

ASUNTO: INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA A LAS CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

PROPUESTA DE ACUERDO

""Dada cuenta del expediente que se tramita encaminado a la Modificación puntual del PGOU relativa a las parcelas sitas en calles Sevilla y Sol de esta ciudad, con referencias catastrales 8248102TF8084N0001GL y 8248115TF808N0001DL,

Remitido el expediente al Consejo Consultivo de Andalucía para la emisión de dictamen de carácter preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 36.2.c)2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Comisión Permanente de ese Consejo, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2015, se ha dictaminado desfavorablemente el mismo, "sin perjuicio de rectificar el documento técnico de modo que éste cuantifique la superficie de suelo real de espacio libre consumida por la edificación residencial, y la medida compensatoria requerida por tal motivo."

Dado traslado del mismo a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y tras reunión mantenida con técnicos de esa empresa pública, tiene entrada en este Ayuntamiento escrito atendiendo al requerimiento efectuado con la cesión a favor de este municipio como medida compensatoria de suelo en una superficie aproximada de 700 m², próximo al ámbito objeto de la modificación y concretamente en calle Las Palmas c/v c/ Santa Marta. Dicho suelo está clasificado en el vigente PGOU como suelo urbano consolidado con Ordenanza 12b y, en consecuencia, se modificaría para su calificación como sistema local de espacio libre.

Visto cuanto antecede, por los Servicios Técnicos Municipales y de la Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía se ha procedido a rectificar el documento técnico en el sentido expuesto en el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, y concretamente se ha cuantificado la superficie de suelo real de espacio libre consumida por la edificación residencial, y la medida compensatoria requerida por tal motivo.

Por todo ello, y teniendo en cuenta el informe emitido por la Asesora Jurídica de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbanos con fecha 15 de diciembre de 2015, se propone al Pleno de la Corporación Municipal la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Dar conformidad al documento técnico de la Modificación del PGOU que ha sido rectificado en los términos señalados en el dictamen desfavorable de carácter preceptivo y vinculante adoptado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2015.

SEGUNDO.- Remitir nuevamente el documento técnico al Consejo Consultivo de Andalucía y solicitar el preceptivo y vinculante dictamen, en cumplimiento del art. 36.2.c. 2ª de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.""

No obstante, el Pleno de la Corporación decidirá con su superior criterio.
La Línea de la Concepción, 17 de Diciembre de 2015.

El Alcalde

Fdo.: José Juan Franco Rodríguez





**ASUNTO: INNOVACION MEDIANTE MODIFICACION
DEL P.G.O.U. RELATIVA A LAS CALLES SEVILLA Y SOL
DE ESTA CIUDAD.**

INDICE:

Núm. Documento	Documento	Fecha
1	Propuesta de acuerdo	17.12.15
2	Informe emitido por la Asesora Jurídica	15.12.15
3	Documento Técnico	Dic. 2015
4	Escrito AVRA sobre medidas compensatorias	25.11.15
5	Escrito enviado a AVRA remitiendo copia del dictamen emitido por el Consejo Consultivo	06.11.15
6	Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo	29.09.15

**ASUNTO: INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. RELATIVA A
LAS CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.**

Informe jurídico:

Visto el expediente que se tramita en esta Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano encaminado a la Modificación puntual del PGOU relativa a las parcelas sitas en calles Sevilla y Sol de esta ciudad, con referencias catastrales 8248102TF8084N0001GL y 8248115TF808N0001DL, se emite el siguiente informe:

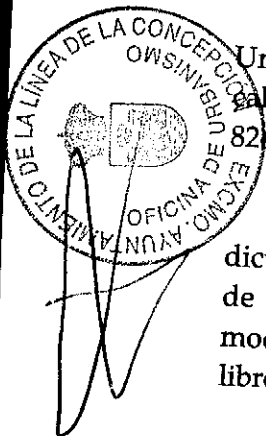
Primero.- Con fecha 17 de agosto de 2015 se remite el expediente completo a dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 36.2.c) 2ª de la Ley 7/2002. de Ordenación Urbanística de Andalucía, teniendo en cuenta que la modificación tiene por objeto una diferente zonificación y uso urbanístico de espacios libres.

Segundo.- En sesión celebrada por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía se dictamina desfavorablemente el expediente, "sin perjuicio de rectificar el documento técnico de modo que éste cuantifique la superficie de suelo real de espacio libre consumida por la edificación residencial, y la medida compensatoria requerida por tal motivo."

Tercero.- Dado traslado del dictamen a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), se presenta escrito por este ente público atendiendo al requerimiento efectuado, con la cesión a favor de este municipio como medida compensatoria de suelo en una superficie aproximada de 700 m², próximo al ámbito objeto de la modificación y concretamente en calle Las Palmas c/v c/ Santa Marta.

Dicho suelo está clasificado en el vigente PGOU como suelo urbano consolidado con Ordenanza 12b y, en consecuencia, se modificaría para su calificación como sistema local de espacio libre.

Cuarto.- Por los Servicios Técnicos Municipales y los de AVRA se procede a rectificar el documento técnico en el sentido expuesto en el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, y concretamente se ha cuantificado la superficie de suelo real de espacio libre consumida por la edificación residencial, que resulta ser de 65,77 m², y la medida compensatoria requerida por tal motivo.





DELEGACIÓN DE
**IMPULSO Y
DESARROLLO URBANO**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA



Ayuntamiento de La Línea

A la vista de cuanto antecede, la técnico que suscribe considera oportuno y conveniente elevar el documento rectificado al Pleno de la Corporación para su conformidad y posterior remisión al Consejo Consultivo para el preceptivo y vinculante dictamen, previo a la aprobación definitiva, en su caso, por este Ayuntamiento.

La Línea de la Concepción, 15 de Diciembre de 2015.

La Asesora Jurídica

Fdo.: Concepción Álvarez del Vayo



INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. EN LAS CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

(Documento de cumplimiento del informe del Sr. Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha de 8 de junio de 2015, previo a la aprobación definitiva, así como del Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.)

Diciembre 2015

ÍNDICE

A) MEMORIA

- 1. Iniciativa**
- 2. Antecedentes**
- 3. Procedencia y objeto de la modificación**
- 4. Justificación de la modificación**
- 5. Cumplimiento de los arts. 36 y 37 de la LOUA**
- 6. Medidas y actuaciones para el fomento de la participación ciudadana**
- 7. Conclusión**

B) ANEXOS:

- B.1) LICENCIA DE PARCELACIÓN**
- B.2) ESCRITO DE AVRA SOBRE MEDIDA COMPENSATORIA**

C) RESUMEN EJECUTIVO

D) PLANOS

- 01. Plano de situación**
- 02. Plano de emplazamiento**
- 03. Plano de ordenación vigente y modificada**
- 04. Suelo objeto de la medida compensatoria. Ubicación respecto a zona a modificar.**
- 05. Suelo objeto de la medida compensatoria. Ordenación vigente y modificada.**

A) MEMORIA

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN DEL PGOU EN LAS CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

M E M O R I A

En el presente documento se han introducido las modificaciones necesarias en cuanto a la documentación técnica y justificación de la modificación, que subsanan los aspectos puntuales señalados en el informe del Sr. Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emitido con fecha 8 de junio de 2015, previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

Remitido el expediente a dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, por la Comisión Permanente del citado Consejo, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2015, se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, "sin perjuicio de rectificar el documento técnico de modo que éste cuantifique la superficie de suelo real de espacio libre consumida por la edificación residencial, y la medida compensatoria requerida por tal motivo."

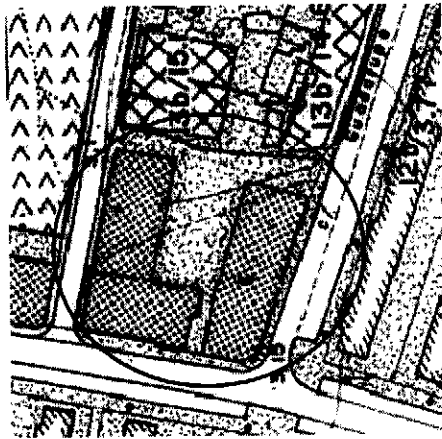
Dado traslado del dictamen a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), por ésta se presenta escrito con fecha en el Registro General de Entrada de 2 de diciembre de 2015, atendiendo a la compensación requerida con la cesión a favor de este Ayuntamiento de aproximadamente 700 m2 de suelo urbano, con uso residencial, tal como se justifica en el apartado correspondiente de este documento.

1) INICIATIVA

El presente documento se redacta por iniciativa conjunta del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y se fundamenta en el contenido de los arts. 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2) ANTECEDENTES

En la actualidad, el planeamiento general vigente en el término de La Línea de la Concepción está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Resolución de Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 27 de julio de 1993 (en lo sucesivo PGOU); Documento de Cumplimiento de la resolución antes citada, aprobado mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 29 de octubre de 2002, y Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuyo Texto Refundido fue aprobado por el pleno municipal en sesión celebrada el día 2 de abril de 2009.



La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es propietaria de una finca, con referencia catastral **8248102TF8084N0001GL**, sita en calle San Antón, Sevilla y Del Sol en el Polígono La Colonia, ubicada dentro de la Unidad Urbanística nº 03, clasificada como suelo urbano en el vigente PGOU, cuya calificación urbanística corresponde con lo establecido en la Ordenanza Municipal 11ª (según la Modificación Puntual de Elementos del referido PGOU, aprobada el 26 de abril de 1.995), entre cuyas determinaciones prevé la apertura de un pasaje o espacio libre público que afectaría a la finca no edificada con referencia catastral **8248102TF8084N0001GL** y a una parte de la edificación construida sobre la finca con referencia catastral **8248115TF8084N0001DL**, y que comunicaría la calle Sevilla con otro espacio libre público previsto por el PGOU que se ubicaría sobre un área interior de la primera de las mencionadas fincas, quedando sendas zonas edificables con fachadas principales a las calles Sol y San Antón y fachadas posteriores al mencionado espacio libre.

Sobre la finca catastral **8248102TF8084N0001GL**, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) instó las correspondientes licencias de parcelación y obras para la construcción de 22 viviendas protegidas en régimen de alquiler. Concedidas ambas, tras los oportunos informes técnicos y jurídicos favorables, por la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 29 de noviembre de 2.007, conforme a Proyecto visado, en el que constaba plano de replanteo de la ocupación de la edificación sobre la parcela y un ancho de vial de la c/ Sol de 17 metros.

Asimismo, con fecha 10 de octubre de 2013 se solicita por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (antes E.P.S.A.), licencia de primera ocupación para la citada promoción de 22 viviendas.

Aún habiéndose ejecutado las obras conforme al plano de replanteo que contempla el Proyecto de Obras, los Servicios Técnicos Municipales, comprueban:

- 1) Que en el mencionado proyecto y de acuerdo con el planeamiento vigente el ancho de la calle Sol ha de tener una anchura total de 17,00 m. (medida entre fachadas de edificaciones opuestas, tal como se define en el PGOU), mientras que la obra ejecutada presenta un ancho del vial de 19,50 m., es decir, una anchura superior a la prevista en 2.50 m, sin que se vea afectada la calzada del vial.

- 2) Que el aumento del ancho del vial provoca el desplazamiento de la edificación hacia el interior de la manzana en igual medida y causa la supresión del antedicho pasaje previsto a la altura del nº 4 de la calle Sevilla, así como la consiguiente reducción del espacio libre público interior previsto, en una superficie equivalente a la longitud de su fachada por la dimensión de 2.50 m. en que se cuantifica el desplazamiento, y consecuentemente aumento de la superficie del sistema viario en idéntica medida, por lo que no ha habido aumento de la ocupación total de suelo permitida por el PGOU ni merma alguna de las superficies de cesión previstas para uso público como consecuencia de la construcción edificada, aunque con disposiciones ligeramente distintas a las previstas en el planeamiento.

3) PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La falta de necesidad del pasaje previsto en el planeamiento, su escasa entidad dadas sus dimensiones y su limitada funcionalidad, junto a las dificultades de su obtención, dado que para ello habría que demoler parte de la edificación antigua existente en la mencionada parcela catastral **8248115TF8084N0001DL**, así como la afección a una zona de la edificación recientemente promovida, cuya demolición supondría de hecho la de la totalidad de las viviendas de esa zona, por la propia configuración estructural y funcional del proyecto, y tras ponderar los intereses públicos en juego, considerando que las viviendas construidas están calificadas como sociales y han sido promovidas por ente público y sin ánimo de lucro, aconsejan proceder a la Modificación Puntual del PGOU vigente, cuyo objetivo será:

- a) Desafectar como sistema local de espacio libre público (pasaje) la porción de suelo en calle Sevilla que, afectando a las parcelas catastrales **8248102TF8084N0001GL** y **8248115TF8084N0001DL**, insistimos edificada desde muy antiguo, estaba destinada a pasaje en el PGOU para asignarle la calificación residencial (ordenanza 11), ajustando las alineaciones de forma que sean coincidentes con las de las edificaciones realmente existentes y compatibles con sus edificabilidades.
- b) Desafectar la porción de suelo calificado como sistema local de espacio libre público, situado en el interior de la parcela catastral **8248102TF8084N0001GL**, asignándole una nueva calificación residencial (ordenanza 11), coincidente con la prevista en el planeamiento vigente y totalmente compatible con la edificación realmente ejecutada.
- c) Incrementar la latitud de la acera del vial de la calle Sol, hacia el interior de la manzana en 2.50 m. en el tramo al que da frente la edificación ejecutada en la parcela catastral **8248102TF8084N0001GL**, por lo que el vial tendrá una latitud de 19,50 m. permaneciendo constante la calzada.

4) JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

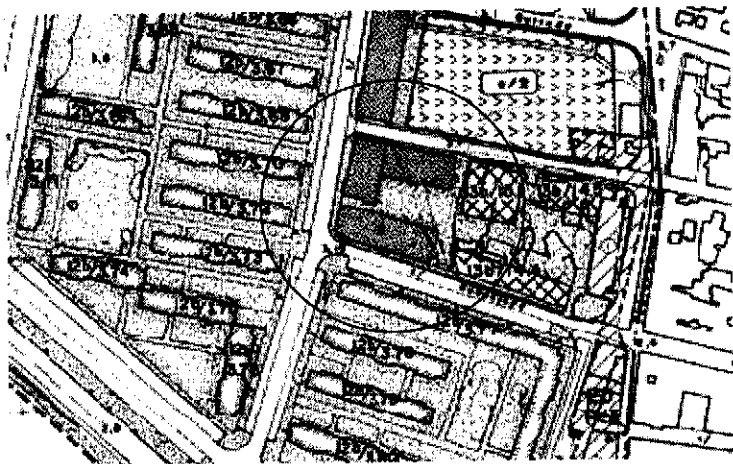
Por todo lo anteriormente señalado, la presente modificación queda plenamente justificada conforme a los siguientes argumentos:

- a) El pasaje previsto y calificado como sistema local de espacio libre, se considera innecesario por los motivos siguientes:
- Sus características, dimensiones y ubicación próxima a la calle Sol, junto a las prestaciones del mismo para la colectividad lo configuran, por sí mismo, como falta de entidad, de necesidad y de prestación de servicio.
 - La escasa latitud y dimensión del pasaje no vertebra la trama urbana ni es necesario para el flujo peatonal al no conectar puntos de relieve o de relación social, no pertenecer a ninguno de los niveles del Sistema General Viario y no tener importancia o entidad como viario local.
 - Aunque previsto en el planeamiento vigente, la virtualidad de su obtención, en cualquier caso, hubiera resultado prácticamente ineficaz, pues su afección a la parcela catastral **8248115TF8084N0001DL** en una zona ocupada por la edificación construida, desde muy antiguo, resulta desproporcionado el proceder a su demolición, y por las características de la edificación se mantendría fuera de ordenación sine die o hasta que la revisión del planeamiento optara por la eliminación del pasaje, lo que sería lógico.
 - El acceso al espacio libre interior público entre las edificaciones, único objeto del exiguo pasaje, está sobradamente garantizado por los generosos accesos implementados desde la calle Sol y la calle San Antón.
- b) Asimismo, y en lo que se refiere a la ampliación de la anchura de la calle Sol y la reducción del espacio libre público interior, no se han mermado las superficies de cesión previstas ni el espacio libre interior de manzana se constituye como no adecuado ni sufre disfunción ni disminución sustancial de sus características, no impidiéndose su normal uso por la ciudadanía.

Ha de tenerse en cuenta que este error, aunque desafortunado ha sido manifiestamente involuntario y no tiene mayor transcendencia, toda vez que no supone ningún aumento de edificabilidad ni de ocupación como tampoco supone un mayor aprovechamiento aunque en puridad constituya una infracción del planeamiento previsto, cuya ordenación es lícito poner en cuestión al día de hoy, dadas las características dimensionales y funcionales del pasaje.

Como aclaración y complemento del contenido documental de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, relativa a las parcelas sitas en calle Sevilla y Sol de esta ciudad, hay que señalar que en el referido documento se han empleado denominaciones más pormenorizadas en función del uso específico

al que se destinan en el documento, (acera, pasaje o simplemente espacio libre), que la denominación genérica de "espacios libres" con la que el vigente PGOU las califica, sin que ello suponga, no obstante, alteración del contenido literal y gráfico del planeamiento general.



Ello se observa en la documentación gráfica adjunta del Texto Refundido del PGOU vigente, en el que todas las superficies referidas se representan bajo un mismo grafismo que corresponde a una única calificación, la de "Sistema Local de Espacios Libres" con la que se denomina la totalidad de
























los suelos no edificables a excepción de las superficies que corresponderían a la calzada del sistema viario o los aparcamientos, por lo que la franja de suelo libre de edificación procedente de la traslación de la pastilla edificada mantiene en el vigente PGOU la misma calificación que la franja ocupada por ella.

LEYENDA







CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO		SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
---	------------------------------	---	--	--	---------------------------------

ZONAS

	10a	Zona de Sustitución y Mejora de la Edificación		13a	Zonas Ordenadas por Volumetría Específica Configuración Unívoca		15a	Micropolígonos Industriales
	10b			13b	Zonas Ordenadas por Volumetría Específica Configuración Flexible		15b	Micropolígonos Industriales y de Servicios
	11a	Zonas de Densificación Controlada y Mejora de la Edificación		14a	Zonas de Suelo Urbano de Plan 1969 con Estudio de Detalle Aprobado		16a	Ordenaciones en Edificaciones Aisladas
	11b			14b			16b	
	11c			14c			Edificio Protegido Urbanísticamente	
	12a	Ordenación en Edificaciones Colmatadas con Espacios Libres Existentes		14d			ZAUP Zona de Abastecimiento Para Usos de Pesca	
	12b			14e		E0 Zona Desarrollo Mediante Estudio de Detalle		
		Espacio no Edificable Dentro de la Unidad de Zonas				ZTU Zonas Especiales en Transformación de Uso		

SISTEMAS

	Sistema Local Espacio Libre		Sistema General Comunicaciones E - Estaciones
	Sistema Local Dotaciones a - Asistencial s - Sanitario d - Docente cu - Cultural o - Ocio y Recreativo rg - Religioso r - Reserva ap - Servicios Administrativos sp - Servicios Urbanos Públicos c - Comerciales y de Abastos si - Servicios Infraestructurales		Sistema General Espacios Libres PUP - Parque Urbano Público
			Sistema General Espacios Libres PUD - Parque Urbano Deportivo
			Sistema General Equipamientos A - Asistencial S - Sanitario D - Docente SC - Socio-Cultural AP - Administrativo C - Comercial SP - Servicios Públicos R - Equipamientos en Reserva

Por tanto, dado que en la edificación ejecutada no se ha construido ni ocupado mayor superficie lucrativa que la autorizada por la licencia sino que meramente se ha producido una traslación de la zona edificable, es fácil concluir que la superficie de espacio libre calificado como tal en el PGOU que resulta ocupada por la ejecución de la edificación trasladada, es cuantitativamente idéntica y con la misma calificación que la desocupada por la mencionada traslación, por lo que en la obra ejecutada y consiguientemente en la Modificación que se pretende, no se han producido cambios de superficie ni de calificación de los suelos respecto de las contenidas en el PGOU, no existiendo por tanto merma alguna en el Sistema de Espacios Libres computados por el planeamiento.

Como evidencia de lo hasta aquí expuesto, en la página anterior se adjunta la carátula del vigente PGOU que explicita la calificación de los suelos objeto de la presente Modificación.

5) CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 36 Y 37 DE LA LOUA

Con respecto al cumplimiento de los arts. 36 y 37 de la LOUA, indicar que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, indicando el referido artículo 37 que se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

A la vista de lo expuesto, la presente innovación del planeamiento se considera una modificación del mismo.

Esta innovación del instrumento de planeamiento se establece por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Con respecto a las reglas establecidas en el artículo 36.2 se indica lo siguiente:

a) De ordenación.

1. No se desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria para el espacio libre interior. Por el contrario, se mejora ostensiblemente el espacio libre circundante (denominado en este documento como acerado).

Este mayor ancho de acerado permite un mejor acceso a las viviendas unifamiliares construidas, compatibilizando, igualmente, la accesibilidad en la zona para el resto de ciudadanos y superándose en el espacio libre realizado (acerado) la latitud mínima de 1,80 mts. establecida en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Asimismo, el acerado ejecutado se asimila en anchura al existente al otro lado del vial.

2. En este punto se da cumplimiento al dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, en cuanto a la rectificación del documento y, en consecuencia, se procede a cuantificar la superficie de suelo real de espacio libre consumido

por la edificación residencial, y la medida compensatoria requerida por tal motivo.

Respecto al primero de los aspectos, el espacio libre localizado en la plaza interior y que se encuentra ocupado por la edificación, tiene una superficie de 65,77 m² (2,5 m. de ancho por una franja de 26,31 m. de largo).

Se excluye la superficie de pasaje de acceso por calle Sevilla al equiparar el uso urbanístico de este pasaje con el acerado cuya banda se incrementa, ya que ambos son viarios.

En relación con el segundo de los aspectos, es decir, la medida compensatoria requerida por la desafectación del espacio libre interior y recalificación como residencial, se considera adecuada la propuesta por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), de forma que contempla como medida compensatoria la cesión a favor del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción de una superficie de suelo de aproximadamente 700 m², sito en c/ Las Palmas c/v c/ Santa Marta.

Este suelo está clasificado en el vigente PGOU como suelo urbano consolidado y cuya calificación es la Ordenanza 12b, con uso residencial, y pasaría a ser calificado como sistema local de espacio libre.

3. No son objeto del presente documento los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

4. No es objeto del presente documento la formación de nuevos asentamientos.

5. No se produce aumento alguno de población.

En tanto en cuanto no supone aumento de población ni exige la demanda de nuevos servicios, aunque la innovación tiene por objeto el cambio de uso de una porción de suelo de espacio libre a destino residencial, no procede contemplar la implementación de los sistemas generales.

6. No procede la sustitución monetaria.

b) De documentación:

El contenido documental es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas.

6) MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente documento deberá contar con el preceptivo período de información pública, en el cual serán recogidas, analizadas y contestadas cuantas alegaciones se presenten.

Asimismo, el Ayuntamiento propiciará el conocimiento de la propuesta a la ciudadanía por los medios de comunicación propios como por cuantos considere oportunos para su mejor conocimiento

7) CONCLUSIÓN

La modificación que nos ocupa no afecta a determinaciones propias de la ordenación estructural, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, conforme a lo expuesto en el artículo 10.2.a) de la LOUA, por lo que la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en este Excmo. Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La presente modificación, al contener una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requiere el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Igualmente, y a la vista del alcance y naturaleza de las determinaciones introducidas por la presente modificación, no procede desarrollar un estudio económico-financiero en los términos del art. 19.1.a) 3ª de la LOUA, teniendo en cuenta que la misma no conlleva un desarrollo efectivo a materializar mediante ejecución de obras o instalaciones.

La Línea de la Concepción, Diciembre de 2015.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO,
El Secretario General,

César Escobar Pizarro

La Asesora Jurídica,

Concepción Álvarez del Vayo Villalta

El Arquitecto Municipal,

Fco. Javier Román Gil

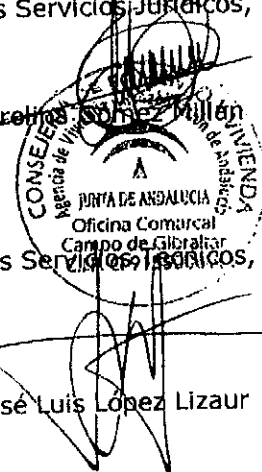
POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA,

Los Servicios Jurídicos,

Carmen Sánchez Villán

Los Servicios Jurídicos,

José Luis López Lizaur



B) A N E X O S

B.1.) Licencia de Parcelación



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

JURTA DE LICENCIACIÓN	
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Empresa Pública de Suelo de Andalucía	
11 OCT 2007	88
Registro Auxiliar	
CAMPO DE GIBRALTAR	

Handwritten notes:
 11/10/07
 1458
 ELP 24/107

Handwritten notes:
 15-10-07
 5501

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
 LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN
 GERENCIA DE URBANISMO**
 Avda. de España, 7
 11300 La Línea de la Concepción (Cádiz)

Algeciras, a 11 de Octubre de 2.007

**ASUNTO: REQUERIMIENTO SOLICITUD LICENCIA DE OBRAS
 CORRESPONDIENTES A 22 VPA EN LA PARCELA V-1b DEL POLIGONO LA
 COLONIA**

S/ Ref.: Exp. 1145/07 ... ELO 113/07

En contestación a su escrito de fecha 12 de septiembre pasado y con registro de salida de esa Gerencia el día 19 de Septiembre y número 4088, adjunto se remite PLANO Nº 3 " PARCELACIÓN" del Proyecto Básico correspondiente a 22 VPA en la Parcela V-1b del Polígono La Colonia en ese Municipio, para que sea sustituido por el actualmente existente.

