



## Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

# 2

### 2 / 1

Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos

### 2 / 2

Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos

### 2 / 3

Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos

### 2 / 4

Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación

### 2 / 5

Impulsar la regeneración urbana

### 2 / 6

Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios

## Introducción



La posición geográfica del municipio de La Línea de La Concepción provoca que su núcleo urbano tenga fuertes vínculos con tres espacios distintos:

- **Bahía de Algeciras:** históricamente ha resultado ser la ciudad dormitorio de muchos trabajadores del polo industrial del Campo de Gibraltar, en la actualidad el núcleo urbano de La Línea no ha podido aprovecharse del auge económico derivado del crecimiento logístico que está experimentando este espacio.
- **Costa de Sol:** el término municipal de La Línea conecta con el extremo occidental de la Costa del Sol (en el que se implantan núcleos turísticos de alto nivel) a través de 5 kilómetros de costa de gran calidad ambiental y paisajística. Sin embargo, La Línea no ha sido capaz de atraer la creciente demanda turística y residencial-turística

- **Gibraltar:** la dinámica urbana de La Línea ha estado siempre condicionada por la vecindad transfronteriza con Gibraltar, con la que mantiene evidentes nexos geográficos y funcionales y que genera un flujo diario de más de 10.000 trabajadores que residen en los municipios del entorno. En este sentido, La Línea no ha podido retener en su municipio gran parte del empleo ni de la actividad económica generada por Gibraltar ni ha conseguido aprovechar su dinamismo para reactivar la economía local pese a contar con un recurso como es el suelo y el espacio físico, tan escaso y valioso para Gibraltar.

Como puede observarse, los vínculos de proximidad que mantiene La Línea de La Concepción con la Bahía de Algeciras, la Costa del Sol y con Gibraltar le confieren un potencial de desarrollo endógeno de tal magnitud y diversidad que deberían estar

impulsando su reconversión urbana, económica, ambiental y social de forma natural. Sin embargo, la realidad es bien distinta: La Línea está experimentando un proceso retroalimentado en el que sus problemas urbanísticos, sociales y económicos parecen limitar las posibilidades de aprovechar su potencial de desarrollo lo que a su vez agrava unos problemas que amenazan con comprometer la cohesión social y urbana del municipio.

Esto deriva en la degradación del paisaje urbano, la falta de zonas verdes o asentamientos fuera de la ordenación urbanística.

Para afrontar esta problemática la Línea de la Concepción ha elaborado diferentes instrumentos con planes y estrategias orientados a mitigarlos.



## Indicadores



### Suelo urbano discontinuo (%)

**-6,3%**

El peso relativo del suelo urbano discontinuo en La Línea es muy reducido

**Fuente:** Agenda Urbana Española



### Suelo urbanizable delimitado respecto al total del suelo urbano

**-15,36%**

La Línea de la Concepción presenta una proporción de suelo urbanizable del total de suelo urbano de 15,36% debido a su reducida proporción debido a sus limitadas posibilidades de crecimiento.

**Fuente:** Agenda Urbana Española



### Densidad de vivienda por superficie de suelo urbano (viv/ha)

**-30,92 viv./hab.**

La densidad de vivienda de La Línea es baja debido a su reducida dimensión.

**Fuente:** Agenda Urbana Española



### Compacidad urbana. (m2t/m2s)

**-0,59 m2t/m2s**

Se trata de un municipio muy compacto debido a su reducido tamaño, por ello el índice de compacidad urbana en La Línea es de elevado.

**Fuente:** Agenda Urbana Española



## Principales retos de la ciudad

1

**Consolidar los asentamientos fuera de ordenación.** La existencia de amplios espacios ocupados por viviendas irregulares en zonas carentes de cualquier servicio urbanístico lastra cualquier iniciativa de desarrollo urbano.

