



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA.

SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL

RED

CARRETERAS DEL ESTADO

CARRETERA

A-7

TÍTULO

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).

PUNTOS KILOMÉTRICOS:

105+193 Y 105+580 MARGEN IZQUIERDA

LOCALIZACIÓN:

ALGECIRAS (CÁDIZ)

INGENIERO AUTOR: D. JOSÉ MANUEL CANSINO PÉREZ (INECO)

INGENIERO DIRECTOR: D. RODRIGO VÁZQUEZ ORELLANA

JEFE DE LA DEMARCACIÓN: D. PEDRO C. RODRÍGUEZ ARMENTEROS

CONTENIDO (TOMO ÚNICO)

- MEMORIA
- ANEJOS
- PLANOS

FECHA DE REDACCIÓN

ENERO 2020



ÍNDICE

MEMORIA.....	1
1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO.	1
2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	1
3.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	4
4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	5
5.- MARCO LEGAL	7
6.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	11
6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	11
6.2.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO	13

ANEXOS:

- ANEJO Nº1.- Solicitud de Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y fijación de Línea Límite de Edificación en el tramo colindante con el A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE presentada por Ayuntamiento de Algeciras el 5-8-2019.
- ANEJO Nº2.- Planos de clasificación del PGMOU de Algeciras y de ordenación del ámbito "5.UE.11 Pajarete".
- ANEJO Nº3.- Resolución de 11-7-2001 de Aprobación definitiva del PGMOU de Algeciras.
- ANEJO Nº4.- Plano del Plan Parcial Sector SPB-1 ("Delimitación de Polígonos") de 1993 y Plano del Modificado del Plan Parcial Polígonos PP-2, PP-3 y PP-4 del Sector SPB-01 ("Zonificación") de 1998.
- ANEJO Nº5.- Acuerdo Plenario de 2-9-1993 de aprobación definitiva del Plan Parcial SPB-1 Pajarete (hoy 5.UE.11 Pajarete) y Acuerdo Plenario de 9-10-1998 de aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial SPB-1 Pajarete.
- ANEJO Nº6.- Informe de 27-8-2019 del Ayuntamiento de Algeciras relativo a la condición de suelo urbano de diversos sectores.
- ANEJO Nº7.- Convenio suscrito entre Ministerio de Fomento y Ayuntamiento de Algeciras con fecha 16-3-2006.



PLANOS:

PLANO Nº 1.- SITUACIÓN

PLANO Nº 2.- DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO PROPUESTO

PLANO Nº 3.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN VIGENTE

PLANO Nº 4.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE.

PLANO Nº 5.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE. ORTOFOTOGRAFÍA



MEMORIA

1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO.

El objeto del presente documento es la Delimitación de Tramo Urbano, en aplicación del artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y la determinación de la Línea Límite de Edificación de la carretera A-7, en el término municipal de Algeciras (Cádiz) entre los puntos kilométricos 105+193 al 105+580, margen izquierda, en la colindancia de los ramales Algeciras-Cádiz y Málaga-Algeciras del enlace 106 con el ámbito urbanístico denominado "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" por el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Algeciras.

Este documento se redacta a petición del Ayuntamiento de Algeciras, cuya solicitud fue recibida en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental el día 5 de agosto de 2019 con registro de entrada nº 201920410002312, con el objeto de modificar la línea límite de edificación y así posibilitar la ejecución de la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" conforme al citado Plan General Municipal de Ordenación Urbanística.

2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Algeciras actualmente vigente (en adelante PGMOU), fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 11 de julio de 2001 (anuncio publicado en BOJA núm. 88, de 2-8-2001); publicándose la normativa urbanística en el BOP de Cádiz núm. 231 de fecha 4 de octubre de 2001.

