
**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO DE ALGECIRAS EN
CALLE DORADA DE SAN GARCIA.**

INDICE

I. MEMORIA

- 1.- ENCARGO DE LA MODIFICACION.**
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.**
- 3.- CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 4.- AMBITO TERRITORIAL AFECTADO.**
- 5.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.**
- 6.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.**
- 7. - JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.**
- 8.- REGIMEN APLICABLE PARA LA INNOVACIÓN
DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**
- 9.- DOCUMENTACION.-**
- 10.- DESCRIPCIÓN LA MODIFICACIÓN.**
- 11.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

II.- PLANOS

- 1.- SITUACION**
- 2.- ORDENACION ANTIGUO PGM**
- 3.- ESTADIA ACTUAL**
- 4.- ESTADO MODIFICACION**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO DE ALGECIRAS EN
CALLE DORADA DE SAN GARCIA.**

I.- MEMORIA

1.- ENCARGO DE LA MODIFICACION.

Se redacta esta modificación a iniciativa de la Exma Corporación Municipal del Ayuntamiento de Algeciras.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.

El presente Documento se redacta con la finalidad modificar la calificación a una parcela situada en la calle Dorada de esta ciudad, concretamente en la zona de San García. La parcela se sitúa entre los números 29 y 33 de dicha calle.

El documento incorpora las determinaciones necesarias para modificar la calificación de la parcela, de acuerdo con los criterios adoptados por la Corporación municipal.

3.- CONSIDERACIONES GENERALES.

La parcela objeto de la modificación está calificada en la actualidad como edificable. La nueva calificación sería la de espacio libre público.

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, pero que aumenta la superficie de los espacios libres y mejorará las condiciones de habitabilidad en una amplia zona de San García.

La Estructura General y Orgánica del Territorio que establece el Plan General, asume perfectamente el contenido del presente Documento.

4.- AMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

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

Parcela delimitada por los siguientes elementos:

Al Oeste por la calle Caballa.

Al Norte por parcela nº 33 de la calle Dorada y nº 4 de la Calle Corbeta.

Al Este con zona verde de Plan General, en la que se ubica antigua depuradora.

Al sur con paseo peatonal que la separa del nº 29 de calle

Dorada y 30 de calle Pargo.

La superficie de la parcela es de 2.853 m2.

La zona afectada por la modificación propuesta ocupa la posición central en la zona de ordenanza, junto a un espacio libre público de 2668 m2 que llega hasta el borde marítimo.

5.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.

La parcela fue cedida a este Ayuntamiento en el desarrollo urbanístico de San García. El Plan Parcial se aprueba por resolución del Ministerio de la Vivienda con fecha de 4 de Marzo de 1.977.

Modificaciones puntuales se recogen el PGOU aprobado por la Junta de Andalucía. El Proyecto de Compensación se redacta en 1.981, no aprobándose definitivamente hasta el 23 de Septiembre de 1.991.

Estaba calificada en el Plan Parcial de San García y antiguo Plan General como zona verde, así como la colindante por el Este, donde se enclavaba la depuradora.. En la revisión del Plan, se califica como espacio libre público la parcela de la depuradora y como edificable la

parcela objeto de la presenta modificación. La actual Corporación ha decidido que esta parcela también tenga la calificación de espacio libre público, configurándose un espacio libre de 5.521 m², que permita una mejor accesibilidad a la línea de costa y no se aumente la edificabilidad en la zona.

6.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

La parcela se encuentra incluida en la subzona de ordenanza 6.5 "Punta de San García". La zona de ordenanza Punta de San García, corresponde a los terrenos situados entre la carretera al Faro, hoy Avda de Carlos Cano, el límite marítimo terrestre y sistema general portuario, la dársena del Saladillo y el antiguo cuartel de la Guardia Civil.

Como hemos indicado, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana califica los terrenos como residencial.

La tipología de las edificaciones es la de vivienda aislada. Parcela mínima de 500 m².

Sus determinaciones sobre usos y condiciones de edificación se regulan en el capítulo II del título X de las NN.UU. "Normas Particulares de las zonas de ordenanza del suelo urbano", sección 6^a.

Las principales condiciones son: Separación de 3 m a vía pública u otras propiedades. Ocupación máxima del 30 % en planta baja y del 25^a en resto de las plantas sobre rasante. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, en este caso será de 2 plantas.

Condiciones de uso: Las parcelas tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las Normas.

7. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

La calificación atribuida por el PGMO a la parcela objeto del presente documento ha alterado los estándares dotacionales del anterior plan parcial San García, reduciendo los espacios libres de un área totalmente consolidada.

En consecuencia está plenamente justificado retrotraer la ordenación urbanística a la previa antes de la Revisión del PGMO

8. REGIMEN APLICABLE PARA LA INNOVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGMO.

8.1.- 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, nos resulta evidente que el aumento de la superficie de zona verde, el mantener la fachada marítima del tramo de calle sin edificar, la mayor permeabilidad hacia la zona marítima mejorará el bienestar de la población, mejorará la funcionalidad del espacio libre cumpliendo con mayor calidad y eficacia sus objetivos.

8.2.- 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 Municipal.(art. 31.1).

b).- Aprobación Inicial (art. 32.1) por el Ayuntamiento, correspondiendo la aprobación al Pleno según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL.

c).- Información Pública (art. 32.2) y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas.

Según lo dispuesto en el art. 36. de la LOUA, las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

d).- Aprobación provisional.

e).- Aprobación definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva reside en la Consejería de Obras Públicas, al tratarse de una innovación que afecta a la ordenación estructural (art. 10 A) c.1 de la LOUA)

9.- DOCUMENTACION.-

En conformidad con lo dispuesto en el art. 36.b) 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.

10.- DESCRIPCIÓN LA MODIFICACIÓN.

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

11.-NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas que resultarán de aplicación a la parcela son las previstas en el PGMO para los espacios libres artículos 169 y 170 de las mismas.

12.- 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, 29 de Julio de 2002

Fdo.: José Álvarez Ruíz

Ingeniero de Caminos

Director Técnico Área de Urbanismo

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO DE ALGECIRAS EN
CALLE DORADA DE SAN GARCIA.**

II.- PLANOS