

CG

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
28 OCT. 2015
REGISTRO GRAL ENTRADA
NÚM. 18386

Mario Consulting, SL. (Estudio de Arquitectura) y Luis Miguel Arenillas Fleming (Abogado), con domicilio a efecto de notificaciones en esta ciudad, calle Sol, 77 y en posesión de CIF número B-72182306 y DNI 31996723-C, respectivamente, ante el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción comparece y como más procedente sea en Derecho, DICEN:

**PRIMERO.** Que ambos profesionales, formando equipo, han procedido a la redacción del Documento denominado **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NÚMERO 10.**

**SEGUNDO.** Que a los efectos de la tramitación por ese Excmo. Ayuntamiento del citado Documento, lo acompaña al presente por triplicado ejemplar.

En su virtud,

**SOLICITA.** Que teniendo por presentado el Documento de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a las determinaciones reguladoras de garajes en el ámbito de la Ordenanza de Edificación número 10 del Texto Refundido del citado Plan, adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se sirva admitirlo, darle trámite y cumplimentado en su día la que legalmente corresponda, proceder a aprobar definitivamente la anteriormente citada Modificación.

Pedido en La Línea de la Concepción, a los veintiocho días de octubre de dos mil quince.

Por Mario Consulting, SL.  
Fdo.: Mario Ortiz García

Fdo.: Luis Miguel Arenillas Fleming.

<b>Urbanismo</b>	
AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA	
Fecha	3/11/15.
N.º	3922

J. Poma

C/S

Mario Consulting, S.L. CIF: B-72-182-306  
C/ Sol. 77. La Línea de la Concepción, Cádiz  
Telf : 856 12 23 97  
www.mario-arquitecto.eu  
estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu



ILMO. SR. ALCALDE.  
EXCMO. AYTO. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.  
POLICÍA LOCAL.  
AVDA. DE LA BANQUETA, S/N.  
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.  
11300 CÁDIZ.  
EXPTE: LA 01/MLL/2015

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN  
29 OCT. 2015  
REGISTRO GRAL ENTRADA  
NÚM. 18541

TITULAR: LUIS MIGUEL ARENILLAS FLEMING  
N.I.F.: 31.996.723-C  
DOCUMENTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. EN CUANTO A LA DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN AMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Nº.: 10 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

SITUACIÓN:  
AYUNTAMIENTO:  
EXPEDIENTE:  
EXPTE. SANCIONADOR:

La Línea de la Concepción, 29 de Octubre de 2015.

D. Luis Miguel Arenillas Fleming, con N.I.F.: 31.996.723-C, con dirección fiscal en la Pza. Cruz Herrea, s/n, perteneciente al municipio de La Línea de la Concepción, provincia de Cádiz.

Habiendo presentado el documento citado a tramitación en el Excmo. Ayto. de La Línea de la Concepción el pasado 28 de Octubre de 2015.

SE HACE ENTREGA DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

- 1.- 1 COPIA DEL CITADO DOCUMENTO COMPLETO.
- 1.- 2 COPIAS DEL PLANO 02 DEL CITADO DOCUMENTO.

Por todo lo cual, **SOLICITO** que tenga por presentado la presente instancia y, tras los trámites que procedan, se conceda la citada modificación.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido el presente escrito en La Línea de la Concepción a 29 de Octubre de 2015.

Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE LA LINEA  
Fecha 3/11/15  
N.º 3925

*[Handwritten signature]*  
P.O

D. Luis Miguel Arenillas Fleming  
N.I.F.: 31.996.723-C

C/S Un

Mario Consulting, S.L. CIF: B-72.182.306  
C/ Sol. 77, La Línea de la Concepción, Cádiz  
Telf : 856 12 23 97  
www.mario-arquitecto.eu  
estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu

Mario

ILMO. SR. ALCALDE.

EXCMO. AYTO. DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

AVDA. DEL EJERCITO, S/N.

LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

11300 CÁDIZ.

EXPTE:

ENTRADA	FECHA	20.11.15
	N.º	4133

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
18 NOV 2015
REGISTRO GRAL. ENTRADA NÚM. 19907

TITULAR:  
N.I.F.:  
DOCUMENTO:

LUIS MIGUEL ARENILLAS FLEMING  
31.996.723-C

SITUACIÓN:  
AYUNTAMIENTO:  
EXPEDIENTE:  
EXPTE. SANCIONADOR:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. EN CUANTO A LA DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN AMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Nº.: 10 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN, CÁDIZ LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**

La Línea de la Concepción, 18 de noviembre de 2015.

D. Luis Miguel Arenillas Fleming, con N.I.F.: 31.996.723-C, con dirección fiscal en la Pza. Cruz Herrea, s/n, perteneciente al municipio de La Línea de la Concepción, provincia de Cádiz.

