

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 22 de enero de 2020, por la que se dispone la publicación de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 23 de marzo de 2012, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, relativa a la unidad de ejecución 6.UE.14n «Cabo Prior».

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden de 23 de marzo de 2012, aprobó definitivamente las determinaciones relativas a la «Modificación puntual del PGOU de Algeciras-Unidad de Ejecución 6.UE.14n Cabo Prior», de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), estableciendo la necesidad de subsanar una serie de deficiencias en el documento técnico y atribuyendo a la Dirección General de Urbanismo su verificación, con carácter previo al registro y publicación del instrumento de planeamiento de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

2. La Resolución de 17 de junio de 2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio informó favorablemente la simple subsanación de deficiencias contenidas en el «Documento de cumplimiento de la Orden de 23 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de aprobación definitiva» sometido a la aprobación del Pleno del Ayuntamiento de Algeciras en sesión de 5 de noviembre de 2018.

3. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

Con fecha de 30 de julio de 2019 la Delegación Territorial en Cádiz inscribió la Modificación puntual del PGOU de Algeciras-Unidad de Ejecución 6.UE.14n Cabo Prior, asignándole el núm. de registro 8129, de conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

4. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 12.1 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (modificado por Decreto 6/2019, de 11 de febrero), y el artículo 1 del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio (modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril), resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

DISPONGO

Único. Publicar la Orden de 23 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por la que se resuelve la aprobación definitiva de la «Modificación puntual del PGOU de Algeciras-Unidad de Ejecución 6.UE.14n Cabo Prior» (Anexo I) junto con su normativa urbanística (Anexo II), como anexos a la presente orden.

Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía (SITUA) (www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/urbanismo.html).

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 22 de enero de 2020

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA
Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

ANEXO I

ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, DE 23 DE MARZO DE 2012, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALGECIRAS, RELATIVA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.UE.14N «CABO PRIOR»

ANTECEDENTES

1. El Ayuntamiento de Algeciras ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a la Unidad de Ejecución 6.UE.14n «Cabo Prior», habiéndose solicitado a esta Consejería de Obras Públicas y Vivienda la aprobación definitiva, conforme al artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

2. El planeamiento vigente en el municipio de Algeciras es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente con fecha de 11 de julio de 2001. La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA, en adelante Adaptación Parcial, ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de 2009, de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de la citada ley y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

3. La presente Modificación tiene por objeto ajustar los parámetros urbanísticos del ámbito 6.UE.14n «Cabo Prior» delimitado por la Revisión del PGOU 2001 de Algeciras, con la finalidad de incluir la reserva de edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.

4. Con fecha de 7 de diciembre de 2011 se completa por parte del Ayuntamiento de Algeciras la documentación del expediente de la presente innovación, que fue aprobada

provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Algeciras en sesión de 28 de marzo de 2011.

5. Con fecha de 22 de marzo de 2012, la Dirección General de Urbanismo de esta Consejería emite informe favorable a la Modificación de referencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, debiendo no obstante realizarse una serie de subsanaciones técnicas en el documento aprobado por el Ayuntamiento en la citada sesión del Pleno de 28 de marzo de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. El objeto de la modificación es ajustar los parámetros urbanísticos del ámbito Unidad de Ejecución 6.UE.14n «Cabo Prior», al objeto de incluir la reserva de edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida. Entre las determinaciones que son objeto de modificación, se encuentran la de edificabilidad y densidad global, integrantes ambas de la ordenación pormenorizada preceptiva, de conformidad con el artículo 10.2.A.b) de la LOUA, incrementándose ambas en la modificación propuesta.

Se altera asimismo la determinación correspondiente a la reserva de edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, reserva que el planeamiento vigente no establece para el ámbito de referencia, afectando esta determinación a la ordenación estructural de conformidad con el artículo 10.1.A.b) de la LOUA. La reserva propuesta para este tipo de viviendas alcanza un porcentaje de 77.24 % de la edificabilidad global del ámbito.

La modificación contempla asimismo, la reserva de 680.40 m² de suelo destinado a sistema general de espacios libres, al objeto de mantener el estándar de dicho sistema de 13.5 m²/habitante establecido por el documento de Adaptación Parcial, al suponer la modificación un incremento poblacional de 50 habitantes. Dicho incremento poblacional se obtiene aplicando el coeficiente de 2.4 habitantes/vivienda establecido en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Como consecuencia de la alteración de las anteriores determinaciones citadas pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva, se afecta también a la ordenación establecida por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 29 de noviembre de 2007, aunque se respeta en líneas generales, delimitándose una nueva parcela donde materializar la cesión de suelo con destino al nuevo sistema general, que se segrega de la manzana 2 delimitada por el Estudio de Detalle, y redistribuyéndose la edificabilidad y número de viviendas entre las manzanas restantes.

