

GERENCIA DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS SOBRE
CLASIFICACION DE SUELO EN URBANIZACION BAHIA AZUL. EL
RINCONCILLO.

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 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 una parcela situada en la antigua urbanización Bahía Azul de El Rinconcillo, 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 el área urbana se encuentra prácticamente consolidada mediante un desarrollo residencial en baja densidad. En el presente caso el Plan General vigente no ha tenido en consideración el planeamiento de desarrollo anterior, ya ejecutado, calificando como residencial una parcela proveniente del Estudio de Detalle Bahía Azul que este ordenó como espacio libre. Por parte del Ayuntamiento se ha considerado conveniente mantener esta primitiva calificación.

Por lo tanto el objeto de la modificación está plenamente justificado y supone el reconocimiento de la ordenación original. 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.

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 (en este caso incremento) 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 la parcela situada en la urbanización Bahía Azul y señalada en el plano adjunto, pasando de residencial a espacio libre.

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 5.1 Rinconcillo – Playa aglutina los crecimientos de la ciudad junto al litoral norte, originándose por una necesidad de segunda residencia junto a la playa y en la actualidad por la primera vivienda, una vez las comunicaciones internas han posibilitado la mejora sustancial de la accesibilidad.

Actualmente se encuentra consolidada en su práctica totalidad habiéndose sustituido la fuerte dinámica de edificación ilegal preexistente por otra ajustada al planeamiento vigente, fundamentada en el desarrollo de las unidades de ejecución previstas en el planeamiento general vigente y en la sustitución de edificaciones antiguas.

2.2 TOPOGRAFIA Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .

Los terrenos presentan una topografía sensiblemente horizontal, sin desniveles.

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

2.3. DIMENSIONES, SUPERFICIE, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

2.3.1 Dimensiones y superficie.

Los terrenos afectados tienen una extensión superficial de 1.410 m², que corresponden a la parcela cedida por la entidad promotora original a la CP Bahía Azul. Esta superficie incluye las dos parcelas residenciales que se pretende pasen a espacio libre mas la calle situada entre ambas.

2.3.2. Usos actuales y edificaciones existentes.

Sobre los terrenos objeto de modificación existen dos construcciones destinadas a cocheras.

2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana califica los terrenos como residencial, incluyéndose a efectos de regulación en la subzona de ordenanza 5.1 Rinconcillo Playa.

ZONA DE ORDENANZA Residencial Mixta Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta								
SUBZONA : 5.1. RINCONCILLO PLAYA.								
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA		PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
				Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ordenacion
	Pareada	240	12	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ Sec. 6	s/ordenacion
	Hilera	120	6	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ordenacion
COLECTIVA	Bloque Vertic							
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	s/ Sec. 2	50%	
	Bloque Horizo	400	20	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	s/ Sec. 5	
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana compacta, abierta y con Edificación aislada.						
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de los niveles de urbanización Dotar de estructura urbana al área Mejora de los accesos a la playa y del número de aparcamientos públicos Mejora de la imagen general y reforestación 								
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES				
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas.				Para la tipología de Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m2 suelo. * El ámbito coincidente con el Polígono III del Sector Acebuchal Bajo del PGOU del 87 tiene la consideración de Área de Planeamiento Incorporado. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

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 residencial, admitiéndose así mismo otros usos compatibles regulados en las NN.UU. del PGM.O.

Sin embargo, la Corporación municipal, ha entendido que dicho uso no es deseable, sino que debe mantenerse el establecido originalmente en el Estudio de Detalle que ordenaba los terrenos y que es el de espacio libre.

Ello con la finalidad de mantener la proporción entre las parcelas lucrativas del estudio de detalle y las dotaciones al servicio de las mismas.

Por lo tanto es necesario tramitar la presente modificación puntual de Plan General con la finalidad mencionada anteriormente de asignar la calificación como espacio libre a los terrenos.

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.

DESCRIPCIÓN LA MODIFICACIÓN.

Tal como ya se ha expuesto, la modificación consiste en cambiar la calificación de las parcelas situadas al oeste de la urbanización Bahía Azul, pasando de la actual como residencial a espacio libre.

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

NORMAS URBANÍSTICAS.