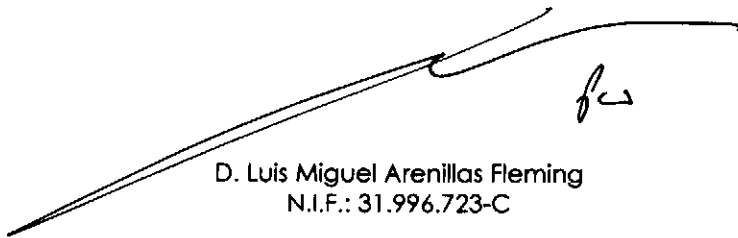
Habiendo presentado el documento citado a tramitación en el Excmo. Ayto. de La Línea de la Concepción el pasado 28 de Octubre de 2015.

SE HACE ENTREGA DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

1.- 1 COPIA DEL CITADO DOCUMENTO COMPLETO.

Por todo lo cual, **SOLICITO** que tenga por presentado la presente instancia y, tras los trámites que procedan, se conceda la citada modificación.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido el presente escrito en La Línea de la Concepción a 18 de Noviembre de 2015.



D. Luis Miguel Arenillas Fleming  
N.I.F.: 31.996.723-C

Javier Román y Gochi-

## **PROVIDENCIA DE LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA**



Presentado con fecha 28 de octubre de 2015 por la mercantil Mario Consulting, S.L. y por D. Luis Miguel Arenillas Fleming, documento de "Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a las determinaciones reguladoras de garajes en el ámbito de la ordenanza de edificación número 10",

### **DISPONGO:**

Que se traslade la documentación a los Servicios Técnicos de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano para informe y tramitación del expediente conforme al procedimiento legalmente establecido.

La Línea de la Concepción, 3 de Noviembre de 2015.

El Alcalde,

  
Fdo.: José Juan Franco Rodríguez  




**ASUNTO: INFORME MODIFICACION PUNTUAL PGOU RELATIVA A LAS DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN EL AMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACION N° 10.**

---

A la vista del documento de Modificación Puntual del PGOU relativa a las determinaciones reguladoras de garajes en el ámbito de la ordenanza de edificación n° 10, presentado por D. Luis Miguel Arenillas Fleming, con fecha 18 de Noviembre de 2015 y numero de registro general de entrada 19907, el técnico que suscribe informa:

El ámbito de la Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana que se informa es el correspondiente a la Ordenanza de Edificación 10.

La propuesta de Modificación Puntual que se informa se lleva a efecto por iniciativa y redacción de Mario Consulting, S.L. (Sociedad Profesional) y por D. Luis Miguel Arenillas Fleming (Abogado).

El objetivo de la Modificación es, dadas las necesidades de aparcamiento para los residentes en las edificaciones afectadas por la Ordenanza de Edificación 10, acrecentado exponencialmente durante el periodo de vigencia del PGOU, la supresión de la limitación regulada en el artículo 286 del PGOU respecto de la posibilidad de permitir el uso de garaje en plantas-pisos de las edificaciones que se construyen y/o se encuentren construidas en aplicación de la citada Ordenanza de Edificación.

La Modificación no supone incremento ni de edificabilidad ni de aprovechamiento alguno.

Tampoco afecta a la ordenación estructural.

El contenido documental puede considerarse suficiente para la modificación que se pretende.

Por lo anteriormente expuesto el técnico que suscribe entiende que no debe existir inconveniente urbanístico para proceder a su aprobación inicial y posterior exposición pública.

Javier Román Gil.  
Arquitecto Municipal.  
19.11.15



**ASUNTO: INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA A LAS DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Nº 10 DEL PGOU.**

**PROPUESTA DE ACUERDO**

“””Visto el expediente que se tramita a iniciativa de la mercantil Mario Consulting, S.L. y D. Luis Miguel Arenillas Fleming, para la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, cuyo documento tiene por objeto modificar la regulación del uso de aparcamiento en el ámbito de aplicación de la ordenanza 10, que se establece en el art. 286 del Texto Refundido del PGOU vigente, permitiendo el uso de garaje/aparcamiento en plantas-pisos de edificaciones sujetas a esa ordenanza, así como reducir la exigencia de construir plazas de garaje a razón de una plaza por cada 100 m2 de techo edificable.

Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto municipal con fecha 19 de noviembre de 2015 y el informe de la Asesora Jurídica de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano emitido con fecha 20 de noviembre de 2015, con nota de conformidad por el Sr. Secretario General de este Ayuntamiento, al amparo de lo previsto por el art. 3.b del Real Decreto Legislativo 1174/1987, de 18 de septiembre, de Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de carácter Estatal.

Y de conformidad con lo establecido en los artículos 19, 31, 32, 36, 38 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y arts. 22.2.c y 47.2.ii de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente acuerdo:

**Primero.-** Aprobar inicialmente la Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, relativa a la modificación de las determinaciones reguladoras de uso de aparcamientos en el ámbito de la ordenanza 10, y concretamente el art. 286 del vigente Texto Refundido del PGOU, conforme al documento redactado por D. Luis Miguel Arenillas Fleming y D. Mario Ortiz García.