2

**Explotar la vecindad transfronteriza con Gibraltar.** La Línea puede acometer una gran reconversión urbana si puede aprovechar las sinergias que se generan en Gibraltar. Para ello debe crear de equipamientos competitivos, desarrollar urbanizaciones de alta calidad y mejorar la calidad urbana, de modo que pueda convertirse en una zona de soporte productivo, residencial y de ocio de Gibraltar .

3

**Mejorar la calidad de los espacios públicos.** La Línea debe acometer la recualificación de los espacios públicos degradados de su núcleo urbano para hacerlos más habitables y accesibles. Esta es una condición indispensable para que los ciudadanos perciban una mejora en su calidad de vida y aumente la cohesión social.

4

**Mejorar las condiciones medioambientales de las áreas urbanas ampliando zonas verdes y reduciendo el tráfico motorizado.** Es imprescindible solucionar el déficit de zonas verdes y la contaminación acústica, visual y atmosférica que genera la densidad del tráfico motorizado para poder revitalizar la ciudad existente.

5

**Mejorar la calidad edificatoria.** La antigüedad del parque edificatorio de La Línea origina importantes lagunas en cuanto a su accesibilidad y eficiencia energética, además de agravar la degradación urbana. Es necesario acometer acciones para renovar el parque edificatorio y renovar el paisaje urbano.

## Instrumentos

- Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar
- Inversión Territorial Integrada de la provincia de Cádiz
- Programa Andaluz de Medidas de Preparación ante la Retirada del Reino Unido de la Unión Europea
- Propuesta para Reivindicar Medidas Específicas para la Línea de la Concepción ante el Brexit
- Plan General de Ordenación Urbanística de la Línea de la Concepción
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la Línea de la Concepción
- Plan Estratégico de Impulso y Crecimiento de la Línea de la Concepción
- Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible de la Línea de la Concepción
- Plan Local de Instalaciones y Equipamientos Deportivos (PLIED) de la Línea de la Concepción
- Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas (PLIEZD) de la Línea



## Debilidades

- Espacios urbanos degradados, con mal estado de conservación, poco accesibles
- Malas condiciones ambientales en suelo urbano, con elevado grado de contaminación.
- Áreas urbanas muy poco diversificadas (o excesivamente especializadas).
- Medio urbano mal conectado con su entorno natural.
- Grandes zonas de viviendas construidas al margen de la normativa urbanística.
- Déficit de equipamientos.
- Parque edificatorio muy envejecido, mercado inmobiliario estancado y Patrimonio cultural en mal estado

## Amenazas

- Cambio en las condiciones de apertura de la frontera con Gibraltar, que dificulte las relaciones transfronterizas con Gibraltar.
- Retraso en el desarrollo del PGOU vigente.
- Tendencia creciente de la población a trasladarse a municipios vecinos.
- Falta de un mecanismo de búsqueda de sinergias entre instrumentos de planificación estratégica.
- Empeoramiento de las condiciones medioambientales derivado del cambio climático.
- Persistencia de los efectos provocados por la crisis del Covid-19.
- Fuertes desniveles en el núcleo urbano para el desarrollo de alternativas de movilidad –bici-.

## Fortalezas

- Existencia de un sólido marco estratégico en el ámbito de la ordenación urbana.
- Relaciones de vecindad transfronteriza con Gibraltar, con quien mantiene vínculos sociales y culturales
- Posición geográfica privilegiada, próxima tanto polos industriales como turísticos
- Riqueza patrimonial arquitectónica y natural.
- Clima muy benigno, que contribuye a mejorar la percepción de calidad de vida

## Oportunidades

- Los fondos europeos para la reconstrucción post Covid-19.
- Existencia de un nuevo PGOU, diseñado para impulsar la compacidad y la diversidad funcional.
- Medio natural de riqueza ambiental y paisajística.
- Proximidad geográfica al polo turístico de alto nivel de la Costa del Sol, que puede facilitar su expansión hacia el oeste y llegar a La Línea
- Nivel de actividad económica en Gibraltar, que es susceptible de extenderse al territorio vecino de La Línea