Para las parcelas calificadas como espacio libre son de aplicación las siguientes ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

CAPITULO VI. USO DE ESPACIOS LIBRES (USO GLOBAL E).

Artículo 169. Definición y clasificación general

1. A los efectos de las presentes Normas se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Se divide en dos grupos detallados de actividad:

Grupo I. Parques. Se refiere a los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad, salubridad y cualificación ambiental de la ciudad; destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. Los Parques, a los efectos del presente Plan, y en función de su papel en relación con la estructura general y orgánica propuesta se dividen en dos categorías:

- A) Parques Suburbanos; que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- B) Parques Urbanos; que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Grupo II. Jardines y zonas verdes. Comprende aquellos espacios libres, públicos o privados, ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Igualmente comprende a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 170. Condiciones generales de cualquiera de los usos de espacios libres

1. En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 10% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

2. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Si se disponen áreas de aparcamientos en superficie, no podrán en ellas instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.

3. Determinados terrenos de titularidad privada y calificados como espacio libre por su situación marginal o grado de utilización condicionado al uso productivo y privativo del que dependen, podrán no ser cedidos al dominio público, cuando para la ejecución del Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista en el derecho privado o administrativo mediante convenio con el propietario y formalización escritural de una servidumbre de uso, continua, voluntaria, aparente, positiva e indivisible que, en todo caso, será declarada de utilidad pública en beneficio del municipio como comunidad. Si no se obtuviere convenio podrá imponerse la servidumbre mediante los requisitos que expresamente señala el Art. 211 TRLS.

4. Los espacios libres se diseñarán teniendo en cuenta el carácter del área en que se localizan, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial y teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Aquellos casos de zonas verdes que ocupan cordones laterales al viario, con fondo de escasa entidad, insuficientes para el uso y la actividad de las personas y sólo utilizables para la plantación, no tendrán consideración de espacios libres. Para su modificación no será de aplicación lo previsto en el artículo 129 del TRLS, y su forma definitiva dependerá del proyecto del viario de que se trate.

5. Los Parques Suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares). Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