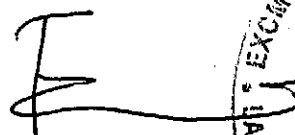
**Segundo.-** Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes, mediante la publicación de anuncios en el B.O.P, en uno de los diarios de difusión en la provincia y en el Tablón de Edictos municipal, para que cualquier persona pueda presentar las reclamaciones, sugerencias o alegaciones que estime pertinentes.

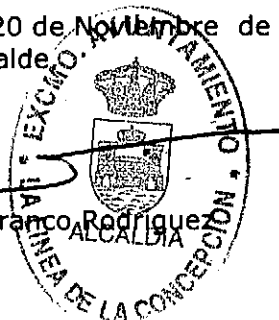
**Tercero.-** Declarar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. “””

No obstante, el Pleno de la Corporación decidirá con su superior criterio.

La Línea de la Concepción, 20 de Noviembre de 2015.

El Alcalde.

  
Fdo.: José Juan Franco Rodríguez



**ASUNTO: INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA A LAS DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NÚMERO 10.  
FASE: APROBACIÓN INICIAL**

**INFORME JURÍDICO**

**PRIMERO.-** Con fecha 28 de octubre de 2015 y bajo el número nº 18386, tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento escrito de la mercantil Mario Consulting, S.L. y D. Luis Miguel Arenillas Fleming presentando documento de "Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a las determinaciones reguladoras de garajes en el ámbito de la ordenanza de edificación número 10."

Dicho documento ha sido corregido y presentado nuevamente el día 18 de noviembre actual, con número de registro general de entrada 19907, siendo éste el que es objeto del presente informe.

**SEGUNDO.-** Con fecha 3 de noviembre de 2015 se dicta por la Alcaldía- Presidencia la Providencia de inicio de expediente.

**TERCERO.-** Por el Arquitecto Municipal se ha emitido informe con fecha 19 de noviembre de 2015, que concluye señalando que no existe inconveniente en que se proceda a la aprobación inicial del documento presentado.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 32.2.1ª.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la iniciación del procedimiento para la aprobación de las modificaciones de los planes generales debe realizarse de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante la aprobación inicial del documento formulado por ésta o, como ocurre en este caso y según el art. 31.3 de la LOUA, en virtud de la petición formulada por persona privada, concretamente la mercantil Mario Consulting, S.L. y D. Luis Miguel Arenillas Fleming.

**QUINTO.-** El objeto de la modificación que se plantea consiste en permitir el uso de garaje/aparcamiento en sótano, planta baja y plantas-pisos de edificios residenciales y en edificios con exclusivo uso de garaje, con fachada a viario con tráfico rodado, en el ámbito de la Ordenanza 10.

Esta regulación de uso de aparcamiento de aplicación para las edificaciones a las que le afecta la ordenanza número 10 viene establecida en el art. 286 del Texto Refundido del PGOU, cuya redacción actual señala que el uso de aparcamiento se permite en sótano y planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos situados en calles con tráfico rodado.

Asimismo, se contempla rebajar el estándar de una plaza de aparcamiento cada 200 m2 de techo edificable a una plaza cada 100 m2 de techo edificable, en aquellas edificaciones de uso residencial, hotelero, comercial y oficinas.

**DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

**SEXO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 38 LOUA, la presente innovación ha de entenderse como una modificación y no como revisión, pues no se trata de una alteración integral de la ordenación del PGOU ni afecta a su ordenación estructural (definida en el art. 10 de la LOUA), sino que se trata de una innovación que afecta únicamente a la normativa urbanística relativa a la ordenación pormenorizada, concretamente al uso de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza 10.

Por tanto, es el municipio el competente para su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el art. 31.1.B)a) LOUA, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de conformidad con el art. 36.2.c, regla 1ª de la LOUA.

**SÉPTIMO.-** El art. 36.1 LOUA dispone que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá de ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 32.1., regla 2ª ) LOUA, en relación con el 36, una vez aprobado inicialmente, el instrumento de planeamiento será sometido a información pública por plazo no inferior a un mes, y se requerirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectos, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento, y por tratarse de una modificación del Plan General, se practicará también de forma simultánea comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Sin embargo, dado el alcance de la modificación que se plantea, que afecta únicamente a cuestiones de la normativa urbanística que regula el uso de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza de edificación 10, sin que resulten afectados otros intereses públicos ni cualquier otro aspecto relacionado con alguna normativa sectorial o que tenga incidencia territorial, se entiende innecesario requerir dichos informes.

**OCTAVO.-** El sometimiento al trámite de información pública del proyecto de la modificación y del acuerdo de suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en suelo que sea afectado por las nuevas determinaciones al que se refiere el artículo 27.2 de la LOUA, se realizará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P), diario de mayor difusión en la misma y en el tablón de edictos municipal, según establece el art. 39.1.a). LOUA.

