

Planear m. Expte: 246/16. Ref. 11 Doc. 58

**MODIFICACION PUNTUAL
PORMENORIZADA DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION DE
ALGECIRAS PARA LA
REORDENACION DEL USO
DE LA PARCELA
PROPIEDAD DE CORREOS
SITUADA EN LA CALLE
RADIO ALGECIRAS 4**



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación provisional a
este documento



DE
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A. S.M.E.
AUTOR: D. RICARDO LOPEZ PALACIOS

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	1/65



INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA E INTERES PÚBLICO
 - Objetivo de la Modificación Puntual de Cambio de uso a Actividades Económicas y Servicios Privados.
 - Legislación urbanística
 - Antecedentes. Justificación antigua titularidad del inmueble
 - Justificación de la conveniencia e interés publico
 - Medidas compensatorias
 - Cesión por cumplimiento de los estándares mínimos por dotaciones
 - Valoración de las compensaciones
- 2.- CUADRO COMPARATIVO PGOU - MODIFICACION PUNTUAL
- 3.- PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACION

MEMORIA DE INFORMACION

- 1.- OBJETO
- 2.- PROPIEDAD
- 3.- SITUACION URBANISTICA
 - Normativa urbanística
 - Calificación urbanística
- 4.- DESCRIPCION DE LA EDIFICACION

MEMORIA DE ORDENACION

- 1.- OBJETO
- 2.- FICHA CATASTRAL
- 3.- NORMATIVA ORDENANZA 1.4. VILLA NUEVA
- 4.- ANEXO FOTOGRAFICO
- 5.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

PLANOS

1. PLANO DE SITUACION.
2. PLANTAS ALZADOS Y ESTADO ACTUAL
3. PLANOS DELIMITACION AREA HOMOGENEA
4. PLANOS DE INFORMACION USOS PORMENORIZADOS (PGO en vigor)
5. PLANOS DE ORDENACION USOS PORMENORIZADOS (Modificación Puntual PGO)

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	2/65



**MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD
DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a
este documento.



Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	3/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

1.- OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA E INTERES PÚBLICO

- Objetivo de la Modificación Puntual de Cambio de uso a Actividades Económicas

Con la finalidad de regularizar el uso del edificio a la nueva realidad jurídica de la sociedad propietaria, se solicita el **cambio de uso de la parcela de Equipamiento público administrativo a Actividades económicas y servicios privados (Uso Global B)**, con los siguientes usos pormenorizados:

B.3) - Uso pormenorizado hostelería

- Grupo VIII. Establecimientos sin espectáculos.
- Grupo IX. Establecimientos con espectáculos y bar musical
- Grupo X. Servicios de hospedaje

B.4) - Uso pormenorizado de oficinas

- Grupo XII. Bancos y oficinas, agencias, otros
- Grupo XIII. Servicios privados profesionales

La **planta baja del edificio mantendrá el uso actualmente existente, Grupo I Administrativo público.**

Correos adquirió una antigua casa con uso residencial, la cual después de pasar por distintos herederos, en el año 1.946 fue adquirida por Correos con uso residencial. Del edificio, la planta baja se destinó a la actividad postal y el resto de plantas para viviendas a disposición del personal de Correos que trabajaba en el local, las cuales en la actualidad están desocupadas y en continuo deterioro.

El 10-06-2015 se inscribió el inmueble en el registro, en virtud del mandamiento judicial por expediente de dominio, regularizando la situación registral a nombre de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E. El inmueble propiedad de Correos, se concibió inicialmente con la finalidad residencial.

En el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGM), aprobado definitivamente el 11 de julio de 2001, y la Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA, que fue aprobada por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de 2009, se califica la parcela como Equipamiento Público Administrativo.

La calificación dotacional asignada en el PGOU, no se ajusta a la realidad del uso desarrollado en el inmueble, ya que si bien los servicios postales venían asimilándose en los Planes Generales, a efectos de calificación de uso, como equipamientos, a consecuencia de que dicha actividad era desarrollada por un único operador dependiente de la Administración Pública. El proceso de liberalización de los servicios postales, iniciado por la Unión Europea en 1997, concretamente a partir de la Directiva 97/67/CE

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021

ha dado su aprobación Provisional



Fdo: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	4/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

de 15 de diciembre de 1997, adoptada en España por la Ley 24/1998 de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, se puso en marcha formalmente y llevó aparejada la exigencia de transformación de la entidad pública empresarial Correos y Telégrafos en una sociedad anónima estatal, que le permitiera operar en el mercado con cierta flexibilidad.

De conformidad con lo anterior, se establece, en el artículo 58 de la Ley 14/2000 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, la creación de una sociedad estatal con la denominación "Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, Sociedad Anónima S.M.E.", la cual se rige por el ordenamiento privado, y dispone de un patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines.

De acuerdo con lo establecido en esta ley los bienes de dominio público que se transfieren a la Sociedad quedarán **desafectados**.

El carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial, disponiendo para el cumplimiento de sus fines de un patrimonio propio del que depende el inmueble referenciado.

Actualmente la ley postal vigente, es la Ley postal 43/2010 de 30 diciembre del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal.

A fecha de hoy, el negocio postal se encuentra totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de operadores (que prestan servicios similares, como empresas de mensajería y servicios postales). Es por ello que actualmente el carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial y disponiendo para el cumplimiento de sus fines, de un patrimonio propio del que depende el inmueble referenciado.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a
este documento.
SECRETARÍA DE URBANISMO GENERAL
AYUNTAMIENTO GENERAL
DE ALGECIRAS
JOSE LUIS LOPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	5/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

- Legislación urbanística

La legislación urbanísticas de aplicación, es la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía núm. 7/2002, en adelante (LOUA), la cual fue aprobada por el Pleno del Parlamento los días 11 y 12 de diciembre de 2002 y publicada en el BOPA núm. 429, de 19 de diciembre de 2002, BOJA núm. 154, de 31 de diciembre de 2002 – Publicada en el BOE núm. 12, de 14 de enero de 2003.

Modificada por las siguientes leyes:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1998, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto-ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010).
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.
- Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- Ley 6/2016, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno

26 MAR 2022

ha dado su aprobación para la Vivienda Protegida y el Suelo



Fdo: JOSE LUIS LOPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	6/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Habida cuenta que la calificación del edificio no tiene carácter estructural el Artículo 31. establece que la competencia para la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a los municipios.

Según el Art 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

En base al art 38.1 de la LOUA, la alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, se llevara a cabo a través de Modificación del Plan General Municipal.

- Antecedentes. Justificación de la titularidad del inmueble

La finca 2.276 fue adquirida por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E., en virtud del mandamiento judicial por expediente de dominio, autorizada por el Juzgado Mixto nº 3 de Algeciras el día 14/05/2.009 y fue inscrito en el registro el 10-06-2.015.

- Justificación de la conveniencia e interés público

La Modificación Puntual del PGOU de Algeciras, se inscribe dentro del espíritu de regeneración, rehabilitación y renovación urbana, establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En aras al cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, descritos en el Art 3.1.c) y d) de la LOUA, se subordinaran los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general. Adicionalmente se delimitara el derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- 1) El inmueble propiedad de Correos, se concibió inicialmente con destino a la finalidad residencial, en vez de la actual calificación de equipamiento público. Correos construyo en 1.946 el edificio.
- 2) La calificación del PGM de Algeciras de 2.001, se debía más que a una voluntad planificadora ex novo, a la noción de que Correos era monopolio del Estado, y por tanto de titularidad pública, y por ello se le atribuyó el carácter de dotación pública.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	7/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

A través de la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales (BOE núm. 167, de 14 de julio de 1998), se estableció un nuevo marco jurídico sobre la liberalización del negocio postal.

Artículo 1. Objeto de la Ley y naturaleza de los servicios postales.

- El objeto de la presente Ley es la regulación de los servicios postales con el fin de garantizar la prestación del servicio postal universal a todos los ciudadanos, satisfacer las necesidades de comunicación postal en España y asegurar un ámbito de libre competencia en el sector.
- Los servicios postales son servicios de interés general que se prestan en régimen de competencia. Sólo tienen la consideración de servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público, los servicios regulados en el Título III.

Que conforme a la entrada del vigor de la Ley 14/2.000 (BOE núm. 313 de 30 de Diciembre de 2.000) y Consejo de Ministros de 22 de junio de 2.001, la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E., se transformó en una sociedad anónima mercantil, que **se rige por el ordenamiento jurídico privado**, salvo en las materias que le sea de aplicación la normativa presupuestaria contable, de control financiero y de contratación y se dotó de la estructura y del marco jurídico apropiado, que le permite operar en un mercado totalmente liberalizado.

Según el Art 58 de la Ley 14/2.000, en su punto Cuatro señala que en el momento de constitución de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E., se aportaron a la misma todos los bienes, derechos y obligaciones de titularidad de la anterior Entidad Pública Empresarial de Correos y Telégrafos, quedando **desafectados los bienes de dominio público** transferidos a la sociedad estatal.

Con la actual configuración, la entidad tiene un carácter empresarial, siendo una sociedad anónima en competencia con otros operadores de mensajería, la cual:

- Se rige por el derecho privado
- Sus inmuebles forman parte de su patrimonio y puede adquirir, poseer, arrendar y enajenar bienes de cualquier clase sin constituir parte del patrimonio del Estado.

El negocio postal se encuentra totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de operadores, es por ello que actualmente el carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial.

- 3) En la actualidad la planta baja del inmueble, se utiliza como local comercial para desarrollar la actividad postal, mientras que la planta primera, segunda y tercera que fueron concebidas inicialmente para su uso residencial, se encuentran desocupadas, colaborando al deterioro del inmueble.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algenciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	8/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

El cambio de uso contribuye a la revitalización de la zona donde se encuentra ubicado el edificio, ya que en la actualidad el inmueble está sin uso por la falta de demanda de uso dotacional. Con el nuevo uso, se conseguirá además regularizar la situación urbanística del inmueble, adaptándose a las actuales condiciones de Correos señaladas con anterioridad.