Atentamente,

(Signature)
 Edo.: Tomas Díaz Pacheco
 Director Oficina en el Campo de Gibraltar

Exp: 1458/07
Clave: ELP 24/07

ASUNTO: LICENCIA DE PARCELACIÓN DEL POLÍGONO LA COLONIA, (PARCELA V-1B).

*****No existe inconveniente urbanístico en acceder a lo solicitado.*****

La Línea de la Concepción, 29 noviembre 2007.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.



Fdo: JUAN J. MARC RUIZ

1.678,00 m² x 0,15 Euros = 251,70 Euros

- Solicitante: Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA)
- Tfn: 956.58.96.73
- Domicilio Fiscal: c/ General Primo Rivera, 6
Edif. Memphis - Planta 5
11201 Algeciras.

INFORME JURÍDICO

Visto el expediente relativo a la solicitud de licencia urbanística, promovido por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (E.P.S.A.), según escrito de fecha 15-10-07 al objeto de proceder a la parcelación de la parcela V-1b del Polígono La Colonia, de esta ciudad, sita entre las calles San Antón, Sevilla y del Sol, con una superficie de 1.678,00 m², resultando dos parcelas edificables, denominadas "Parcela PE-1" con una superficie de 346,58 m² y "Parcela PE-2" con una superficie de 500,26 m², así como tres parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento denominadas "Parcela EL-1a" con una superficie de 34,12 m², "Parcela EL-1b" con una superficie de 133,31 m² y "Parcela EL-2" con una superficie de 663,73 m², y en virtud de lo que establece el art. 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y art. 4.2 del Reglamento de disciplina Urbanística (en adelante RDU), se emite el siguiente informe:

PRIMERO - Se tramita esta instancia de conformidad con lo previsto en los arts. 171 y 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002 (en adelante LOA), y art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

SEGUNDO - El técnico municipal en su informe de fecha 29-11-07 manifiesta que urbanísticamente no existe inconveniente en acceder a lo solicitado.

TERCERO - En virtud de lo dispuesto en el art. 66.4 de la LOUA, las licencias sobre parcelaciones se expedirán bajo la condición de la presentación ante el Ayuntamiento de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación en el plazo de tres meses, so pena de la caducidad de la misma.

CUARTO - Por aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes, procede practicar la liquidación que figura en el informe técnico emitido con fecha 29-11-07.

Por todo lo cual, se propone el otorgamiento de la licencia de referencia.

La Línea de la Concepción, a 29 de noviembre de 2007

LA TÉCNICO DE INTERVENCIÓN
Y DISCIPLINA URBANÍSTICA,

Edo. María Bobles Viaña





Exp. 1458/07 ... ELB 24/07
Ref: FIPP/ARV/dsa

D. Francisco J. Pérez Partal, Director Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en la Resolución de fecha 6 de julio de 2007, inscrita bajo el número 1556/07, en relación con las atribuciones que le confiere el artículo 30 de los Estatutos de esta Gerencia, aprobados definitivamente por Acuerdo Plenario de 5 de agosto de 2002 tiene a bien emitir la presente RESOLUCIÓN:

Solicitado por la Empresa Publica del Suelo de Andalucía (E.P.S.A.), según escrito de fecha 15-10-07, licencia urbanística al objeto de proceder a la parcelación de la parcela V-1b del Polígono "La Colonia", de esta ciudad, sita entre las calles San Antón, Sevilla y del Sol y, a la vista de los informes técnico y jurídico emitidos favorables en el expediente el Director Técnico de esta Gerencia RESUELVE:

PRIMERO: Otorgar la licencia solicitada por la empresa Pública del Suelo de Andalucía (E.P.S.A.) con fecha 15-10-07, al objeto de proceder a la parcelación de la parcela nº V-1b del "Polígono La Colonia", de esta ciudad, sita entre las calles San Antón, Sevilla y del Sol, con una superficie de 1.678,00 m2, resultando dos parcelas edificables, denominadas "Parcela PE-1" (calle San Antón) con una superficie de 346,58 m2 y "Parcela PE-2" (calle del Sol), con una superficie de 500,26 m2 , así como tres parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento denominadas "Parcela EL-1a" (Acerado calle San Antón), con una superficie de 34,12 m2, "Parcela EL-1b" (Acerado calles del Sol y Sevilla), con una superficie de 133,31 m2 y "Parcela EL-2" (Espacio Libre Interior), con una superficie de 663,73 m2, según documento de parcelación visado número 0510070926507

SEGUNDO: El interesado deberá presentar ante esta Gerencia de Urbanismo, copia de la escritura en la que se contenga el acto de segregación de la finca descrita, en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que se le notifique la presente Resolución; plazo que podrá ser prorrogado por causas justificadas. Caso de incumplimiento, se determinará la caducidad de la presente licencia.

TERCERO: Notificar el presente Decreto al interesado con indicación de los recursos que contra el mismo puede interponer.

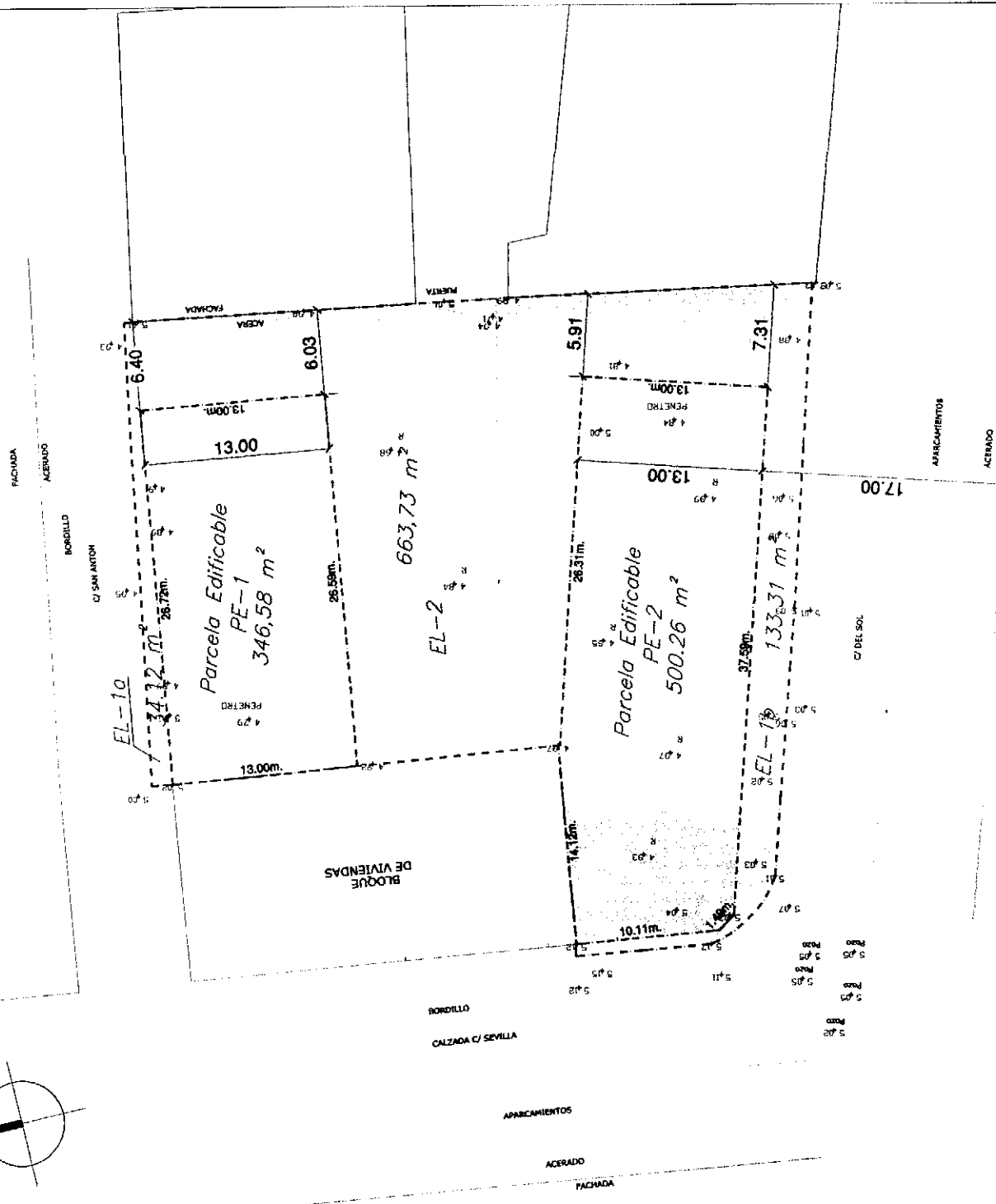
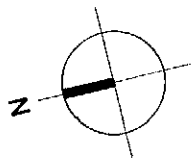
Todo ello de conformidad, igualmente con lo prevenido por los arts. 169 y ss. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como por el artículo 118 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 2159/1978), de 23 de Junio) y demás de aplicación.

Dado en La Línea de la Concepción, a 29 de noviembre de 2007

SECRETARÍA GENERAL

DIRECTOR TÉCNICO

Se inscribe en el Libro de Resoluciones de la Gerencia con el número 2560/07



PARCELACION SUPERFICIES

ESPACIOS LIBRES (de cesión)

EL-1a	Aceras	C./ San Antón	34,12m²
EL-1b	Aceras	C./ Sol y C./ Sevilla	133,31m²
EL-2	Espacio Libre Interior		663,73m²
Total			831,16m²

SUPERFICIE EDIFICABLE

Parcela PE-1	C./ San Antón	346,58m²
Parcela PE-2	C./ Sol	500,26m²
Total		846,84m²

Total Parcela Original 1.678,00m²

BARBUES II URBEDIANO
 ADMINISTRACIÓN
 PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO
 C/ VIVIENDAS EN LA COLONIA
VISADO
 PROYECTO BÁSICO
 22 VIVIENDAS V.P.U.
 PARCELA Y-LI: POLIGONO "LA COLONIA"
 LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN - CADIZ.
 COORDENADAS: 977
 ESCALA: 1:500
 FECHA: 1977
 03

--- DELIMITACION DEL POLIGONO
 SUP: 1.678,00 m2

B.2) Escrito de AVRA sobre medida compensatoria

ENTRADA	Urbanismo
	AYUNTAMIENTO DE LA LINEA
	04/12/15
	4294

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano

Att.: D. Juan Carlos Valenzuela Tripodoro
Avenida España, s/n
11300 La Linea de Concepción (Cádiz)

Su Ref.: JCT/CAW

Asunto: Innovación Planeamiento La Colonia

S	JUNTA DE ANDALUCÍA
A	CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
L	
I	25 NOV. 2015
D	Registro Auxiliar
A	23860
	Campo de Gibraltar

Algeciras, a 20 de noviembre de 2015

De conformidad con lo acordado en la reunión mantenida el pasado 17 de noviembre de 2015 y atendiendo al requerimiento realizado por su Ayuntamiento en escrito con salida de fecha 10 de noviembre del mismo, número 3.460, en el sentido de manifestar lo que convenga en relación al informe desfavorable emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía sobre la Modificación del PGOU respecto a las fincas sitas en calle Sevilla y Sol, **SE PROPONE:**