**NOVENO.-** El art. 36.2 LOUA determina unas reglas particulares atinentes a la ordenación contemplada, a la documentación incluida y al procedimiento a seguir.

En la memoria del documento se justifica la conveniencia y oportunidad de esta modificación por los siguientes motivos:

- Falta de espacios para aparcamientos en la zona del centro urbano, a la que resulta de aplicación la ordenanza 10.



**DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

- La elevada altimetría del nivel freático que conlleva costes muy elevados para ejecutar plantas enterradas o semienterradas para aparcamientos.

También hay que señalar que la modificación que se plantea no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, ni desafecta el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculan terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

La presente modificación sólo afecta documentalmente a la norma urbanística del Texto Refundido del PGOU, concretamente al art. 286, no incidiendo en el resto de documentos que lo conforman, siendo el contenido y documentación del documento de innovación presentado conforme con lo estipulado en los art. 10 y 19 LOUA.

Se integra en el propio documento como Anexo el Resumen Ejecutivo regulado en el art. 19.3 LOUA para facilitar la información pública y la participación en el procedimiento.

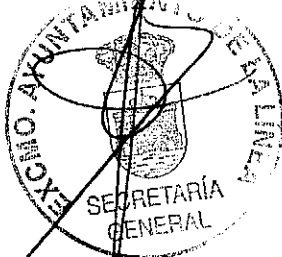
**DÉCIMO.-** En cuanto al órgano competente para su aprobación inicial, el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, determina que ha de ser el Pleno del Ayuntamiento, y previo informe del Secretario General conforme a lo previsto en el art. 54.1.b) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, al requerirse para la adopción de dicho acuerdo mayoría especial, según el art. 47.2.ii de la Ley 7/1985.

A la vista de cuanto antecede, la técnico que suscribe informa favorablemente el expediente y propone su aprobación inicial por el Pleno de la Corporación.

La Línea de la Concepción, 20 de noviembre de 2015.  
La Asesora Jurídica,

Fdo.: Concepción Álvarez del Vayo Villalta

**ES CONFORME,  
EL SECRETARIO GENERAL,**



**Mario Consulting, S.L.** CIF: B-72.182.306  
Colegiado COAS n.º: SP-0162  
Phone: (+34) 856122397  
Web: [www.mario-arquitecto.eu](http://www.mario-arquitecto.eu)  
Mail: [estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu](mailto:estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu)  
C/ Sol, 77, La Línea de la Concepción, Cádiz



# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES REGULADORAS DE GARAJES EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN NÚMERO 10.**

## **LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN**

**Autores:**  
**Mario Consulting, S.L. (Sociedad Profesional)**  
**Luis Miguel Arenillas Fleming (Abogado)**



## ÍNDICE

### **A) Memoria.**

#### **1. Situación, iniciativa de la formulación y redacción.**

- 1.1 Situación de los terrenos objeto de la Modificación.**
- 1.2 Formulación Iniciativa y redacción.**

#### **2. Antecedentes y planeamiento vigente.**

#### **3. Objetivo de la Modificación.**

#### **4. Contenido de la Modificación.**

- 4.1 Objeto de la Modificación.**
- 4.2 Dotaciones afectadas.**

**4.3 Justificación del mantenimiento del nivel de espacios libres, de sistemas generales y de equipamientos.**

#### **5. Contenido documental y grado de incorporación de las determinaciones del Planeamiento General vigente a la Modificación.**

### **B) Planos.**

**Delimitación del ámbito de la modificación.**

### **C) Anexo.**

**Resumen Ejecutivo (artículo 19.3 LOUA).**



## **A) MEMORIA.**

### **1. Situación, iniciativa de la formulación y redacción.**

#### **1.1 Situación de los terrenos.**

Los terrenos incluidos en la presente propuesta de Innovación mediante Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción son todos aquellos que se grafían en el ámbito del perímetro situado en el plano que acompaña al presente Documento y que abarcan a todos los suelos a los que le son de aplicación la Ordenanza de Edificación número 10 del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad (en adelante PGOUAdp), adaptado a las determinaciones y previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### **1.2. Formulación iniciativa y redacción.**

En base a lo dispuesto en los artículos 5.3 y 6 de la LOUA, la presente propuesta de Modificación Puntual del vigente planeamiento municipal, se lleva a efecto por iniciativa y redacción de Mario Consulting, S.L. (Sociedad Profesional) y por D. Luis Miguel Arenillas Fleming (Abogado).

Al Excmo. Ayuntamiento corresponde la tramitación y aprobación definitiva del presente Documento, de acuerdo con el contenido del Artículo 31 de la LOUA y al no encontrarse incurso en ninguno de los supuestos regulados por el Decreto de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Además de ello, la propuesta que se contiene en este documento resulta coherente con el contenido del Art. 10.1.B.b) de la LOUA.

Así mismo, y en virtud del contenido del artículo 38 de la LOUA, se elabora el presente Documento de Modificación Puntual del PGOUAdp.

