

---

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS SOBRE LA  
DELIMITACION DE LAS SUBZONAS DE ORDENANZA 4.10 “LOS  
GUIJOS” Y 7.6 “LOS GUIJOS INDUSTRIAL”.

---

## INDICE

### **1. INTRODUCCIÓN**

1.1 Introducción.

1.2 Objeto de la modificación.

### **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

2.1 Emplazamiento. Contexto urbano.

2.2 Topografía y características del terreno.

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. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

4.1 Antecedentes.

4.2 Descripción de la modificación.

NORMAS URBANÍSTICAS. Condiciones generales del área.

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

## 1.1 INTRODUCCION

A solicitud de la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, se redacta el presente Documento.

Incorpora las determinaciones necesarias para modificar la delimitación de las subzonas de ordenanza 4.10 "Los Guijos" y 7.6 "Los Guijos Industrial", de acuerdo con los criterios adoptados por la Corporación municipal, teniendo presente la situación actual en cuanto al desarrollo urbanístico del área.

En la actualidad el conjunto urbano deriva de un desarrollo anárquico y carente de planificación, apoyado en la ocupación de vías pecuarias y en parcelaciones marginales, encontrándose prácticamente consolidado mediante un desarrollo residencial en baja densidad en convivencia con la implantación de actividades industriales, sin solución de continuidad entre ambos usos.

Este proceso de ocupación de suelo produce lógicamente fuertes tensiones entre actividades yuxtapuestas, que en algunos casos llegan a ser incompatibles entre sí al tratarse, incluso, de usos propios de un polígono industrial.

Sin embargo, tal como se puede comprobar en los planos adjuntos, no existe división física en el conjunto de la zona que posibilite la segregación clara de un área industrial y de actividades respecto de la residencial. En consecuencia se debe ajustar con mayor precisión la separación de usos, no solamente previsibles, sino los existentes, a fin de evitar graves distorsiones.

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

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.

El presente caso debe 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 LA DELIMITACION DE LAS SUBZONAS DE ORDENANZA 4.10 Y 7.6 con la finalidad de ajustarlas a la realidad preexistente.

Se formula a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

## 2. INFORMACION URBANISTICA.

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

El área de Los Guijos constituye un caso típico de desarrollo urbano lineal apoyado en la ocupación paulatina de una vía pecuaria, en este caso la Cañada de Pelayo. Discurre paralela a la CN 340 hasta que en su intersección con ésta entronca con el borde Este de la finca Las Herrizas. La parcelación incontrolada efectuada en ésta parte ha derivado en un asentamiento de actividades, más propiamente de servicios (almacenaje, pequeña transformación, distribución, etc.) que industrial. Aún así existen varios talleres de corte y preparación de mármoles y productos pétreos que provocan graves disfunciones en el uso residencial.

Esta área se caracteriza por edificaciones auxiliares de una planta y otras con tipología de nave industrial, implantadas sobre el territorio aleatoriamente sin observancia de alineaciones ni condiciones de edificación alguna.

El área residencial se encuentra prácticamente consolidada por edificaciones de una planta con diversas tipologías (aislada, cerrada, etc.).

La trama urbana está estructurada sobre viales de similar caracterización (reducida funcionalidad, escasa sección, urbanización primaria o inexistente, etc.) propios del proceso de ocupación de suelo. El conjunto carece, al igual que todo el entorno próximo, de cualquier tipo de dotación al servicio de la Comunidad.

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

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la subzona de ordenanza presentan una pendiente ascendente en sentido norte sur, que acompaña a la CN 340. Así mismo caen hacia el oeste, hacia el arroyo existente.

La vegetación de porte es inexistente y su actual productividad agrícola y ganadera es nula.

El subsuelo del terreno presenta condiciones adecuadas para la edificación, según se ha comprobado en las construcciones colindantes.

## **2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana establece clasifica los terrenos como suelo urbano consolidado por la urbanización. El suelo urbano delimitado en los planos de ordenación se divide en Zonas de Ordenanza, cuyas características urbanísticas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación se contienen en las Normas Particulares del suelo Urbano del Capítulo Segundo.

Las zonas de Ordenanza se subdividen en Subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación.

Las Subzonas de ordenanza afectadas por la presente modificación son las siguientes:

- **Subzona 4.10 “Los Guijos”.**
- **Subzona 7.6 “Los Guijos Industrial”.**

Y sus determinaciones urbanísticas las siguientes:

## Subzona 4.10 “Los Guijos”.

Corresponde con un área de edificación con morfología urbana dominante de manzana compacta, siendo la tipología más común la de vivienda unifamiliar entre medianeras con dos plantas, con patio, simultaneando otros usos como talleres. El uso global es el residencial.

En esta zona se continuará con una estrategia de reequipamiento social, mejora de comunicaciones en su accesibilidad y permeabilidad y remate de los vacos intersticiales que aún quedan en la trama.