En relación al artículo 36.2.a.2.^a de la LOUA, la Modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ninguno de los suelos afectados por la misma, no requiriendo contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

En virtud de todo ello, corresponde la aprobación definitiva de la presente Modificación a la titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías; y de acuerdo con el informe de 22 de marzo de 2012 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras relativa a la Unidad de Ejecución 6.UE.14n «Cabo Prior», de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas señaladas en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 22 de marzo de 2012, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma:

A) Se deberá aportar ficha urbanística subsanada del ámbito, que integre la totalidad de las determinaciones que el artículo 10 de la LOUA incluye entre las propias de la ordenación estructural y ordenación pormenorizada preceptiva, indicando expresamente el carácter de las mismas.

B) Se deberán resolver las contradicciones existentes en el documento técnico en relación a la consideración del ámbito como Área de Reforma Interior.

C) De conformidad con el artículo 36.2.b) de la LOUA, deberán aportarse los planos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes al instrumento de planeamiento en vigor, identificados en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 22 de marzo de 2012, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Una vez verificada por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de deficiencias anteriormente señaladas, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Algeciras, y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, una vez resuelto por el Delegado Provincial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 23 de marzo de 2012. La Consejera de Obras Públicas y Vivienda, Josefina Cruz Villalón.

ANEXO II

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO							
DENOMINACIÓN		6.UE.14n. CABO PRIOR					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
1. CLASE DE SUELO: SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUP. EDIFICABLE: 3.070,71 m ²					
2. CATEGORÍA DE SUELO: NO CONSOLIDADO (TRANSITORIO)		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 34					
4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 680,40 m ²	5. SISTEMA GENERAL VIARIO: -						
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES							
1. SUPERFICIE A.R.I.: 8.077 m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 4.301,38 m ²						
2. USO GLOBAL: Residencial	5.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 4.301,38 m ²						
3. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5325 m ² /m ²	5.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 0						
4. DENSIDAD: 55,72 viv/Ha	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 45						
II. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO.							
8. ÁREA DE REPARTO: AR 6.UE.14n							
9. APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,36 UA/m ²							
10. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,90							
COEFICIENTE DE USO GLOBAL: 1,00							
COEFICIENTE RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE: 1,10 / 1,00							
COEFICIENTE RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA: 0,66							
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
11. APROV. OBJETIVO (UA):	12. APROV. SUBJETIVO (UA)	13. APROV. OBJETIVO (UA)	14. EXCESOS APROV. (UA)				
2.998	2.698,20	299,80	0				
III. CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo neto edificable	Mínimo Espacios Libres	Mínimo Equipamiento	Mínima Cesión Aprovechamiento				
	Público	Privado	Público				
5.521,79 m ²			10% Aprovechamiento				
III. OBJETIVOS							
Operación que trata de colmatar la trama urbana siguiendo los criterios de: Continuidad de la trama viaria optimizada la movilidad interna del área. Generar un sistema de espacios parcelados adecuados a una diversificación tipológica. Coadyuvar al equipamiento del sector.							
OTRAS DETERMINACIONES							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m.l.)	RETRANQUEO	Ocupación	Alturas		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/Sec.6	s/Sec.6	s/Sec.6	II
	Pareada	240	12				
	Hilera	120	6	s/Sec.3	s/Sec.3	s/Sec.3	II
COLECTIVA	Bloque	400	12	s/Sec.3	s/Sec.3	s/Sec.3	III
	Bloque Aislado						
ACT. ECONÓMICA MORFOLOGÍA	Bloque Horiz.	400	20	s/Sec.5	s/Sec.5	s/Sec.5	II
	Abierta						
	Cerrada						
PROGRAMACIÓN			CONDICIONES DE USO				
PLAZOS / PROGRAM.	INICIO	FINAL	Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas				
E. DETALLE							
PROYECTO URBANIZACIÓN							
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN	DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS						
Compensación	Las secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II, de las Normas Urbanísticas, con las modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas del Anexo de Ordenación Pormenorizada de la presente innovación. La tercera planta de la tipología Colectiva en Bloque Vertical deberá retranquearse tres metros de todas las fachadas, exteriores o interiores del edificio.						

ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Se aplicará a las parcelas residenciales resultantes de la presente innovación, la ordenanza correspondiente al uso y tipología establecida para cada parcela, en el plano O.01 «Plano de Ordenación. Zonificación y Usos», con las particularidades que se recogen en los artículos siguientes.

Artículo 2. El número de viviendas, edificabilidad y altura, máximos, para cada parcela resultante de la presente innovación, serán los que se establecen en el cuadro del apartado A.2.3.1 del presente anexo de ordenación.

Artículo 3 Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.02 «Plano de Ordenación. Alineaciones y Rasantes» de lo presente modificación puntual.

Artículo 4. Para la tipología de vivienda colectiva en bloque vertical en manzana cerrada o compacta, se establece para la tercera planta, un retranqueo, obligatorio, respecto de todas las fachadas de 3 metros. Sobre esta última planta se permitirán un cuerpo construido con las condiciones establecidas en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras.

Artículo 5. Para todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 6.UE.14n «Cabo Prior», aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2007.