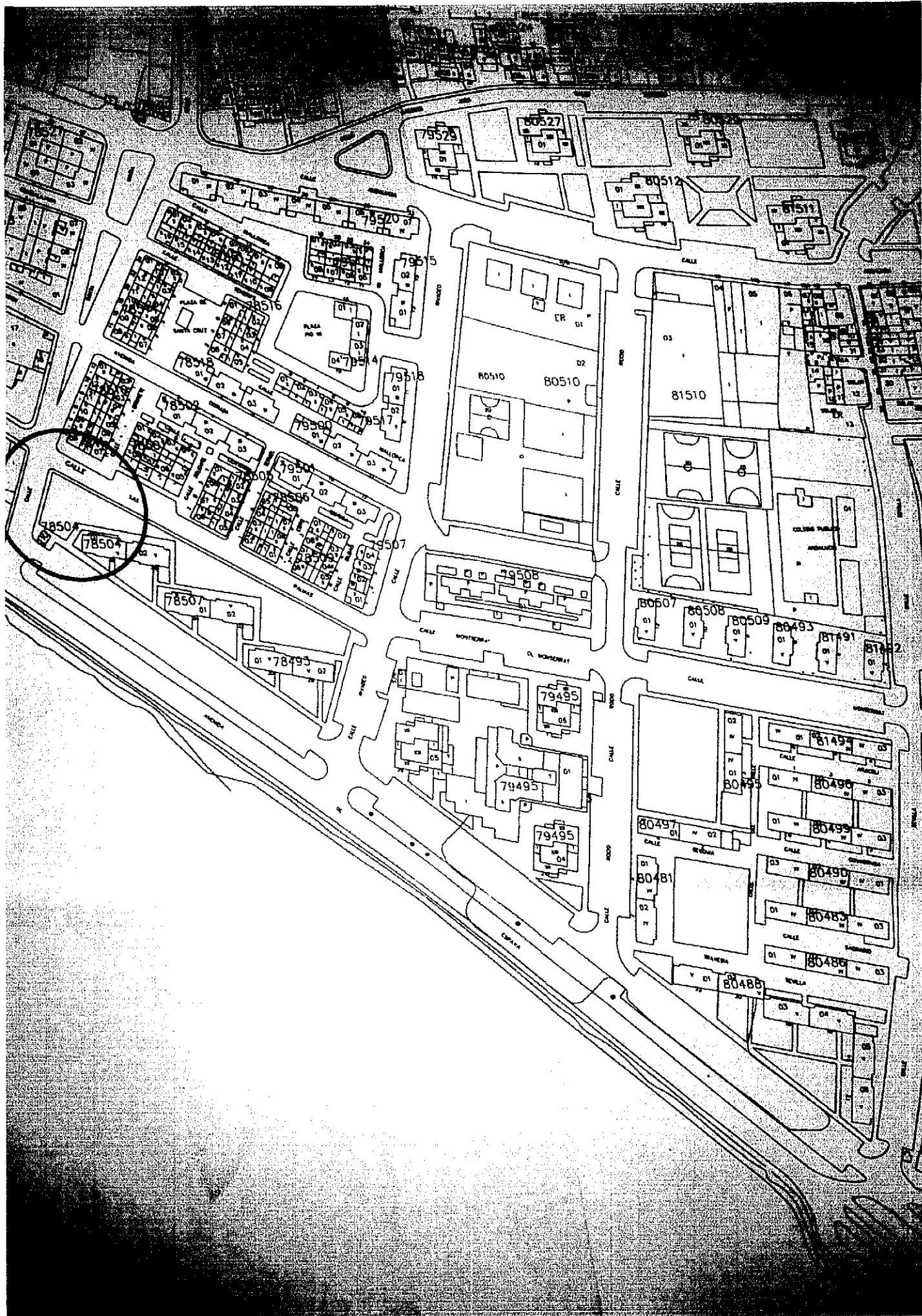
Atender a la compensación requerida en dicho Dictamen con la cesión a favor de ese Ayuntamiento de aproximadamente 700 m2 de suelo urbano, actualmente de uso residencial, próximo al ámbito afectado por la Innovación, titularidad de AVRA (finca registral nº 8.571), sito en la esquina de la calle Las Palmas con calle Santa María, indicados en el plano y fotografías adjuntas; para lo que se solicita procedan a realizar las rectificaciones necesarias el documento de modificación puntual del PGOU.

Atentamente,

GERENTE PROVINCIAL en funciones,

Por delegación del Director en Resolución de 25 de Febrero de 2015

Fdo: Rafael B. Fernández Cubero.









C) RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo dispuesto en el art. 19.3 de la LOUA, se incluye el presente resumen ejecutivo con la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente y el alcance de dicha alteración, y en el que se expresa el objeto de la modificación que se propone.

- **PARCELAS AFECTADAS:**
Parcelas Catastrales 8248102TF8084N0001GL y 8248115TF8084N0001DL

- **EMPLAZAMIENTO:**
C/ Sol y C/ Sevilla.

- **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU ACTUAL:**
Suelo Urbano Consolidado. Sistema Local de Espacios Libres.

- **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:**

1) Desafectar como sistema local de espacio libre público (pasaje) una porción de suelo en calle Sevilla, mediante la asignación de una nueva calificación residencial, y concretamente la ordenanza 11.

2) Desafectar una porción de suelo calificado como sistema local de espacio libre público, situado en el interior de la parcela catastral 8248102TF8084N0001GL, asignándole una nueva calificación residencial (ordenanza 11).

3) Incrementar la latitud del vial de la calle Sol, en el tramo al que da frente de fachada la edificación ejecutada en la parcela catastral 8248102TF8084N0001GL, en 2,50 metros, pasando de 17 a 19,50 metros, sin afectar a su calzada, lo que supone un mayor acerado.

No se modifica ningún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU, manteniéndose de aplicación los relativos a la Ordenanza 11.

- **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PGOU:**

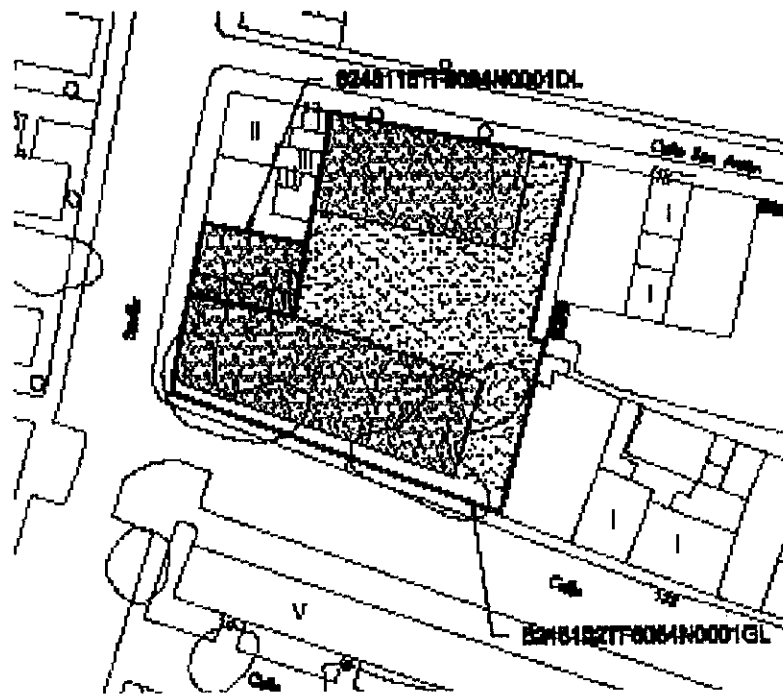
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACIÓN:

- Residencial con idénticos parámetros a los actualmente vigentes, es decir, ordenanza 11.
- Sistema Viario (c/ Sol), según se expresa en documentación gráfica.

MODIFICACIÓN DEL PGOU EN CALLES SEVILLA Y SOL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

- PLANO:

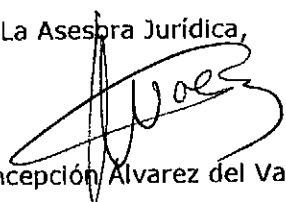


La Línea de la Concepción, Diciembre de 2015.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO,
El Secretario General,

César Escobar Pizarro

La Asesora Jurídica,


Concepción Alvarez del Vayo Villalta


El Arquitecto Municipal,

Fco. Javier Román Gil

POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA,

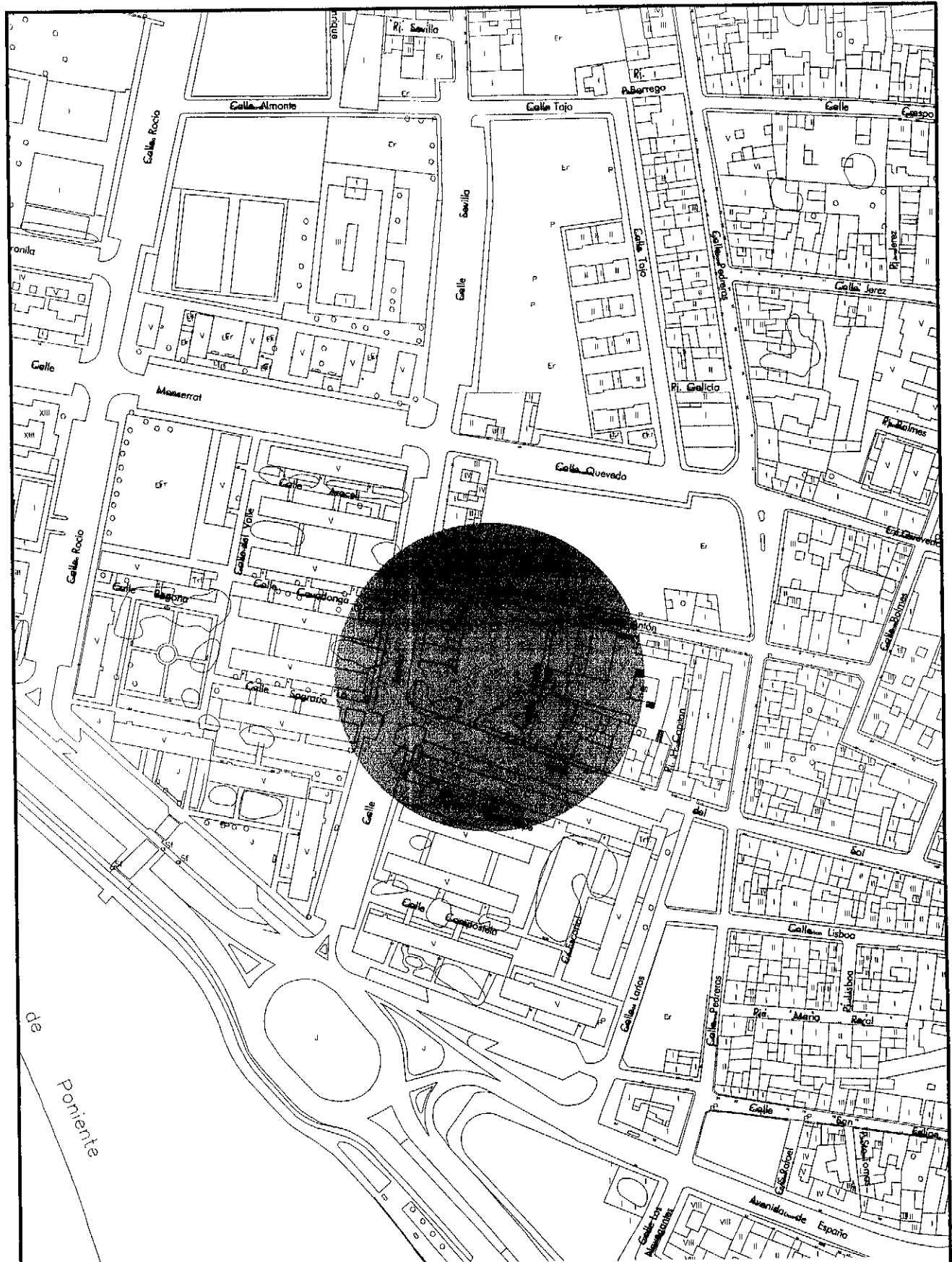
Los Servicios Jurídicos,


Carolina Gomez Millán


Los Servicios Jurídicos,


José Luis López Lizaur

D) PLANOS



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO OFICINA TECNICA MUNICIPAL



**INNOVACION MEDIANTE
MODIFICACION DE P.G.O.U.
EN CALLES SEVILLA Y SOL.**

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

SERVICIOS JURIDICOS.

SECRETARIO GENERAL.
CESAR ESCOBAR PIZARRO.

