

DON JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO, LICENCIADO EN DERECHO Y SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno, adoptó, entre otros, el siguiente

ACUERDO

"4.1.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SA-ACEBUCHAL BAJO, PROMOVIDO POR GUADACORTE, S.A.

Examinado el expediente del asunto arriba indicado, instruido para su aprobación definitiva, de cuya documentación resulta:

Primero.- Que se han realizado los trámites derivados de la aprobación inicial (Decreto núm 1038, de fecha 12 de febrero de 2021)

Segundo.- Que sometido a información pública en la forma determinada por la legislación urbanística, no se han presentado alegaciones ni consideraciones al respecto.

Tercero.- Que con fecha 16/06/21, el promotor presenta documento técnico que atiende a las consideraciones que se recogen en el acuerdo de aprobación inicial, siendo aprobado provisionalmente mediante Decreto de la Alcaldía n.º 4391, de fecha 25 de junio de 2021.

Cuarto.- Que con fecha 28 de julio de 2021, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio emite informe en el que concluye:

“La modificación propuesta del plan Parcial de Ordenación del Sector SA “Acebuchal Bajo” no incide sobre las determinaciones estructurales establecidas por el PGOU de Algeciras ni afecta a intereses supramunicipales. En consecuencia, el Ayuntamiento de Algeciras, como órgano competente, en virtud del artículo 33.1 de la LOUA examinará el expediente y en particular el proyecto del instrumento en todos sus aspectos y resolverá sobre su aprobación definitiva.”

Quinto.- Al anterior informe se incorporan los siguientes:

- Del Sr. Director Técnico de Urbanismo, de fecha 07/09/21 :

“Con fecha 29 de julio de 2021 tiene entrada en el Ayuntamiento el citado informe, que tiene esencialmente el siguiente contenido:

Ámbito de la innovación.

El antiguo sector SA Acebuchal Bajo del Plan General de Ordenación Urbana de 1984, que cuenta con plan parcial aprobado definitivamente con fecha 13 de agosto de 1992 y proyecto de urbanización aprobado definitivamente con fecha 23 de septiembre de 1994.

El Documento de Adaptación Parcial a la LOUA clasifica parte del ámbito del plan parcial como suelo urbano consolidado, por haber sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de desarrollo urbanístico. En concreto las unidades de ejecución 2UE13 y 7UE2 se encuentran desarrolladas, quedando incluidas en el suelo urbano consolidado.

Las restantes se mantienen como suelo urbanizable transitorio, excepto la 7UE5, que queda como suelo urbano no consolidado.

Objeto de la Innovación.

Modificar las ordenanzas del plan parcial para posibilitar otros usos compatibles en la zona de vivienda colectiva.

Código Seguro de Verificación	IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Fecha	23/12/2021 12:23:20
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 IGNACIO LANDALUCE CALLEJA (ALCALDE)		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (Secretario)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Página	1/6



- Modifica la regulación de los usos admisibles en la ordenanza Residencial Colectiva.

- Se crea una nueva zona de ordenanza “Comercial hostelero”.

El informe de la Delegación Territorial contiene dos consideraciones;

1.- No consta llamamiento a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del plan parcial, según establece la Disposición Adicional 9ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo:

“Cuando la alteración de la ordenación urbanística modifique los usos del suelo deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas”.

2.- El ámbito de la modificación se establece para la totalidad del antiguo sector SA Acebuchal Bajo, aunque la alteración de usos se sustancia en el polígono P4 /2UE13 Ermita del Acebuchal), clasificado como suelo urbano consolidado en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

Según el artículo 10 de la LOUA, la determinación de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación forman parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General. Por tanto la modificación de dichas determinaciones requeriría una modificación del PGOU.

El informe concluye exponiendo que la modificación no incide en determinaciones estructurales del PGOU, ni afecta a intereses supramunicipales. El Ayuntamiento, como órgano competente, examinará el expediente y resolverá sobre su aprobación definitiva.

Consideraciones al informe.

Respecto de que en el expediente debe constar la relación de propietarios de las fincas afectadas, habría que interpretar el alcance de la modificación supuesta en la Disposición Adicional 9ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La modificación de los usos del suelo a que se refiere implicaría un cambio de calificación urbanística o, al menos, de la zona de ordenanza asignada previamente por el plan parcial, de forma que queden alterados los derechos urbanísticos o las condiciones de ordenación establecidas por el instrumento de desarrollo aprobado.

Sin embargo la modificación propuesta se limita a añadir otros usos compatibles en la misma zona de ordenanza, ampliando las posibles opciones de utilización del suelo pero sin limitar las establecidas previamente, por lo que no podría considerarse una modificación de los usos del suelo.