En dicho PGMOU, se delimita un ámbito urbanístico clasificado de suelo urbanizable denominado Área de Planeamiento Incorporado "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE", estableciéndose expresamente en la normativa del PGMOU (artículo 3.13) que las condiciones particulares y gráficas por las que se rige dicho ámbito urbanístico son las del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con anterioridad al PGMOU. Consecuencia de ello, el planeamiento a tener en cuenta en el "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" es el Plan Parcial del citado ámbito urbanístico (denominado Sector SPB-1 en el anterior Planeamiento General) que fue objeto de aprobación definitiva por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Algeciras de fecha 2 de septiembre de 1993, y la



modificación del citado Plan Parcial aprobada definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 9 de octubre de 1998.

Con fecha 16 de marzo de 2006 se suscribe Convenio entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Algeciras mediante el cual, entre otras cuestiones, se procede a modificar la calificación de la Variante Intermedia de Algeciras como carretera convencional, y consecuencia de ello, la línea límite de edificación en dicho tramo de la carretera A-7 se sitúa a 25 metros desde la arista exterior de la calzada. El tramo que nos ocupa de A-7 forma parte de la Variante Intermedia de Algeciras.

Con fecha 1 de octubre de 2015 entra en vigor la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que deroga la anterior Ley 25/1988 de Carreteras, que introduce, como novedad, que los ramales tienen la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada (artículo 33.2).

Por el Ayuntamiento de Algeciras se tramita la Modificación Puntual del Plan Parcial "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE", relativa a la parcela P-2-1 del polígono de actuación PP-2 de dicho ámbito urbanístico, siendo aprobada inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 19 de febrero de 2013 y posteriormente, de nuevo, aprobada inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 6 de marzo de 2015. Dicho Modificación Puntual tiene por objeto el cambio de uso de la parcela P-2-1 prevista en el planeamiento (uso residencial) por un uso comercial que permita la implantación de una Estación de Servicio y un Área Comercial sobre la citada parcela.

Dicho expediente de modificación fue informado desfavorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental mediante Resoluciones de fechas 22-6-2015 y 18-2-2016, siendo uno de los motivos del informe desfavorable de fecha 18-2-2016 el incumplimiento de la línea límite de edificación, ya que una vez entrada en vigor la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, el artículo 33.2 de la misma establece que línea límite de edificación en los ramales debe situarse a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada (en este caso, del ramal Málaga-Algeciras del enlace 106 de la A-7). Dicha resolución de 18-2-2016 fue objeto de recurso de reposición por el promotor del ámbito urbanístico A.P.I. 5.UE.11, resolviéndose dicho recurso por la Dirección General de Carreteras mediante Resolución de fecha 3-2-2017, la cual confirma la línea límite de edificación



establecida en la resolución de 18-2-2016 (50 metros desde el borde la calzada del ramal del enlace 106 de la A-7).

Consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento de Algeciras presenta ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, en abril de 2018, nuevo documento de Modificación Puntual del Plan Parcial citado, en la que establece la línea límite de edificación a 50 metros desde el citado ramal, el cual ha sido informado favorablemente por la citada Demarcación con fecha 6-6-2018, no constando la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual.

Con fecha 5 de agosto de 2019 tiene entrada en el registro de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental oficio del Ayuntamiento de Algeciras por el que solicita la reducción de la línea límite de edificación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

Previamente se había recibido con fecha 24-7-2019 escrito, con esta misma petición (reducción línea límite de edificación), de la entidad AGROPENINSULAR, S.A. como titular de la parcela número 2.1 de la Unidad de Ejecución PP-2 del Sector SPB-1 Pajarete, hoy Sector "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" en el actual PGMOU.

En la solicitud municipal se expone que la parcela P.2.1. reúne las condiciones para ser considerada Suelo Urbano consolidado. Asimismo; en otro escrito del Ayuntamiento de Algeciras de fecha 27-8-2019, se explicita que todo el ámbito "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" reúne las condiciones de suelo urbano consolidado (Anejo nº6). Este segundo escrito responde a otro de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, para la redacción del Estudio de Delimitación de Tramo Urbano global de Algeciras que se cita en el párrafo siguiente.