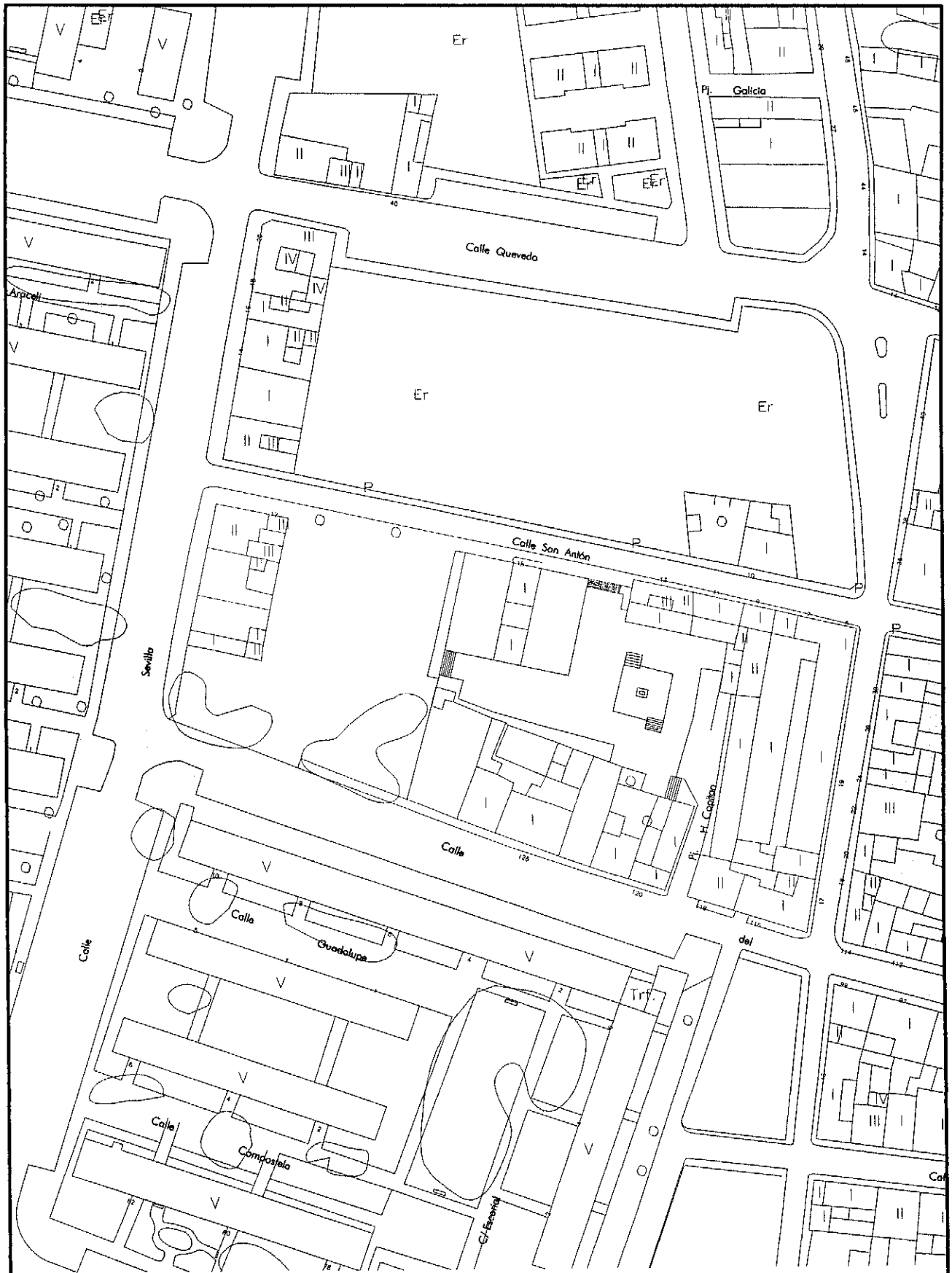
SERVICIOS TECNICOS.

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA.
ASESORA JURIDICA.

F. JAVIER ROMAN GIL.
ARQUITECTO MUNICIPAL.

PLANO DE SITUACION

DICIEMBRE - 2015
ESCALA 1:2000



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO OFICINA TECNICA MUNICIPAL



**INNOVACION MEDIANTE
MODIFICACION DE P.G.O.U.
EN CALLES SEVILLA Y SOL.**

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

SERVICIOS JURIDICOS.

CESAR ESCOBAR PIZARRO.
SECRETARIO GENERAL

SERVICIOS TECNICOS.

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA.
ASESORA JURIDICA

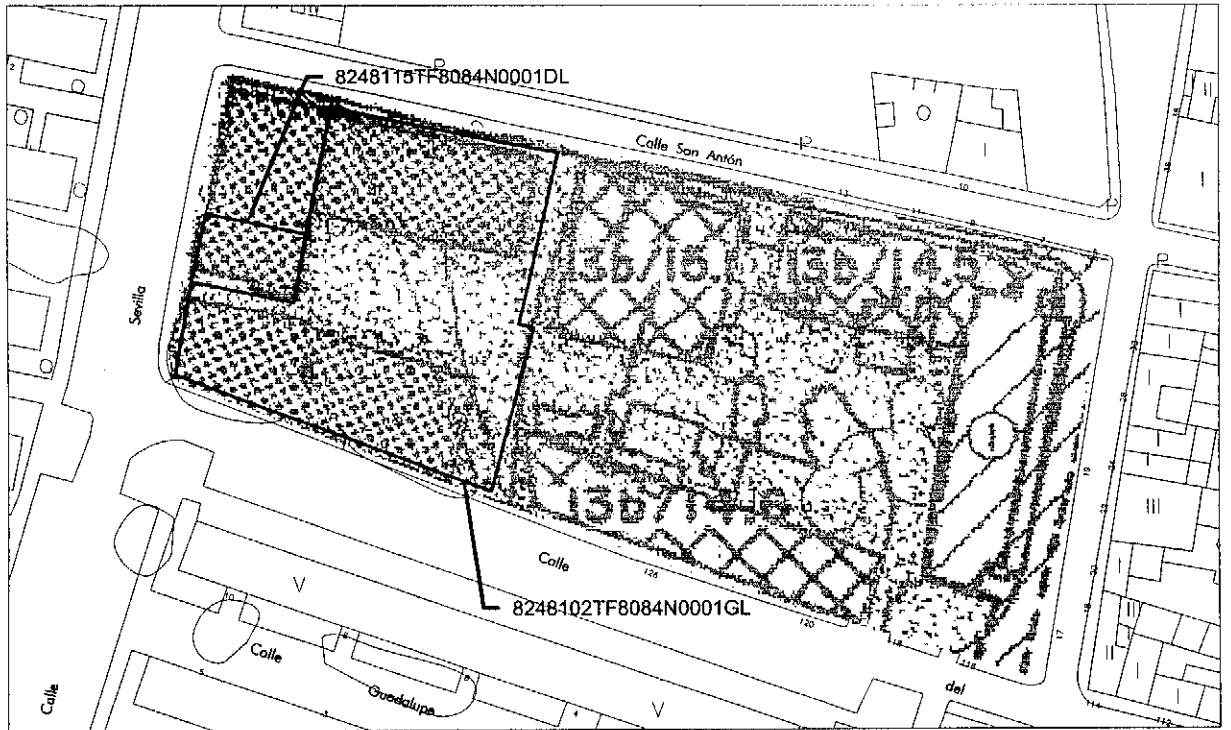
F. JAVIER ROMAN GIL.
ARQUITECTO MUNICIPAL

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

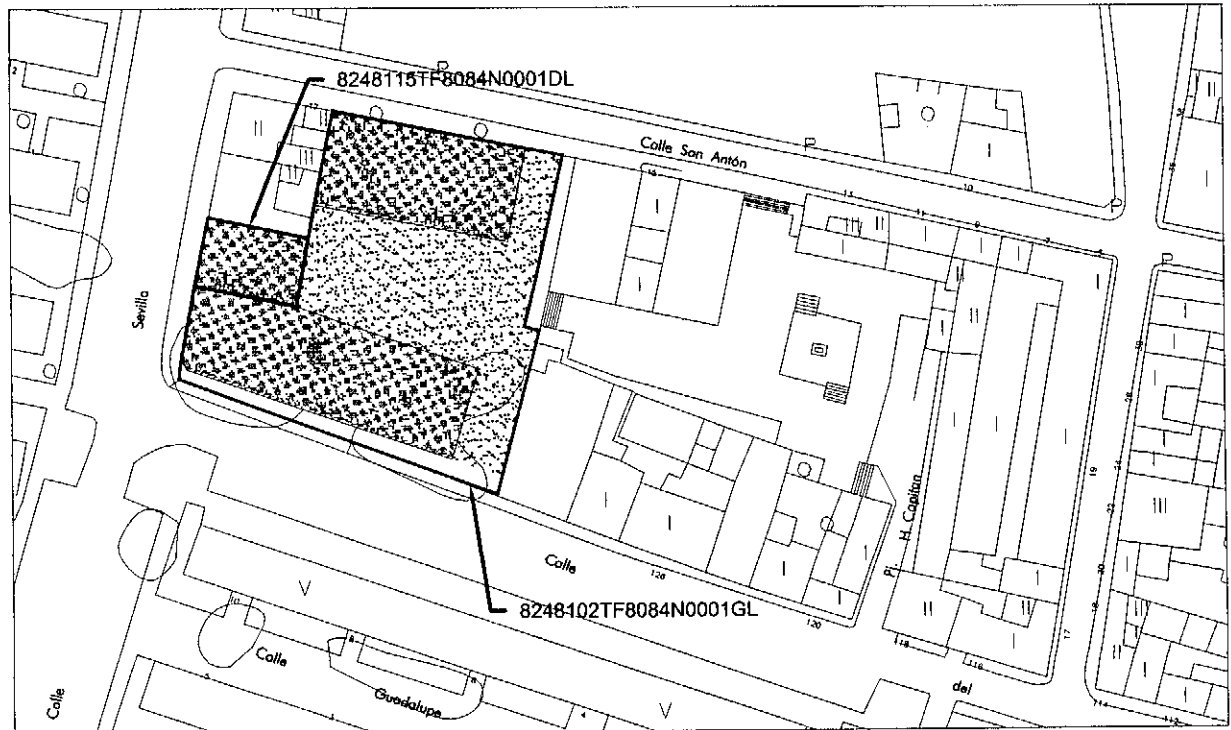
DICIEMBRE - 2015

ESCALA 1:1000

02



PGOU VIGENTE. CLASIFICACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO. CALIFICACION: ORDENANZA 11.



PGOU MODIFICADO. CLASIFICACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO. CALIFICACION: ORDENANZA 11.



ORDENANZA 11



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO OFICINA TECNICA MUNICIPAL



**INNOVACION MEDIANTE
MODIFICACION DE P.G.O.U.
EN CALLES SEVILLA Y SOL.**

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

SERVICIOS JURIDICOS:

SERVICIOS TECNICOS:

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

CESAR ESCOBAR PIZARRO.

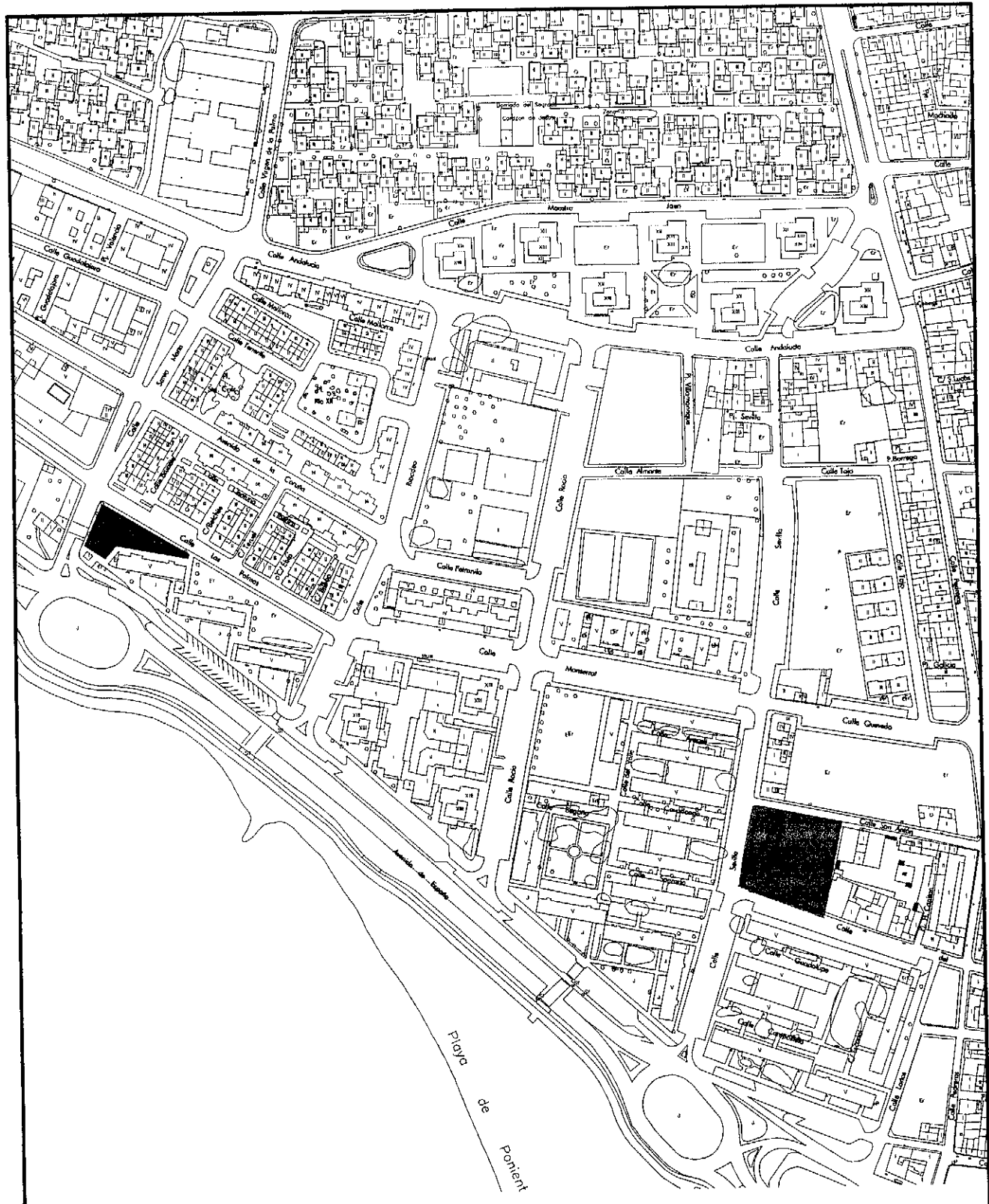
SECRETARIO GENERAL.

