

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS SOBRE  
PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE CABALLA, DE LA SUBZONA  
6.5 PUNTA DE SAN GARCIA.

---

## INDICE

### **1. INTRODUCCIÓN**

1.1 Introducción.

1.2 Objeto de la modificación.

### **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

2.1 Emplazamiento. Contexto urbano.

2.2 Topografía y características del terreno.

2.3 Dimensiones, superficie, usos y edificaciones existentes.

2.4 Determinaciones del planeamiento vigente.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

3.1 Encuadre según planeamiento vigente.

3.2 Régimen aplicable para la innovación de la modificación del PGOU.

### **4. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

4.1 Antecedentes.

4.2 Descripción de la modificación.

NORMAS URBANÍSTICAS. Condiciones generales del área.

### **5. SISTEMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO**

## 1.1 INTRODUCCION

El presente documento incorpora las determinaciones necesarias para modificar la calificación de determinadas parcelas, de acuerdo con los criterios adoptados por la Corporación municipal, teniendo presente la situación actual en cuanto al desarrollo urbanístico del área.

En la actualidad se ha encuentra prácticamente consolidada mediante un desarrollo residencial en baja densidad, por lo que se ha considerado la innecesariedad de introducir otros usos que puedan resultar incompatibles.

Si bien el objeto de la modificación está plenamente justificado y supone el reconocimiento de las actuales condiciones urbanas de la subzona, su formulación debe garantizar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el art. 36 de la ley 7/2002, que requiere para la nueva ordenación justificar las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. Tal como se expondrá en el apartado correspondiente, el presente Documento no prevé innovación alguna respecto de la ordenación establecida en el PGOU.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se califican como equipamiento privado los terrenos objeto del presente Documento, no tuvo en cuenta determinadas circunstancias preexistentes, que constituyen criterios básicos para la ordenación detallada de la subzona.

El instrumento de planeamiento adecuado para formular la innovación del planeamiento general vigente es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, regulada en el art. 36 de la ley 7/2002.

El presente caso puede ser considerado una actuación de escasa incidencia territorial dado lo limitado de su ámbito, correspondiendo a la ordenación pormenorizada del Plan General, garantizándose el mantenimiento del modelo urbano propuesto en el PGOU y el mantenimiento de los espacios libres y dotaciones previstos.

La Estructura General y Orgánica del Territorio que establece el Plan General, asume perfectamente el contenido del presente Documento.

## **1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El presente Documento se redacta con la finalidad de CAMBIAR LA CALIFICACION URBANISTICA de determinadas parcelas de la calle Caballa, pasando de equipamiento privado a residencial.

Se redacta a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Algeciras.

## **2. INFORMACION URBANISTICA.**

### **2.1 EMPLAZAMIENTO. CONTEXTO URBANO.**

La subzona de ordenanza 6.5 Punta de San García constituye parte del desarrollo urbanístico integrado en el antiguo sector San García, situado al Sur del núcleo urbano de Algeciras. Se caracteriza fundamentalmente por la tipología de vivienda unifamiliar aislada sobre parcelas de 500 m<sup>2</sup> y superiores.

En la actualidad se encuentra consolidado en su práctica totalidad, sin grandes distorsiones funcionales que impliquen una alteración de su concepción primitiva.

Las parcelas están situadas en el borde litoral, orientadas hacia el sur, hacia la ensenada de Getares. Su edificación tendrá como consecuencia esencial la formalización de un nuevo frente urbano hacia el litoral.

## **2.2 TOPOGRAFIA Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .**

Los terrenos presentan una fuerte topografía, con pendientes que salvan un desnivel medio de veinticinco metros. El límite en la zona inferior se sitúa por encima de la zona de protección del D.P.M.T.

La vegetación de porte es inexistente y su actual productividad agrícola y ganadera es nula.

El subsuelo es terreno presenta condiciones inadecuadas para la edificación, según se ha comprobado en las construcciones colindantes y por el desplazamiento de los elementos de contención de la calle Caballa.