Desde el punto de vista urbanístico, el edificio se encuentra situado, en la Zona de Ordenanza I subzona 1.4. Villa Nueva, ubicada en el centro de Algeciras y muy próxima al puerto. Se concentran en ella numerosos edificios dotacionales, como son los Juzgados, Comandancia de la Guardia Civil, Audiencia, Mercado de abastos y equipamientos sociales.

Con todo ello se considera que la presencia dotacional en la zona es suficiente, máxime cuando hay dotaciones ubicadas en el centro histórico, que presentan bajos grados o falta de ocupación. La demanda de uso dotacional en la zona es nula.

En base al Art 36.2 a) 1ª de la LOUA, se propone aplicar el uso Actividades Económicas y Servicios privados, con la finalidad de mejorar la capacidad o funcionalidad del edificio, obteniendo una mayor revitalización de la zona (permanente o a horas determinadas) y un equilibrio entre población residente y visitante, entre usos institucionales, comerciales y vivienda. Adicionalmente se evita desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

- 4) Se evita la decadencia del edificio por abandono, favoreciendo su rehabilitación. Con el actual uso de equipamiento dotacional administrativo, no cabe ningún tipo de ocupación del inmueble por parte de Correos, debido a la disminución de la actividad postal, lo cual ocasiona que las superficies desocupadas con el uso dotacional, no tengan ningún tipo de funcionalidad.

- Medidas compensatorias

- Cumplimiento de la LOUA

A través de la siguiente Modificación Puntual Pormenorizada del PGOU de Algeciras, se cambia el uso de la parcela de dotacional a Actividades Económicas y Servicios Privados, permitiendo el uso compatible comercio.

Como consecuencia del cambio de uso, en base al Art 45.2.B) b) la parcela adquiere la consideración de suelo urbano no consolidado.

Dentro del suelo urbano no consolidado en el Art 55.2., se incluye el régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

26 MAR 2022

GERENCIA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

SECRETARÍA GENERAL

JOSE LUIS LOPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	9/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Los terrenos estarán afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes señalados en el artículo 51 de la LOUA, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

Las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado en la Modificación Puntual del PGM.

El Art. 36.2 2ª) indica que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

En el Art 55.3 se señala que en el régimen del suelo urbano no consolidado., las cesiones de suelo procedentes serán las siguientes:

1. La cesión de suelo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero, cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

El Art 55.3.a) determina que los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad, se calcularán conforme a la **media dotacional** resultante de la zona de suelo urbano, en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

2. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, precisa para materializar el **diez por ciento** aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley, realizada por los servicios de la Administración. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

en sesión celebrada en fecha 28/03/2022, ha dado su aprobación definitiva a este documento.

26 MAR 2021

SECRETARÍA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	10/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Debido a que la Modificación Puntual tiene por objeto la calificación de un equipamiento con un uso urbanístico distinto, en base al Art 36.4.c).2ª requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

➤ **Calculo de las compensaciones**

Habida cuenta que la parcela está calificada con el uso dotacional, el aprovechamiento urbanístico de la parcela es cero. El incremento de aprovechamiento preexistente de la parcela es por tanto de 2.063 m²t con el uso Actividades Economicas y Servicios privados.

El régimen de suelo urbano no consolidado, en su Art 55.3.a) señala que "las cesiones procedentes será la superficie de suelo para dotaciones, en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente y preferentemente se ubicarán en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la **media dotacional** resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

	SUPERFICIE	ALTURA	TOTAL
E1	600	4	2.400
E2	990	2	1.980
E3	1.247	3	3.741
E4	1.944	1	1.944
E5	342	2	684
E6	571	4	2.284
E7	325	2	650
E8	438	2	875
E9	352	3	1.056
E10	1.588	4	6.352
E11	1.292	3	3.876
E12	570	2	1.140
E13	4.422	2	8.844
E14	3.045	1	3.045
E15	914	2	1.828
			40.699

	TOTAL
EL1	4.519
EL2	1.558
EL3	911
EL4	640
EL5	459
EL6	2.517
EL7	197
EL8	994
EL9	312
12.107	

Superficie total equipamiento

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
 el día **26 MAR 2021**
 Fdo. **JOSE LUIS LOPEZ GUIO**
 SECRETARIO GENERAL

Esta cesión de suelo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero, cuando en el seno de una modificación de planificación, los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación provisional a este
documento.



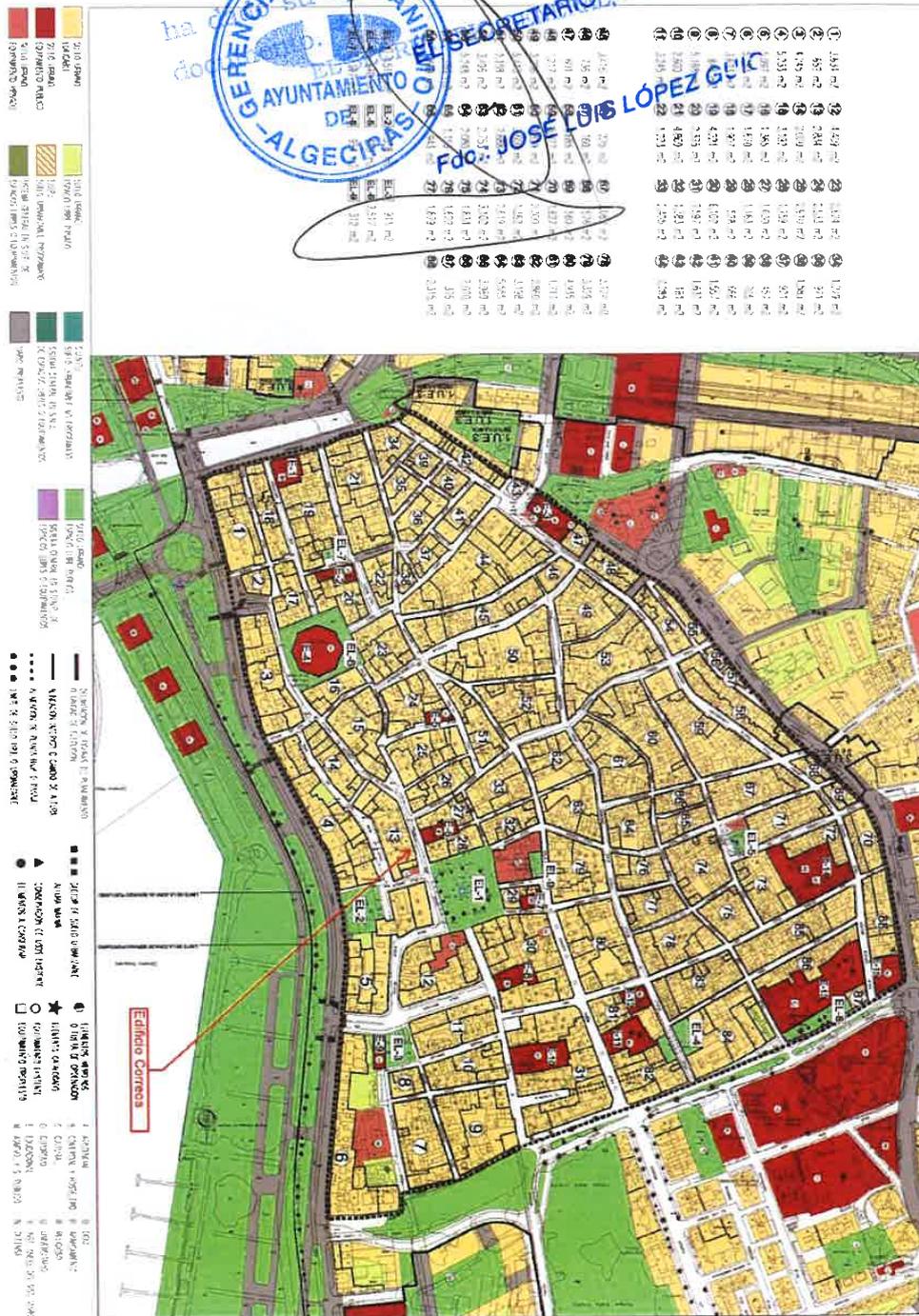
Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	12/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

- Superficie dotación dentro del Área Homogénea



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	13/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

➤ Edificabilidad del Área Homogénea

MEDIA DOTACIONAL SUBZONAS 1.4; 1.5

manzana	superficie	%ocupacion	altura media	edificabilidad
1	3.624	0,805	8	23.333
2	652	0,805	4	2.099
3	4.245	0,805	8	27.331
4	5.233	0,805	10	42.115
5	5.097	0,805	10	41.021
6	5.283	0,805	12	51.021
7	3.623	0,805	3	8.747
8	843	0,805	4	2.714
9	5.168	0,805	4	16.637
10	2.600	0,805	4	8.370
11	3.245	0,805	4	10.446
12	4.409	0,805	6	21.290
13	2.834	0,805	6	13.685
14	2.020	0,805	4	6.503
15	3.192	0,805	3	7.707
16	1.365	0,805	5	5.493
17	1.670	0,805	5	6.720
18	1.907	0,805	3	4.604
19	4.221	0,805	4	13.588
20	2.375	0,805	4	7.646
21	4.869	0,805	4	15.674
22	1.223	0,805	4	3.937
23	2.624	0,805	4	8.447
24	2.533	0,805	4	8.154
25	2.910	0,805	4	9.368
26	1.759	0,805	4	5.663
27	1.030	0,805	4	3.316
28	1.163	0,805	4	3.744
29	528	0,805	5	2.125
30	6.102	0,805	5	24.554
31	7.597	0,805	5	30.570
32	1.383	0,805	2	2.226
33	2.405	0,805	3	5.807
34	1.279	0,805	3	3.088
35	971	0,805	3	2.344
36	1.583	0,805	3	3.822
37	921	0,805	4	2.965
38	457	0,805	3	1.103
39	705	0,805	3	1.702
40	686	0,805	3	1.656
41	1.557	0,805	3	3.759
42	1.632	0,805	2	2.627
43	181	0,805	2	291
44	7.285	0,805	3	17.589
45	3.416	0,805	3	8.248
46	736	0,805	6	3.554
47	601	0,805	3	1.451
48	1.217	0,805	2	1.959
49	3.206	0,805	2	5.160

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha dado su aprobación definitiva a este documento.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	14/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

50	5 410	0,805	3	13 062
51	2 158	0,805	3	5 210
52	3 496	0,805	3	8 441
53	5 248	0,805	3	12 671
54	1 469	0,805	5	5 911
55	669	0,805	3	1 615
56	225	0,805	4	724
57	160	0,805	3	386
58	3 685	0,805	3	8 897
59	5 077	0,805	3	12 258
60	4 819	0,805	2	7 757
61	3 600	0,805	3	8 692
62	2 688	0,805	4	8 653
63	2 753	0,805	4	8 862
64	2 080	0,805	2	3 348
65	1 158	0,805	2	1 864
66	943	0,805	2	1 518
67	3 082	0,805	2	4 961
68	576	0,805	2	927
69	560	0,805	2	901
70	1 627	0,805	4	5 238
71	2 300	0,805	2	3 702
72	1 362	0,805	2	2 192
73	2 619	0,805	2	4 216
74	3 102	0,805	2	4 993
75	1 834	0,805	2	2 953
76	1 622	0,805	2	2 611
77	1 879	0,805	2	3 024
78	3 124	0,805	2	5 028
79	3 329	0,805	4	15 887
80	4 935	0,805	4	8 291
81	1 717	0,805	4	6 207
82	2 860	0,805	2	5 148
83	3 198	0,805	5	9 631
84	5 555	0,805	3	3 251
85	3 989	0,805	2	1 207
86	2 020	0,805	4	5 589
87	375	0,805	3	
88	2 315	0,805		
TOTAL	225 783			747.870

- Cesión por cumplimiento de los estándares mínimos por dotaciones: la media dotacional se obtiene mediante la relación entre la superficie dotacional (suelo destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libre públicos, sin incluir el viario) y la edificabilidad global de la zona (suma de la edificabilidades de las parcela incluidas en el área homogénea donde se ubica la parcela).

M2 Dotaciones = 52.806 m2

M2 Edificabilidad del Área Homogénea = 747.870 m2

$$MD = \frac{52.806}{747.870} = 0,070 \quad MD \text{ nueva} = \frac{52.806 - 2284}{747.870 + 2284} = 0,067$$

La variación no tiene entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	15/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

La variación no tiene entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio.

El incremento de aprovechamiento lucrativo obtenido es el siguiente:

Superficie construida		Uso	Incremento aprovecham.	
Planta baja	552	Servicios Administrativos	552	Uso dotacional
Planta 1ª	513	Actividades económicas	513	Uso lucrativo
Planta 2ª	513	Actividades económicas	513	Uso lucrativo
Planta 3ª	485	Actividades económicas	485	Uso lucrativo
Superficie total	2.063	Incremento de aprovechamiento	1.511	

- Aprovechamiento total = 2.063 m²
- Aprovechamiento con uso dotacional = 552 m² (Planta Baja)

Incremento de aprovechamiento = 1.511 m²

Por tanto la cesión a realizar será de $1.511 \times 0,07 = 105,77$ m²

- La cesión será de 105,77 m² USO DOTACIONAL
- Cesión por el incremento de aprovechamiento lucrativo: Según el artículo 55.3.b) de la LOUA, es necesario compensar por el 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico $10\% \times 1.511 = 151,10$ m² de ACTIVIDADES ECONOMICAS
- La cesión será de 151,10 m² USO ACTIVIDADES ECONOMICAS

3. - Transferencia de la dotación

El Art 55.3.a) señala que esta cesión de suelo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

El nuevo uso asignado al edificio no tiene entidad suficiente dentro del área homogénea, ya que la superficie a cambiar es de 2.063 m² de dotaciones frente a 52.806 m². Adicionalmente la monetización de las cesiones se integrara en un depósito con la finalidad de habilitar nuevas dotaciones.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algenciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	16/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

• Valoración de las compensaciones

La valoración de las compensaciones a realizar al Ayto., se calcula en base al valor objetivo del Módulo Básico de Estatal igual a 758 €/m², tomado como base para la obtención del precio de referencia señalado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto).

En el Art. 27 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, se fija el precio de referencia como el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en:

- 1,5 para viviendas protegidas de régimen especial o alojamientos protegidos.
- 1,6 para viviendas protegidas de régimen general.
- 1,8 para las viviendas protegidas de precio limitado

La disposición transitoria segunda. Municipios de precio máximo superior. En tanto se determine la relación de municipios y los coeficientes a que se refiere el artículo 28.4, permanecerá vigente la relación publicada por Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como el coeficiente aplicable del 15 por ciento, previsto en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio.

Atendiendo a que Algeciras se ubica en el ámbito territorial de precio máximo superior del grupo C, aplicando por tanto el Art. 28.4 el precio de referencia se incrementará en el porcentaje establecido en ATPMS C igual a 1,15.

Por tanto el precio máximo de Vivienda de protección oficial es el siguiente

- (VPO RE) $P = 758 \times 1,50 \times 1,15 = 1.307,55 \text{ €/m}^2 \text{ útiles}$
- (VPO RG) $P = 758 \times 1,60 \times 1,15 = 1.394,72 \text{ €/m}^2 \text{ útiles}$
- (VPO RC) $P = 758 \times 1,80 \times 1,15 = 1.569,06 \text{ €/m}^2 \text{ útiles}$

Según el Artículo 32.1 El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

- Valor suelo (VPO RE) $P = 15\% \times 1.307,55 = 196,13 \text{ €/m}^2 \text{ útiles}$
- Valor suelo (VPO RG) $P = 15\% \times 1.394,72 = 209,21 \text{ €/m}^2 \text{ útiles}$
- Valor suelo (VPO RC) $P = 15\% \times 1.569,06 = 235,36 \text{ €/m}^2 \text{ útiles}$

Se toma como valor del suelo de VPO el del Régimen General (RG).

Valor del suelo vpo = $209,21 \text{ €/m}^2 \text{u} / 1,25 \text{ m}^2 \text{u/m}^2 \text{t} = 168,57 \text{ €/m}^2 \text{t}$

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 MAR 2022, ha dado su aprobación definitiva a este documento.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	17/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Coste de las cesiones

Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados establecidos en las normas urbanísticas del PGOU de Algeciras son:

- Coeficiente de ponderación vivienda protegida = 1,00
- Coeficiente de ponderación Centros y servicios terciarios = 1,70
- Coeficiente de ponderación Servicios de la Administración = 0,90

➤ Cesión por cumplimiento de los estándares mínimos por dotaciones:

105,77 m2 Uso dotacional

Considerando un solar de 105,77 m2 (10,2844 x 10,2844) y tres plantas de altura, la edificabilidad aplicando las normas del PGOU es de 317,31 m2. Aplicando el coeficiente de ponderación de 0,90 para transformarlo en vivienda protegida obtenemos:

$$317,31 \times 0,90 \times 188,28 \text{ €/m}^2 = 53.768,81 \text{ €}.$$

➤ Cesión por el incremento de aprovechamiento lucrativo:

151,10 m2 de Uso Actividades Económicas

A través de coeficiente de ponderación lo transformamos en vivienda protegida, con lo que obtenemos:

$$151,10 \times 1,70 \times 188,28 \text{ €/m}^2 = 48.363,48 \text{ €}.$$

Importe total a monetizar por el cambio de uso del edificio a Actividades Económicas es igual a **102.132,29 €**.

La materialización de las cesiones se realizara por compensación monetaria sustitutiva, a través de convenio urbanístico. Se monetizaran las cesiones en base al Art. 55.3ª) de la LOUA.

Una vez abonado el pago de la cesiones se patrimonializarán los deberes urbanísticos, pasando por tanto la parcela a ser suelo urbano consolidado.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 28/03/2022
ha dado su aprobación provisional a este
documento.
EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
DE ALGECIRAS

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	18/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a e
documento de modificación Provisional a e

SECRETARÍA GENERAL
SECRETARIO GENERAL

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

Fdo.: JOSE LUIS LOPEZ GUIO

2. CUADRO COMPARATIVO BCOU - MODIFICACION PUNTUAL

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	19/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Cuadro comparativo entre estado actual PGOU y Modificación Puntual de PGOU

PARAMETROS URBANISTICOS	PGOU VIGENTE	MODIFICACION PUNTUAL PGOU ALGECIRAS
Nivel de protección	Sin protección	Sin protección
Uso global	Dotacional	Actividades Económicas y Servicios Privados
Uso pormenorizado	Equipamiento Público Administrativo	<p><u>Planta baja: Grupo I Administrativo publico</u> <u>Resto de plantas: Grupo II Actividades económicas y Servicios urbanos</u></p> <p>B.3) - Uso pormenorizado hostelería</p> <p>Grupo VIII. Establecimientos sin espectáculos Grupo IX. Establecimientos con espectáculos Grupo X. Servicios de hospedaje</p> <p>B.4) - Uso pormenorizado de oficinas</p> <p>Grupo XII. Bancos y oficinas, agencias, otros. Grupo XIII. Servicios privados profesionales</p>
1. Alineaciones	Definidas por el plano de alineaciones	Definidas por el plano de alineaciones
2. Retranqueos	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
3. Ocupacion	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
4. Altura edificación	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
5. Edificabilidad	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
6. Tipología de la edificación.	La edificación será cerrada	La edificación será cerrada
7. Frente mínimo de parcela.	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
8. Vuelos.	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
9. Aleros, cornisas.	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU
11. Agregaciones y segregaciones de parcelas	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU	Definidas s/ normas urbanísticas del PGOU

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/2022, ha dado su aprobación definitiva a este documento.
 EL SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	20/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

3. PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN

Se plantea la Modificación Puntual de las PGOU de Algeciras, en base al Art. 36.1 de la LOUA, toda innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos.

Atendiendo al Art 10.c).2 se consideran estructurantes las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipio.

La actual calificación de la parcela como Equipamiento Administrativo no tiene la consideración de equipamiento supramunicipal, por lo que el cambio de la calificación de la parcela se llevara a cabo a través de la Modificación Puntual Pormenorizada del PGOU.

