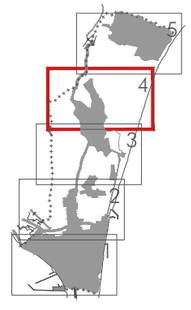
Nº Plano:
RE.SUS.03

Fdo. José Seguí Pérez -***Arquitecto Director***

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudiosegui.com

ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

- Cambio en clasificación, calificación, aprovechamientos y/o ordenanza
- Cambio de protección en Catálogo
- Término Municipal





Excmo. Ayuntamiento de
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

APROBACIÓN PROVISIONAL
(2020)

RESUMEN EJECUTIVO:

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escala: 1/10.000

Nº Plano:
RE.SUS.04

Fdo. José Seguí Pérez -***Arquitecto Director***

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudioseguí.com

ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

- Cambio en clasificación, calificación, aprovechamientos y/o ordenanza
- Cambio de protección en Catálogo
- Término Municipal





Excmo. Ayuntamiento de
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

APROBACIÓN PROVISIONAL
(2020)

RESUMEN EJECUTIVO:

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escala: 1/10.000

Nº Plano:
RE.SUS.05

Fdo. José Seguí Pérez-*Arquitecto Director*

ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudioseguí.com