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA.

ASESORA JURIDICA.

F. JAVIER ROMAN GIL.

ARQUITECTO MUNICIPAL.



SUELO OBJETO MEDIDA COMPENSATORIA



ZONA MODIFICACION PGOU



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO OFICINA TECNICA MUNICIPAL



**INNOVACION MEDIANTE
MODIFICACION DE P.G.O.U.
EN CALLES SEVILLA Y SOL.**

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

SERVICIOS JURIDICOS.

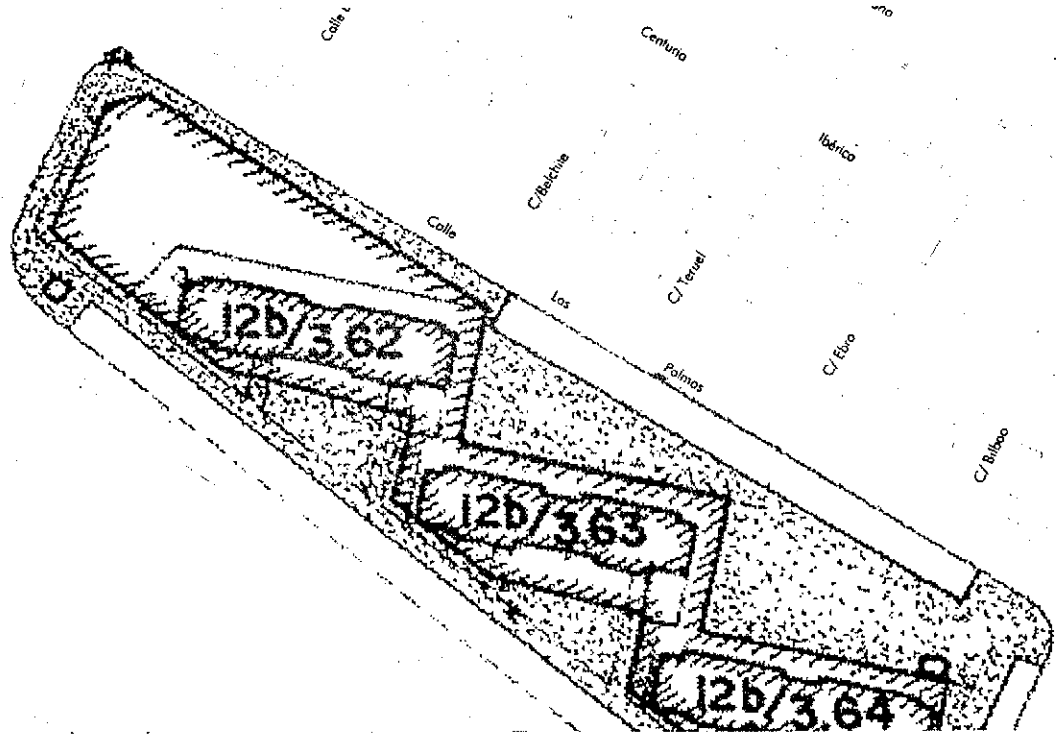
SECRETARIO GENERAL
CESAR ESCOBAR PIZARRO.

SERVICIOS TECNICOS.

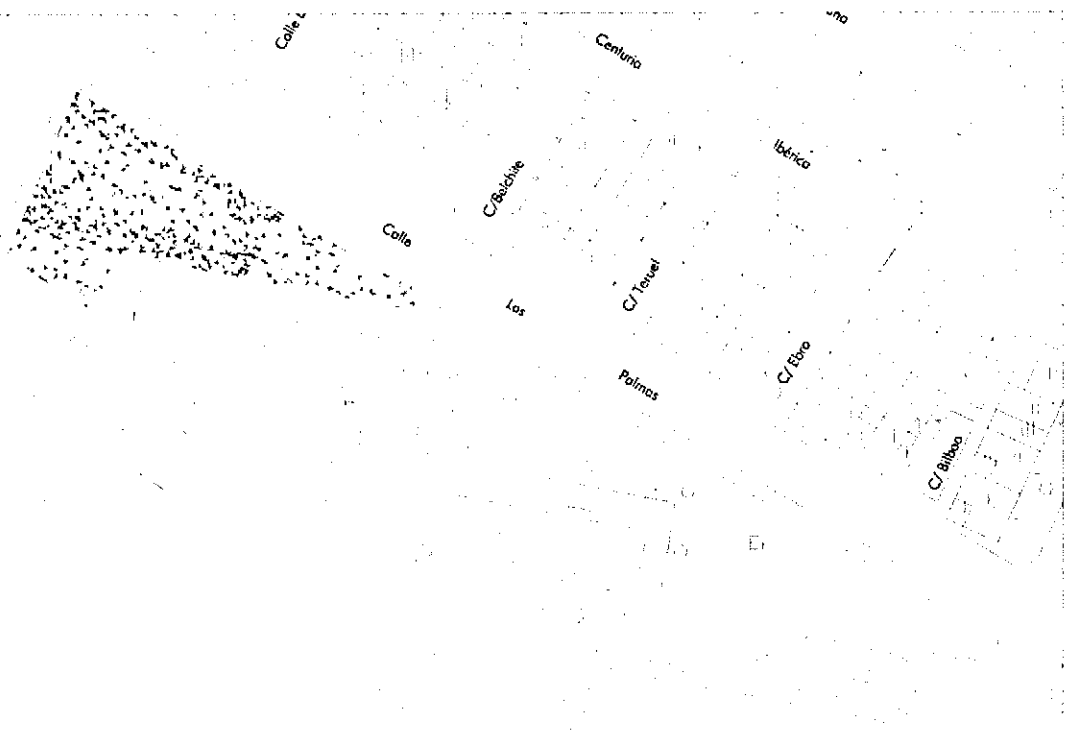
CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA,
ASESORA JURIDICA.
F. JAVIER ROMAN GIL,
ARQUITECTO MUNICIPAL.

SUELO OBJETO DE LA MEDIDA COMPENSATORIA.
UBICACION RESPECTO A ZONA A MODIFICAR.

NOVIEMBRE - 2015
ESCALA 1:3000



PGOU VIGENTE. CLASIFICACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO. CALIFICACION: ORDENANZA 12b.



PGOU MODIFICADO. CLASIFICACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO. CALIFICACION: SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE.



ORDENANZA 12b



SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE



AYUNTAMIENTO DE LA LINEA

AREA DE URBANISMO OFICINA TECNICA MUNICIPAL

**INNOVACION MEDIANTE
MODIFICACION DE P.G.O.U.
EN CALLES SEVILLA Y SOL.**

TECNICOS DE LA A.V.R.A.:

TECNICOS DEL AYUNTAMIENTO:

SERVICIOS JURIDICOS.

CESAR ESCOBAR PIZARRO,
SECRETARIO GENERAL

SERVICIOS TECNICOS.

CONCEPCION ALVAREZ DEL VAYO VILLALTA,
ASESORA JURIDICA

F. JAVIER ROMAN GIL,
ARQUITECTO MUNICIPAL

SUELO OBJETO DE LA MEDIDA COMPENSATORIA.
ORDENACION VIGENTE Y MODIFICADA.

DICIEMBRE - 2015

ESCALA 1:1000



EXCMO. AYUNTAMIENTO
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
DELEGACION DE URBANISMO
SALIDA
Núm. 3460
Fecha 10.11.15

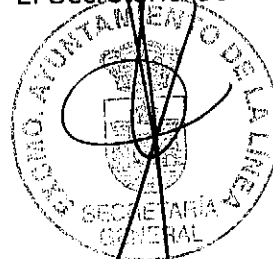
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
10 NOV 2015
REGISTRO GRAL. SALIDA
NÚM. 10374

N/Rfa: JCVT/CAVV

Habiendo tenido entrada en este Ayuntamiento dictamen desfavorable y vinculante emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía en relación con el expediente sobre Modificación del PGOU respecto a las fincas sitas en calles Sevilla y Sol de esta ciudad, por la presente se adjunta a ese ente público fotocopia del citado dictamen para su conocimiento y en su condición de propietaria de una de las parcelas y promotora de las edificaciones construidas sobre la misma, al objeto de que manifieste lo que convenga a su derecho en el plazo de diez días.

La Línea de la Concepción, 6 de noviembre de 2015.

El Secretario General,




D. César Escobar Pizarro

AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA
OFICINA COMARCAL CAMPO DE GIBRALTAR
C/ Baluarte, 16

11201 ALGECIRAS

Oficina de Admisión			Sello de fechas Correos 12-11-11
Remitente	Dto. Urduliza (3460) Excmo. Ayuntamiento		
NIF / CIF		N.º total de envíos certificados	

Nº	Destino	Código Postal	Clase / Modalidad*	Importe**	Código de barras
1	ALZARIZ	11201			
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					

* Escriba sigla que figura entre paréntesis según corresponda
 Clase: Carta (C), Paquete Postal (PP) y Paquete Azul (PA)
 Modalidad: Urgente (U), Aviso de Recibo (AR), Reembolso (R) y Asegurada (A).

02 DIC 2015



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

02 DIC 2015

REGISTRO GRAL. ENTRADA
NÚM. 20845

ENTRADA	Urbanismo
	AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
	Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano
Fecha	04/12/15
Nº	4294

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano

Att.: D. Juan Carlos Valenzuela Tripodoro

Avenida España, s/n

11300 La Línea de Concepción (Cádiz)

Su Ref.: JCT/CAVV

Asunto: Innovación Planeamiento La Colonia

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
	25 NOV. 2015
	Registro Auxiliar
	O.C. 23860 Campo de Gibraltar

Algeciras, a 20 de noviembre de 2015

De conformidad con lo acordado en la reunión mantenida el pasado 17 de noviembre de 2015 y atendiendo al requerimiento realizado por su Ayuntamiento en escrito con salida de fecha 10 de noviembre del mismo, número 3.460, en el sentido de manifestar lo que convenga en relación al informe desfavorable emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía sobre la Modificación del PGOU respecto a las fincas sitas en calle Sevilla y Sol, **SE PROPONE:**

Atender a la compensación requerida en dicho Dictamen con la cesión a favor de ese Ayuntamiento de aproximadamente 700 m2 de suelo urbano, actualmente de uso residencial, próximo al ámbito afectado por la Innovación, titularidad de AVRA (finca registral nº 8.571), sito en la esquina de la calle Las Palmas con calle Santa María, indicados en el plano y fotografías adjuntas; para lo que se solicita procedan a realizar las rectificaciones necesarias el documento de modificación puntual del PGOU.