ZONA DE ORDENANZA							
Residencia Unifamiliar entre Medianeras en Manzana Compacta							
SUBZONA 4.10. LOS GUIJOS							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,75							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA (MÍN/MÁX/M)	FRENTE MÍN/MO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Asielta	200	15	a/Sec. 6	a/Sec. 6	a/Sec. 6	a/Sec. 6
	Parada	200	12	a/Sec. 6	a/Sec. 6	a/Sec. 6	a/Sec. 6
	Filera	100	6	a/Sec. 4	a/Sec. 4	a/Sec. 4	a/Sec. 4
COLECTIVA	Bloque Vertical						
	Bloque Asielta						
	Bloque Horizontal	400	24	a/Sec. 4	a/Sec. 4	a/Sec. 4	a/Sec. 4
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Alameda	300	10	a/Sec. 7	a/Sec. 7	a/Sec. 7	a/Sec. 7
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Manzana con Edificación asielta.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección del borde y entorno del arroyo Pizarra.</li> <li>• Mejora del frente a la Carretera Nacional.</li> <li>• Incremento de los espacios libres.</li> <li>• Reurbanización del área.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas.				Para la tipología de bloque horizontal se establece una relación de 1 vivienda/100 m <sup>2</sup> de suelo.  * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

Los usos permitidos son los siguientes:

RESIDENCIAL

ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS

B2. Talleres industriales y de servicios

B3. Hostelería, excepto B3XI

B4. Oficinas.

B5. Comercio.

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS. Excepto D6.  
 ESPACIOS LIBRES  
 REDES DE INFRAESTRUCTURA

**Subzona 7.6 “Los Guijos industrial”.**

Areas destinadas a actividades industriales y aquellas que adscritas a las mismas, se sitúan en el interior de la trama urbana, dentro o en la proximidad de las zonas residenciales.

ZONA DE ORDENANZA Actividades Económicas Abierta y Cerrada							
SUBZONA: 7.6. LOS GUIJOS INDUSTRIAL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA (M <sup>2</sup> MPA/M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (M)	RETANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Frente	Lateral		
INDIVIDUAL	Anteala						
	Frente						
	Filera						
COLECTIVA	Bloque Vuelto						
	Bloque Abierto						
	Bloque Frente						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada	500	10	3	3	4/Redondeada	Modestísima
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta					
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar la utilización de la subzona.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad y la conexión con los sectores colindantes.</li> </ul>							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Uso de zona Industrial. Serán de aplicación las Condiciones de Uso del Título X, Capítulo I, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo I de las Normas Urbanísticas.			

### 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 delimita dos Subzonas de Ordenanza colindantes, una con el uso global residencial y otra con el Dominante Industrial.

Sin embargo la delimitación entre ámbas no responde a la realidad, teniendo en cuenta los usos existentes. Es preciso mencionar que el criterio para delimitar el ámbito de la zona industrial tan sólo responde a la intención de reconocer dicha realidad, sin voluntad de extender la actividad al territorio inmediato. En este sentido hay que valorar las nulas condiciones de la zona para albergar instalaciones industriales, ni siquiera de mero almacenaje.

En consecuencia es claro que ha existido un error en la delimitación de la Subzona 7.6 Los Guijos Industrial, al incluir suelo comprendido entre parcelas consolidadas con el uso residencial, tal como se pone claramente de manifiesto en la documentación gráfica anexa.

Por lo tanto es necesario tramitar la presente modificación puntual de Plan General con la finalidad mencionada anteriormente de ajustar la delimitación de las subzonas de ordenanza mencionadas a los usos globales existentes en la actualidad.

### **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 procedimiento y contenido para aplicar la adaptación del Plan nos lo señala la disposición transitoria quinta al expresar que, "... Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de la Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y contenido prescrito en esta Ley...".

En razón a las disposiciones señaladas la presente Modificación y/o Rectificación debe adaptarse a la LOUA en cuanto a su justificación, contenido, competencia y procedimiento.

**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 delimitación de subzona de ordenanza - , no puede desprenderse de la misma ninguna afectación estructural, permitiendo ésta una mejor adecuación de los usos permitidos por el planeamiento a la ordenación consolidada existente.

### **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) 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.

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. DESCRIPCIÓN LA MODIFICACIÓN.**

Tal como ya se ha expuesto, la modificación consiste en reajustar la delimitación de las Subzonas de Ordenanza colindantes entre si, denominadas 4.10 "Los Guijos" y 7.6 "Los Guijos Industrial".

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

## **NORMAS URBANÍSTICAS.**

Las Normas de aplicación son las expuestas anteriormente para cada una de las Subzonas de Ordenanza, que coinciden fielmente con las establecidas en las NN.UU. del Plan General vigente.

### **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, octubre de 2.004

De acuerdo con la solicitud efectuada por la  
Alcaldía de este Ayuntamiento, le adjunto dos ejemplares de  
la Modificación Puntual del PGMO sobre el ámbito de Los Guijos  
(a instancia de D. Rafael Pelayo Ragel).

Algeciras, 22 de octubre de 2004

Fdo.: Pedro Lechuga García  
arquitecto

SR TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO