

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

**CERTIFICO:** Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día veintiocho de marzo de dos mil veintidós, adoptó, entre otros, el siguiente

**ACUERDO**

**"PUNTO PRIMERO.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA REORDENACIÓN DEL USO DE LA PARCELA, SITUADA EN CALLE RADIO ALGECIRAS Nº 4, PROMOVIDO POR LA SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS S.A**

Se da cuenta a la Corporación Municipal Plenaria del a propuesta emitida, el 21 de marzo del corriente, por la Concejala Delegada de Urbanismo en relación al asunto epigrafiado y de la que se desprende lo siguiente:


Examinado el expediente referido, consta en la documentación los siguientes trámites:

- 1) Tramitación Ambiental: Informe Ambiental Estratégico, de fecha 08/09/2017.
- 2) Acuerdo de aprobación inicial, por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17/12/2019.
- 3) Información pública mediante anuncio fijado en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 28, de fecha 11/02/2020 y en prensa, de fecha 27/01/2020. Durante dicho trámite no se han efectuado alegaciones al respecto.
- 4) Acuerdo de aprobación provisional por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/03/2021.
- 5) Informes preceptivos:
  - De la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en materia urbanística, de fecha 24/05/2021
  - Informe de Evaluación de Impacto en la Salud, de fecha 27/10/2022.
- 6) A la vista de lo actuado, se emiten los siguientes informes, suscritos conjuntamente por la Coordinadora General de Urbanismo y por el Director Técnico de Urbanismo, de fechas 18/03/2022, que cuentan con nota de conformidad del Sr. Secretario General, de fecha 18/03/2022:
  - Informe aclaratorio dotaciones:

El objeto de la presente innovación, según consta expresamente en la Memoria, es el cambio de calificación de la parcela donde se encuentra ubicado el edificio propiedad de la Sociedad estatal de Correos y Telégrafos, que pasa de equipamiento público a equipamiento privado, excepto la planta baja que mantiene la calificación de equipamiento público administrativo.

Con fecha 24 de mayo de 2021 tiene entrada informe de la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en materia urbanística, en el que constan las siguientes deficiencias a subsanar con anterioridad a su aprobación definitiva:

Código Seguro de Verificación	IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64	Fecha	29/03/2022 13:58:25
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64</a>	Página	1/5



1. Completar el expediente con la Evaluación de Impacto en la Salud, que debe emitir la Consejería competente.
2. Incorporar planos de ordenación sustitutivos de los integrantes del instrumento de planeamiento en vigor.
3. Dar cumplimiento a la regla 2ª del apartado c) del artículo 36.2 de la LOUA, que establece con respecto a las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el art. 10.1.A).b), la necesidad de requerir dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.ª) de la LOUA.

En el expediente consta informe de evaluación de Impacto en la Salud, con fecha de registro de entrada 4 de noviembre de 2.021, emitido por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. En el mismo se considera que la actuación no supone impactos relevantes para la salud y que los mismos son favorables y han sido optimizados de forma correcta. Como conclusión, el instrumento o requerido en el mencionado informe de la Delegada Territorial.

Respecto a lo señalado en el punto 3, sobre la regla de procedimiento en las innovaciones del planeamiento, y dejando ya señalado que es una regla de carácter procesal, procede formular las siguientes consideraciones:


El artículo 36.2.a).6ª) de la LOUA, regla particular de ordenación, es decir de carácter sustantivo, tras disponerse en la regla 2ª que “Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques, jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, señala:

“En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).”

El art.55.3.a) dispone: “Esta cesión de suelo solo 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 fueran 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 art. 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”.

En este supuesto, la configuración de la parcela objeto de la Modificación, que se encuentra totalmente edificada, y la inexistencia de otros terrenos en que puedan hacerse

Código Seguro de Verificación	IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64	Fecha	29/03/2022 13:58:25
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64</a>	Página	2/5



efectiva la cesión de dotaciones, justifica la necesidad de acudir a la indemnización económica sustitutoria. Existe una imposibilidad física de materializar dichas dotaciones, al margen de su escasa entidad.

Compensación suelo dotacional:

Incremento aprovechamiento: 1.511 m2t

Media dotacional actual: 0,070 m2dot/m2t

Media dotacional nueva: 0,067 m2dot/m2t

La variación no tiene entidad suficiente en relación con las dotaciones existentes en el municipio, según se recoge en el propio documento.

Cesión: 1.511 m2t x 0,070 = 105 m2

Importe: 105,77 m2s equivale a 317,31 m2t

317,31 m2t x 0,9 x 188,28 €/m2 = 53.768,81 €

Esta sustitución económica de la cesión de terrenos para dotación, motivada y justificada, está recogida como una regla de ordenación, de carácter sustancial.

La consideración realizada en el informe urbanístico de la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, alude a la regla 2ª de procedimiento, es decir, una regla procesal, que establece que en las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos....., no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el art. 55.3.a).