El Art. 32 de la LOUA expone las fases para la tramitación de los instrumentos de planeamiento:

- Iniciación; De oficio por la Administración competente, en virtud de la propuesta realizada por persona privada. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes.

La modificación de un diferente uso urbanístico de dotaciones o equipamientos, según lo dispuesto en el art. 36.2.c) 2ª de la LOUA requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

- Definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva reside en el Ayuntamiento, debiendo aprobarse en el Pleno municipal. Todo ello en conformidad con el art. 31.1.B).



En Madrid, 21 de enero de 2.020

**Ricardo
Lopez
Palacios**

Firmado digitalmente por Ricardo Lopez Palacios
Fecha: 2021.01.25 13:13:55 +01'00'

Edelmiro Castro Ambroa
Subdirector de Inmuebles de Correos

Ricardo López Palacios.
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.
Colegiado nº 19.550.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	21/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a
documento.

EL SECRETARIO GENERAL,
SECRETARIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO
DE
ALGECIRAS - O.M.
Fdo.: JOSE LUIS LOPEZ GUIO

MEMORIA DE INFORMACION

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algenciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	22/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

1.- OBJETO

El objeto de la presente memoria, es instar por parte de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E. el cambio de la calificación urbanística de la parcela donde se encuentra ubicado el edificio propiedad de Correos, **de Equipamiento público administrativo a Actividades Económicas y servicios privados (Uso Global B)**, con los siguientes usos pormenorizados:

B.3) - Uso pormenorizado hostelería

- Grupo VIII. Establecimientos sin espectáculos
- Grupo IX. Establecimientos con espectáculos y bar musical
- Grupo X. Servicios de hospedaje

B.4) - Uso pormenorizado de oficinas

- Grupo XII. Bancos y oficinas, agencias, otros.
- Grupo XIII. Servicios privados profesionales

El cambio de uso se llevara a cabo a través de la aprobación de la Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGM), aprobado definitivamente el 11 de julio de 2001, y la Adaptación Parcial de dicho PGM a la LOUA, y que fue aprobado por el Ayuntamiento de Algeciras, con fecha de 18 de mayo de 2009.

La Modificación propuesta afecta a la calificación del uso urbanístico del edificio de Correos, situado en la Calle Radio Algeciras 4, incluido dentro de la Zona de Ordenanza 3, denominada Residencial colectiva bloque vertical – Manzana cerrada.

El uso urbanístico asignado al inmueble, según el plano de calificación del suelo del PGM de Algeciras, es el de Equipamiento Público.

- Uso específico: Equipamiento Público Administrativo y Servicios Públicos

Dentro del Plan General Municipal, se define como Equipamiento Público, la calificación de aquellas actividades del territorio relacionadas con las prestación de un uso, o un servicio público propiamente dicho, abierto a la comunidad en general, de propiedad pública, y que constituye servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos de mercado.

Dentro del grupo I Administrativo Publico, se engloban los inmuebles en los que se desarrolla gestión de asuntos de Estado, en todos sus niveles y se atienden a los ciudadanos.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	23/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

2.- PROPIEDAD

El edificio es propiedad de Correos y está inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Algeciras, a nombre de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos (100% de pleno dominio), nº de finca 2276, tomo 1951, libro 1610, folio 100 alta 10 finca registral 1.119.

La referencia catastral es 9914702TF091S00010F.

3.- SITUACION URBANISTICA

- Normativa urbanística

El Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGM), se aprobó definitivamente el 11 de julio de 2001, y la Adaptación Parcial de dicho PGM fue aprobada por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de 2009.

- Calificación urbanística

El inmueble se encuentra calificado como Suelo Urbano Equipamiento público administrativo y servicios públicos. La Ordenanza de aplicación es la numero 3 Residencial colectiva en manzana cerrada o compacta y dentro de esta última se localiza dentro de la Subzona de ordenanza 1.4. "Villa Nueva".

El edificio no tiene ningún grado de protección.

4.- DESCRIPCION DE LA EDIFICACION

El edificio situado en la calle Radio Algeciras 4, de Algeciras, tiene una superficie total construida de 2.114 m², según el Registro de la Propiedad y Certificación Catastral, sobre una superficie de parcela de 568 m².

El edificio consta de planta baja más tres. La altura aproximada del edificio es de 14.04 m hasta la cubierta. En la planta baja se encuentra en la actualidad la Sucursal nº 1 de Algeciras, y el resto de las plantas superiores están en desuso. Existen dos núcleos de escaleras, una de ellas comunica la planta baja con el resto de las plantas, hasta la planta tercera. La otra escalera situada al fondo y junto al ascensor existente en el edificio (pero fuera de uso), comunica la planta baja y sube hasta la cubierta. La edificabilidad de la parcela es de 2.063 m².

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
DE ALGECIRAS
Fdo.: JOSÉ LUIS LOPEZ GUIO
SECRETARIO GENERAL

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	24/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

- Tabla de superficies

	Superficie construida
Planta baja	552
Planta 1ª	513
Planta 2ª	513
Planta 3ª	485
Planta 4ª	51
TOTAL	2.114 m2

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este
documento.
EL SECRETARIO GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	25/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

EL SECRETARIO GENERAL





MEMORIA DE ORDENACION: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	26/65

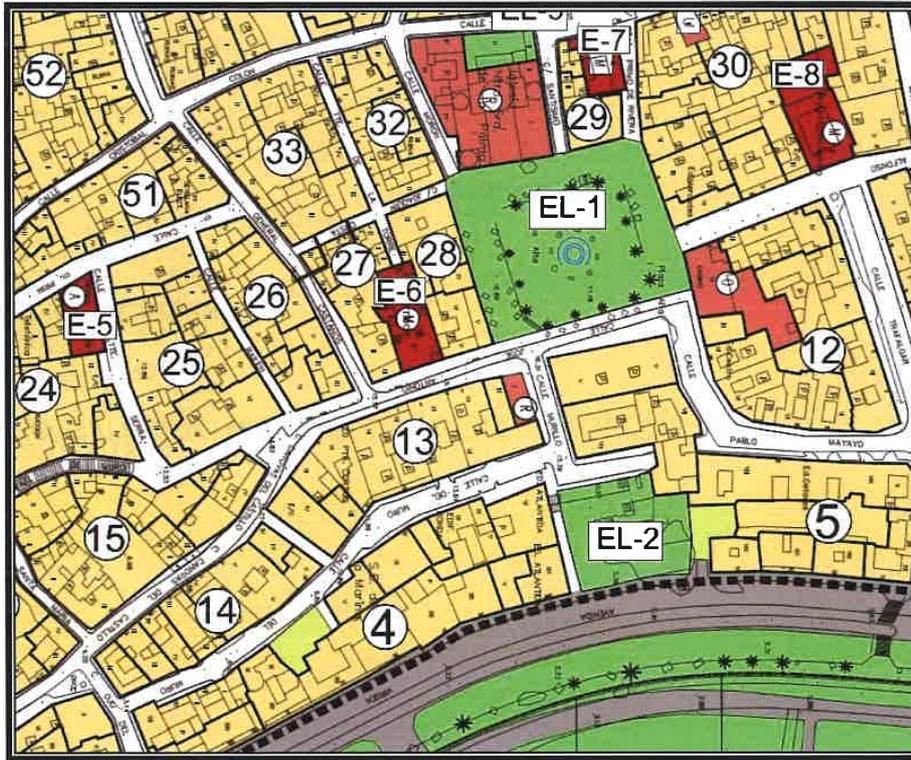


MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

1.- OBJETO

La parcela se encuentra situada dentro de la Zona de Ordenanza I Centro histórico Subzona 1.4. "Villa Nueva".

Según el plano de ordenación se asigna a la parcela una altura máxima de 4 plantas.



Plano de ordenación pormenorizada

La parcela ocupa una superficie de parcela de 568 m², con una edificabilidad máxima igual a la superficie de edificio construida 2.063 m².

Planta baja	552
Planta 1 ^a	513
Planta 2 ^a	513
Planta 3 ^a	485
TOTAL	2.063

La edificabilidad total asignada la parcela es de 2.063 m².
Subzona de Ordenanza 1.4. Villa Nueva

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAQOY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAQOY	Página	27/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

2. FICHA CATASTRAL

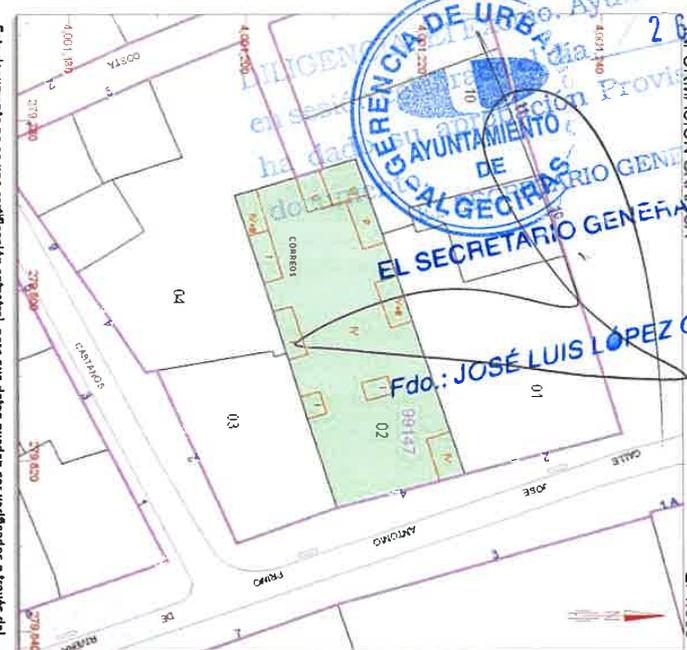
		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9914702TF7091S00010F			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN	CL JOSE ANTONIO PRIMO RIVERA 4	USO MUNICIPAL	Edif. Singular
11201 ALGECIRAS (CÁDIZ)		COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
		ALTO CONSTRUCCIÓN	1950
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	2.114

PARCELA CATASTRAL SITUACIÓN: CL JOSE ANTONIO PRIMO RIVERA 4 ALGECIRAS (CÁDIZ) SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE ENCA: 567 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) TIPO DE ENCA: 2.114 Parcela construida sin división horizontal			
---	--	--	--

CONSTRUCCIÓN				
Destino	Escala	Planta	Punto	Superficie m ²
OFICINA	1	00	01	552
OFICINA	1	01	01	513
OFICINA	1	02	01	513
OFICINA	1	03	01	485
OFICINA	1	04	01	32
OFICINA	1	04	01	32
OFICINA	1	05	01	19

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no propietarios de la SEC.

