

**GERENCIA DE URBANISMO**  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

---

MODIFICACION DEL PGOU DE ALGECIRAS SOBRE  
EQUIPAMIENTOS EN ZONA DE ORDENANZA 1 “CENTRO  
HISTORICO”

---

## INDICE

### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Antecedentes.
- 1.3 Objeto de la corrección de errores.

### **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.
- 2.5 El sistema de equipamientos en el Plan General 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 Objetivos y criterios de la ordenación.
- 4.2 Descripción de la modificación.

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

## 1.1 INTRODUCCION

El presente documento incorpora las determinaciones necesarias para modificar el carácter de la calificación como equipamiento de determinadas parcelas situadas en el ámbito de la Zona de Ordenanza 1 del Plan General de Algeciras.

La zona de Ordenanza 1 coincide sensiblemente con el Casco Antiguo de Algeciras, (Villa Nueva y Villa Vieja), con unos límites mas o menos precisos que se manifiestan por su estructura urbana diferenciada, tanto en lo que se refiere al trazado viario como a la tipología de edificación.

Más evidente aún en el caso de la Villa Nueva cuyo perímetro coincide con el trazado de la antigua muralla, hoy bajo las calles Blas Infante y TT. Miranda – Secano.

Estos rasgos de homogeneidad condujeron a considerar el Área como una zona de ordenanza del Plan General, si bien fue dividida en cinco subzonas para atender las condiciones específicas existentes en su interior.

El Plan General recoge como equipamiento todas las dotaciones preexistentes, fundamentalmente de uso administrativo (dependencias municipales, mercado, museos, sede ONCE, etc) y religioso aunque también existen otros de uso terciario (hoteles, estación de autobuses) e incluso docente.

Sin embargo el Plan General separa el carácter del dominio entre el público y el privado, estableciendo dos calificaciones diferentes: equipamiento público y equipamiento privado (También establece tal diferenciación en los espacios libres). La delimitación de las fincas adscritas a cada calificación se efectúa sobre la base cartográfica existente en el momento, en lugar de acudir a la base catastral, lo que ha producido diferentes errores en dicha delimitación.

Por otra parte se ha puesto de manifiesto la existencia de varios errores en la asignación del dominio, figurando equipamientos de carácter público cuando son de uso y dominio privados sin necesidad por parte del Ayuntamiento en obtener el suelo correspondiente.

Por lo tanto es preciso resolver dichos errores que debido al tiempo transcurrido desde que el Plan General se encuentra vigente, está creando diversos problemas en la gestión de las fincas afectadas tanto por parte municipal como por los titulares de las fincas.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, el objeto de la modificación está plenamente justificado al reconocer y ajustar la delimitación de las fincas al carácter de su dominio y las necesidades del Ayuntamiento de Algeciras. 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.

Los equipamientos afectados por la modificación no están incluidos en el Sistema General de Equipamientos que establece el plano correspondiente del Documento de Adaptación parcial del Plan General a la LOUA. Por lo tanto forman parte de las Determinaciones Preceptivas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, tal como establece el art. 10 de la LOUA.

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 situadas en el ámbito de la zona de ordenanza 1. Todas ellas están calificadas como equipamiento, por lo que se trata de ajustar el carácter del dominio, público o privado del mismo. En el caso de la parcela correspondiente al Ayuntamiento de Algeciras, calle Alfonso XI, se completará la calificación como equipamiento público sobre toda la finca dado que una parte figura en el PGOU vigente como residencial.

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

## 2. INFORMACION URBANISTICA.

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

La zona de ordenanza 1 "CENTRO HISTORICO" comprende dos áreas diferenciadas: la Villa Vieja y la Villa Nueva.

La Villa Vieja es un área relativamente pequeña con una diversidad de usos importante aunque predomina el residencial y el terciario. En cuanto a la edificación residencial se pueden distinguir dos tipos: viviendas unifamiliares adosadas que no han estado sujetas a renovaciones y las viviendas plurifamiliares aisladas renovadas y de 7 plantas de altura media, fundamentalmente en el borde del área.