### **2. Antecedentes y Planeamiento vigente.**

El planeamiento municipal vigente, cuya pretensión de Modificación se contiene en el presente Documento, es el que se contiene en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de 27 de julio de 1993. Posteriormente adaptado a la LOUA.

Tal antecedente, conforma el planeamiento vigente a los efectos de establecer el marco normativo de la Ordenanza de Edificación número 10, reguladora de los usos que este Documento pretende modificar.

### **3. Objetivo de la Modificación.**

Después del amplio periodo de aplicación del PGOUAdp del municipio, nos encontramos ante el incontestable hecho de que las necesidades de aparcamiento que para los residentes en las edificaciones afectadas por la Ordenanza de Edificación 10 presenta el municipio se han acrecentado exponencialmente desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento municipal vigente. La razón fundamental no es otra que el gran incremento del parque automovilístico, lo poco adecuado del entramado viario del casco antiguo de la ciudad y, todo ello, acrecentado por la escasa existencia de edificaciones que contengan plazas de aparcamiento como equipamiento auxiliar del parque de



vivienda, ciertamente colmatado en la zona a la que se refiere esta Modificación, lo que obliga a sus moradores a tener la necesidad de utilizar los aparcamientos ubicados en la vía pública para el estacionamiento de sus vehículos. Este hecho es aún más evidente en el centro urbano, siendo de menor consideración en las urbanizaciones situadas en el extrarradio del municipio.

Así, la zona donde más evidente resulta la citada falta de espacios de aparcamientos se encuentra regulada mayoritariamente por la Ordenanza 10, precisamente y con las consideraciones que más adelante se dirán, donde la vigente normativa municipal tiene vedada la posibilidad de ubicación de aparcamientos/garajes en plantas-pisos de las edificaciones existentes en el citado ámbito de aplicación de dichas Ordenanzas. Curiosamente y frente a esa vedada posibilidad, tal normativa del planeamiento carece de regulación específica alguna que se refiera a plazas de garajes y/o aparcamientos en las normas particulares de las Ordenanzas de Edificación 12, 13, 14, 15 y 16, con lo que cabe entenderse que la mismas se encuentran permitidas en dichos ámbitos de aplicación y en todas las plantas de los edificios afectados por dichas Ordenanzas.

Tal aspiración encuentra perfecto encuadre y cumple escrupulosamente, respecto del procedimiento y determinaciones de aplicación, con el contenido del Art. 36 de la LOUA.

Con independencia de la realidad que se describe, a la hora de acometer posibles soluciones que desde el planeamiento urbanístico tiendan a paliar la situación actual de falta de espacios para aparcamientos en edificios, habrá de considerarse que dentro de la zona donde los problemas de aparcamiento son más acuciantes, también tenemos que adoptar soluciones que consigan mejorar la imagen urbana que se da a las fachadas de los edificios a fin de evitar indeseables vistas de aparcamientos/garajes en determinadas plantas-pisos de las edificaciones en altura.

Como se deduce de lo hasta ahora dicho, el objetivo básico de este expediente consiste en la eliminación de la limitación regulada en los artículos 286 del PGOUAdp de la ciudad, respecto de la posibilidad de permitir el uso de garaje en plantas-pisos de las edificaciones que se construyen y/o se encuentren construidas en aplicación de la citada Ordenanza de Edificación.

Así, como se deduce de cuanto antecede y como ha quedado acotado más arriba, el ámbito de la presente Modificación es aquél en el que resulta de aplicación la mencionada Ordenanza de Edificación 10, y más concretamente en cuanto a las determinaciones a que se refiere el citado artículo 286 del PGOUAdp.

#### **4. Contenido de la Modificación.**

##### **4.1. Objeto de la Modificación.**

Aunque, la regulación de garajes en el vigente planeamiento municipal, es ciertamente parca, además de confusa desde el punto que llega a nominar de formas distintas este equipamiento, llamándolo de forma dispar en determinados artículos aunque se refieren a un mismo concepto (artículos 186.2 y 286, entre otros), aquél impone una limitación inequívocamente poco acertada y carente de justificación técnica alguna. Así el artículo 286 del PGOUAdp, impone una limitación sin sentido respecto de la posibilidad de poder albergar garajes en plantas-pisos de los edificios a los que se aplica dicha Ordenanza. Curiosamente, no se establece la misma limitación respecto de las otras Ordenanzas de Edificación del PGOUAdp, lo que de facto implica que en tal resto de Ordenanzas, precisamente las de aplicación a las zonas más alejadas del casco histórico de la ciudad y menos necesitada de habilitación y previsión de espacios para aparcamientos, no se impide el uso de aparcamientos en planta-piso; tal limitación, por lo que aquí importa, solo opera respecto de dicha Ordenanza 10. Tan ilógico como contrario a las determinaciones urbanísticas que deben propiciar una mejor utilización de los angostos espacio públicos viarios del casco histórico, ya de por sí suficientemente congestionados por un intensivo tráfico de vehículos y personas.