Asimismo, cabe indicar que se está redactando un estudio de delimitación de tramo urbano para todas las vías de la Red de Carreteras del Estado que discurren por el núcleo principal de la ciudad de Algeciras, abarcando la A-7, la N-340, la N-350 y la N-357, también respondiendo a una petición municipal de agosto de 2016.

Este Estudio, se encuentra en fase de revisión por la dificultad que ha supuesto la definición de las zonas de dominio público y servidumbre, lo que unido a su amplitud y la gran variedad de ámbitos urbanísticos afectados en diversos estados de desarrollo, y cuyo carácter de suelo urbano está aclarándose con la Gerencia de Urbanismo, han dado lugar a que dicho estudio de delimitación de tramo urbano no haya podido



concluirse y remitirse a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para su tramitación.

A la vista de ello, y en aras de atender a esta nueva petición municipal, relativa a un ámbito más concreto y menor que el estudio general solicitado anteriormente, y habiendo confirmado en ella el Ayuntamiento de Algeciras el carácter actual de suelo urbano de este ámbito, se ha procedido a redactar el presente estudio de delimitación de tramo urbano de la A-7 siguiendo el criterio de otros estudios de delimitación redactados anteriormente por esta Demarcación, en su tramo colindante con el ámbito urbanístico "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE", es decir margen izquierda de la A-7 entre los PP.KK. 105+193 y 105+580. El ámbito objeto de este estudio se inicia en el PK 105+193, en el final del ramal Algeciras-Cádiz del enlace 106 de la A-7, y finaliza en el PK 105+580, coincidente con el límite del referido ámbito urbanístico por el Este.

Para ello se pidió con fecha 5-8-2019 a AGROPENINSULAR S.A. una serie de documentación urbanística de detalle del desarrollo del Sector urbanístico, la cual se ha recibido en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con fecha 1-10-2019 (R.E.201920410002801).

Se redacta el presente Estudio por encargo de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental a la empresa INECO, enmarcado dentro de los trabajos contemplados en el Encargo del Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras) a la sociedad "Ingeniería y Economía del Transporte S.M.E. M.P., S.A." (INECO), adscrita a dicho Ministerio, de "Apoyo técnico y jurídico en la realización del seguimiento y coordinación de actuaciones de Estudios Informativos, Proyectos y Obras, Dirección Ambiental en fase de explotación, tramitación de Expropiaciones, Conservación, Explotación, Gestión Patrimonial y apoyo a Pagaduría en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental", de 28 de marzo de 2018.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El referido ámbito urbanístico se sitúa parcialmente en la zona de protección de la carretera de titularidad estatal A-7, que discurre de forma paralela, en su margen izquierda, al citado ámbito en un tramo de aproximadamente 450 metros, siendo esta carretera la arteria viaria principal del término municipal de Algeciras. Dicho ámbito urbanístico colinda con los ramales Algeciras-Cádiz y Málaga-Algeciras del enlace 106 de la carretera A-7, resultando afectadas, en relación con la legislación sectorial de



carreteras, únicamente dos parcelas lucrativas, una de ellas, ya edificada en su totalidad, donde se ubica el centro comercial denominado "Puerta Europa", con una edificabilidad de 35.000 m², y otra, que es la parcela que motivó la tramitación de la Modificación Puntual del Plan Parcial descrita en los antecedentes del presente documento (parcela P-2-1 del polígono de actuación PP-2 del A.P.I. 5.UE.11 Pajarete), la cual linda con el ramal Málaga-Algeciras, y que actualmente no está edificada.

Actualmente el acceso principal al referido ámbito urbanístico se realiza a través del enlace 106 de la carretera A-7 en su margen izquierda.

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

El PGMOU vigente de Algeciras delimita un ámbito urbanístico denominado Área de Planeamiento Incorporado "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE", estando clasificado como suelo urbanizable "en transición", con una superficie aproximada de 303.424 m², una edificabilidad máxima de 180.008 m² y un uso mayoritario de residencial, con una previsión de 1.140 viviendas como número máximo, compatible con uso comercial.