La diversidad de usos incluye a los equipamientos. El hotel Reina Cristina entendido como dotación ocupa la mayor superficie, tratándose de una edificación ecléctica en un paisaje urbano de alta calidad. El Parque de las Acacias es una zona verde adosada al hotel que representa un beneficio mutuo y aumenta el valor del conjunto. Por otra parte y en la zona norte está la estación de autobuses y alguna otra instalación hotelera. El mayor déficit de equipamientos es el escolar, al existir un único centro docente que da servicio a una gran área.

El Plan General prevé dos actuaciones de carácter estructurante para la ciudad. Por un lado la prolongación del acceso central hasta el umbral del puerto modifica sustancialmente el frente de la Villa Vieja, fundamentalmente en las inmediaciones de la estación de frente. Por otro lado ordenar el frente al Paseo de la Conferencia y la conexión con Huerta del Carmen.

En cuanto a la Villa Nueva, se pueden distinguir dos zonas caracterizadas: El Barrio de San Isidro y el resto del conjunto, denominado Casco Antiguo. El Barrio de San Isidro está situado en la parte más alta y está comprendido entre la avda. Blas Infante, Sevilla, General Castaños y Teniente Miranda. Se trata de la única zona que conserva su carácter tradicional de viviendas unifamiliares de baja altura y parcelario fragmentado, habiéndose producido intervenciones que, sin aportar nada nuevo, han desvirtuado su propio carácter aunque la estructura familiar ha logrado mantener un conjunto con el que se identifica.

El Casco Antiguo es la zona donde se han producido mayor número de operaciones inmobiliarias, que sustituyen la edificación tradicional con construcciones poco sutiles, meramente comerciales y en absoluto sensibles con el lugar donde se ubican. Se destruye la trama urbana y el uso tradicional produciéndose una terciarización concentrada en las calles peatonalizadas.

Los equipamientos son generalmente de uso administrativo y comunitario de carácter general presentando unas carencias importantes de zonas verdes y áreas libres, así como equipamientos docentes.

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

Ambas áreas presentan una zona al nivel del litoral, que se sitúa en las inmediaciones de la desembocadura del río de la Miel y unos terrenos de topografía ascendente hasta la mayor cota, unos 18 metros y 30 metros sobre el nivel del mar para la Villa Vieja y la Villa Nueva respectivamente.

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

Las fincas calificadas como equipamiento afectadas por la presente modificación son las siguientes:

### **1. Ayuntamiento. Calle Alfonso XI.**

Superficie de la parcela: 822 m<sup>2</sup>

Superficie calificada como equipamiento: 505,55 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 1.021 m<sup>2</sup>

Se trata del edificio que aloja la sede principal de la Casa Consistorial. Es un edificio en dos plantas de altura, entre medianeras, organizado alrededor de dos patios colocados en el eje de la parcela, con la escalera imperial entre ambos.

El edificio, que data de 1897, fue ampliado por su zona posterior en 1996.

El Plan General vigente no califica como equipamiento público toda la parcela. La zona trasera, objeto de la mencionada ampliación está calificada como residencial. Cambiar esta calificación para hacerla coincidir con la del resto del edificio es el objeto de la modificación.

### **2. Finca calle Regino Martínez 33.**

Superficie de la parcela: 114 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 268 m<sup>2</sup>

La antigua edificación existente sobre la parcela era la casa natal del algecireño José Luis Cano, suscitándose un debate ciudadano durante la redacción del Plan General para su conservación. Como consecuencia del mismo se calificó como equipamiento público a pesar de sentencia judicial firme que posibilitaba la demolición de la finca.

El Ayuntamiento suscribe Convenio con la propiedad mediante el cual ésta se comprometía a rehabilitar la finca y el Ayuntamiento a arrendarla (a pesar de la obligación de obtenerla mediante expropiación inherente a su calificación como equipamiento público).

El propietario rehabilita totalmente el edificio, tras lo cual el Ayuntamiento desiste del Convenio. En la actualidad el edificio se encuentra terminado y sin uso desde hace tres años.