6. Los Parques Urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

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, marzo de 2.007

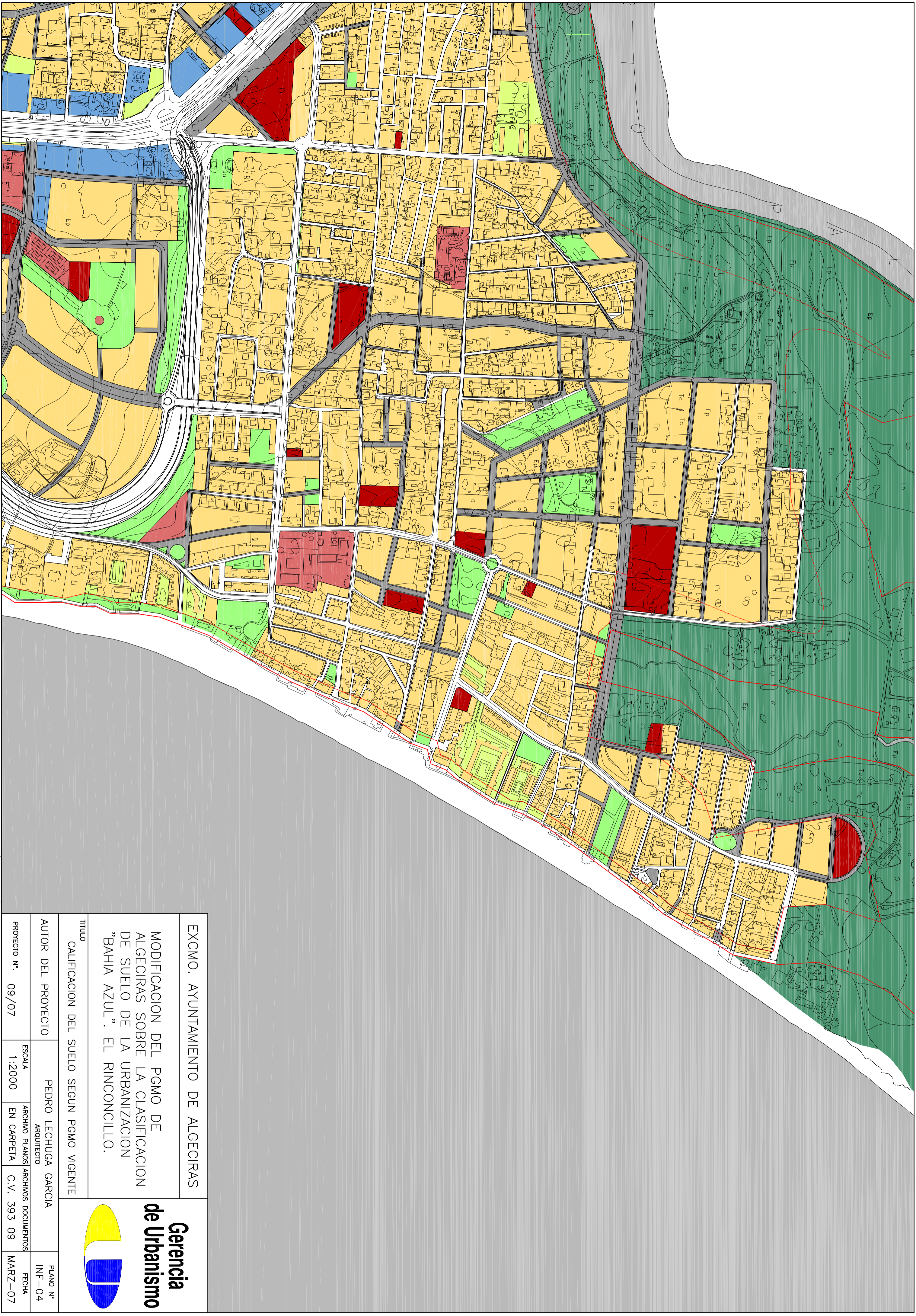
Fdo.: Pedro Lechuga García
arquitecto

De acuerdo con su solicitud, le adjunto cuatro ejemplares de la **Modificación Puntual del PGMO** sobre parcela situada en la **Urbanización Bahía Azul**.

Algeciras, 6 de marzo de 2007

Fdo.: Pedro Lechuga García
arquitecto

Responsable admva area de urbanismo

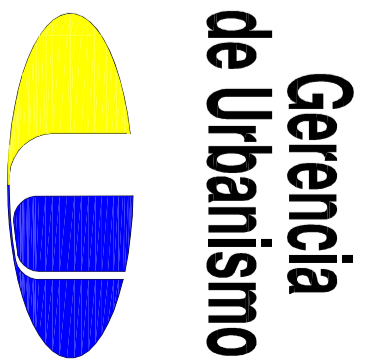


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

MODIFICACION DEL PGMO DE ALGECIRAS SOBRE LA CLASIFICACION DE SUELO DE LA URBANIZACION "BAHIA AZUL". EL RINCONCILLO.