Por poner solo un ejemplo meramente significativo de la paradoja que actualmente se produce: no resulta de recibo que en una edificación afectada por la Ordenanza 13, muchas de ellas ubicadas esporádicamente en el propio ámbito territorial de aplicación de la Ordenanza 10, se permita el uso de garaje en plantas-pisos y en la 10 que le es limítrofes, no.

La redacción actual del artículo 286, que regula los aparcamientos y de aplicación a las edificaciones a las que afecta la Ordenanza 10 del PGOU es la siguiente:

*"Uso de aparcamiento.*

*Se permite en sótano y planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos situados en calles con tráfico rodado.*

*Se redactará un Plan Especial de aparcamiento con ámbito de servicio igual a la unidad urbanística 05.*

*En tanto no se apruebe el Plan Especial de aparcamiento para la unidad urbanística 05, en las nuevas edificaciones de uso residencial, hotelero, comercial y oficinas será precisa realizar en el interior de la parcela aparcamientos en sótano o en planta baja a razón de una plaza cada 200 m<sup>2</sup> de techo edificable destinado a estos usos. Caso de no resultar ello conveniente para los intereses del promotor, éste en el acto de solicitar la licencia habrá de comprometerse a efectuar la reserva de una plaza en la cuantía indicada en un edificio específico situado en un radio de 250m. La efectividad de la licencia de obras se condicionará a la inscripción de dicha carga en el Registro de la Propiedad. La Licencia de primera ocupación no podrá ser otorgada sin constar ante el Ayuntamiento la disponibilidad de dichas plazas.*

*En dicho Plan Especial se planteará (sic) un estándar de una plaza cada 200m<sup>2</sup> de edificación destinada a los usos numerados del 1 al 10 del artículo anterior. El objeto del Plan Especial será calificar como uso obligatorio el aparcamiento en parcelas determinadas sitas en las unidades de zona calificadas con la presente Ordenanza 10."*

Ni que decir tiene que después de cerca de treinta años de vigencia del Plan General de la que emana el tenor literal de la redacción del artículo 286 que antecede no solo no se ha, ni tan siquiera redactado y mucho menos aprobado, Plan Especial alguno al que se refiere el precepto reproducido; ni así mismo exigido, ni condicionado, ni inscrita, ninguna de las obligaciones que parecen derivarse del tenor literal del citado artículo, por lo que la no aplicación o desuso de tal precepto ha convertido al mismo en mera semántica sin capacidad de obligar. Ello demuestra no solo la inoperancia del precepto sino también su innecesariedad, mientras que a la ciudad se le causan gravísimos perjuicios por la existencia y mantenimiento de tan rígido articulado, solo operante cuando de prohibir se trata.

Si todo lo hasta aquí señalado no fueran suficientemente ilustrativo para justificar la oportunidad de acometer la presente Modificación en el sentido que más adelante se dirá, cabe señalarse otro grave condicionante e inconveniente de índole exclusivamente técnico que obliga a la adopción de soluciones técnicas tales que, por si solas, conduce a rectificar semejante error del planeamiento que excluye, sin razón y sin justificación aparente alguna la posibilidad de garajes/aparcamientos en plantas-pisos, a las zonas de la ciudad en que se aplica la Ordenanza de Edificación 10 del PGOUAdp. Tal condicionante no es otro que el que se refiere a la elevada altimetría en el centro urbano, por la cercanía de éste con la costa, del nivel freático que nos encontramos en toda esta zona. Ello condiciona la aplicación de soluciones técnicas al uso y obliga a las construcciones que se proyectan en sótanos, e incluso en semisótanos, a ejecutar soluciones técnicas muy costosas para prevenir las filtraciones de agua que se producen como consecuencia del nivel



freático tan elevado, lo que provoca que, en numerosos casos, no resulte adecuado la ejecución de estas plantas enterradas o semienterradas, por el coste tan elevado que tienen las soluciones técnicas específicas que son necesarias ejecutar para evitar los citados problemas de filtraciones.

Entendemos, también, que la exigencia de las actuales normas de edificar aparcamientos en edificios a razón de 1 plaza cada 200 metros cuadrados de edificación residencial, deja sin posibilidad de este equipamiento a la mayoría de viviendas que se edifican en los ámbitos de las Ordenanzas de Edificación afectadas, todas ellas de menor superficie de 200 metros cuadrados. Es por ello que se propone rebajar la exigencia de edificación de garajes en edificios a razón de un aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, hotelero, comercial y de oficinas.