De acuerdo con la calificación urbanística establecida en el PGOU vigente, el Ayuntamiento estaría obligado a expropiar el edificio. Al margen de su coste, sus reducidas dimensiones y la proximidad a otras instalaciones municipales (tres edificios del Ayuntamiento, centro universitario en el antiguo hospital militar, antiguo asilo), lo hacen innecesario para cualquier finalidad pública.

### **3. Capilla de la Alameda**

Superficie de la parcela: 152,70 m<sup>2</sup>  
Superficie construida: 152,70 m<sup>2</sup>

Se trata de una edificación situada en el borde del Casco Antiguo, junto al río de la Miel, hoy cubierto. Da frente a la calle Cayetano del Toro, vía que une la plaza de la Caridad (antigua entrada al Casco) con la ribera del río.

El edificio data de 1776, construido en estilo barroco. Ha estado prácticamente derruido hasta que el Ayuntamiento acometió la rehabilitación integral en el año 2003.

En la actualidad es de propiedad municipal y alberga el Museo de arte Sacro. Sin embargo en el Plan General figura con la calificación de equipamiento privado con el uso religioso.

Se incluye en la presente modificación con el objeto de cambiar su calificación por la de equipamiento público con el uso cultural.

### **4. Solar calle San Nicolás nº 5**

Superficie de la parcela: 1.931 m<sup>2</sup>  
Superficie calificada como residencial: 1.064 m<sup>2</sup>

El Plan General de Algeciras ordena la parcela con la previsión de un retranqueo lateral y de fondo que califica como espacio libre público, con la finalidad de integrar la futura edificación en el Parque de Las Acacias. A la parcela resultante se le asigna una altura de cuatro plantas aplicándose las condiciones de ocupación de la subzona de ordenanza 1.1 "Cristina". De esta forma la edificabilidad máxima es de 3.540 m<sup>2</sup>.

Con estas condiciones la entidad propietaria de la parcela obtiene licencia de obras por parte del Ayuntamiento. Al encontrarse en el ámbito para el que el Plan establece la necesidad de efectuar una prospección arqueológica se realiza ésta, apareciendo restos de una factoría de salazones romana.

La Delegación en Cádiz de la Consejería de Cultura propone diversas medidas para hacer compatible la edificación con el mantenimiento parcial de los restos arqueológicos, que no son aceptadas por la propiedad al reducir significativamente el aprovechamiento urbanístico sin compensación alguna. Por último la Consejería de Cultura declara las factorías de salazones como Bien de Interés Cultural (Decreto 321/2003).

Hasta la fecha no se ha resuelto la adquisición de la parcela por parte de la Consejería de Cultura, ni la anulación de la licencia concedida con las indemnizaciones que pudieran proceder, habiendo interpuesto la propiedad una demanda judicial aún pendiente de resolver.

Se incluye la parcela en el presente Documento de Modificación con el objeto de establecer una calificación acorde con el carácter de BIC. En consecuencia de pasará de la actual como residencial a equipamiento público de carácter cultural

#### **5. Finca calle San Nicolás nº 6**

Superficie de la parcela: 2.803 m<sup>2</sup>

Superficie calificada como equipamiento: 2.084 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 1.810 m<sup>2</sup>

La parcela es propiedad del grupo Altadis, antes Tabacalera SA, destinándose en la actualidad a almacén de la empresa.

En el Plan General figura afectada por:

- Por el este una franja de suelo destinado a vial, prolongación de la calle Catalanes.
- Por el sur, una franja de suelo calificado como espacio libre privado.
- El resto de la parcela como equipamiento público con el uso comercial.

Tal calificación no trae causa en intención alguna del Ayuntamiento para obtener la parcela sino más bien en un error del Plan General. Precisamente en el área de la Villa Vieja existen suficientes dotaciones públicas (Hospital, Mancomunidad, Museo, frente al Paseo de la Conferencia, edificio Kursaal) y con gran variedad en cuanto a su uso y destino como para que sea necesaria más superficie.