En relación con la ordenación pormenorizada del ámbito "A.P.I. 5.UE.PAJARETE", el vigente PGMOU de Algeciras (artículo 275 de las normas urbanísticas) remite al planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del PGMOU, el cual se corresponde con la Modificación del Plan Parcial Polígonos PP2, PP3 y PP4 del Sector SPB-1 "Pajarete", que fue objeto de aprobación definitiva por Acuerdo Plenario municipal de fecha 9-10-1998. Dicho documento de planeamiento de desarrollo modifica al Plan Parcial del Sector SPB-1 "Pajarete" que fue objeto de aprobación definitiva por Acuerdo Plenario de fecha 2-9-1993. Se adjunta al presente documento, como Anejo 5, certificación de los referidos Acuerdos Plenarios de fechas 2-9-1993 y 9-10-1998, referidos, respectivamente, a la aprobación definitiva del Plan Parcial SPB-1 "Pajarete" y su Modificación.

Se adjunta en el Anejo 4 Plano del Plan Parcial Sector SPB-1 ("Delimitación de Polígonos") de 1993 y Plano del Modificado del Plan Parcial Polígonos PP-2, PP-3 y PP-4 del Sector SPB-01 ("Zonificación") de 1998.

Tras la consolidación paulatina de la urbanización, la zona objeto de este Estudio, se encuentra totalmente urbanizada y cuenta con todas las características de un suelo urbano, al estar dotado de acceso rodado por vía urbana, con un entramado viario que da acceso a parcelas edificadas y edificables, además de disponer de los



servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, tal y como queda acreditado por el informe del Arquitecto Municipal de fecha 2 de agosto de 2019, en el que concluye que los suelos colindantes de este ámbito con la A-7 tienen la consideración de suelo urbano consolidado.

El PGMOU vigente de Algeciras, que fue tramitado estando en vigor la ya derogada Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, establece, en el artículo 251 de la normativa urbanística, en relación con las zonas de protección de las carreteras estatales, que en *"las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988) y su Reglamento. Por tanto, las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de las estipuladas en la vigente legislación de carreteras en función del tipo de vía, y en todo caso, nunca a menos de veinticinco metros (25 m), contados a partir de la arista exterior de la calzada"*.

El artículo 84 apartado 2 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, establece en relación con la línea límite de edificación que los ramales de enlaces tienen la consideración de carreteras convencionales, y por tanto en dichos ramales la línea límite de edificación, según la derogada Ley 25/1988, se situaba a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Tras la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que deroga la anterior Ley 25/1988 de Carreteras, se introduce, como novedad, en relación con la línea límite de edificación (artículo 33 apartado 2), que *"los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso"*.

Por todo lo expuesto anteriormente, a efectos del presente documento la actual línea límite de edificación, en las parcelas del "A.P.I. 5.UE.11 Pajarete" adyacentes a los ramales del enlace 106 de la A-7 se sitúa a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada de dichos ramales, de conformidad con lo establecido en el artículo 33 apartado 2 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras; criterio confirmado por la resolución de la Dirección General



de Carreteras de fecha 3-2-2017 que desestimaba el recurso de reposición citado en el apartado 2 de esta Memoria.

5.- MARCO LEGAL

A continuación, se exponen los preceptos legales que se consideran de aplicación en este caso:

• Artículo 47 (Tramos urbanos) de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras, establece:

"1. A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurren por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado."

• Artículo 48 (Estudio de delimitación de tramos urbanos) de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras, establece:

"1. En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.

La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley."

Cabe indicar que en el tramo de la A-7 objeto del presente documento, no se ha aprobado con anterioridad ningún Estudio de Delimitación de Tramo Urbano, por lo que es de aplicación lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que establece:

"En aquellos municipios en los que no hubiera estudio de delimitación de tramos urbanos definitivamente aprobado, y hasta tanto no se disponga del mismo, se

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS



considerarán tramos urbanos y travesías aquellos que tuvieran dicha condición a la entrada en vigor de la presente ley en virtud de la normativa anterior."