Atentamente,

GERENTE PROVINCIAL en funciones,

Por delegación del Director en Resolución de 25 de Febrero de 2015



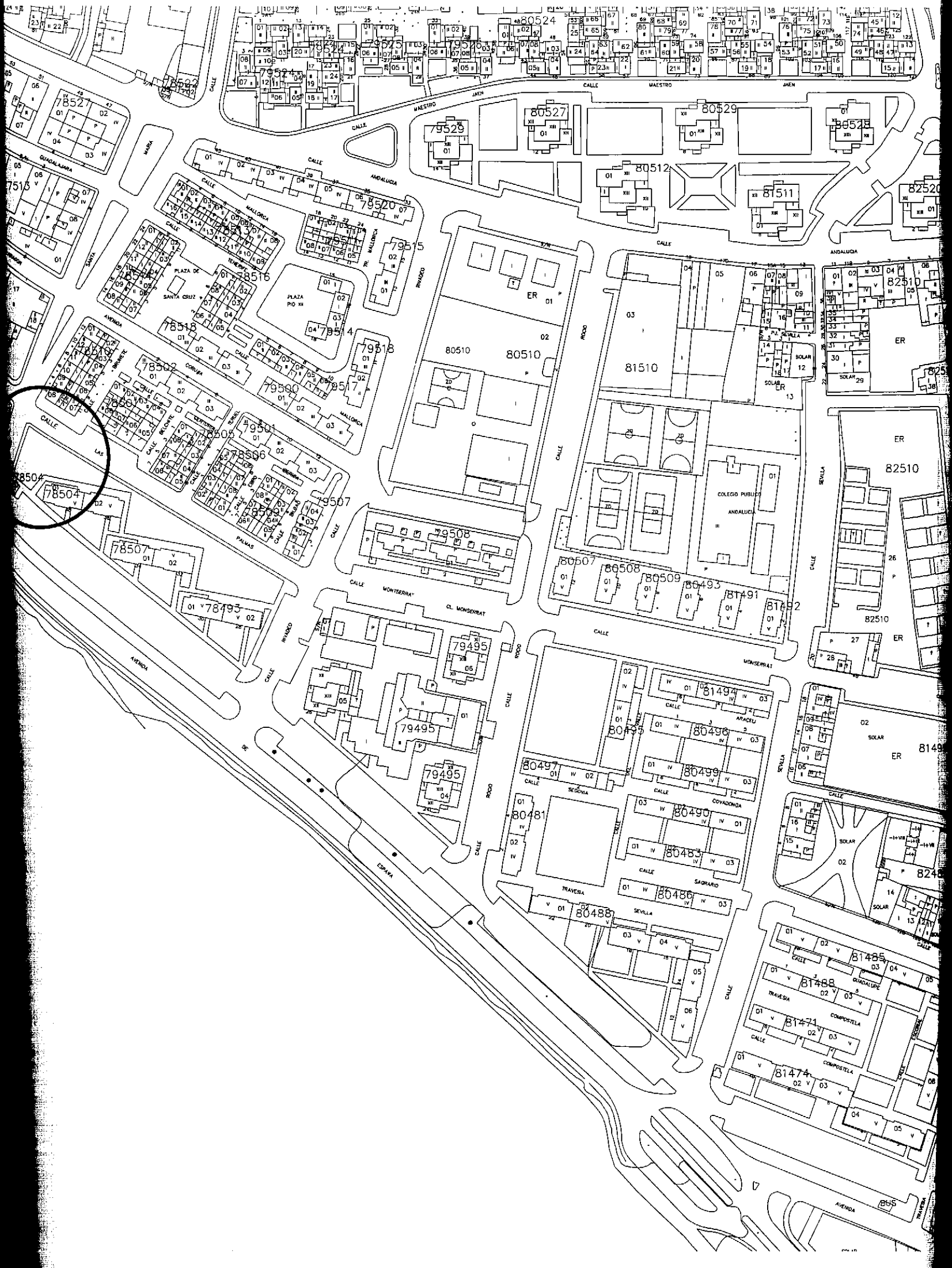
Fdo. Rafael R. Fernández Cubero.





5 x 12 1/2





SI Concepción Lr6



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

EXOMO. AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
05 OCT. 2015
REGISTRO GRAL ENTRADA NÚM. 17168

ASUNTO: Expediente sobre modificación del PGOU, relativa a las fincas sitas en calles Sevilla y Sol, con objeto de desafectar como sistema local de espacio libre e incrementar la latitud del acerado de vial Urbanism.

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Consejo Consultivo de Andalucía	
	201531600001636	02/10/2015
	Registro General	HORA
	Servicios Centrales	09.18:10
	Granada	

ENTRADA	AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA
	Fecha
	06.10.15.
	N.º
	3666

Se remite, con devolución de copia del expediente, dictamen aprobado por unanimidad por la Comisión Permanente de este Consejo Consultivo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por Decreto 273/2005, de 13 de diciembre, **en el plazo de 15 días desde la adopción de la resolución consultada**, ésta se comunicará al Consejo Consultivo.

Si, posteriormente, se siguiese algún proceso judicial sobre este mismo asunto se ruega la remisión a este Consejo de la copia de la sentencia judicial que en el mismo recaiga.

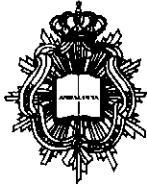


Granada, 29 de septiembre de 2015
EL PRESIDENTE

Fdo.: Juan B. Cano Bueso

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN. - (CÁDIZ)

10/10/15



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

DICTAMEN N° 638/2015

OBJETO: Expediente sobre modificación del PGOU, relativa a las fincas sitas en calles Sevilla y Sol, con objeto de desafectar como sistema local de espacio libre e incrementar la latitud del acerado de vial.

SOLICITANTE: Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz).



Presidente:

Cano Bueso, Juan B.

Consejeras y Consejeros:

Álvarez Civantos, Begoña
Balaguer Callejón, María Luisa
Escuredo Rodríguez, Rafael
Gutiérrez Melgarejo, Marcos J.
Gutiérrez Rodríguez, Francisco J.
Sánchez Galiana, José Antonio

Secretaria:

Linares Rojas, María Angustias

El expediente referenciado en el objeto ha sido dictaminado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2015, con asistencia de los miembros que al margen se expresan.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 21 de agosto de 2015 tuvo entrada en este Consejo Consultivo solicitud de dictamen realizada por el Sr. Alcalde-Presidente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.11 y al amparo del artículo 22, párrafo segundo, de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20, párrafo segundo, de la citada Ley, la competencia para la emisión del dictamen solicitado corresponde a la Comisión Permanente, y de acuerdo con lo establecido en su artículo 25, párrafo primero, el plazo para su emisión es de treinta días. En este punto debe tenerse en cuenta que el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo determina que el período anual de vacaciones es el mes de agosto, durante el cual se interrumpe el plazo de emisión de dictámenes, continuándose en el mes de septiembre (art. 71.3 del citado Reglamento, en relación con la disposición adicional segunda).

Del expediente remitido se desprenden los siguientes antecedentes fácticos:

1.- Promovida por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz), en el mes de julio de 2015 se elabora el texto refundido del documento técnico para la modificación del PGOU, en las calles Sevilla y Sol, con objeto de desafectar como sistema local de espacio libre e incrementar la latitud del acerado de vial.

Según se desprende de la memoria es objeto de la presente modificación el siguiente:

«La falta de necesidad del pasaje previsto en el planeamiento, su escasa entidad dadas sus dimensiones y su limitada funcionalidad, junto a las dificultades de su obtención, dado que para ello habría que demoler parte de la edificación antigua existente en la mencionada parcela catastral 8248115TF8084N0001DL, así como la afección a una zona de la edificación recientemente promovida, cuya demolición supondría



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

de hecho la de la totalidad de las viviendas de esa zona, por la propia configuración estructural y funcional del proyecto, y tras ponderar los intereses públicos en juego, considerando que las viviendas construidas están calificadas como sociales y han sido promovidas por ente público y sin ánimo de lucro, aconsejan proceder a la Modificación Puntual del PGOU vigente, cuyo objetivo será:

»a) Desafectar como sistema local de espacio libre público (pasaje) la porción de suelo en calle Sevilla que, afectando a las parcelas catastrales 8248102TF8084N000IGL y 8248115TF8084N0001DL, insistimos, edificada desde muy antiguo, estaba destinada a pasaje en el PGOU para y asignarle la calificación residencial (ordenanza 11), ajustando las alineaciones de forma que sean coincidentes con las de las edificaciones realmente existentes y compatibles con sus edificabilidades.

»b) Desafectar la porción de suelo calificado como sistema local de espacio público, situado en el interior de la parcela catastral 8248102TF8084N0001GL, asignándole una nueva calificación residencial y ordenanza 11), coincidente con la prevista en el planeamiento vigente y totalmente compatible con la edificación realmente ejecutada.

»c) Incrementar la latitud de la acera del vial de la calle Sol hacia el interior de la manzana en 2.50 m. en el tramo al que da frente la edificación ejecutada en la parcela catastral 8248102TF8084N0001GL, por lo que el vial tendrá una latitud de 19,50 m. permaneciendo constante la calzada.»

En cuanto a su justificación:



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

«Por todo lo anteriormente señalado, la presente modificación queda plenamente justificada conforme a los siguientes argumentos:

»a) El pasaje previsto y calificado como sistema local de espacio libre, se considera innecesario por los motivos siguientes:

»- Sus características, dimensiones y ubicación próxima a la calle Sol, junto a las prestaciones del mismo para la colectividad lo configuran, por sí mismo, como falta de entidad, de necesidad y de prestación de servicio.

»- La escasa latitud y dimensión del pasaje no vertebra la trama urbana ni es necesario para el flujo peatonal al no conectar puntos de relieve o de relación social, no pertenecer a ninguno de los niveles del Sistema General Viario y no tener importancia o entidad como viario local.

»- Aunque previsto en el planeamiento vigente, la virtualidad de su obtención, en cualquier caso, hubiera resultado prácticamente ineficaz, pues su afección a la parcela catastral 824811STF8084N000IDL en una zona ocupada por la edificación construida, desde muy antiguo, resulta desproporcionado el proceder a su demolición, y por las características de la edificación se mantendría fuera de ordenación *sine die* o hasta que la revisión del planeamiento optara por la eliminación del pasaje, lo que sería lógico.

»- El acceso al espacio libre interior público entre las edificaciones, único objeto del exiguo pasaje, está sobradamente garantizado por los generosos accesos implementados desde la calle Sol y la calle San Antón.

»b) Asimismo, y en lo que se refiere a la ampliación de la anchura de la calle Sol y la reducción del espacio libre pú-



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

blico interior, no se han mermado las superficies de cesión previstas ni el espacio libre interior de manzana se constituye como no adecuado ni sufre disfunción ni disminución sustancial de sus características, no impidiéndose su normal uso por la ciudadanía.

»Ha de tenerse en cuenta que este error, aunque desafortunado ha sido manifiestamente involuntario y no tiene mayor trascendencia, toda vez que no supone ningún aumento de edificabilidad ni de ocupación como tampoco supone un mayor aprovechamiento aunque en puridad constituya una infracción del planeamiento previsto, cuya ordenación es lícito poner en cuestión al día de hoy, dadas las características dimensionales y funcionales del pasaje.

»Como aclaración y complemento del contenido documental de la Modificación del Plan General de ordenación Urbanística vigente, relativa a las parcelas sitas en calle Sevilla y Sol de esta ciudad, hay que señalar que en el referido documento se han empleado denominaciones más pormenorizadas en función del uso específico al que se destinan en el documento, (acera, pasaje o simplemente espacio libre), que la denominación genérica de "espacios libres" con la que el vigente PGOU las califica, sin que ello suponga, no obstante, alteración del contenido literal y gráfico del planeamiento general.

»Ello se observa en la documentación gráfica adjunta del Texto Refundido del PGOU vigente, en el que todas las superficies referidas se representan bajo un mismo grafismo que corresponde a una única calificación, la de "Sistema Local de Espacios Libres" con la que se denomina la totalidad de los suelos no edificables a excepción de las superficies que corresponderían a la calzada del sistema viario o los aparca-



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

mientos, por lo que la franja de suelo libre de edificación procedente de la traslación de la pastilla edificada mantiene en el vigente PGOU la misma calificación que la franja ocupada por ella.

»Por tanto dado que en la edificación ejecutada no se ha construido ni ocupado mayor superficie lucrativa que la autorizada por la licencia sino que meramente se ha producido una traslación de la zona edificable, es fácil concluir que la superficie de espacio libre calificado como tal en el PGOU que resulta ocupada por la ejecución de la edificación trasladada, es cuantitativamente idéntica y con la misma calificación que la desocupada por la mencionada traslación, por lo que en la obra ejecutada y consiguientemente en la Modificación que se pretende, no se han producido cambios de superficie ni de calificación de los suelos respecto de las contenidas en el PGOU, no existiendo por tanto merma alguna en el Sistema de Espacios Libres computados por el planeamiento.

»Como evidencia de lo hasta aquí expuesto, en la página anterior se adjunta la carátula del vigente PGOU que explicita la calificación de los suelos objeto de la presente Modificación.»

2.- Encaminada a la aprobación inicial de la modificación se han efectuado los siguientes trámites:

1.- Informe Jurídico emitido por la Asesora Jurídica de Urbanismo del Ayuntamiento (1 de diciembre de 2014), en relación con el primer documento técnico elaborado, fechado en octubre de 2014.

3.- Aprobación inicial de la modificación por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 4 de diciembre de 2014.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

3.- Posteriormente, se han realizados los siguientes trámites en el expediente instruido:

1.- Exposición de anuncio de información pública en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (17 de diciembre de 2014).

2.- Publicación de anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la provincia de Cádiz de fecha 24 de diciembre de 2014.

3.- Publicación de anuncio de información pública en el diario La Verdad del Campo de Gibraltar (24 de diciembre de 2014).