El objeto de su inclusión en el presente Documento es cambiar el carácter de la calificación como equipamiento, pasando de público a privado. De esta forma se mantiene una dotación que permite a la propiedad de la parcela continuar con su actividad y evita al Ayuntamiento una expropiación sumamente gravosa y que no satisfaría necesidad alguna.

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

El municipio de Algeciras dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 11 de julio de 2001 (publicada en el BOJA de 2 de agosto de 2001), condicionada a las subsanaciones de algunas determinaciones del documento.

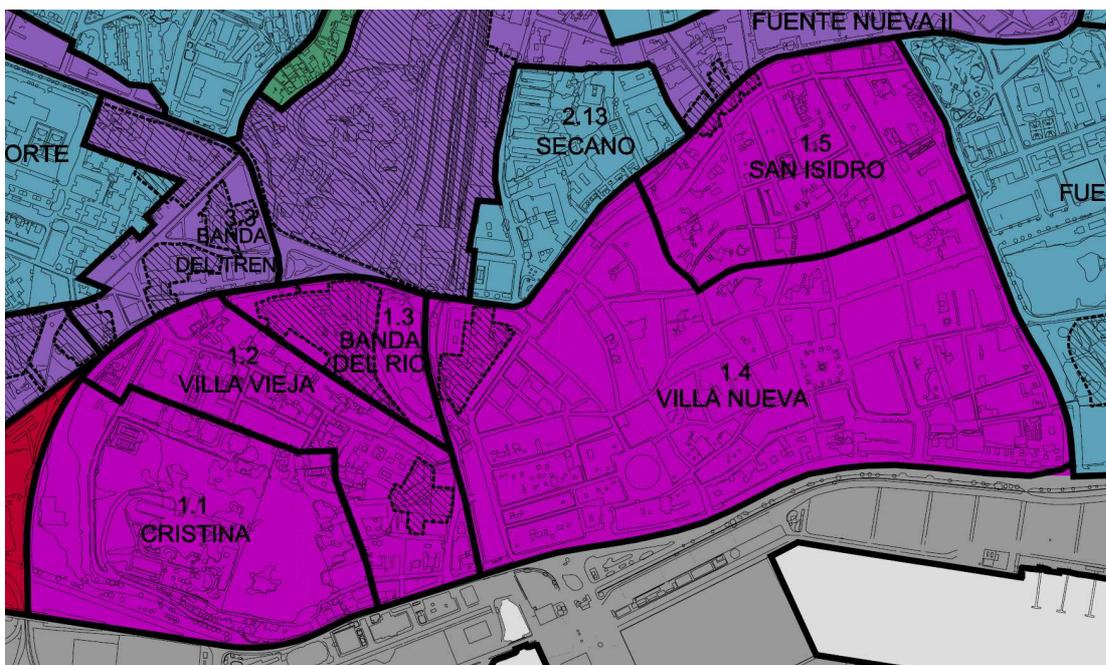
Para el cumplimiento de la citada Resolución, se redactó un Documento de Cumplimiento que fue aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 21 de diciembre de 2001.

Finalmente y con el objeto de tener un Documento único y completo de la revisión – adaptación, se elaboró el Texto Refundido de la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana asigna a los terrenos comprendidos en la zona 1 el uso global de residencial, delimitando a su vez las siguientes subzonas de ordenanza:

- 1.1 Cristina.
- 1.2 Villa Vieja
- 1.3 Banda del Río
- 1.4 Villa Nueva
- 1.5 San Isidro



PGOU. SUBZONAS DE ORDENANZA

*Se trata de un área caracterizado por el significado histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental. El uso global es residencial.*

### **Condiciones de parcela**

1. *La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan.*

2. *No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.*

3. *La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.*

4. *Sólo se permite segregaciones de parcelas que presenten fachadas a dos o más vías públicas, teniendo que cumplir las parcelas resultantes las siguientes condiciones:*

- *La longitud mínima de la fachada será la especificada en la subzona correspondiente.*