Por tanto, si relacionamos dicha disposición con la derogada Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, que en su artículo 37 establece que:

"2. Se consideran tramos urbanos aquéllos de las carreteras estatales que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico [. . .]. " y teniendo en cuenta que a tal efecto los terrenos colindantes con la A-7 en el ámbito urbanístico del "A.P.I. 5.UE.11 Pajarete", situados en la margen izquierda entre los PP.KK. 105+193 y 105+580, tienen la consideración de suelo urbano (consolidado), de conformidad con el informe del Arquitecto municipal de fecha 2 de agosto de 2019 y el informe del Ayuntamiento de Algeciras (Delegación de Urbanismo) de 27 de agosto de 2019, y, por tanto, podemos considerar que el tramo de la A-7 que nos ocupa tiene la consideración de tramo urbano.

• Artículo 33 (Zona de limitación a la edificabilidad) de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, establece:

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

[...]

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la



línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 37/2015 de Carreteras, el estudio de delimitación de tramo urbano debe fijar la zona de dominio público y también la zona de servidumbre, si bien en relación con la zona de dominio público viario cabe indicar que el presente estudio no es un expediente de deslinde y por tanto la línea de dominio público que se establece en el presente documento es la resultante de la aplicación del artículo 29 apartados 1 y 2 de la referida Ley 37/2015 de Carreteras (3 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista), todo ello sin perjuicio que dicha zona demanial puede ser, en su caso, inferior o superior a dicha distancia y ello al no presuponer, dicha línea de dominio público, el límite real de la titularidad pública, por ejemplo, como resultado de una expropiación, o de la propiedad privada.

Exponemos a continuación los artículos de la Ley 37/2015 de Carreteras que definen las zonas de dominio público, y servidumbre:

“Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.



2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmante o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y



la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

6.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 37/2015 de Carreteras (PGMOU aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 11 de julio de 2001) establece en su normativa urbanística (artículo 251) la remisión, en cuanto a las zonas de protección de las carreteras estatales, a la Ley de Carreteras vigente en el momento de aprobación del PGMOU (la ya derogada Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras), estableciéndose expresamente en dicho artículo 251, en relación con la línea límite de edificación, que las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar no podrán situarse, en todo caso, nunca a menos de 25 metros contados a partir de la arista exterior de la calzada.

Asimismo, el artículo 84 apartado 2 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, establece en relación con la línea límite de edificación que los ramales de enlaces tienen la consideración de carreteras convencionales.

Consecuencia de lo anterior, en base a la citada normativa, el PGMOU establece de forma genérica una distancia mínima en relación con la línea límite de edificación que, aplicable al presente caso (25 metros de la arista exterior de la calzada del ramal del enlace 106 de la A-7), se considera compatible con el planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del PGMOU, planeamiento que el mismo PGMOU incorpora como propio en el ámbito "API. 5.UE.11 Pajarete".



Consecuencia de ello, a petición del Ayuntamiento de Algeciras y conforme al artículo 48 de la Ley 37/2015 de Carreteras en su apartado 1, se entiende conveniente modificar la línea límite de edificación actual de 50 metros a 25 metros, conforme al planeamiento vigente a la entrada en vigor de dicha Ley.

Asimismo, la fijación de la línea límite de edificación a distancia inferior no tiene influencia alguna en las zonas de protección de la A-7 ni representa peligro alguno para la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, ni tampoco incumple las previsiones del Ministerio de Fomento en cuanto a planificación viaria en la zona.

Por otro lado, en lo que respecta al ruido, la aprobación de presente estudio de delimitación de tramo urbano este estudio implicará que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación, en su caso, de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán costeados y ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal. Esta cuestión ya se incluyó en los informes sectoriales de esta Demarcación al documento de Modificación Puntual del Plan Parcial "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE", relativa a la parcela P-2-1 del polígono de actuación PP-2 de dicho ámbito urbanístico.

