

# CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Delegación Provincial de Cádiz

## INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA

---

### 1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento el 30 de agosto de 2006.

El Informe de Incidencia Territorial se elabora en base al artículo 32.1.2ª de la LOUA, y Disposición Adicional Octava de la LOUA, en relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía, teniendo carácter preceptivo en la tramitación para aquellos Planes Generales que se hayan aprobado inicialmente con posterioridad al 12 de diciembre de 2005, fecha de entrada en vigor de la Ley 13/2005.

En la actualidad la Comarca del Campo de Gibraltar en la que se encuadra territorialmente la localidad no dispone de planeamiento de ámbito subregional, si bien los trabajos de redacción del mismo se encuentran muy avanzados, habiéndose elaborado la Memoria de Información, la Memoria de Ordenación y la Normativa, lo cual permite aplicar algunos criterios de ordenación que contiene el Planeamiento Subregional.

### 2. SISTEMA DE CIUDADES Y ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS.

#### 2.1. Proyecciones de población y vivienda.

El municipio de La Línea se encuentra incluido en el Área Metropolitana de la Bahía de Algeciras, dentro del Sistema de Ciudades establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), como perteneciente al Centro Regional Bahía de Algeciras. La posición territorial del núcleo urbano la configura como uno de los núcleos principales dentro de un sistema polinuclear establecido para el área metropolitana de la Bahía de Algeciras. El término municipal de La Línea por su posición y confluencia de las redes de infraestructuras es una pieza básica para el desarrollo de la Aglomeración Urbana de la Bahía de Algeciras.

El término municipal de La Línea tiene una superficie de 19,27 Km<sup>2</sup> y un censo de población de 63.026 habitantes, lo que arroja una densidad de 3.271 hab/Km<sup>2</sup>.

El censo de población en los últimos años aporta los siguientes datos:

1991	1996	2001	2006
58.315 Habitantes	59.293 Habitantes	59.437 Habitantes	63.026 Habitantes

Un somero análisis de estos datos poblacionales constata que el municipio mantiene una clara línea ascendente.

## 2.2.-Previsión de crecimientos absolutos de población/viviendas

En la documentación del Plan General, no se recogen el número de viviendas existentes, si bien se establece una equivalencia de 3,5 habitantes/viviendas. Relacionando este índice con el número de habitantes se desprendería que las viviendas existentes serían 18.007.

Si aplicáramos el parámetro de equivalencia de 2,7 habitantes/vivienda, al número de habitantes existentes, obtendríamos como resultado un total de 23.343 viviendas.

Con todo, según el censo del INE del año 2001 en la Línea hay 24.123 viviendas.

El Plan General recoge un techo potencial de viviendas (del sumatorio de las fichas de las Condiciones de Desarrollo) que se desglosa de la siguiente manera:

1.- En el suelo urbano no consolidado se delimitan 25 unidades de ejecución con una capacidad de 3.511 viviendas.

2.- Suelo Urbanizable Sectorizado- 24.881 viviendas

3.- Suelo Urbanizable Ordenado o Incorporado – 7.122 viviendas, (no incluyendo las viviendas del SUI-9 por no quedar reflejado en el Plan).

Esto supone un número de 35.514 nuevas viviendas para la vigencia de este Plan General. Descartando las viviendas existentes y previstas en el Suelo Urbano no consolidado, el total sería de **32.003** viviendas. Tampoco se contabilizan las que se construirían en los Suelos Urbanizables No Sectorizados.

SUPERFICIE DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EXISTENTE: 522,3 ha

Nº DE HABITANTES TOTALES EXISTENTES: (PADRÓN 1 DE ENERO DE 2006) = 63.026

SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE PROPUESTO:(SUO + SUS) = 1.486 ha  
(SUPONE UN AUMENTO DE SUPERFICIE DEL 284,5 %)

Nº DE HABITANTES PROPUESTOS POR EL PLAN: (SUO + SUS) = 86.407  
(SUPONE AUMENTAR MAS DEL DOBLE LA POBLACIÓN EXISTENTE, EL 137%)

Obtenemos los siguientes resultados:

**40%---522,3 ha = 208,9 ha**, frente a las nuevas **1.486 ha** propuestas por el Plan General de SUO + SUS

**30% ---63.026 hab. = 18.907,8 hab.**, frente a los **86.407 hab.** propuestos por el Plan General de SUO + SUS

Aplicando el coeficiente de referencia para el tamaño familiar por vivienda (2,7) el número de viviendas necesario para alojar los 18.907, 8 habitantes serían de 7.003 viviendas.