- *El fondo mínimo de las parcelas segregadas será de 6 metros.*

- *En todo caso, en las parcelas resultantes debe poder inscribirse un círculo de 5 metros de diámetros como mínimo.*

- *La superficie mínima de las parcelas resultantes no podrá ser menor a la especificada en la Subzona correspondiente.*

### **Condiciones de la edificación**

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

2. *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 con una línea de división de alturas.*

*Dicha altura se entiende vinculante, por lo que tiene el carácter de altura máxima y altura mínima obligatoria. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura obligatoria (máxima y mínima), dos plantas.*

*Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.*

*La altura libre que se exige en las Normas Generales se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.*

## **Ocupación.**

3.1. *Patios.* Se entiende por patio de parcela en el Centro Histórico aquella superficie libre no edificable, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba.

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 (5) metros de distancia. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3,50 metros de diámetro, debiendo estar comunicado con la calle de forma que pueda ser visible desde la misma.

### **Tipologías y morfologías permitidas.**

#### 5.1. *Tipología:*

- Unifamiliar en hilera o entre medianeras
- Colectiva en bloque vertical y horizontal
- Actividades económicas, en edificación cerrada
- Equipamiento

#### 5.2. *Morfología:* Manzana cerrada y manzana compacta.

### **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, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

### **Condiciones estéticas**

1. Las obras en los edificios, o de nueva planta, acreditarán su respeto a las características de la construcción de la zona, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

2. Se consideran características básicas de la construcción: la composición de fachada de los edificios, la coherencia estilística en todas sus plantas y desarrollo horizontal, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamientos empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la composición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos y la coherencia constructiva.

3. Especialmente se prohibirá la interpretación especulativa de las presentes Normas que vulneren la racionalidad y claridad de las soluciones, que por otra parte deberán estar fundamentadas en la coherencia constructiva.

4. La composición de los huecos de planta baja estarán en armonía con el resto de la fachada. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.

5. Se prohíbe la modificación parcial de las fachadas, por lo que cualquier ajuste que se introduzca será justificado mediante un proyecto integral.

6. Las rampas de acceso a garaje se separarán un mínimo de 2 metros de la alineación exterior y deberán disponer la puerta de tal modo que impidan la visión de la rampa desde la calle.

## **Condiciones de uso**

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con estas normas particulares.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Centro Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

3. En las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

### *B. Actividades económicas servicios privados*

· B2. Talleres industriales y artesanales de servicios, en este caso, y cuando se trate de edificio exclusivo, la superficie del patio de parcela podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la edificación.

· B3. Hostelería , excepto B.3.XI.

· B4. Oficinas.

· B5. Comercio.

### *D. Equipamientos y servicio públicos.*

### *E. Espacios libres.*

### *F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.*

4. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

5. Los aparcamientos exigidos en las presentes Normas, no lo serán en los casos de edificios catalogados ni en aquéllos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m<sup>2</sup>.

## **2.5. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.**

El Plan General vigente entiende por uso global de equipamientos y servicios públicos:

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 privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos.

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 los 1.500m<sup>2</sup> de sala de ventas. De igual forma se incluyen en el presente uso toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor (55.51 CNAE).

2. Se divide en seis usos pormenorizados y en dieciseis usos o grupos detallados de actividad:

▪ D1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales:

Grupo I. Administrativo Público.

Grupo II. Mercados municipales.

Grupo III. Servicios Urbanos.

▪ D2) Uso Educativo y Cultural:

Grupo IV. Educación General, y Formación Profesional; tanto públicos como privados.

Grupo V. Educación Superior, Colegios Universitarios, privados o públicos; y centros de investigación científica y técnica, incluso Reales Academias.

Grupo VI. Museos y Bibliotecas.

Grupo VII. Academias y otros centros privados.

▪ D3) Uso Sanitario y Asistencial:

Grupo VIII. Hospitales.

Grupo IX. Asistencia social.

Grupo X. Religioso.

▪ D4) Uso Recreativo:

Grupo XI. Deportivo.

Grupo XII. Ocio.

- D5) Uso de la Defensa:
- D6) Uso de centros y servicios terciarios

Grupo XIV. Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con accesos a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Grupo XV. Medianas y grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial.

