

**GERENCIA DE URBANISMO. DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO**  
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO DE ALGECIRAS RELATIVA A LA  
REGULACION DE ALTURA MAXIMA EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES.**

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO DE ALGECIRAS RELATIVA A LA REGULACION DE ALTURA MAXIMA EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES O INDUSTRIALES, ASI COMO DETERMINACION DE LAS ALTURAS LIBRES MINIMAS EN EL ESPACIO INTERIOR DE LOS MISMOS.

### **1. Objeto y finalidad.**

El Plan General de Algeciras establece una regulación de la dimensión correspondiente a cada una de las alturas máximas, sin distinción entre los diferentes usos a implantar.

Esta normativa está fundamentada en las alturas libres correspondientes al uso residencial, que durante un tiempo han podido ser adecuadas para otros usos aunque con las limitaciones derivadas del paulatino incremento de instalaciones y otras demandas de equipamiento.

Sin embargo, en el momento actual la altura libre que se desprende de la aplicación de la normativa del Plan General, 2,70 metros aproximadamente, es totalmente insuficiente para absorber las canalizaciones dispuestas en falso techo, los cantos de forjado requeridos y los espesores establecidos en el CTE respecto del ruido.

En consecuencia es necesario adaptar la Normativa del Plan General a las necesidades reales de usos no residenciales o industriales, en orden a compatibilizar el espacio necesario para las instalaciones requeridas junto con una altura libre adecuada a la actividad a desempeñar.

### **2.- Formulación.**

El presente Documento se redacta por el Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Algeciras a petición del Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo.

### **3.- 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.

El art. 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece lo siguiente:

#### **Artículo 96. Altura máxima y número de plantas**

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos, y corresponde al siguiente cuadro:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
2 Plantas	7
3 Plantas	10
4 Plantas	13,50
N Plantas	(Nx3m)+1,5m

2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marque el Plan.

3. En los demás casos de aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas a altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en las Normas Particulares.

4. Por encima de estas alturas máximas, y salvo que esté expresamente prohibido en las Normas Particulares de cada subzona, sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.

5. El número de plantas será el señalado en los planos y en las Normas Particulares para cada una de las zonas, manzanas o parcelas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.

6. La altura específica para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha manzana o parcela en el caso de contradicción con la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las Normas Particulares para la subzona en la que se encuentre.

7. No se admitirán "entreplantas", salvo diferentes niveles dentro de una planta que formen parte del mismo local, con una superficie inferior al 30% de la ocupación de cada planta, con la que deberán formar una unidad de composición y que, en ningún caso, podrán manifestarse a fachada.

#### **Artículo 98. Altura libre mínima**

1. En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las zonas con valores arquitectónicos, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.

2. En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las Viviendas de Protección Oficial siendo de 3,5 metros en planta baja en usos no residenciales, sin perjuicio de las condiciones particulares exigidas para cada actividad.

#### **4- Justificación de la necesidad de la modificación.**

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, en la regulación de la altura libre y total de la edificación no distingue entre posibles usos a implantar, considerando una dimensión propia del uso residencial.

Sin embargo se ha puesto de manifiesto la insuficiencia de tal dimensión para otros usos que demandan canalizaciones e instalaciones en falso techo y, especialmente, en edificios de uso público.

Como ejemplo, a una altura de cuatro plantas le correspondería 13,50 metros, lo que equivale a una altura media entre plantas de 3,37 metros (sin tener en cuenta que la planta baja suele necesitar mayor altura libre).

Considerando un forjado de 0,40 metros, la altura libre disponible es de 2,97 metros. Si un falso techo descolgado tiene una medida habitual de 0,50 metros quedaría una altura libre real de 2,47 metros, a todas luces insuficiente.

Por o tanto es necesario aumentar la altura máxima para cada número de plantas en aquellas edificaciones de uso distinto al residencial (hotelero, oficinas, etc.) que incluya las de carácter público.

#### **5- Régimen 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.

#### **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 Normativa - , no puede desprenderse de la misma ninguna afectación estructural, permitiendo ésta una mejor concordancia de los usos permitidos con el desarrollo de la edificación correspondiente y posibilitando además el ajuste de ésta a la legislación sectorial.

#### **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”.

#### **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.

## MEMORIA DE ORDENACION

### **1.- Objetivos.**

Tal como se ha expresado en la Memoria de Información, el objetivo de la presente innovación con carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Algeciras es la instrumentación urbanística para corregir el art. 96 de las Normas Urbanísticas del Plan.

### **2.- Criterios.**

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

- Su contribución al desarrollo de la ciudad mediante la implantación de usos no residenciales que contribuyan a la actividad económica.
- El establecimiento de importantes equipamientos públicos previstos que necesitan de la modificación contenida en el presente Documento para resolver adecuadamente su programa funcional.

Teniendo en cuenta la finalidad de la presente Modificación, que afecta a la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General, tal como expresa el art. 10.2 de la LOUA.

### **3.- Descripción de la modificación propuesta.**

La innovación que contempla la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Algeciras incide sobre las Normas Urbanísticas de la forma siguiente:

- Complementar el art. 96 en el sentido de incluir la medición de la altura máxima para cada número de plantas para usos no residenciales, equipamientos e industriales.
- Se matiza el punto de apoyo del plano inclinado en los espacios bajo cubierta (punto 4).
- Ajuste de las condiciones de las "Entreplantas" en cuanto a la separación de fachada y alturas libres.
- Se matiza la altura libre efectiva para usos no residenciales.

### **4.- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.**

Teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero del Plan General permanecen invariables.

## NORMA MODIFICADA

### Artículo 96. Altura máxima y número de plantas

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos, y corresponde al siguiente cuadro:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
2 Plantas	7
3 Plantas	10
4 Plantas	13,50
N Plantas	(Nx3m)+1,5m

Para usos distintos al residencial, tales como actividades económicas, equipamientos o industriales, la aplicación del precepto se efectuará de la siguiente forma:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
N Plantas	(NX4M)+1,0m

2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marque el Plan.

3. En los demás casos de aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas a altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en las Normas Particulares.

4. Por encima de estas alturas máximas, y salvo que esté expresamente prohibido en las Normas Particulares de cada subzona, sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.

5. El número de plantas será el señalado en los planos y en las Normas Particulares para cada una de las zonas, manzanas o parcelas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.

6. La altura específica para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha manzana o parcela en el caso de contradicción con la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las Normas Particulares para la subzona en la que se encuentre.

7. No se admitirán "entreplantas", salvo diferentes niveles dentro de una planta que formen parte del mismo local, sin salida independiente a un elemento común del edificio, con una superficie inferior al 30% de la ocupación de cada planta, con la que deberán formar una unidad de composición y que, en ningún caso, podrán manifestarse a fachada, para lo que se separarán de ésta un mínimo de tres metros.

La altura libre mínima de los espacios situados debajo o sobre las entreplantas será de 2,50 m. si se destina a la estancia de personas o al público, y de 2,20 metros si se destina a dependencias auxiliares (aseo, almacén etc.)

#### **Artículo 98. Altura libre mínima**

1. En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las zonas con valores arquitectónicos, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.

2. En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las Viviendas de Protección Oficial siendo de 3,5 metros de suelo a cara inferior de forjado en planta baja en usos no residenciales, sin perjuicio de las condiciones particulares exigidas para cada actividad. La altura libre mínima acabado el local será de 2,70 m. En las dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similar, no destinadas a la estancia de personas, se autoriza que la altura libre se reduzca a 2,20 m.

Algeciras, 10 de junio de 2010

Fdo.: Pedro Lechuga García  
arquitecto