TITULO

CALIFICACION DEL SUELO SEGUN PGMO VIGENTE



Gerencia de Urbanismo

AUTOR DEL PROYECTO

PEDRO LECHUGA GARCIA

PLANO N°

INF-04

PROYECTO N°

09/07

ESCALA

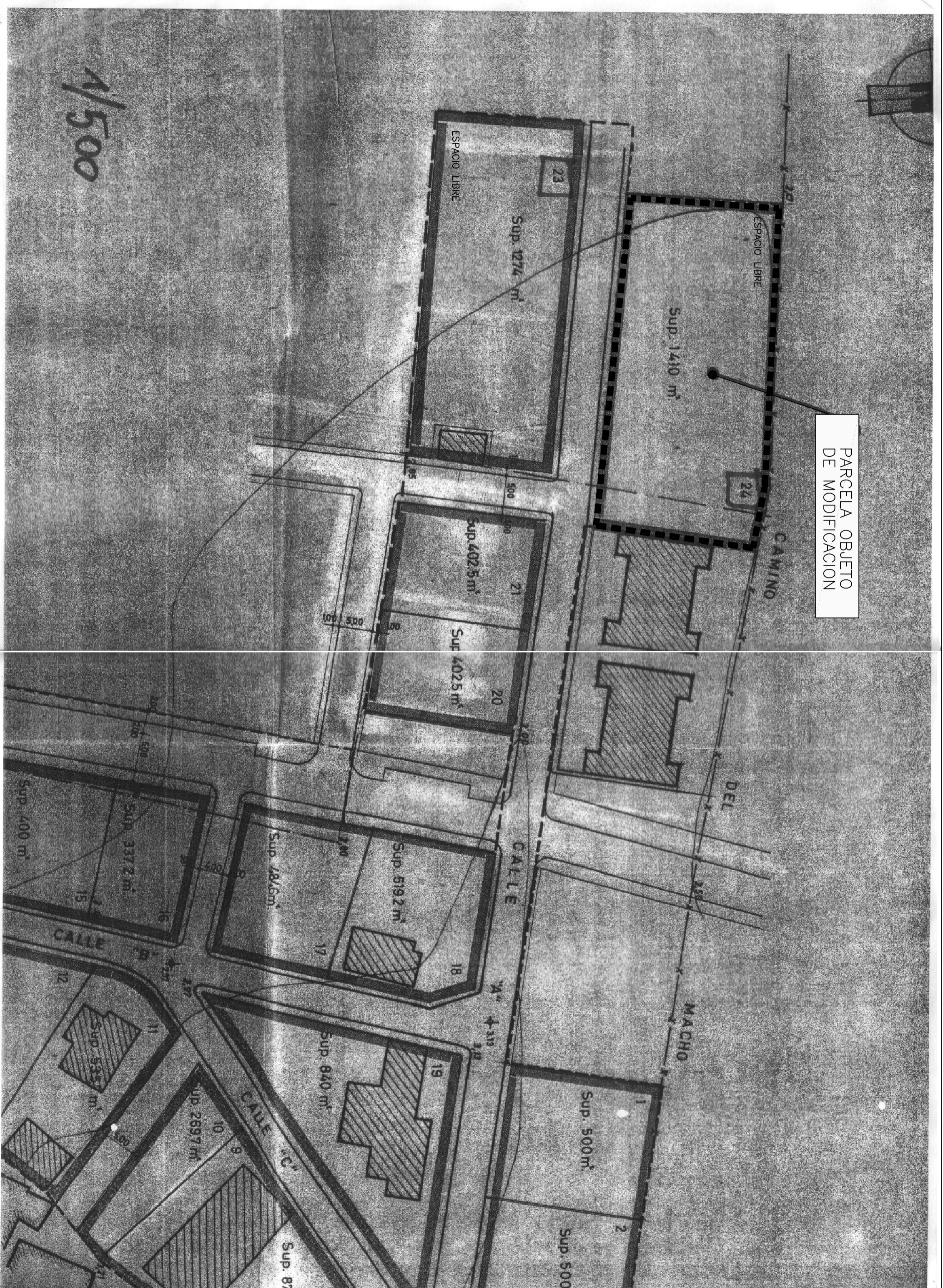
1:2000

ARCHIVO PLANOS ARCHIVOS DOCUMENTOS

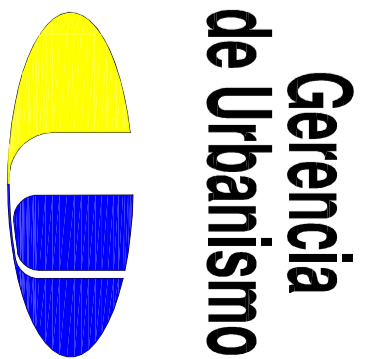
EN CARPETA C.V. 393 09

FECHA

MARZ-07



PARCELA OBJETO DE MODIFICACION

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS			
MODIFICACION DEL PGMO DE ALGECIRAS SOBRE LA CLASIFICACION DE SUELO DE LA URBANIZACION "BAHIA AZUL". EL RINCONCILLO.			
TITULO ESTUDIO DE DETALLE APROBADO			
AUTOR DEL PROYECTO	PEDRO LECHUGA GARCIA	PLANO N°	INF-02
PROYECTO N°	09/07	ESCALA	1:500
	ARCHIVO PLANOS EN CARPETA	ARCHIVOS DOCUMENTOS	FECHA
	C.V. 393 09		MARZ-07