Grupo XVI. Estaciones de servicios.

### **Conservación y transformación de los usos públicos**

1. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

2. Los usos pormenorizados propuestos de equipamiento público en el Plan, tienen carácter orientativo o de recomendación, pudiendo sustituirse justificadamente por otros de uso público, en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de materializar la instalación, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

3. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán transformarse en cualquiera de los usos globales o pormenorizados de equipamientos o de los que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

Tal como se pone de manifiesto, el Plan General regula los equipamientos privados de la misma forma que los públicos, sin que exista diferenciación normativa entre ambos.

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

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

De los objetivos expuestos en la memoria de ordenación del Plan General se deduce la existencia de una gran diversidad en el uso de equipamientos (hotelero, religioso, administrativo, docente, ocio, etc.) en el ámbito de la zona 1. No se pone de manifiesto la necesidad de reequipar la zona, suponiendo que son suficientes los equipamientos existentes.

Otra cuestión diferente es adscribir el destino del dominio que corresponde a cada uno, público o privado. Aunque el criterio seguido ha debido ser consecuente con la titularidad actual, se han producido determinadas indeterminaciones que han conducido a asignar una calificación equivocada, caso de la parcela de la calle San Nicolás nº 6, u otras que con el tiempo han derivado en obsoletas por proceder de antecedentes con escaso fundamento (Convenio suscrito con la propiedad de Regino Martínez nº 33 para alquilar la finca, calificándola a su vez como equipamiento público, pendiente de expropiación, por tanto).

Por otra parte se ha constatado la existencia de determinados errores (calificación como residencial de una parte del Ayuntamiento, equipamiento privado en la Capilla de La Alameda, que es un museo municipal, etc.)

Corregir los mencionados desajustes respecto de la realidad actual y considerar el Decreto 321/2003 de 18 de noviembre mediante el que se declara BIC las Factorías de Salazones situadas sobre la parcela sita en calle San Nicolás nº 5, requiere la formulación de la presente modificación del Plan General .

#### **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 Ayuntamiento de Algeciras ha aprobado el Documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA con fecha 18 de mayo de 2009.

### **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, adecuándola a las previsiones actuales del Ayuntamiento en cuanto a la demanda dotacional de la población.

### **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) de 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. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

#### 4.1. OBJETIVOS.

El objetivo general de la presente innovación con carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Algeciras es la instrumentación urbanística para establecer un nuevo dominio de determinados equipamientos, así como el cambio de calificación de residencial a equipamiento de dos parcelas. Todo ello en orden a asegurar la mayor coherencia y funcionalidad de las dotaciones, contemplando así mismo las medidas compensatorias precisas para mantener su proporción respecto del aprovechamiento.

#### 4.2. CRITERIOS.

Los criterios generales seguidos en la ordenación para el desarrollo del objetivo general antes enunciado han sido los siguientes:

- Su contribución al reequilibrio de la estructura urbana y equipamientos de carácter local del Casco Histórico de la ciudad.
- Considerar la declaración como Bien de Interés Cultural de las Factorías Romanas de Salazones, al calificar su suelo (actualmente residencial) como equipamiento, al objeto de posibilitar su obtención y puesta en valor.
- Posibilitar la continuación de la actividad económica sobre fincas de titularidad privada (c/ Regino Martínez nº 33 y c/ San Nicolás nº 6) una vez se ha constatado que resulta innecesario adscribirlas al dominio público.

Teniendo en cuenta la finalidad de la presente Modificación, que afecta a la ordenación urbanística detallada en el suelo urbano consolidado, se corresponde con la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General, tal como expresa el art. 10.2 de la LOUA.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La innovación que contempla la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Algeciras incide sobre la calificación del suelo de la Zona de Ordenanza 1 de la forma siguiente:

### ▪ 1. Ayuntamiento de Algeciras. C/ Alfonso XI.

La zona posterior de la parcela que ocupa el edificio, objeto de ampliación hace algunos años, está calificada en el PGOU vigente como residencial.