## **2.3. DIMENSIONES, SUPERFICIE, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

### **2.3.1 Dimensiones y superficie.**

Los terrenos afectados tienen una extensión superficial de 3.993 m<sup>2</sup>, según medición sobre plano de la parcela calificada como equipamiento privado.

### **2.3.2. Usos actuales y edificaciones existentes.**

Sobre los terrenos objeto de modificación existe una edificación, con tipología de vivienda unifamiliar, destinada principalmente a restaurante.

### **2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana califica los terrenos como equipamiento privado, con el siguiente régimen de usos y edificación:

Sus determinaciones se regulan en el capítulo V de las NN.UU. "Usos de equipamientos y servicios públicos", al no existir una regulación específica para el equipamiento privado, y se incluyen:

a) Aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa.

b) Se incluyen también en este uso global los servicios privados comerciales en actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, cuando se produzca en agrupaciones comerciales y en medianas o grandes superficies comerciales de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> de sala de ventas.

Se divide en seis usos pormenorizados:

- D1) Uso de servicios terciarios y municipales.
- D2) Uso educativo y cultural.
- D3) Uso sanitario y asistencial.
- D4) Uso recreativo.
- D5) Uso de la Defensa.
- D6) Uso de centros y servicios terciarios.

Sus condiciones de aprovechamiento se asimilan a las de la subzona de ordenanza en la que se enclavan.

### 3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION.

#### **3.1. ENCUADRE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Tal como ya se ha expresado con anterioridad, el Plan General de Algeciras califica los terrenos como equipamiento privado, con el uso comercial y hostelero.

Sin embargo, la Corporación municipal, a requerimiento de los vecinos colindantes, ha entendido que dicho uso no es deseable en la posición actual, debido a la discordancia tipológica con el entorno y con los objetivos que el PGM establece para la subzona de ordenanza 6.5, entre los que se encuentra "la mejora del frente marítimo rescatando los espacios públicos".

Por lo tanto es necesario tramitar la presente modificación puntual de Plan General con la finalidad mencionada anteriormente de asignar la calificación como residencial a los terrenos y, en consecuencia, las mismas determinaciones urbanísticas que el resto de la subzona 6.5.

### **3.2. REGIMEN APLICABLE PARA LA INNOVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.**

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado primero, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ( Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, LOUA ), "... todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta".

A cuyos efectos, y por aplicación de la disposición transitoria primera, sólo las determinaciones de los Planes que fueran contrarias a la regulación de la Ley consideradas de directa e inmediata aplicación ( Título II, III, VI y VII ) se considerarán inaplicables, todas las restantes han de interpretarse de conformidad con la Ley.

Por su parte, el apartado segundo de la mencionada disposición transitoria nos dice; "... No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuren la ordenación estructural. Transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial...".



El procedimiento y contenido para aplicar la adaptación del Plan nos lo señala la disposición transitoria quinta al expresar que, "... Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de la Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y contenido prescrito en esta Ley...".

En razón a las disposiciones señaladas la presente Modificación y/o Rectificación debe adaptarse a la LOUA en cuanto a su justificación, contenido, competencia y procedimiento.

**3.2.1.- Justificación de la Modificación.-** El art. 36.2.1.a), en relación con el art. 38.3 de la LOUA señala que, "la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.

En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cumplir y cubrir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta".

En relación a la requerida justificación es evidente que dado el alcance de la misma, - cambio de calificación - , no puede desprenderse de la misma ninguna afectación estructural, permitiendo ésta una mejor ordenación de un área tan importante del tejido urbano de Algeciras.