En este caso no sería de aplicación la mencionada Disposición Adicional 9ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Respecto de la segunda cuestión, y al margen de que la modificación no se sustancia exclusivamente en el polígono P4 (2UE13 Ermita del Acebuchal), sino que es de aplicación a todos los polígonos en que el plan parcial dividió el sector a efectos de gestión, el hecho de que alguno de estos ámbitos haya sido completamente desarrollado y merezca la clasificación como suelo urbano consolidado, no es óbice para que su ordenación detallada sea la del instrumento de desarrollo original.

De hecho la misma 2UE13 (y las demás del primitivo sector SA Acebuchal) está clasificada en el Plan General como suelo urbanizable en transición (Area de Planeamiento Incorporado), regulándose según lo establecido en el artículo 313 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

“ Las condiciones particulares por las que se rigen las Areas de Planeamiento Incorporado son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se

Código Seguro de Verificación	IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Fecha	23/12/2021 12:23:20
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 IGNACIO LANDALUCE CALLEJA (ALCALDE)		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (Secretario)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Página	2/6



asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales , cuyas referencias se relacionan en la ficha de Zonas, Subzonas o Unidades de Ejecución y Determinaciones Complementarias”.

En la ficha de todos los ámbitos del sector SA Acebuchal Bajo, incorporados al PGOU como suelo urbanizable en transición, se remite a la ordenación procedente del plan parcial.

Por lo tanto, el hecho de que determinados polígonos del sector hayan sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, no implica que deban aplicarse las ordenanzas del PGOU, lo que provocaría, entre otras cuestiones, edificaciones desiguales en las parcelas vacantes, debiendo mantenerse las condiciones de edificación del instrumento de desarrollo que origina la ordenación.

El mencionado artículo 313 de las Normas Urbanísticas del PGOU, expresa lo siguiente respecto de las modificaciones:

“Podrán alterarse de forma aislada las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General”.

Teniendo en cuenta que la modificación propuesta no tiene por objeto alterar innovación alguna introducida por el PGOU, no es necesario tramitar una Modificación del Plan General, estando en el primer supuesto: alterar determinaciones urbanísticas del planeamiento de desarrollo incorporado mediante su modificación puntual.

Por lo tanto el procedimiento seguido en el expediente se considera adecuado con el objeto de la modificación. “

- De la Sra. Letrada Asesora de Urbanismo, de fecha 02/12/21, que cuenta con nota de conformidad del Sr. Secretario General, de fecha 03/12/21:


“1. La innovación propuesta tiene por objeto, según se desprende de la Memoria presentada, modificar las ordenanzas del Plan Parcial de referencia con la finalidad de posibilitar otros usos compatibles dentro de la zona correspondiente a vivienda colectiva, en concreto, se modifica la regulación de los usos admisibles en las condiciones particulares de la zona de ordenanza “Residencial Colectiva” y se crea una nueva zona de ordenanza denominada “Comercial Hostelero”.

2. Conforme establece el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, los municipios son competentes para la ordenación urbanística mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que no afecten a la ordenación estructural.

3. Por su parte, el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), determina que corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la evacuación de informe previo preceptivo a los Planes Parciales de Ordenación cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.

4. Al presente expediente se incorpora informe de la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, de la Delegación Territorial de Cádiz de la Junta de Andalucía, de fecha 28 de julio de 2021. En dicho

Código Seguro de Verificación	IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Fecha	23/12/2021 12:23:20
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 IGNACIO LANDALUCE CALLEJA (ALCALDE)		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (Secretario)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Página	3/6



informe se concluye que: “La modificación propuesta del plan Parcial de Ordenación del Sector SA “Acebuchal Bajo” no incide sobre las determinaciones estructurales establecidas por el PGOU de Algeciras ni afecta a intereses supramunicipales. En consecuencia, el Ayuntamiento de Algeciras, como órgano competente, en virtud del artículo 33.1 de la LOUA examinará el expediente y en particular el proyecto del instrumento en todos sus aspectos y resolverá sobre su aprobación definitiva”.

5. Al anterior informe se incorporan determinadas consideraciones sobre la tramitación y alcance de la modificación propuesta, que han sido informadas por el Arquitecto Municipal, en fecha 7 de septiembre de 2021, en concreto las que se refieren a:

1) No consta llamamiento a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del plan Parcial, según establece la Disposición Adicional 9ª del TRLS 2015, conforme a la cual: “Cuando la alteración de la ordenación urbanística... modifique los usos del suelo deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas”.

2) Pese a que el ámbito de la modificación se establece para la totalidad del antiguo sector SA “Acebuchal Bajo”, la alteración de los usos se sustancia en el antiguo polígono 4 del mismo, denominado 2UE13 “Ermita del Acebuchal” en el documento de Adaptación Revisión del PGOU vigente, clasificado como suelo urbano consolidado en el documento de adaptación parcial del PGOU de Algeciras a la LOUA. De conformidad con el artículo 10 de la LOUA, la determinación de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar la actividad de ejecución en suelo urbano consolidado forma parte de la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por los Planes Generales de Ordenación Urbanística. En consecuencia, la modificación de dichas determinaciones requerirían de la tramitación de una modificación del PGOU.