## 2.3. Nuevos crecimientos.

Las propuestas del Plan General para los nuevos crecimientos urbanísticos del término municipal se resumen a continuación:

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	USO	SUPERF (m <sup>2</sup> )	N° MÁX VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)	HABITANTES (2,7 hab/viv)
SUS-1.1	TURÍSTICO	923.593	1.108	12	
SUS-1.2	TURÍSTICO	403.509	484	12	
SUS-1.3	TURÍSTICO	520.562	625	12	
SUS-1.4	TURÍSTICO	905.687	1.087	12	
SUS-1.5	TURÍSTICO	209.713	252	12	
SUS-1.6	TURÍSTICO	3.466.244	4.159	12	
SUS-1.7	TURÍSTICO	943.300	1.132	12	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>TURÍSTICO</b>	<b>7.372.588</b>	<b>8.847</b>		<b>23.887</b>

SUS-2.1	RESIDENCIAL EXTENSIVA	90.455	542	60	
SUS-2.2	RESIDENCIAL EXTENSIVA	245.171	1.593	65	
SUS-2.3	RESIDENCIAL EXTENSIVA	238.732	1.551	65	
SUS-2.4	RESIDENCIAL EXTENSIVA	115.439	750	65	
SUS-2.5	RESIDENCIAL EXTENSIVA	259.238	1.685	65	
SUS-2.6	RESIDENCIAL EXTENSIVA	311.951	2.027	65	
SUS-2.7	RESIDENCIAL EXTENSIVA	294.003	1.911	65	
SUS-2.8	RESIDENCIAL EXTENSIVA	228.826	1.487	65	
SUS-2.9	RESIDENCIAL EXTENSIVA	235.242	1.529	65	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>RESIDENCIAL EXTENSIVA</b>	<b>2.019.057</b>	<b>13.075</b>		<b>35.302</b>

SUS-3.1	RESIDENCIAL INTENSIVA	154.130	1.032	67	
SUS-3.2	RESIDENCIAL INTENSIVA	159.102	1.065	67	
SUS-3.3	RESIDENCIAL INTENSIVA	57.195	383	67	
SUS-3.4	RESIDENCIAL INTENSIVA	71.535	479	67	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>RESIDENCIAL INTENSIVA</b>	<b>441.962</b>	<b>2.959</b>		<b>7.989</b>

SUS-4.1	INDUSTRIAL	167.807			
SUS-4.2	INDUSTRIAL	150.469			
SUS-4.3	INDUSTRIAL	152.125			
<b>SUBTOTAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>470.401</b>			

<b>TOTAL</b>		<b>10.304.008</b>	<b>24.881</b>		<b>67.178</b>
--------------	--	-------------------	---------------	--	---------------

## SUELO URBANIZABLE ORDENADO O INCORPORADO

SECTOR	USO	SUPERF (m <sup>2</sup> )	Nº MÁX VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/ha)	HABITANTES (2,7 hab/viv)
SUI-1	RESIDENCIAL	1.200.000	1.300		
SUI-2	RESIDENCIAL	946.200	1.200		
SUI-3	RESIDENCIAL	1.414.739	2.054		
SUI-4	INDUSTRIAL	122.408	0		
SUI-5	RESIDENCIAL	46.542	233		
SUI-6	RESIDENCIAL Y HOTELERO	269.080	450		
SUI-7	RESIDENCIAL	321.650	610		
SUI-8	RESIDENCIAL	103.136,51	619		
SUI-9	RESIDENCIAL	***	***		
SUI-10	RESIDENCIAL	131.783	656		
<b>TOTAL</b>		<b>4.555.538,5</b>	<b>7.122</b>		<b>19.229</b>

\*\*\* Los datos de la SUI-9 marcados con \*\*\*, no aparecen reflejados en el Plan General por tanto no se han tenido en cuenta en el sumatorio , pero habría que considerar que supondrían un aumento tanto en superficie, como en número de viviendas y habitantes.