Modificación: cambio de calificación, pasando de residencial a equipamiento administrativo.

### ▪ 2. Finca C/ Regino Martínez nº 33.

La finca, recientemente rehabilitada por su propietario previa obtención de la correspondiente licencia municipal, está calificada como equipamiento público. Sus reducidas dimensiones, la proximidad de numerosas dependencias municipales y lo oneroso de una expropiación innecesaria obligan al cambio de calificación.

Modificación: cambio de calificación, pasando de equipamiento público a equipamiento privado con uso comercial.

### ▪ 3. Capilla de La Alameda.

Adquirida y rehabilitada por el Ayuntamiento, contiene el museo municipal de Arte Sacro. Sin embargo está calificada en el Plan General como equipamiento privado religioso.

Modificación: cambio de calificación, pasando de equipamiento privado a equipamiento público con uso cultural.

### ▪ 4. Solar C/ San Nicolás nº 5.

El solar se ha delimitado como Bien de Interés Cultural correspondiente a la Factoría de Salazones. En el Plan General está calificado como residencial.

Modificación: cambio de calificación, pasando de residencial a equipamiento público con uso cultural.

## ▪ 5. Finca C/ San Nicolás nº 6.

En el Plan General se califica como equipamiento público con el uso comercial. Es evidente la contradicción existente pues el uso comercial reconoce el uso actual que se viene desarrollando por su titular, Altadis, sin que sea necesario obtener una parcela dotacional en una zona bien equipada donde un uso comercial público es absolutamente innecesario.

Modificación: cambio de calificación, pasando de equipamiento público con uso comercial a equipamiento privado con uso comercial.

## 6. JUSTIFICACION.

El art. 36 de la LOUA establece que "toda innovación que desafecte el suelo de un destino público a dotaciones o equipamientos, 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 uno y otro.

El suelo a desafectar como equipamiento público, que pasa a equipamiento privado, corresponde a:

	Superficie suelo	Superficie construida
<b>C/ Regino Martínez nº 33.</b>	114,00 m2	268,00 m2
<b>C/ San Nicolás nº 6</b>	2.084,00 m2	1.810,00 m2
Total	2.189,00 m2	2.078,00 m2

Que se compensa con la calificación como equipamiento público de las siguientes parcelas:

	Superficie suelo	Superficie construida
<b>Ayunt. C/ Alfonso XI</b>	316,45 m2	310,00 m2
<b>Capilla de La Alameda</b>	152,70 m2	152,70 m2
<b>C/ San Nicolás nº 5</b>	1.064,00 m2	3.500,00 m2
Total	1.533,15 m2	3.962,70 m2

Esto implica una disminución muy sustancial de la densidad de población, pues la edificabilidad prevista sobre el solar de la calle San Nicolás nº 5, con capacidad para 35 – 40 viviendas se suprime, transformándose íntegramente en equipamiento público.

Igualmente ocurre en el caso de la zona trasera del Ayuntamiento cuyos 310 m2 construidos pasan a calificarse como equipamiento público.

En total 3.810 m2/techo dejan de tener uso residencial, lo que supone disminuir la densidad de población en 147 habitantes (considerando 40 viviendas y el ratio 3,67 hab/viv. del PGOU vigente).

Esta reducción de población ya implica por si misma una disminución en la demanda de dotaciones de carácter público. Sin embargo hemos de tener en cuenta que el cambio de equipamiento público a privado implica un aumento de aprovechamiento lucrativo que debe ser compensado.

En este sentido, los 2.078,00 m2 construidos que pasan a ser calificados como equipamiento privado y que pasan a tener la consideración de aprovechamiento lucrativo, se compensan sobradamente con los 3.962, 70 m2 que pasan a ser equipamiento público.

Por otra parte la calidad de las dotaciones, en cuanto a su posición respecto de la trama urbana en la que se inserta, se mantiene en su totalidad, tanto por la proximidad entre las fincas afectadas como por encuadrarse todas ellas en la misma Zona de Ordenanza, delimitada en el Plan General como consecuencia de la delimitación previa de Áreas Homogéneas, es decir, con características comunes en cuanto a tipología, densidad, estructura urbana, etc.