Consecuencia de lo anterior, cabe indicar que este estudio se tramita con la condición expresa de que se acepten por los propietarios de terrenos colindantes y afectados por este estudio las referidas prescripciones relativas al ruido, en caso contrario, la propuesta del presente estudio sería la de mantener la línea límite de edificación en la situación actual (50 metros desde la arista exterior de la calzada de los ramales del enlace 106 de la A-7).

Por tanto, considerando justificada la reducción de la distancia de la línea límite de edificación en el "A.P.I. 5.UE.11 Pajarete", se procede a la redacción del presente Estudio de Delimitación de Tramo Urbano proponiendo situar la línea límite de

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS



edificación de la carretera A-7 entre los PP.KK. 105+193 y 105+580, margen izquierda, de conformidad con los artículos 47 y 48 de la Ley 37/2015, de carreteras, a distancia inferior a la prescrita en el artículo 33.2 de esta Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, reduciendo dicha distancia de 50 a 25 metros en los ramales del enlace 106 en el ámbito del Estudio.

En base a ello, la propuesta se enfoca hacia la armonización de:

- en primer lugar, el cumplimiento de la vigente ley de carreteras de preservar las zonas de protección de las carreteras con usos o servicios compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones de otras competencias concurrentes,

- y, en segundo lugar, la de posibilitar los objetivos del PGMOU en el ámbito urbanístico "A.P.I. 5.UE.11 Pajarete", que permitan la continuidad y desarrollo futuro del citado ámbito, definiendo para ello una nueva línea límite de edificación que compatibiliza ambos objetivos.

En el Plano N°4 de este Estudio se define la línea límite de edificación propuesta con la definición de las coordenadas U.T.M. de cada uno de sus vértices. Asimismo, se definen la arista exterior de la explanación y las zonas de dominio público y de servidumbre.

El artículo 48.1 de la Ley 37/2015, de Carreteras también indica que en el estudio de delimitación de tramo urbano se fijarán los tramos que se consideran travesías; en el tramo urbano que nos ocupa no se dan las condiciones especificadas en el artículo 46.1 de dicha Ley, por lo que no se considera travesía.

6.2.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La propuesta de delimitación de tramo urbano se establece en el Plano N°2.

La línea límite de edificación propuesta queda definida a través de las coordenadas U.T.M. (ETRS89, HUSO 30) de los vértices de la misma:



LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA (COORDENADAS U.T.M. ETRS89 HUSO 30)					
PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
1	278387,450	4001640,971	22	278539,143	4001798,531
2	278395,241	4001631,781	23	278540,874	4001802,008
3	278422,566	4001645,883	24	278544,872	4001809,067
4	278433,084	4001658,864	25	278548,197	4001815,922
5	278438,794	4001665,393	26	278563,579	4001854,196
6	278443,386	4001670,368	27	278564,978	4001857,857
7	278451,493	4001678,976	28	278567,558	4001864,573
8	278459,567	4001687,664	29	278569,293	4001869,214
9	278467,636	4001696,427	30	278570,612	4001872,654
10	278474,954	4001703,979	31	278572,783	4001878,484
11	278481,798	4001711,172	32	278573,945	4001881,553
12	278488,594	4001718,215	33	278575,535	4001885,421
13	278495,063	4001725,162	34	278576,658	4001887,983
14	278500,828	4001731,393	35	278578,507	4001891,837
15	278507,258	4001739,114	36	278579,929	4001894,511
16	278513,127	4001747,045	37	278581,856	4001897,931
17	278518,189	4001754,027	38	278584,988	4001903,610
18	278521,548	4001760,225	39	278586,059	4001905,873
19	278524,906	4001769,556	40	278588,044	4001910,934
20	278528,405	4001777,182	41	278590,054	4001916,177
21	278533,075	4001786,900	42	278564,353	4001919,000

Dichos vértices quedan reflejados en los Planos Nº 4 y 5 de este Estudio.

En Sevilla, a enero de 2020.

El Ingeniero Autor del Estudio
(INECO)

El Ingeniero Director del Estudio

Fdo.: José Manuel Cansino Pérez.

Fdo.: Rodrigo Vázquez Orellana.