4.- Certificación del Secretario General del Ayuntamiento sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de exposición al público de la modificación.

5.- Informe técnico y jurídico emitido conjuntamente por el Arquitecto Municipal y la Asesora Jurídica del Ayuntamiento (13 de marzo de 2015)

6.- Nuevo documento técnico fechado abril de 2015.

7.- Nueva aprobación inicial por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 7 de mayo de 2015.

8.- Informe desfavorable emitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (8 de junio de 2015).

9.- Informe jurídico emitido por la Asesora Jurídica del Ayuntamiento (28 de julio de 2015).

4.- Finalmente, el 6 de agosto de 2015, el Pleno del Ayuntamiento acordó «Aceptar los términos del informe del Sr. Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 8 de junio de 2015, cuyas exigen-



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

cias de subsanaciones han quedado incorporadas en el Documento de Modificación».

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

Se somete a dictamen de este Consejo Consultivo el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz), sobre modificación del PGOU, en las calles Sevilla y Sol, con objeto de desafectar como sistema local de espacio libre e incrementar la latitud del acerado de vial.



En cuanto a la legislación aplicable, habida cuenta que la aprobación inicial de la modificación tuvo lugar el 7 de mayo de 2015, de conformidad con la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aquélla se somete a esta Ley. No obstante, hay que tener en cuenta, por un lado, que conforme a la disposición transitoria novena, hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la citada Ley, se seguirá aplicando el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y por otro, que conforme a la disposición derogatoria única, apartado 2, han de entenderse derogadas las disposiciones de carácter general, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en la referida Ley, lo que supone la vigencia de las normas reglamentarias autonómicas en lo que no se opongan a la Ley 7/2002.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Por otra parte, considerando que en 21 de febrero de 2014 entró en vigor el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deroga expresamente el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, al expediente sometido a dictamen le es de aplicación aquella norma de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria única.

En otro orden de cosas, el dictamen de este Consejo resulta **preceptivo y vinculante** a tenor del artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002; una intervención, como tantas veces ha declarado este Consejo, justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana en las ciudades (son enclaves fundamentales, ya que contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masificación; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento; por último, pero no por ello menos importante, contribuyen a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades), y que encuentra amparo en las previsiones constitucionales, en particular en lo dispuesto en los artículos 45 (que reconoce el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, que impone a los poderes públicos el deber de velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

ambiente) y 47 (que declara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la obligación de los poderes públicos de establecer las condiciones y normas necesarias para ello, y de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación), llegando a obtener refrendo desde la óptica del Derecho penal, en el que, tras la reforma de 1995, se tipifican como delitos determinadas actuaciones sobre las mismas (arts. 319 y 320 del Código Penal).



Hay que tener en cuenta, no obstante, que el citado artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002 amplió la intervención del Consejo al ámbito de los equipamientos públicos, tal y como actualmente recoge la Ley 4/2005, en su artículo 17.10.e). Asimismo, se ha de considerar que la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica, entre otras, la Ley 7/2002, introduce en su artículo 36.2.c).2ª el carácter preceptivo y vinculante del dictamen del Consejo Consultivo en las modificaciones de planeamiento que eximan de la obligatoriedad de hacer las reservas de terrenos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tal y como se preceptúa en el artículo 10.1.A.b) del propio texto legal mencionado.

II

En lo que se refiere a los aspectos procedimentales, el régimen resultante, tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, se basa en sus artículos 32 y 33, y 36 a 38. Según el artículo 36.1, párrafo segundo, de la misma, para la innovación de los



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

instrumentos de planeamiento (entre la que se encuentra, junto a la revisión -art. 37-, la modificación -art. 38-, a cuyo tipo pertenece la alteración que se pretende al no ser integral o sustancial a la ordenación del Planeamiento General) han de seguirse iguales determinaciones y procedimiento que para la aprobación de aquéllos, lo que supone una remisión a los citados artículos 32 y 33 referidos, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el artículo 36, entre ellas, y en lo que aquí interesa destacar, las siguientes:

a) De ordenación:

- La **justificación expresa y concreta de las mejoras** que suponga la innovación para el bienestar de la población, debiendo fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley 7/2002. Es cierto que esta norma habla de "nueva ordenación", lo que junto al establecimiento de unos objetivos cuyo cumplimiento parece estar más en la mano de la ordenación global y no de una modificación puntual, puede hacer pensar en que tal previsión no rige para las modificaciones, sino sólo para las revisiones. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que la Ley se refiere a las innovaciones en este precepto sin distinguir y que es el siguiente precepto el que ya se refiere a la revisión; en la "intención" del legislador está el que se aplique aquélla a toda innovación. Además, lo único que hace el precepto es concretar, en el ámbito urbanístico, el interés general que ha de perseguir toda actuación pública. De hecho, la legislación aplicable hasta ahora venía exigiendo la necesidad de una me-



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

7
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

moria justificativa de la modificación [art. 80.1.a) del Texto Refundido de 1992], como también el Reglamento de Planeamiento la establece (arts. 96.1 y 97.1). Por el contrario el inciso segundo del artículo 36.2.a.1ª de la Ley 7/2002 sí está pensado (*ordenación estructural, ordenación originaria, opciones básicas*) para la revisión más que para la modificación, aunque eso no significa una equiparación apriorística y absoluta entre una afectación de aspectos básicos o de la ordenación estructural y una "alteración integral o sustancial".

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

- La **previsión de las medidas compensatorias** precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, en el caso de que la innovación aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. En el caso de desafectación del destino público del suelo será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, *en su caso*, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

b) **De documentación:** el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

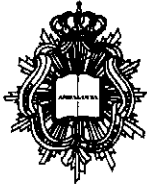
planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) **De procedimiento** (además de la intervención vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía):

- La aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo si la innovación afecta a la ordenación estructural y en otro caso a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo [así resulta también de los artículos 31.1.B.a) y 31.2.C) de la referida Ley 7/2002].

- En las modificaciones que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

Como se ha indicado, tales previsiones han de completarse con las establecidas para la aprobación del planeamiento (arts. 31 y 32). No obstante, dichas previsiones no agotan toda la regulación, pues contienen referencias genéricas, no especifican ni la Administración ni el órgano encargado de las aprobaciones inicial y provisional, sino que se limitan a disponer la competencia para la formulación de ciertos proyectos de ordenación urbanística y para su aprobación definitiva (art. 31), así como que las aprobaciones inicial y provisional corresponden a la Administración competente para la tramita-



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

ción (art. 32). Tampoco se prevén de manera específica otros trámites, aunque se refieran genéricamente, como los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, y para los que sólo se prevé que se emitirán en la fase de tramitación y en los plazos que establezca su regulación específica.

En el concreto expediente objeto de dictamen, la competencia para la aprobación definitiva es municipal, ya que la Modificación no afecta a elementos de la ordenación estructural referidos en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002. En consecuencia, la tramitación que ha de llevarse a cabo es la siguiente:

- Aprobación inicial por el propio municipio.

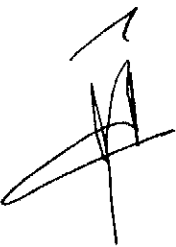
- Sometimiento a información pública por un plazo no inferior, como regla general, a un mes -tratándose de Estudios de Detalle, el plazo no debe ser inferior a veinte días-.

- Requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Entre tales informes, se ha de requerir el de la Consejería competente en materia de urbanismo, que habrá de ser emitido por la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente (art. 13.3.e del Decreto 36/2014, por el que se regula el ejercicio de las compe-




CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

tencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

 - Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía [art. 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005].

- Aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

 Analizados los hitos procedimentales que se han de seguir, tal tramitación se ha de incardinar en la regulación que al respecto se recoge en la normativa específica aplicable. En este sentido, habrán de tenerse en cuenta también los artículos 123 a 135 del Reglamento de Planeamiento (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), relativos a los Planes Generales (también aplicables a las Normas Subsidiarias por remisión expresa del artículo 151.2 del referido Reglamento), así como la normativa en materia de régimen local. En concreto, conforme al artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponden al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, y según el artículo 22.2.c) compete al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la que ponga fin a la tramitación municipal del mismo.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

III

1.- Corresponde ahora constatar si, en el expediente sometido a la consideración del Consejo, se ha seguido el procedimiento exigible, de acuerdo a lo establecido en el anterior fundamento jurídico.

En relación con las obligaciones impuestas por la Ley 7/2002, se ha de decir que obra en el expediente Proyecto de Modificación con su correspondiente memoria, en la que se justifica la innovación de planeamiento.



Asimismo, queda acreditado que se ha practicado el trámite de información pública, y la emisión del dictamen de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería competente en materia de urbanismo, de fecha 8 de junio de 2015.

2.- En cuanto a las aprobaciones del Ayuntamiento, de los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, citados, resulta que la aprobación inicial, de fecha 7 de mayo de 2015, en este supuesto concreto, corresponde al Pleno, y la definitiva, con la que se concluirá la tramitación municipal, al mismo órgano.

IV

En la consulta elevada al Consejo Consultivo se modifica, en expediente de innovación de planeamiento tramitado al efecto, la zonificación que afecta a una manzana de suelo del Plan



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción (Cádiz), ubicada entre las calles San Antón, Sevilla y del Sol de dicha localidad.

Pretende ajustar la planimetría y el uso urbanístico previsto en el PGOU, a lo realmente ejecutado. Así, nos encontramos en la ordenación urbanística vigente con suelo urbano en el que se insertan dos parcelas catastrales contiguas: 8248115TF8084N0001DL y 8248102TF8084N0001GL. Según el planeamiento, entre las edificaciones a construir en dichas parcelas debía reservarse suelo para configurar un pasaje que da acceso desde la calle Sevilla a un espacio libre público ubicado en las traseras de tales edificaciones. Dicho pasaje, sin embargo, no ha sido respetado, sino que con ocasión de la construcción por parte de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA, antes denominada EPSA) de un edificio de viviendas protegidas, la fachada trasera de la línea edificatoria se ha retranqueado, ocupando tanto el pasaje descrito (que ya se encuentra parcialmente ocupado por la finca contigua) como una franja de terreno del espacio libre público al que aquel daba acceso.

La consecuencia de esa traslación de la línea edificatoria hacia el espacio libre es el paralelo aumento del viario que configura la calle del Sol, que aumenta su anchura en ese tramo de 17 metros a 19,5 metros.

En resumen, el documento técnico postula sustituir el espacio libre indebidamente consumido por la edificación ya materializada por el acerado que, debido al desplazamiento des-



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

crita, ha aumentado su ancho en 2,5 metros por una franja de 39 metros de largo, según planimetría a escala 1/1.000. Y para ello se razona que el PGOU es confuso y grafía las aceras como espacios libres, motivo por el cual la innovación no supondría pérdida de espacio libre realmente.

Pero esta propuesta no puede ser admitida por la razón que se explicará. Este Órgano ve razonable equiparar el uso urbanístico del pasaje de acceso a que hemos hecho referencia con el acerado cuya banda se incrementa, ya que realmente ambos son viario en términos urbanísticos y no dotaciones públicas, con independencia de que el PGOU, erróneamente, pueda calificarlos como espacios libres.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, no solamente se ha desplazado la edificación sobre el pasaje, haciéndolo desaparecer de hecho, sino también sobre el suelo que, realmente, se destina a zona de expansión ciudadana como espacio libre y cuyo trazado se ubicaba precisamente a la salida de dicho pasaje. Y esa consumación del espacio libre en cuestión no es compensable con la generación simultánea de una franja de acerado en la fachada principal del edificio, que viene a ensanchar el ya preexistente, y que en modo alguno es zona de expansión para la ciudadanía.

La propuesta, en definitiva, comporta la descalificación de la franja de suelo reiterada, que de su actual uso de espacio libre, sería recalificado para residencial (de hecho, ya ha sido edificado), lo cual hace entrar en juego la aplicación del artículo 36.2.a.2ª de la LOUA, que requiere la adopción de



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

medida compensatoria. La que como tal se postula, es decir, el incremento del acerado, no es admisible como tal por lo expuesto hasta ahora.

Por ello, debe dictaminarse desfavorablemente, sin perjuicio de rectificar el documento técnico de modo que éste cuantifique la superficie de suelo real de espacio libre consumida por la edificación residencial, y la medida compensatoria requerida por tal motivo.



CONCLUSIÓN

Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz), sobre modificación del PGOU, relativa a las fincas sitas en calles Sevilla y Sol, con objeto de desafectar como sistema local de espacio libre e incrementar la latitud del acerado de vial, **no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.**



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.

En Granada, a veintinueve de septiembre de dos mil quince.

EL PRESIDENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL



Fdo.: Juan B. Cano Bueso Fdo.: María A. Linares Rojas

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN. - (CÁDIZ)