### TOTAL SUELO URBANIZABLE

<b>TOTAL SUS +SUO</b>	<b>14.859.546,5</b>	<b>32.003</b>		<b>86.407</b>
-----------------------	---------------------	---------------	--	---------------

### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ZONA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº MÁX VIVIENDAS	HABITANTES (2,7 hab/viv)
SUNS-1	TURÍSTICO RESIDENCIAL	723.014		
SUNS-2	TURÍSTICO RESIDENCIAL	370.547		
TOTAL SUNS		1.093.561		

#### 2.4. La planificación territorial y sectorial.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006 recoge en sus disposiciones distintos contenidos que son trasladables a los documentos de planificación subregional y al planeamiento urbanístico. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía incluye al municipio de La Línea de la Concepción formando parte de la Aglomeración Urbana del Campo de Gibraltar, constituyendo el Centro Regional de la Bahía de Algeciras. El POTA establece el Programa Andaluz de Ciudades como el principal instrumento de la política regional de ciudades, y como contenido mínimo del Programa Andaluz de Ciudades, para los Centros Regionales, dispone la elaboración de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional y la elaboración de programas de Suelo y Vivienda en el marco del Plan del Suelo y Vivienda de Andalucía. Como infraestructuras básicas para los Centros Regionales se señala la relativa a la gestión integrada del Ciclo del Agua, a los servicios de Transportes y Comunicaciones y a la creación de la Agencia de la Energía de ámbito supramunicipal.

Asimismo, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su sección 4ª “Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana” en los objetivos y líneas estratégicas propone un modelo de ciudad “compacta, funcional y económicamente diversificada evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesarios de

*recursos naturales y de suelo*”. Sostiene modelos de desarrollo urbano que garanticen la movilidad y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios. *“En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional especialmente del espacio residencial”*.

Igualmente, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el apartado del Modelo de Ciudad (artículo 45), establece como normativa en su apartado 4: *“Serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el Modelo de Ciudad establecido en este Plan lo siguiente:*

*a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de vivienda, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de Suelo Urbanizables superiores al 40% del Suelo Urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.”*

En lo concerniente a las urbanizaciones de las áreas turísticas, el POTA recoge como directriz para el planeamiento urbanístico y territorial la ordenación de estos espacios teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Prioridad a la integración de nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligado del sistema urbano preexistente.
- Reconversión y recualificación del área turística, que posibilite niveles de diversificación de usos y mejore las condiciones ambientales.
- Favorecer modelos menos consumidores de suelo.
- Protección del D.P.M.T. y de la Servidumbre de Protección.

En la Memoria de Información del Plan General (apartado I.4.1.8) se recoge un resumen de la ordenación propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar para el municipio de la Línea de la Concepción, que está elaborada con documentos ya desfasados, ya que en la actualidad la documentación del Plan Subregional se encuentra en una fase de elaboración final.

## **CONCLUSIONES**

Conforme al artículo 45.4.a del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado el 28-XI-2006, Decreto 206/2006, publicado en el BOJA nº 250 de 29 de Diciembre, la previsión de crecimiento poblacional y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

De los datos contenidos en el Plan General se observan que estos crecimientos son ampliamente superados. Se clasifican 1.486 Ha., y se prevé un crecimiento poblacional de 86.407 habitantes con un número de 32.003 nuevas viviendas.

A tenor de las previsiones contenidas en el Planeamiento Subregional, actualmente en tramitación, algunas de las propuestas de nuevos crecimientos del Plan General, podrían ser excepcionadas siguiendo lo dispuesto en el artículo 45- 4 del POTA.

Visto todo lo que antecede se informa DESFAVORABLEMENTE la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción.

**EL DELEGADO PROVINCIAL**

**Fdo.: Pablo Lorenzo Rubio**