CONFORME

El Ingeniero Jefe de la Demarcación



Fdo.: Pedro C. Rodríguez Armenteros.

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 1:

Solicitud de Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y fijación de Línea Límite de Edificación en el tramo colindante con el API 5.UE.11 PAJARETE presentada por Ayuntamiento de Algeciras el 5-8-2019.



MFOM D.C. SEVILLA
 Entrada
 Nº. 201920410002312
 05-08-2019 10:57:58



Jef

Gerencia de Urbanismo

JEFE DE LA
 DEMARCACION DE CARRETERAS
 DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL
 Avda Américo Vespucio, 5
 Edificio Cartuja – Portal 1 Planta 1ª
 ISLA DE LA CARTUJA. 41071 SEVILLA

**Asunto: Modificación puntual del A.P.I. 5UE11 “Pajarete” relativa al polígono de actuación PP-2.
 Interesado: AGROPENINSULAR S.A.**

Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental en relación con la línea límite de edificación.

En relación con la citada Modificación puntual del A.P.I. Pajarete, tengo a bien solicitarle la reducción de la dimensión que fija la zona de limitación a la edificabilidad, de forma que se posibilite la edificación en la parcela afectada, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

Le adjunto informe técnico al respecto en el que se justifica tal solicitud y que la parcela está considerada como suelo urbano consolidado.

Atentamente

La Delegada de Urbanismo
 Yéssica Rodríguez Espinosa



Gerencia de Urbanismo
 Plaza Andalucía Local 0
 Tel. 956 646992

urbanismo.algeciras.es

Pág. 1/1

Código Seguro de Verificación	IV6Q4O742B7D5KHSYM5FKD27CU	Fecha	02/08/2019 13:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	YESSICA RODRIGUEZ ESPINOSA (CONCEJAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV6Q4O742B7D5KHSYM5FKD27CU	Página	1/1





Asunto: Modificación puntual del A.P.I. 5UE11 "Pajarete" relativa al polígono de actuación PP-2.

Interesado: AGROPENINSULAR S.A.

Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental en relación con la línea límite de edificación.

En los informes sectoriales emitidos por la Demarcación de Carreteras a la citada Modificación Puntual, se estableció la zona de limitación a la edificabilidad según el artículo 33.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras a 50 metros del borde de calzada del ramal adyacente a la parcela del Enlace 106A.

Esta dimensión afecta a la parcela P2-1 de tal manera que limita considerablemente la implantación de los usos y edificabilidad establecidos en el planeamiento correspondiente, que es el plan parcial del sector Pajarete (aprobación definitiva el 2 de septiembre de 1993) y posterior modificación del mismo (aprobación definitiva el 9 de octubre de 1998).

La obra de urbanización en la práctica totalidad del Area correspondiente al API 5UE11 "Pajarete" se encuentran concluidas y la mayor parte de las parcelas edificadas conforme a las determinaciones del plan parcial.

En este sentido es de aplicación lo establecido en el artículo 45.2 A de la LOUA, que define la categoría de suelo urbano consolidado:

- La parcela forma parte de un núcleo de población existente y está dotada de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- La zona está consolidada en más de las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según el plan parcial, y se integra en la malla urbana conectando a los servicios urbanísticos básicos.
- Los terrenos han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

De lo expuesto cabe concluir que la parcela P2.1, afectada por la zona de limitación a la edificabilidad de la A-7, reúne las condiciones para ser considerada Suelo Urbano Consolidado.

En consecuencia debe requerirse de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, que se sitúe la zona de limitación de la edificabilidad a 25 metros del borde de la calzada del ramal adyacente a la parcela del Enlace 106A.