En este caso, el uso no se modifica, sigue siendo equipamiento, la modificación es dominical, ya que la modificación para las plantas superiores, la baja se mantiene como equipamiento público, pasa de equipamiento público a equipamiento privado, manteniendo el uso global (equipamiento) y añadiendo nuevos usos pormenorizados. Tanto los usos posibles con la calificación actual como con la propuesta, quedan regulados por el mismo artículo 164 de las Normas Urbanísticas del PG vigente, relativo al Capítulo V, Usos de Equipamientos y Servicios Público (uso global D); no hay un cambio de uso de equipamiento, que se mantiene, es un cambio dominical (de público a privado).

En la Memoria se recoge que en el momento de la constitución de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A., Ley 14/2000, 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.


A este respecto, el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial con fecha 6-9-2017 en su punto 4 relativo a la descripción de la propuesta de planeamiento urbanístico señala:

“El actual uso del edificio es el de Equipamiento Público Administrativo y Servicios Públicos, con la actual calificación pasará a calificarse la parcela con el Uso global dominante Equipamiento Privado, con los mismos usos pormenorizados.

Independientemente de que los usos pasen de público a privado los usos pormenorizados serán los mismos actualmente con el uso público o privado. Es por ello que el paso de equipamiento a privado no supone ningún tipo de afección.

Desde el punto de vista urbanístico, hay que tener en cuenta que el edificio es

Código Seguro de Verificación	IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64	Fecha	29/03/2022 13:58:25
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64</a>	Página	3/5



propiedad de Correos, por lo que el cambio de uso público a privado, únicamente sirve para regular una realidad jurídica. Con ello no se produce un desequilibrio de las dotaciones dentro del área homogénea donde se encuentra ubicada la parcela, ya que se compensará por el cambio de uso en base a la media dotacional manteniendo por tanto el mismo equilibrio”.

Es decir, el propio informe de la Delegación señala que el paso de calificación de equipamiento público a privado mantiene los mismos usos pormenorizados (salvo el hotelero), por lo que no supone ningún tipo de afección, sirviendo únicamente para regular una realidad jurídica, sin producirse un desequilibrio de las dotaciones dentro del área homogénea donde se encuentra la parcela.

Dado que queda justificado que no se da un diferente uso de un equipamiento, permanece el uso de equipamiento, solo pasa de público a privado pero se mantiene con los mismos usos pormenorizados (salvo el hotelero, que al tener escasa superficie, su incidencia es reducida), se trata únicamente de un cambio dominical a efectos de regularizar una realidad jurídica, no resulta de aplicación la regla procesal c)2ª) del art. 36 de la LOUA, ni respecto a la no sustitución monetaria a la que se refiere el art. 55.3.a), ni a la necesidad de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía; siendo de plena aplicación la regla de ordenación a)6ª) del art. 36, de la LOUA, como consecuencia del aumento de aprovechamiento lucrativo.”

- Informe para aprobación definitiva:

“Con fecha 24 de mayo de 2.021 tiene entrada informe de la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en materia urbanística, de carácter favorable con una serie de consideraciones que se concretan en:


1. Completar el expediente con la Evaluación de Impacto en la Salud.
2. Incorporar planos de ordenación sustitutivos de los integrantes del instrumento de planeamiento en vigor.
3. S requiere Dictamen del Consejo Consultivo y no procede la sustitución económica por la necesidad de prever nuevo equipamiento.

Los puntos 1 y 2 han sido subsanados debidamente, tal como consta en el expediente. Respecto del punto 3, se ha incorporado informe aclaratorio, justificando la procedencia de la sustitución económica y que no es preciso el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Trasladado el mismo a la Delegación Territorial de la Consejería, se ha prestado conformidad a su contenido de forma verbal, ya que no procede la emisión de nuevo informe a tenor de las competencias que tiene establecidas dicha Consejería en la tramitación de Innovaciones de planeamiento urbanístico, cuya aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, como es el caso.

En consecuencia, resulta procedente la aprobación definitiva de la Modificación puntual del PGOU propuesta por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. 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, sesión extraordinaria y urgente celebrada el 23 de marzo del corriente al punto segundo; suficientemente debatido el asunto, la Corporación Municipal Plenaria, por 20 votos a favor (Señores: Landaluce, Muñoz,

Código Seguro de Verificación	IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64	Fecha	29/03/2022 13:58:25
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64</a>	Página	4/5



Pintor, Pelayo, Cid, Pérez, Juliá, Rodríguez Espinosa, Solanes, Martínez, Arango, Barroso, Lozano, Moreno, Montes, Silva, Jarillo, Fernández, Gallardo y Domínguez) y 2 abstenciones (Señores: Viso y Rodríguez Salcedo),

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el proyecto de modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación de Algeciras, para la reordenación del uso de la parcela, situada en la calle Radio Algeciras, 4, promovido por la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS S.A.

**SEGUNDO.-** Publicar el presente Acuerdo, así como el contenido del articulado de sus Normas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

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	IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64	Fecha	29/03/2022 13:58:25
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CEHL5NYMZTOXPBXUS7YYR64</a>	Página	5/5