Lunes, 5 de Diciembre de 2016



INFORMACIÓN GRÁFICA
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
 Fdo.: JOSÉ LUIS LOPEZ GUIO

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	29/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

3. NORMATIVA URBANISTICA

SECCIÓN 1ª. ZONA DE ORDENANZA I. CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 283. Generalidades.

1. Engloba las parcelas localizadas en el área comprendida entre Villa Vieja y Villa Nueva, que se extiende desde la Avenida Virgen del Carmen hasta la antigua Carretera Nacional y la avenida de Blas Infante, y hasta el embovedado del ferrocarril en su acceso al Puerto. Se trata de un área caracterizado por el significado histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental. El uso global es residencial.

2. En la zona se establecen las siguientes subzonas de ordenanzas:

- 1.1. CRISTINA
- 1.2. VILLAVEJA
- 1.3. BANDA DEL RÍO
- 1.4. VILLA NUEVA
- 1.5. SAN ISIDRO

3. Igualmente se integra en el presente zona de ordenanza las unidades urbanas de carácter urbano delimitado como Unidades de Ejecución.

- 1.U.E.1. BANDA DEL RÍO
- 1.U.E.2. PLAZA DEL CORAL
- 1.U.E.3. CRISTO DE LA ALAMEDA

Artículo 284. Condiciones comunes a todas las Subzonas y unidades de ejecución.

1. Condiciones de parcela

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan.

2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

3. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.

4. Sólo se permite segregaciones de parcelas que presenten fachadas a dos o más vías públicas, teniendo que cumplir las parcelas resultantes las siguientes condiciones:

- La longitud mínima de la fachada será la especificada en la subzona correspondiente.
- El fondo mínimo de las parcelas segregadas será de 6 metros.
- En todo caso, en las parcelas resultantes debe poder inscribirse un círculo de 5 metros de diámetros como mínimo.
- La superficie mínima de las parcelas resultantes no podrá ser menor a la especificada en la Subzona correspondiente.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación provisional a este documento.



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	30/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a la documentación presentada.

2. Condiciones de la edificación

1. Alineaciones y rasantes. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre la alineación exterior y se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. No se permitirá ningún tipo de retranqueo, estableciéndose la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada, permitiéndose terrazas hacia al interior, siempre que se mantenga el carácter de fachada ajustada a la alineación.

2. Altura. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en el caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas.

Dicha altura se entiende vinculante, por lo que tiene el carácter de altura máxima y altura mínima obligatoria. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura obligatoria (máxima y mínima), dos plantas.

Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.

La altura libre que se exige en las Normas Generales se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

3. Ocupación.

3.1 Patios. Se entiende por patio de parcela en el Centro Histórico aquella superficie libre no edificable, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba.

Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie de un solar interior teórico construido trazando una paralela a la alineación exterior a cinco (5) metros de distancia. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3,50 metros de diámetro, debiendo estar comunicado con la calle de forma que pueda ser visible desde la misma.

Los patios de parcela podrán cubrirse con elementos transparentes y reguladores de la luz, tales como monteras, toldos, etc, siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación.

Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

Cuando además de los patios de parcelas se proyecten otros patios de luces en ellos ha de poder inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve, con una separación mínima entre paredes opuestas de 3 metros

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	31/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

3.2. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que construyen, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.

3.3. Los pasajes que se proyecten, obligatorios o no, para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

4. Cuerpos salientes. Se admiten balcones o ventanas salientes provistos o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cms. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 mts. de anchura y de 50 cms. máximo en el resto, siempre que el gólibo a la acera sea superior a 3,50 mts.

La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo.

5. tipologías y morfologías permitidas.

5.1. Tipología:

- Unifamiliar en hilera o entre medianeras
- Colectiva en bloque vertical y horizontal
- Actividades económicas, en edificación cerrada
- Equipamiento

5.2. Morfología: Manzana cerrada y manzana compacta.

Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la Ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

Condiciones estéticas

1. Las obras en los edificios, o de nueva planta, acreditarán su respeto a las características de la construcción de la zona, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

2. Se consideran características básicas de la construcción: la composición de fachada de los edificios, la coherencia estética en todas sus plantas y desarrollo horizontal, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamientos empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la composición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos y la coherencia constructiva.

3. Especialmente se prohibirá la interpretación especulativa de las presentes Normas que vulnere la racionalidad y claridad de las soluciones, que por otra parte deberán estar fundamentadas en la coherencia constructiva.

4. La composición de los huecos de planta baja estarán en armonía con el resto de la fachada. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021, ha dado su aprobación Provisional a este documento.



Fdo.: JOSE LUIS LOPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	32/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

5. Se prohíbe la modificación parcial de las fachadas, por lo que cualquier ajuste que se introduzca será justificado mediante un proyecto integral.

6. Las rampas de acceso a garaje se separarán un mínimo de 2 metros de la alineación exterior y deberán disponer la puerta de tal modo que impidan la visión de la rampa desde la calle.

Condiciones de uso

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con estas normas particulares.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Centro Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

3. En las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios, en este caso, y cuando se trate de edificio exclusivo, la superficie del patio de parcela podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la edificación.
- B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

4. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

5. Los aparcamientos exigidos en las presentes Normas, no lo serán en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m².

Artículo 285. Condiciones de cada una de las subzonas.

Las condiciones particulares para cada una de las subzonas en que se divide la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo I de las presentes Normas.

Artículo 286. Condiciones de cada una de las unidades de ejecución.

Las condiciones particulares para cada una de las unidades de ejecución incluidas en la presente Zona de Ordenanza son las establecidas en el Anexo II de las presentes Normas.

DOCUMENTO DE INTERÉS AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
en sesión celebrada el día 28 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a c
DOCUMENTO DE INTERÉS AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
EL SECRETARIO GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL
Edo: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algəciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINA0EY	Página	33/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

CUADRO RESUMEN DE COMPATIBILIDADES RELATIVAS DE USOS Y SITUACIONES

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS Y GRUPOS DE ACTIVIDAD (Ver Cuadros 3 y 4)		SITUACIONES RELATIVAS PROHIBIDAS (en principio)			
			MEDIANERO		AISLADO	
			Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª
A. Actividades Primarias	A1	I. Caza y Pesca	-	-	-	-
	A2	II. Silvicultura	-	-	-	-
	A3	III. Producción ganadera	b	b	-	-
	A4	IV. Producción agrícola	-	-	-	-
	A5	V. Servicios ganaderos	b	b	-	-
B. Actividades económicas y servicios privados	B1. Industrial Almacenamiento	I. Transformación manufacturera	L	b(L)	-	-
		II. Almacenos	L	L	-	-
	B2. Talleres industriales y artesanos de servicios	III. Talleres industriales, artesano	-	B	-	-
		IV. Talleres artesano	-	-	-	-
		V. Talleres automóviles	b(d)	b	b	b
		VI. Talleres de reparación	b	ab(d)	b	ab(d)
		VII. Gasolineras artesano	-	-	-	-
	B3. Hostelería	VIII. Sin excavación	-	B	-	B
		IX. Con excavación y bar mitológico	-	ab(d)	-	ab(d)
		X. Hospedaje (P, en viviendas)	-	-	-	-
		XI. Centros, campamentos turístico	(P)	ab(d)	(P)	ab(d)
	B4. Otros	XII. Servicios oficinas, agencias	-	b(L)	-	b(L)
		XIII. Servicios privados	-	b(L)	-	b(L)
	B5. Comercio	XIV. Comercio al por mayor	-	B	-	B
		XV. Comercio al por menor	(E)	b(L)	(E)	b(L)
C. Residencial	Viviendas unifamiliares, plurifamiliares y apartamentos		a (vot.)	a (vot.)	a (vot.)	a (vot.)
D. Equipamientos y Servicios públicos	D1. Servicios Administrativos	I. Administración Central y Local	-	b(L)	-	b(L)
		II. Mercados Municipales	b	ab(d)	b	ab(d)
		III. Otros servicios	(b)	ab(d)	(b)	ab(d)
	D2. Cultural Educativo	IV. Educación escolar	B	ab(d)	b	ab(d)
		V. Educación superior	-	ab(d)	-	ab(d)
		VI. Museos	-	-	-	-
		VII. Academias privadas	-	b(L)	-	b(L)
	D3. Sanitario Asistencial	VIII. Hospitales clínicos	-	ab(d)	-	ab(d)
		IX. Asistencia social	-	ab(d)	-	ab(d)
		X. Residencia	-	b	-	b
D4. Recreativo	XI. Deportivo	-	ab(d)	-	ab(d)	
	XII. Otro	-	ab(d)	-	ab(d)	
D5. Defensa	XIII. Defensa	ab(d)	P	ab(d)	P	
D6. Centros y servicios urbanos	XIV. Aparcamiento comercial	ab(d)	ab(d)	ab(d)	ab(d)	
	XV. Medianas y grandes superficies	ab(d)	P	ab(d)	ab(d)	
	XVI. Estaciones de servicios	ab(d)	P	ab(d)	ab(d)	
E. Espacios libres	E1. Parques, jardines y zonas verdes		XVII. Parques	-	-	-
F. Redes de infraestructuras urbanas básicas	F1. Redes de infraestructuras básicas	I. Vías	-	-	-	-
		II. Ferrocarriles	-	b	-	b
		III. Puertos	ab(d)	P	ab(d)	P
		IV. Centros de transporte	ab(d)	P	ab(d)	P
	F2. Infraestructuras urbanas básicas	V. Ciclo del agua	ab(d)	P	ab(d)	P
	VI. Energía	ab(d)	P	ab(d)	P	
	VII. Telecomunicaciones	ab(d)	b	ab(d)	b	

SGNOS: No permitido, admite, admite, no admite, impreciso.
P: Prohibido en todas las posiciones de explotación.
L: Limitado según características propias, normas u ordenanzas particulares.
b(L): Prohibido en posición b y limitado para las demás posiciones de explotación.
(b): No prohibido para posiciones b y prohibido en posición b.
(P): No prohibido para posiciones b y prohibido en posición b.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación a este
documento.