6. Respecto a la primera de las cuestiones planteadas, la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, introduciendo que “Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Si bien, en el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 7 de septiembre de 2021, se considera que “la modificación se limita a añadir otros usos compatibles en la misma zona de ordenanza, ampliando las posibles opciones de utilización del suelo pero sin limitar las establecidas previamente, por lo que no podría considerarse una modificación de los usos del suelo”.

Es decir, si nos atenemos al alcance de la modificación planteada, esta no implica una modificación de los usos del suelo, sino una ampliación de los mismos, al añadir otros usos admisibles a los ya contemplados inicialmente que se mantienen.

En el presente caso, a los usos admisibles de “Residencial Colectiva”, se añade el de “Comercial hostelero”, pero sin alterar la calificación urbanística de aquellos, por lo que no se modifican los usos del suelo sino que se amplían, no resultando de aplicación la DA 9ª del TRLS 2015 anteriormente referida.

Código Seguro de Verificación	IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Fecha	23/12/2021 12:23:20
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 IGNACIO LANDALUCE CALLEJA (ALCALDE)		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (Secretario)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Página	4/6



7. Respecto a la segunda cuestión planteada, sobre que la modificación de las determinaciones previstas requerirían de la tramitación de una modificación del PGOU, de conformidad con el artículo 10 de la LOUA, en síntesis se considera por el Arquitecto Municipal, en su informe de fecha 7 de septiembre de 2021, que: “el hecho de que determinados polígonos del sector hayan sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, no implica que deban aplicarse las ordenanzas del PGOU, lo que provocaría, entre otras cuestiones, edificaciones desiguales en las parcelas vacantes, debiendo mantenerse las condiciones de edificación del instrumento de desarrollo que origina la ordenación”.

En tal sentido, se recuerda que la misma 2UE13 (y las demás del primitivo sector SA Acebuchal) está clasificada por el Plan General como suelo urbanizable en transición (Área de Planeamiento Incorporado), regulándose conforme a lo establecido en el artículo 313 de la NNUU del PGOU, que a este respecto determina que: “Las condiciones particulares por las que se rigen los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente de Zonas, Subzonas o Unidades de Ejecución y Determinaciones Complementarias.”.

Igualmente se indica que en la ficha de todos los ámbitos del sector SA Acebuchal Bajo, incorporados al PGOU como suelo urbanizable en transición, se remite a la ordenación procedente del plan parcial.

De otro lado, el propio artículo 313 in fine de las NNUU del PGOU prevé la posibilidad de modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado sin que sea necesario tramitar una modificación de Plan General “excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias”, supuesto ante el que no nos encontramos.

8. Conforme establece el artículo 33.1 de la LOUA, este Ayuntamiento, como órgano competente, examinado el expediente, resolverá sobre su aprobación definitiva.“

Por todo cuanto antecede, a la vista de los informes y documentos obrantes en el expediente, así como el dictamen FAVORABLE emitido por el Órgano Desconcentrado Gerencia Municipal de Urbanismo; suficientemente debatido el asunto, la Corporación Municipal Plenaria por 24 votos a favor (Señores: Landaluce, Muñoz, Pintor, Pelayo, Cid, Rodríguez Ros, Pérez, Conesa, Vázquez, Juliá, Rodríguez Espinosa, Solanes, Martínez, Arango, Barroso, Lozano, Moreno, Montes, Silva, Pizarro, Pascual, Jarillo, Marfil y Domínguez) y 3 abstenciones (Señores: Viso, Rodríguez Salcedo y Gallardo)


ACUERDA

PRIMERO.- Aprobar, definitivamente, el PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SA-ACEBUCHAL BAJO, promovido por GUADACORTE S.A

SEGUNDO.- Que se proceda a Remitir el proyecto completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, al objeto de proceder a su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO.- Disponer la publicación del texto íntegro del precedente Acuerdo y de las Ordenanzas del Plan, una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril,

Código Seguro de Verificación	IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Fecha	23/12/2021 12:23:20
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 IGNACIO LANDALUCE CALLEJA (ALCALDE)		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (Secretario)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Página	5/6





Reguladora de las Bases de Régimen Local y en el art. 32 en relación con el art. 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente certificación, con la reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y visada por el Señor Alcalde, en Algeciras a la fecha indicada en la firma digital.

Código Seguro de Verificación	IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Fecha	23/12/2021 12:23:20
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 IGNACIO LANDALUCE CALLEJA (ALCALDE)		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (Secretario)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CU3LILZRI5DHS7RESL4YV4E	Página	6/6