Así, y por todo cuanto antecede, mediante la presente propuesta de Modificación del vigente planeamiento, se propone la siguiente redacción alternativa del citado artículo, una vez Modificado el mismo:

#### **Artículo 286 (Modificado):**

##### **"Uso de garaje/aparcamiento.**

**Se permite en sótano, planta baja y plantas-pisos de edificios residenciales y en edificios con exclusivo uso de garaje, con fachada a viario con tráfico rodado.**

**Será de obligado cumplimiento la edificación de plazas de garaje en edificios destinados a usos residencial, hotelero, comercial y de oficinas, a razón de una plaza de garaje por cada 100 m2 de techo edificable.**

**A fin de preservar las condiciones idóneas de estética, cualquier edificio que proyecte una o más plantas sobre rasante para uso de Garaje-Aparcamiento, deberá mantener en esas plantas la estética general del edificio y los mismos materiales e imagen de las fachadas que en las diferentes plantas dedicadas a otros usos. En el caso que sea un edificio exclusivo dedicado a Garaje-Aparcamiento se prohíbe la ejecución de una fachada donde se puedan ver directamente desde la calle de su fachada los vehículos que llegue a contener el edificio."**

#### **4.2. Dotaciones afectadas.**

Al circunscribirse la presente Innovación por Modificación del PGOU, exclusivamente, a la posibilidad de homogeneizar y acotar la regulación normativa de un uso previsto por el PGOUAdp, que no genera mayores índices poblacionales distintos a los que prevé el planeamiento para el ámbito de aplicación de la misma y que no requiere aprovechamientos distintos a los actuales, la misma no afecta a dotación alguna por lo que no resulta necesario variar ninguna de las determinaciones que se refieren a las dotaciones del tan citado planeamiento.

#### **4.3. Justificación del mantenimiento del nivel de espacios libres, de sistemas generales y de equipamientos.**

Dada que la presente propuesta de Modificación no afecta a la ordenación de la estructura territorial ni orgánica del municipio, no son precisos revisar ni modificar las actuales previsiones de espacios dotaciones, y su tramitación corresponde íntegramente al Excmo. Ayuntamiento.

### **5. Contenido documental y grado de incorporación de las determinaciones del**

**Mario Consulting, S.L.** CIF: B-72.182.306  
Colegiado COAS n.º: SP-0162  
Phone: (+34) 856122 397  
Web: www.mario-arquitecto.eu  
Mail: estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu  
C/ Sól, 77, La Línea de la Concepción, Cádiz

Mario

## **Planeamiento General vigente a la Modificación.**

La presente Modificación no modifica el resto de la normativa existente en en el PGOUAdp, respecto de ninguna otra determinación de aplicación en la Ordenanza de Edificación número 10.

La Memoria coexiste con los documentos del planeamiento vigente, concretamente con la Memoria de Ordenación del Texto Refundido y con el Anexo a la Normativa Urbanística del documento de Adaptación a la LOUA, además de los restantes documentos del Planeamiento Municipal.

El Plano unido de esta Modificación solo resulta representativo del ámbito de aplicación de la misma y donde con absoluto respeto al resto de las determinaciones del planeamiento general vigente referidas al citado ámbito, solo trata de plantear el aspecto puntual modificado al que se refiere el apartado 4 del presente Documento, siendo por ello que no resulta necesario aportar ningún otro que refleje el estado futuro de tales determinaciones, al referirse esta Modificación a un aspecto meramente puntual y general.

### **B) PLANO.**

#### **ÚNICO. De delimitación del ámbito de la Modificación.**

### **C) ANEXO.**

### **RESUMEN EJECUTIVO.**

De acuerdo con el contenido del artículo 39.4 de la LOUA, en relación con el artículo 19.3 del citado texto legal, se acompaña al presente Documento el pertinente Resumen Ejecutivo.

La Línea de la Concepción, Octubre de 2015.

Fdo.: Mario Consulting, S.L.

Fdo.: Luis Miguel Arenillas Fleming



**Mario Consulting, S.L.** CIF: B-72.182.306  
Colegiado COAS nº.: SP-0162  
Phone: (+34) 856122397  
Web: [www.mario-arquitecto.eu](http://www.mario-arquitecto.eu)  
Mail: [estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu](mailto:estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu)  
C/ Sol, 77, La Línea de la Concepción, Cádiz