### **3.2.2. Normas de procedimiento.-**

En anuencia con lo prescrito en el art. 36.1 de la LOUA, cualquier 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. De este modo, se concretan como fases de procedimiento esenciales las siguientes;

a).- Iniciación; Por iniciativa de la Administración actuante.

b).- Aprobación Inicial ( art. 31.2 ) por el Ayuntamiento, correspondiendo la aprobación al Pleno según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL.

c).- Información Pública ( art. 31.2 ) y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas.

d).- Aprobación provisional.

e).- Aprobación definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva reside en el Ayuntamiento, todo ello en conformidad con el art. 31.1.B) en relación con lo dispuesto en el art. 36.2.c) del la LOUA, correspondiendo al Pleno según lo prescrito en el art. 22.2.c) de la LBRL.

La consideración de la inexistencia de innovación de carácter estructural se define actualmente en la Instrucción de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Marzo de 2.003, la cual establece;

“A los efectos de aplicación de lo previsto en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, y especialmente a la delimitación de las correspondientes competencias en función de la identidad de las determinaciones de estos planes y, por tanto,

con una influencia directa entre otros asuntos en las competencias para la aprobación de las Modificaciones del planeamiento general, se entienden que forman parte de la ordenación estructural las determinaciones del planeamiento general que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10.1 de la Ley.

En este sentido, la ordenación estructural contempla determinaciones de diverso orden entre las que están; la clasificación del suelo, las determinaciones que puedan tener ya los planes sobre suelo y viviendas de protección oficial o similar; los sistemas generales; los usos y/o intensidades y áreas de reparto en suelo urbano o urbanizable - con aplicación distinta según clase de suelo; los ámbitos y elementos de singular valor arquitectónico, histórico o cultural; parte de la normativa relativa al suelo urbanizable relacionado con la protección, habitat rural diseminado y medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos; y la normativa que tenga carácter de protección en las zonas de influencia del litoral”.

### **3.3.3.- Documentación.-**

En conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA los documentos serán los adecuados e idóneos para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

## 4. MEMORIA DE ORDENACION.

### **4.1 ANTECEDENTES.**

El suelo objeto de la presente modificación ocupa una posición muy importante dentro del antiguo sector San García, (actual subzona 6.5) por lo que su desarrollo y consolidación de manera equilibrada es de vital importancia para la correcta estructuración del núcleo.

### **4.2. DESCRIPCIÓN LA MODIFICACIÓN.**

Tal como ya se ha expuesto, la modificación consiste en cambiar la calificación de las parcelas situadas al final de la calle Caballa, pasando de la actual como equipamiento privado a residencial.

Su régimen aplicable y determinaciones ha sido suficientemente expuesto en los apartados anteriores.

## **NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **CONDICIONES GENERALES DEL AREA.**

Las Normas Urbanísticas que resultarán de aplicación a la parcela son las correspondientes la sección 6ª, zona de ordenanza 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE EDIFICACION AISLADA , SUBZONA 6.5 "PUNTA DE SAN GARCIA", cuya regulación pormenorizada se transcribe a continuación:

- Morfología: Manzana con edificación aislada.
- Condiciones de usos según el título X, capítulo II, sección 6a, de las Normas Urbanísticas.
- Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: 30% en planta baja.  
25% resto de plantas permitidas .  
100% bajo rasante de alienaciones oficiales, respetando el arbolado existente.

Altura máxima: ,2 plantas y altura máxima de 7 metros respecto a las alineaciones oficiales de parcela.

- Condiciones de edificabilidad:

La superficie total edificable o superficie máxima construible, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

En la página siguiente se refleja la ficha de condiciones urbanísticas de la subzona.

## 5. SISTEMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Al tratarse de una actuación asistemática no es preciso establecer el sistema de actuación aplicable.

El Estudio Económico Financiero del Plan General no sufre variación alguna.

Algeciras, junio de 2.003

De acuerdo con su solicitud, le adjunto dos ejemplares de la Modificación Puntual del PGMO sobre parcelas situadas en la calle Caballa.

Algeciras, 5 de octubre de 2005

Fdo.: Pedro Lechuga García  
arquitecto

Responsable admva area de urbanismo