De lo expuesto se induce que las modificaciones propuestas suponen una indudable mejora para el bienestar de la población y mejora no sólo los estándares de ordenación regulados legalmente sino también su capacidad y funcionalidad, adecuando la asignación de equipamientos a la estructura de la propiedad y a las necesidades reales de la población.

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

Teniendo en cuenta las modificaciones propuestas y que se trata de de una actuación asistemática, el sistema de actuación aplicable sobre el solar de la calle San Nicolás nº 5 es el de expropiación.

La única actuación contemplada en el Estudio Económico Financiero del Plan General es la correspondiente a la finca de Refino Martínez nº 33, identificada como E.1.4.1. y encuadrada en la primera etapa. La ficha se refleja a continuación:

IDENTIFICACIÓN: E.1.4.1				
GRUPO	E	TIPOLOGÍA	Edif. Entremedianeras	
CLASIFICACIÓN	I	CONDICIÓN	C	
CARÁCTER	BÁSICO	NATURALEZA	A	
CONSIDERACIÓN:	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actuación expropiatoria para mantener la casa natal de D. José Luis Cano como contenedor de un uso cultural.</li> </ul>			
VALORACIÓN ECONÓMICA				
TIPO	COEFICIENTE	UNIDADES	PRECIO	COSTE
EXPROPIACION	1	1	25.000.000	25.000.000
REHABILITACION	0,9	220	65.000	12.870.000
	1	0	0	0
	1	0	0	0
	0	0	0	0
TOTAL PESETAS				37.870.000
PROGRAMACIÓN		AGENTES		
PRIMERO:	37.870.000	100	ADMINISTRACIÓN LOCAL MUNICIPAL:	
SEGUNDO:	0		ADMINISTRACIÓN LOCAL PROVINCIAL:	
TERCERO:	0		ADMINISTRACIÓN AUTONOMICA:	
CUARTO:	0		ADMINISTRACIÓN CENTRAL:	
QUINTO:	0		INVERSIÓN EMPRESARIAL:	
SEXTO:	0		INVERSIÓN PARTICULAR:	
SÉPTIMO:	0			
OCTAVO:	0			

No se contempla la inversión correspondiente a la finca de San Nicolás nº 6 (Altadis), lo que corrobora la necesidad de suprimir su afección al dominio público.

### Estudio Económico Financiero. Actuación modificada.

Se suprime el contenido de la actuación prevista en el Plan General vigente, y se programa como E.1.4.1., la correspondiente a San Nicolás nº 5 (BIC), en consecuencia con su nueva clasificación como equipamiento público. La ficha modificada es la siguiente:

#### IDENTIFICACION: E.1.4.1

GRUPO	E	TIPOLOGIA	sin edificación
CLASIFICACION	I	CONDICION	C
CARÁCTER	BASICO	NATURALEZA	A
CONSIDERACION	INFRESTRUCTURA Y SERVICIOS		

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES	Actuación expropiatoria para puesta en valor BIC Factoría de Salazones
-----------------------------	--

#### VALORACION ECONOMICA

TIPO	COEFICIENTE	UNIDADES	PRECIO	COSTE
EXPROPIACION	1	1	1.860.000	1.860.000
PUESTA EN VALOR	1	1	1.200.000	1.200.000
TOTAL EUROS				3.060.000

PROGRAMACION		AGENTES	
PRIMERO		ADMINISTRACION LOCAL MUNICIPAL	60
SEGUNDO		ADMINISTRACION LOCAL PROVINCIAL	
TERCERO		ADMINISTRACION AUTONOMICA	40
CUARTO		ADMINISTRACION CENTRAL	
QUINTO		INVERSION EMPRESARIAL	
SEXTO	1.860.000	INVERSION PARTICULAR	
SEPTIMO	600.000		
OCTAVO	600.000		

Algeciras, febrero de 2.010

Fdo.: Pedro Lechuga García  
arquitecto