
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS SOBRE LA
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES HUERTAS Y TARIFA.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Objeto de la modificación.
- 1.3 Ambito territorial afectado.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1 Emplazamiento. Contexto urbano.
- 2.3 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. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

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 a la consolidación edificatoria de la manzana.

En la actualidad se encuentra prácticamente consolidada mediante una edificación residencial colectiva en altura, en gran parte de cuatro y cinco plantas, aunque permanecen parcelas a las que se ha asignado una altura muy inferior, equivalente a dos plantas.

Si bien el objeto de la modificación está plenamente justificado y supone el reconocimiento de las actuales condiciones urbanas de la manzana, 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 estructural establecida en el PGOU.

El instrumento de planeamiento adecuado para formular la innovación del planeamiento general vigente es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO, 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 LAS ALTURAS MAXIMAS ASIGNADAS a determinadas parcelas de la calle Las Huertas, pasando de dos (B+1) a tres (B+2).

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

1.3. AMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

El ámbito territorial afectado por la presente modificación es el siguiente:

Manzana comprendida entre las calles Teniente Miranda, Las Huertas y Tarifa.

2. INFORMACION URBANISTICA.

2.1 EMPLAZAMIENTO. CONTEXTO URBANO.

La manzana se encuentra incluida en la subzona de ordenanza 1.4 "Villa Nueva", cuyo perímetro coincide sensiblemente con el del Casco Histórico . Se caracteriza fundamentalmente por la tipología de vivienda colectiva, como resultado de los fuertes procesos de renovación llevados a cabo en décadas pasadas.

En la actualidad se encuentra consolidado en su práctica totalidad, con una gran diversidad de alturas al haberse superpuesto planeamientos diferentes en el proceso de renovación urbana mencionado.

La zona afectada por la modificación propuesta ocupa la posición central de la manzana, situándose entre edificaciones de mayor altura (tres y cinco plantas). En este sentido el Ayuntamiento ha decidido homogeneizar la altura de toda la manzana con tres plantas de altura, a excepción de las edificaciones levantadas con anterioridad, para las que se reconoce y mantiene su altura actual.

2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana califica los terrenos como residencial, incluyéndolos en la subzona de ordenanza 1.4 "Villa Nueva".

Sus determinaciones se regulan en el capítulo II del título X de las NN.UU. "Normas Particulares de las zonas de ordenanza del suelo urbano", con las siguientes condiciones básicas de aplicación:

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 el interior, siempre que se mantenga el carácter de fachada ajustada a la alineación.

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 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 .

Ocupación. 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 metros de distancia.

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.

Condiciones de uso. En las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas, servicios privados.

B2. Talleres industriales.

B3 Hostelería, excepto B.3.XI.

B4. Oficinas.

B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicios públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras

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 con el uso global de residencial, asignando alturas diferentes a cada una de las parcelas en función de actual de la edificación existente.

Sin embargo existen casos como el presente, en los que resulta necesario renovar la edificación, bien por tratarse de edificios en ruina, no catalogados, o bien por ser solares. En el caso que nos ocupa, la parte central de la manzana se encuentra comprendida entre edificaciones de mayor altura, por lo que la Corporación municipal ha estimado necesario evitar heterogeneidades que impliquen la aparición de nuevas medianeras.

Por lo tanto estima procedente adoptar como altura mínima tres plantas de altura, a pesar de la existencia de otras edificaciones con cuatro y hasta cinco plantas.

En consecuencia es necesario tramitar la presente modificación puntual de Plan General con la finalidad mencionada anteriormente de asignar a la manzana comprendida entre las calles Teniente Miranda, Las Huertas y Tarifa, la altura mínima de tres plantas.

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

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 altura, no puede desprenderse de la misma ninguna afectación estructural, permitiendo ésta una mejor ordenación de una manzana importante en el tejido urbano del Casco Histórico 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. Así, se establecen las siguientes fases:

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.

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. DESCRIPCIÓN LA MODIFICACIÓN.

Tal como ya se ha expuesto, la modificación consiste en cambiar la altura máxima de una parte de la manzana comprendida entre las calles Teniente Miranda, Las Huertas y Tarifa, de manera que pase de dos a tres plantas.

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 no sufren variación y son las correspondientes la sección 1ª, zona de ordenanza 1 CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL, SUBZONA 1.4 "VILLA NUEVA", cuya regulación pormenorizada se ha transcrito en el apartado 2.2.

Las alturas reguladoras son las establecidas en los planos de ordenación correspondientes que se incluyen en el presente Documento.

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, septiembre de 2.003

De acuerdo con su solicitud, adjunto le remito Documento de Modificación del PGOU sobre la manzana situada entre las calles Las Huertas y Tarifa.

Algeciras, 29 de septiembre de 2003

Fdo.: Pedro Lechuga García
arquitecto

SR TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE
URBANISMO.