EL SECRETARIO GENERAL
DE
AYUNTAMIENTO DE
ALGECIRAS

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAQOY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algenciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAQOY	Página	34/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

CONDICIONES DE USO E HIGIENE

CAPÍTULO III. USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS (USO GLOBAL B).

Artículo 134. Definición y clasificación general

1. A efectos de estas Normas se define como uso de actividades económicas y servicios privados:
 - a) Las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, elaboración o fabricación para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación o recogida, en operaciones de gran escala o en unidades, talleres o plantas de menor escala.
 - b) Se asimilarán al presente uso los almacenes, los servicios domésticos de escala entidad industrial, los talleres artesanales de cualquier índole que fabriquen o manipulen productos para elaborar, reparar, transformar o vender como mercancías. Por razones de homogeneidad con la industria del automóvil y su importancia en la Ciudad se incluye en este uso global el garaje-aparcamiento.
 - c) De igual forma se incluyen en el presente uso las actividades del sector terciario que se destinan a la prestación de servicios o a la distribución de bienes de consumo en empresas privadas, y excepcionalmente públicas, del ramo de la hostelería y los servicios burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.
2. El uso global de actividades económicas y servicios privados, para los fines de estas Normas, se clasifica en cuatro usos pormenorizados y 14 grupos:
 - B.1) Uso pormenorizado industrial y almacenamiento:
 - Grupo I. Industrias manufactureras en general.
 - Grupo II. Almacenes.
 - B.2) Usos pormenorizados talleres industriales, artesanales y de servicios:
 - Grupo III. Taller doméstico y servicios artesanales.
 - Grupo IV. Taller artístico.
 - Grupo V. Talleres del automóvil (reparación).
 - Grupo VI. Transportes.
 - Grupo VII. Garaje-aparcamiento.
 - B.3) Uso pormenorizado de hostelería:
 - Grupo VIII. Establecimientos sin espectáculos.
 - Grupo IX. Establecimientos con espectáculos y bar musical.
 - Grupo X. Servicios de hospedaje.
 - Grupo XI. Camping, campamentos turísticos.
 - B.4) Uso pormenorizado de oficinas:
 - Grupo XII. Bancos y oficinas, agencias, otros.
 - Grupo XIII. Servicios privados profesionales.
 - B.5) Uso pormenorizado de comercio:
 - Grupo XIV. Comercio diario al por menor.
 - Grupo XV. Comercio ocasional al por menor.



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	35/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

SECCIÓN 8ª. USO DE HOSTELERÍA (PORMENORIZADO B.3).

Artículo 153. Definición y clasificación

1. Comprende aquellas actividades exclusivas o predominantes dedicadas a la prestación de servicios públicos virtuales o impropios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares y comedores (55.3 CNAE) y al ramo de alojamiento temporal de las personas en hoteles, residencias, colegios mayores, hostales, apartamentos y campamentos de carácter turístico (51.1 CNAE).

2. Se subdivide este uso pormenorizado B.3, en los siguientes grupos:

Grupo VIII. Establecimientos de hostelería, sin espectáculos, comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan espectáculo y/o baile, reproducciones musicales y/o video-musicales, tales como restaurantes y cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc. (55.4 CNAE); no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedaje, comedores en centros de trabajo, estudiantil, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven (55.5 CNAE).

Grupo IX. Establecimientos de hostelería, con espectáculos, comprende aquellos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y similares, y contemplen espectáculos, baile y/o reproducciones o emisiones musicales, no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje. En este grupo se incluyen las discotecas y los llamados bares musicales.

Grupo X. Hospedaje, comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

Grupo XI. Campamentos turísticos, comprende aquellas instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente al servicio del alojamiento temporal o estacional con carácter turístico, tales como "campings", albergues y campamentos, "de vacaciones", centros, casas y colonias de vacaciones, casas de reposo, alojamientos turísticos de entidades oficiales o particulares para uso de sus afiliados, socios o empleados, etc. (55.24)

Artículo 154. Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades

1. Los grupos de usos pormenorizados anteriores podrán admitirse, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (ver CUADRO 5):

Grupo VIII: Hostelería sin espectáculos y/o vivienda, abierta al público en general, accesible desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos, en todas las posiciones (1ª y 3ª con el mismo uso global o pormenorizado y situaciones 1 y 2 (posiciones c, d y 3) y 4 (posiciones c, d y e).

Grupo IX: Hostelería con espectáculos o similares, por razón de sus ruidos molestos al vecindario o aglomeraciones, se permite únicamente en edificio exclusivo para la actividad (posiciones e), con las debidas medidas de insonorización interior y en las medianerías. Las existentes que queden fuera de ordenación y tras la aplicación de estas normas, desaparecerán cuando cese la actividad. No obstante, se admitirán en edificios no exclusivos cuando el uso predominante del edificio sea un uso no residencial.

Grupo X: Hospedaje y hoteles, autorizados en cualquier posición y situación. Cuando incluyesen restaurantes públicos o espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la respectiva más desfavorable y menos molesta al vecindario de estos usos complementarios y condicionantes. Se autorizarán en vivienda unifamiliar cuando no lleven espectáculos y lo permitan las Normas Particulares de cada zona.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021, ha acordado APROBAR PROVISIONALMENTE este documento.
EL SECRETARIO GENERAL,
JOSE LUIS LOPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algenciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	36/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

2. Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización.

3. En todo caso, la suma de las superficies de las parcelas, en zonas de vivienda unifamiliar, que pueden transformarse o destinarse a uso B.3 no superará el 2% del total de la superficie neta del suelo edificable en dicha zona, además de cumplir las ordenanzas de edificación respectivas de la zona.

Artículo 155. Condiciones de la edificación e instalaciones

1. Los grupos VIII y IX, además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero-turística y de espectáculos, simultánea y respectivamente, cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial de este capítulo.

2. En el Grupo X, de hospedaje en general, por el carácter residencial del mismo, se aplicarán las siguientes condiciones:

- Las condiciones especiales, higiénicas y de servicios correspondientes al uso de vivienda unifamiliar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor para los hospedajes superiores a 15 camas (200 m²).
- Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.
- Dado el carácter colectivo y el número importante de personas que pueden alojar, será además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

3. Los usos hoteleros se sujetarán a las demás disposiciones específicas de la legislación turística.

4. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos del Grupo IX, cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad con la normativa reglamentaria de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de vivienda muy próximos a ella, además de las limitaciones de posición y situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos, en las medianerías o pisos superiores de otros usos, o en la vía pública exceda de:

Entre las 8 y 22 horas: 45 dBA

Entre las 22 y 8 horas: 30 dBA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión celebrada en fecha 28 MAR 2022

ha dado su aprobación provisional a

este documento



Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	37/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

SECCIÓN 9ª. USO DE OFICINAS (PORMENORIZADO B.4).

Artículo 156. Definición y clasificación

1. En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático prestados a la colectividad en general por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

2. Se dividen en dos grupos, por el carácter abierto, masificado y público o personal y restringido:

Grupo XII. Bancos y otros servicios: Como intermediarios del comercio en general; editoriales; agencias de viajes; intermediarios del transporte; bancos, seguros; alquiler de máquinas, vehículos, bienes, muebles; servicios de limpieza; asociaciones de diversa naturaleza y agencias de servicios domésticos.

Grupo XIII. Servicios privados profesionales: Como consultores o auxiliares financieros, de seguros, inmobiliarios; despachos o bufetes jurídicos, estudios técnicos de consultoras, publicidad, etc.; despachos para alquiler de viviendas y locales; consultas privadas de médicos y odontólogos, practicantes, matronas, técnicos sanitarios, clínicas veterinarias y estudios fotográficos sin laboratorio; excluyéndose los despachos o estudios privados profesionales no públicos anejos a vivienda, propios del Grupo B.V, o los talleres domésticos del Grupo B.N, cat. 4ª.

Artículo 157. Situaciones admisibles y compatibles

1. Los usos de oficinas se admiten únicamente en las siguientes situaciones y posiciones:

Grupo XII. Bancos y otros servicios: En situaciones 1ª y 3ª, en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e), en las restantes situaciones, cuando el uso de la zona o del resto del edificio sea vivienda o residencial.

Grupo XIII. Servicios privados-profesionales: Situaciones 1ª y 3ª en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e) en las demás situaciones 2ª y 4ª, cuando el uso distinto del edificio sea el de vivienda, salvo con apartamentos, siendo entonces admisible en posición b) o a).

2. Los establecimientos de oficinas en zonas de tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosadas, sólo se admitirán en manzana aislada y exclusiva para usos terciarios.

Artículo 158. Condiciones de la edificación y de los locales

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

- a) La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.
b) Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

1º Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 28 MAR 2022
ha dado su aprobación definitiva a este
documento.

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algaciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	38/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

2º Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

- c) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completa con ventilación artificial en las piezas no vivideras. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se aplicarán idénticas normas que en el uso comercial. En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.
- d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación vigente.
- e) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales, que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación vigentes así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.
- g) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones específicas:

- a) Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.
- b) La altura libre mínima para semisótano será de 2,70 metros o de 3 metros, respectivamente.
- c) Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Los niveles sonoros de misión de ruidos o vibraciones en el exterior de las oficinas, de día y de noche, serán como los del uso de hostelería.

5. En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un hueco de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, cerrado y ventilado, practicable en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de cubos de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 28 MAR 2022
ha dado su aprobación provisional a este
documento.



Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	39/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

ANEXO FOTOGRAFICO



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2022
ha dado su aprobación Provisional a este
documento.

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo. JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	40/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSE LUIS LOPEZ GUIO
PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	41/65



**MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD
DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a este
documento.