## **RESUMEN EJECUTIVO**

**(Artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre,  
de Ordenación Urbanística de Andalucía.)**

### **DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN**

### **REGULACIÓN DE GARAJES EN LA ORDENANZA 10 DEL PGOU.**



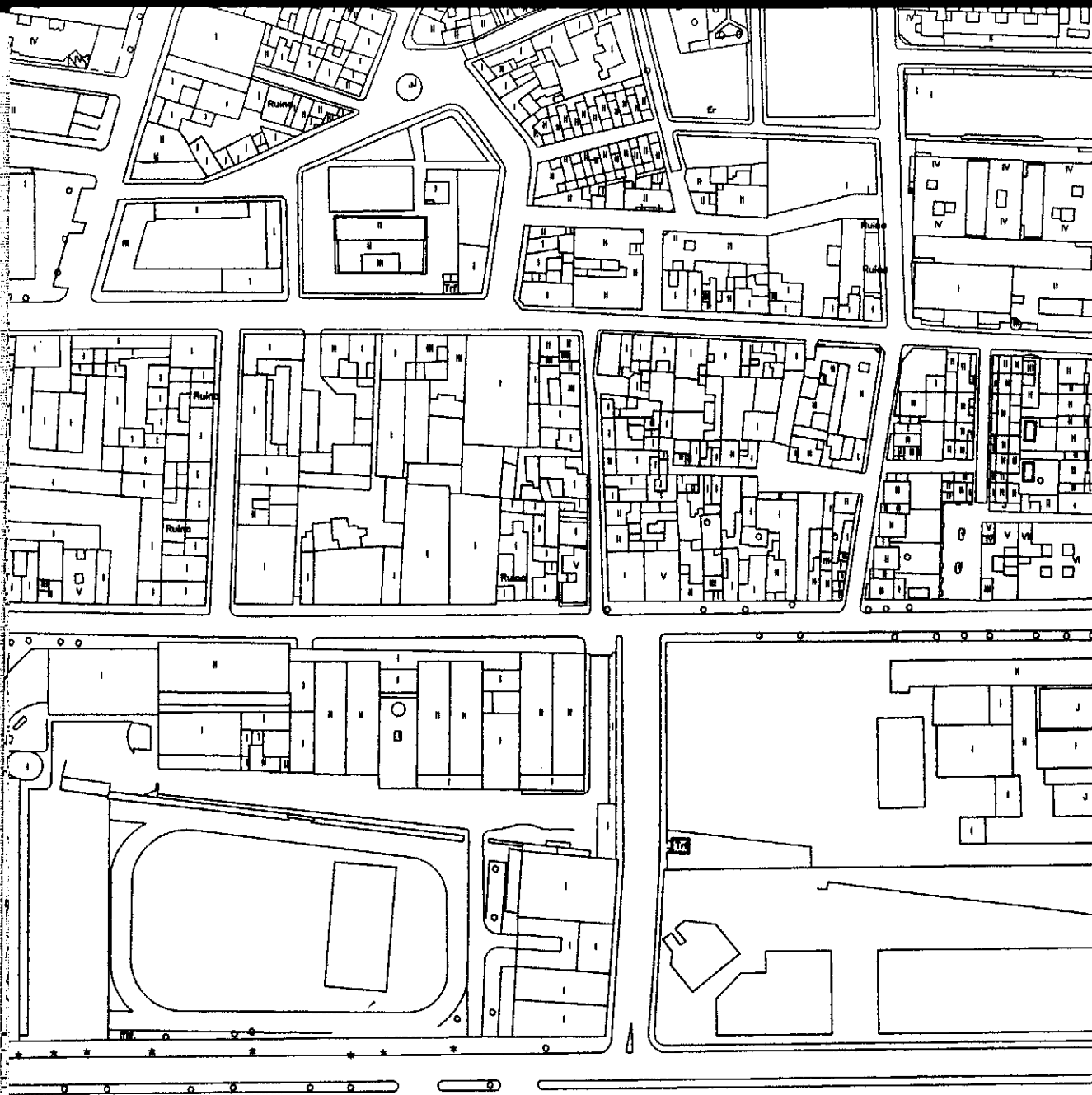
El presente documento, que se inserta como Anexo de la Memoria para la **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción denominada Regulación de garajes en el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificación número 10 del vigente PGOU de La Línea de la Concepción** y se formula en cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que literalmente señala:

*"Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

*a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."*

Así, y a los efectos publicitarios que se preceptúan, se señala que la pretendida Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, denominada **Regulación de garajes en el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificación número 10 del vigente PGOUAdp de La Línea de la Concepción**, alcanza a los terrenos incluidos en la delimitación que consta grafiada en el plano del presente Resumen Ejecutivo y a los que resulta de aplicación tal Ordenanza.



## APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA,  
URBANISMO,  
DISEÑO, INGENIERIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
C.P: 11.300 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN CÁDIZ**

EL PROMOTOR:

**D. LUIS MIGUEL ARENILLAS FLEMMING**

REPRESENTANTE

**D. LUIS MIGUEL ARENILLAS FLEMMING**

PLANO Nº

**01**

PLANO DE :

**DELIMITACIÓN DE ÁMBITO**

ESCALA

1/2000

FECHA

OCTUBRE 2015

DELINEANTE

DOMINGO SANTIAGO FILLOL

MARIO CONSULTING, S.L.

Arq. Col. COAS Nº SP-0162

Arq. Redactor: Mario Ortiz García

Arq. Col. COAS Nº 4274

C/ Sol. 77, La Línea de la Concepción, 11300, Cádiz, Telf: 856122397

Web: [www.mario-arquitecto.eu](http://www.mario-arquitecto.eu) e-mail: [estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu](mailto:estudio.de.arquitectura@mario-arquitecto.eu)

EXPEDIENTE Nº

**CA-15/0099**