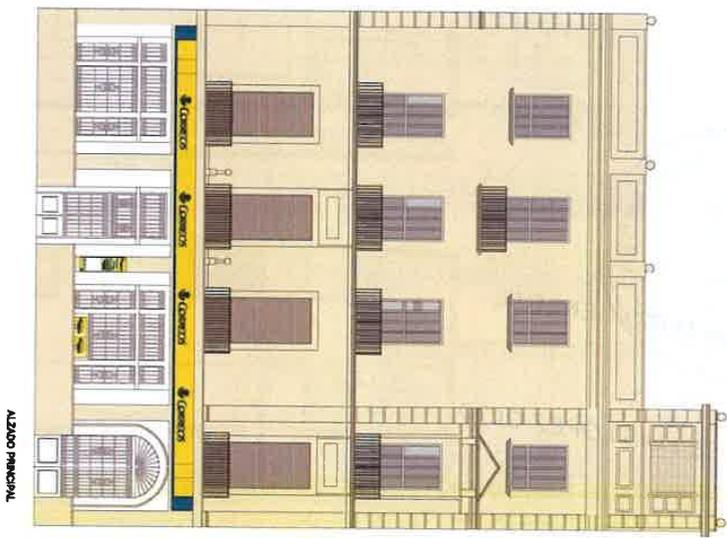
2. - PLANTAS Y ALZADO ESTADO ACTUAL

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	43/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4



		POBLACION: ALGECIRAS (CADIZ)	
PLANO DE: ALZADO (ESTADO ACTUAL)		PROYECTO BASE DE: ALZADO PASADIZO	
ARCHITECTO: _____	ESCALA: _____	PLANO N.º: 01	PLANO N.º: _____

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

 SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	44/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional al documento.

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

PLANO DE: **CORREOS**
PROYECTO BÁSICO: **PLANTA (ESTADO ACTUAL)**
POBLACION: **ALGECIRAS (CÁDIZ)**

ESCALA: **02**

PLANO N.º: **02**

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	45/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

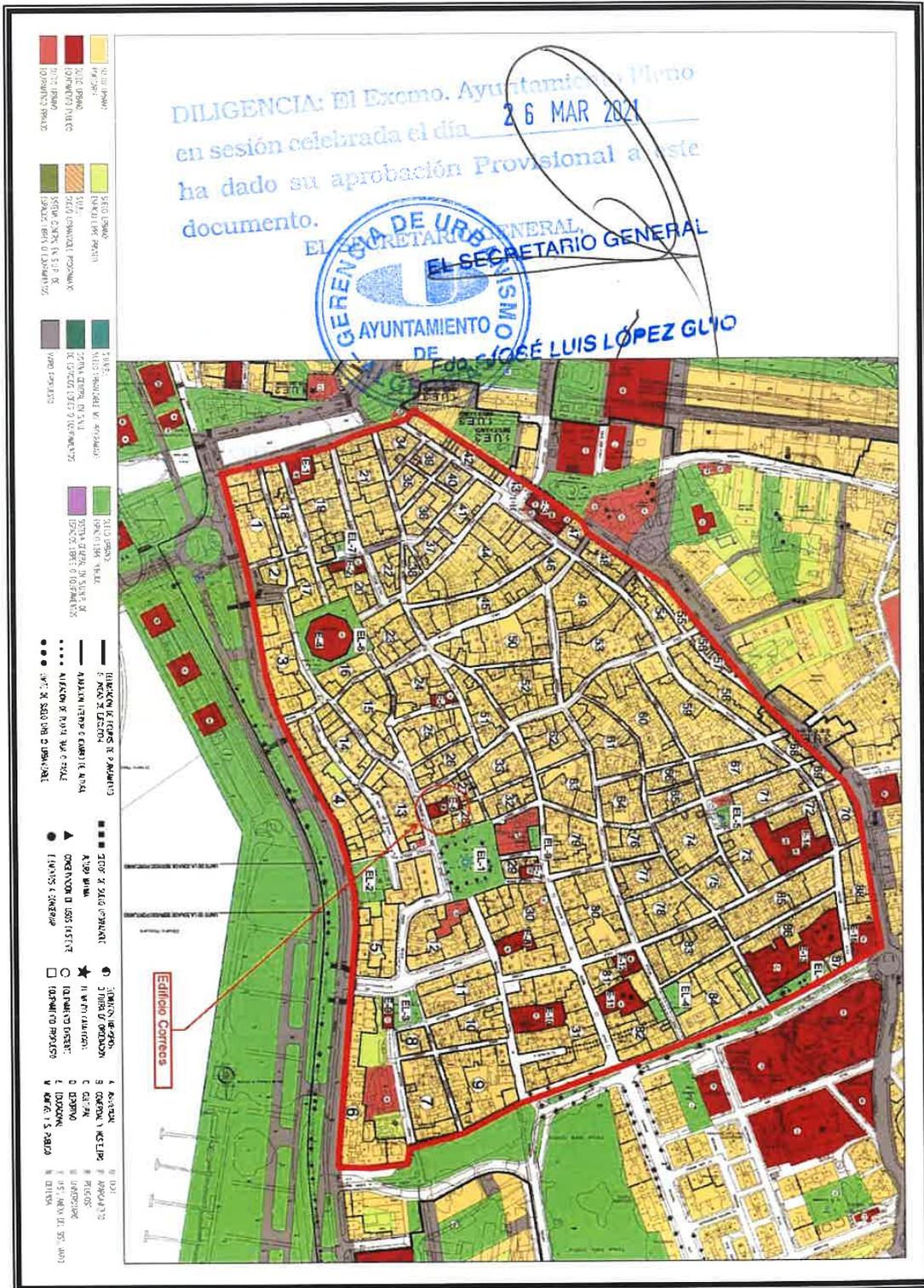
EL SECRETARIO GENERAL,
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

3. - PLANOS DE DELIMITACION DEL AMBITO DE ZONAS HOMOGENEA

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	46/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINA0EY	Página	47/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

3. - PLANOS DE INFORMACION USOS PORMENORIZADOS (PGO de Algeciras)

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	48/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

**4. - PLANOS DE ORDENACION USOS PORMENORIZADOS
(Modificación Puntual de PGO de Algeciras)**

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	50/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno,
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a este
documento.



Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

RESUMEN EJECUTIVO NUEVA ORDENACION

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	52/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

RESUMEN EJECUTIVO NUEVA ORDENACION

OBJETIVO:

El objeto de la Modificación Puntual Pormenorizada del PGM de Algeciras, es instar por parte de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E., el cambio de la calificación urbanística de la parcela donde se encuentra ubicado el edificio propiedad de Correos, de **Equipamiento público administrativo a Actividades Económicas**.

DETERMINACIONES

Delimitación del ámbito

- Situación: Calle Radio Algeciras 4 (Algeciras).
- Propietario: SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A. S.M.E.
- Urbanización: El edificio dispone de todos los servicios urbanos.
- Datos registrales y catastrales: inscrito en el Registro de la Propiedad de numero 1 de Algeciras, a nombre de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos (100% de pleno dominio), nº de finca 2276, tomo 1951, libro 1610, folio 100 alta 10 finca registral 1.119.
- La referencia catastral es 9914702TF091S00010F.



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	53/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Ordenación urbanística modificada

- Ordenanza de aplicación: es la numero 3 Residencia colectiva en manzana cerrada o compacta y dentro de esta ultima de localiza dentro de la Subzona de ordenanza 1.4. "Villa Nueva".
- Edificabilidad: 2.063 m2
- Número de plantas: es el existente en el actual edificio.
- Ocupación corresponde a la del actual edificio.
- Clasificación: suelo urbano no consolidado
- Uso global: Actividades Económicas
- Uso pormenorizado:

B.3) - Uso pormenorizado hostelería

Grupo VIII. Establecimientos sin espectáculos.

Grupo IX. Establecimientos con espectáculos y bar musical

Grupo X. Servicios de hospedaje

B.4) - Uso pormenorizado de oficinas

Grupo XII. Bancos y oficinas, agencias, otros.

Grupo XIII. Servicios privados profesionales

- Cesiones al Ayto por el cambio de uso:
 - Equipamiento: **115 uas** de Uso dotacional público.
 - Participación por plusvalías: **165 uas** Uso Actividades Económicas.Transformando ambas cesiones en en u.a. de vpo se obtiene:

➤ 115 u.a. Suelo dotacional x $\frac{1,00}{0,90}$ = 128 u.a.

➤ 165 x 1,70 = 280 u.a.

Por tanto el incremento de aprovechamiento obtenido es de **408 u.a.s**

La materialización de las cesiones se realizara por compensación monetaria sustitutiva, a través de convenio urbanístico.

- Sistema de ejecución: Gestión indirecta.
- Grado de protección: no tiene ningún tipo de protección



ACTIVIDADES ECONOMICAS. OFINAS

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 MAR 2021 ha dado su aprobación Provisional a este documento.

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINA0EY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINA0EY	Página	54/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a este
documento.



ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	55/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

ÍNDICE

1. OBJETO
2. GESTIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
3. CESIONES POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
4. ESTUDIO ECONOMICO
 - Costes del Planeamiento y gestión
 - Coste de implantación de servicios
6. COSTE DE MANTENIMIENTO POR LA PUESTA EN MARCHA Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS NECESARIOS PARA ATENDER EL POSIBLE CRECIMIENTO URBANO
7. IMPORTE DE INGRESOS MUNICIPALES DERIVADOS DE LOS PRINCIPALES TRIBUTOS LOCALES EN FUNCION DE LA EDIFICACION Y POBLACION POTENCIAL PREVISTA
 - Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos
 - Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras
 - Impuesto sobre bienes inmuebles
 - Impuesto de actividad económica
 - Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica
 - Impuesto sobre vados por pasos de carruajes conclusión

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a este
documento.



Fdo. JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	56/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

1. OBJETO

El Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008), establece las bases económicas del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible desde el punto de vista económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El estudio de sostenibilidad económica se realiza en base a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Art 19. 1. a) 3ª, debiendo contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El objeto del estudio es asegurar la viabilidad y sostenibilidad de la actuación dentro del modelo territorial propuesto en el Plan general Municipal de Algeciras, garantizando que la Modificación Puntual pormenorizada de PGM no compromete la capacidad presupuestaria actual y futura del Ayuntamiento de Algeciras.

2. GESTION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE PGO

La iniciativa para llevar a cabo la presente Modificación Puntual es de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, que es la titular de pleno dominio del inmueble situado en la C/ Radio Algeciras 4 de Algeciras.

Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de la Modificación Puntual correrán a cargo del promotor del mismo sin que afecten en absoluto a la hacienda pública municipal, y que supongan a la larga una fuente de ingresos para el Ayuntamiento de Algeciras.

Lo que se pretende realizar es el cambio de uso, del inmueble reseñado, por lo que las obras exteriores de urbanización (Aceras, calzada, alumbrado público, etc...) ya se encuentran realizadas y no generara nuevos costes al municipio.

Las conexiones con los servicios de alcantarillado agua, electricidad, telefonía, gas ya existen dentro del solar, puesto que anteriormente existía un edificio destinado a Oficina de Correos.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	57/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

3. CESIONES POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

- Cesión por cumplimiento de los estándares mínimos por dotaciones: la media dotacional se obtiene mediante la relación entre la superficie dotacional (suelo destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libre públicos, sin incluir el viario) y la edificabilidad global de la zona (suma de la edificabilidades de las parcela incluidas en el área homogénea donde se ubica la parcela).

M2 Dotaciones = 52.806 m2

M2 Edificabilidad del Área Homogénea = 747.870 m2

$$MD = \frac{52.806}{747.870} = 0,070 \quad MD \text{ nueva} = \frac{52.806 - 2284}{747.870 + 2284} = 0,067$$

Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados establecidos en las normas urbanísticas del PGOU de Algeciras son:

- Coeficiente de ponderación vivienda protegida = 1,00
- Coeficiente de ponderación Centros y servicios terciarios = 1,70
- Coeficiente de ponderación Servicios de la Administración = 0,90

105,77 m2 Uso dotacional

Considerando un solar de 105,77 m2 (10,2844 x 10,2844) y tres plantas de altura, la edificabilidad aplicando las normas del PGOU es de 317,31 m2. Aplicando el coeficiente de ponderación de 0,90 para transformarlo en vivienda protegida obtenemos:

$$317,31 \times 0,90 = 285,58 \text{ u.a.s.}$$

- Cesión por el incremento de aprovechamiento lucrativo: Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

151,10 m2 de Uso ACTIVIDADES ECONOMICAS

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	58/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

A través de coeficiente de ponderación lo transformamos en vivienda protegida, con lo que obtenemos:

$$151,10 \times 1,70 = 256,87 \text{ u.a.s.}$$

Por tanto el incremento de aprovechamiento obtenido es de 542,45 u.a.

- Valoración de las compensaciones

La valoración de las compensaciones a realizar al Ayto. se calcula en base al valor objetivo del Módulo Básico de Estatal igual a 758 €/m², tomado como base para la obtención del precio de referencia señalado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto). Fdo.: JOSE LUIS LOPEZ GUIO

En el Art. 27 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, se fija el precio de referencia como el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en:

- 1,5 para viviendas protegidas de régimen especial o alojamientos protegidos.
- 1,6 para viviendas protegidas de régimen general.
- 1,8 para las viviendas protegidas de precio limitado

La disposición transitoria segunda. Municipios de precio máximo superior. En tanto se determine la relación de municipios y los coeficientes a que se refiere el artículo 28.4, permanecerá vigente la relación publicada por Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como el coeficiente aplicable del 15 por ciento, previsto en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio.

Atendiendo a que Algeciras se ubica en el ámbito territorial de precio máximo superior del grupo C, aplicando por tanto el Art. 28.4 el precio de referencia se incrementará en el porcentaje establecido en ATPMS C igual a 1,15.

Por tanto el precio máximo de Vivienda de protección oficial es el siguiente

- (VPO RE) P = 758 x 1,50 x 1,15 = 1.307,55 €/m² útiles
- (VPO RG) P = 758 x 1,60 x 1,15 = 1.394,72 €/m² útiles
- (VPO RC) P = 758 x 1,80 x 1,15 = 1.569,06 €/m² útiles

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	59/65



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

Según el Artículo 32.1 El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

- Valor suelo (VPO RE) $P = 15\% \times 1.307,55 = 196,13 \text{ €/m}^2$ útiles
- Valor suelo (VPO RG) $P = 15\% \times 1.394,72 = 209,21 \text{ €/m}^2$ útiles
- Valor suelo (VPO RC) $P = 15\% \times 1.569,06 = 235,36 \text{ €/m}^2$ útiles

Se toma como valor del suelo de VPO el del Régimen General (RG).

Valor del suelo vpo = $209,21 \text{ €/m}^2\text{u} / 1,25 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t} = 188,28 \text{ €/m}^2\text{t}$

Coste de las cesiones

El valor se ha calculado sobre el metro cuadrado de vivienda de protección. Como este uso tiene un coeficiente de aprovechamiento de 1 ua/m², el equivalente es el mismo, es decir:

$$542,45 \text{ uas} \times 188,28 \text{ €/ua} = 102.132,29 \text{ €}$$

Importe total a monetizar por el cambio de uso del edificio a Actividades Económicas es igual a **102.132,29 €**.

4. ESTUDIO ECONOMICO

- Costes del Planeamiento y gestión

Donde se incluyen los costes de redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión, asesoramiento técnico-jurídico y convenio urbanístico.

En nuestro caso la Modificación Puntual de PGM se ha redactado por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. S.M.E., por lo que no implica gasto alguno para la administración local o autonómica. El único gasto generado por el planeamiento consistirá en las publicaciones en los Boletines oficiales, que correrán a cargo de Correos.

Por lo que el planeamiento y gestión generan unos gastos mínimos a las administraciones públicas.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a este
documento.

EL SECRETARIO GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL



Pdo.: JOSE LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4VTWRINAOEY	Página	60/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

- Coste de implantación de servicios
 - Gastos de urbanización

Son los gastos necesarios para dotar al solar de red viaria, aceras, alumbrado público y los suministros de alcantarillado, agua potable, electricidad, gas y telefonía.

Al tener la consideración el inmueble como suelo urbano consolidado y encontrarse dentro de la trama urbana en el centro de Algeciras, el viario, aceras, alumbrado público y suministro existe, por lo que no es necesaria ninguna inversión para este concepto.

- Gastos por licencias

En dicho estudio se contabiliza el importe aproximado para los costes citados, necesarios para la implantación de la totalidad de la actuación.

Con el nuevo uso asignado a la parcela, la finalidad es arrendar las plantas disponibles a futuros interesados, por lo que en ese caso se reformaran las plantas 1^a, 2^a y 3^a con una superficie aproximada de 1.500 m² a un precio de 500€/m² son 750.000 €

El coste de la licencia estará en torno al 4 % del valor de las obras a realizar será aproximadamente de 30.000 €.

Todo ello no solo no supone ningún incremento de gastos para las administraciones públicas, sino que generaría ingresos.

5. COSTE DE MANTENIMIENTO POR LA PUESTA EN MARCHA Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS NECESARIOS PARA ATENDER EL POSIBLE CRECIMIENTO URBANO

Los servicios a prestar por el Ayuntamiento de Algeciras a los ocupantes de un edificio de 2.063 m² destinados al uso Actividades Económicas

No supone una modificación en la recogida de residuos urbanos, limpieza de calles, alcantarillado o alumbrado público. Con el cambio de uso a Actividades Económicas, se aportan usos pormenorizados adicionales, como el Administrativo, comercial, hotelero.

El uso administrativo es asimilable al actual desarrollado por Correos con el uso público, el cual se destina al uso oficinas en las plantas 1^a, 2^a y 3^a.

En la planta baja ocupada por Correos se seguirá desarrollando el uso equipamiento público.

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	61/65



MODIFICACION PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE CORREOS SITUADO EN LA CALLE RADIO ALGECIRAS 4

El uso hosteleria es el que puede requerir de mayores servicios públicos, sin embargo habida cuenta de que la superficie del inmueble a destinar a este uso es muy reducida (1.500 m2 aprox. en las plantas superiores), la repercusión es nula, máxime teniendo en cuenta que el inmueble se ubica en una zona residencial urbana muy consolidada.

Tampoco implica un incremento en las plantillas de policías municipales, bomberos, servicios sociales, funcionarios públicos. Por lo que el cambio de uso no implica ningún gasto nuevo en la prestación de servicios municipales.

6. IMPORTE DE INGRESOS MUNICIPALES DERIVADOS DE LOS PRINCIPALES TRIBUTOS LOCALES EN FUNCION DE LA EDIFICACION Y POBLACION POTENCIAL PREVISTA

- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos

El valor del impuesto se mantendría.

- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.

En el caso de reformar las plantas superiores con una repercusión de construcción de 500 €/m2 y aplicando una tasa de licencia de 4% se obtendría un valor aproximado de 30.000 €

- Impuesto sobre bienes inmuebles

El valor del impuesto se mantendría.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada el día 26 MAR 2021
ha dado su aprobación Provisional a este
documento



Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	62/65



DILEGENDA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 28/03/22, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General



2019/REP_01/013301



Asunto: Modificación puntual del PGOU para cambio de uso del edificio de Correos, calle Radio Algeciras nº 4.
Interesado: Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A.

Con fecha 17 de septiembre de 2021 se aportan planos de ordenación detallada del suelo urbano, de información y ordenación, a escala adecuada, que complementan los que ya constaban en la Memoria del Documento aprobado provisionalmente.

Por tanto pueden incorporarse al expediente para proseguir la tramitación.

Algeciras, a fecha de firma electrónica

COORDINADORA GENERAL DE URBANISMO



Gerencia de Urbanismo
Plaza Andalucía Local 0
Tel. 956 646992

Código Seguro de Verificación	IV7FQWY52BH2XS7S654TKMZTMU	Fecha	20/09/2021 13:37:18
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	PEDRO LECHUGA GARCIA (DIRECTOR TÉCNICO URBANISMO)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FQWY52BH2XS7S654TKMZTMU	Página	1/1



Código Seguro de Verificación	IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Fecha	29/03/2022 14:41:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHA2FRNIZL4IVTWRINAOEY	Página	63/65