Algeciras, a fecha de la firma electrónica

DELEGADA DE URBANISMO



Código Seguro De Verificación	2KyrLe1Io8sJNq6/iABa+Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dtor.tecnico de Urbanismo Pedro Jose Lechuga Garcia	Firmado	02/08/2019 10:43:29
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/		

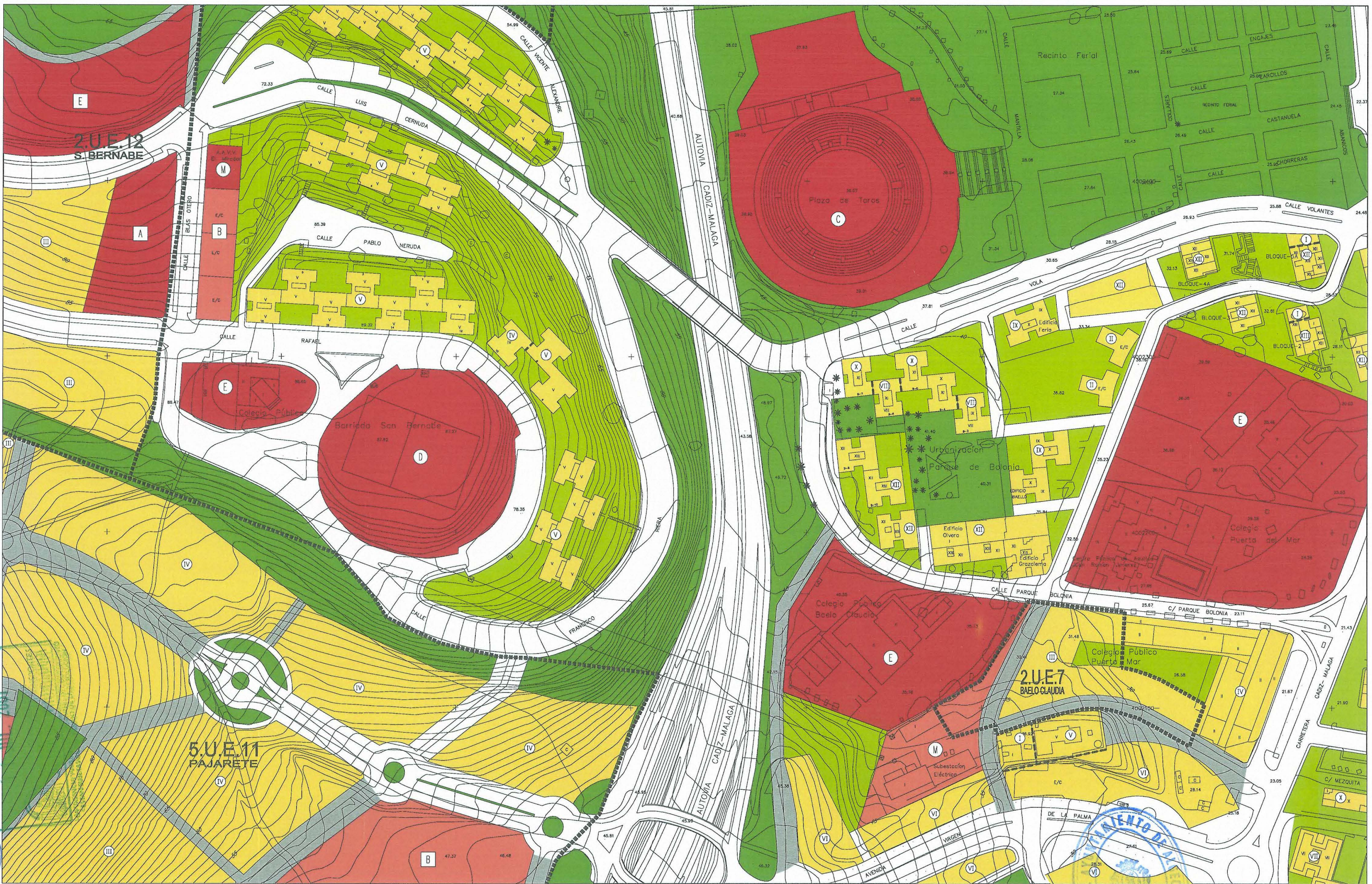


ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 2:

Planos de clasificación del PGMOU de Algeciras y de ordenación del ámbito "5.UE.11 Pajarete".



SUELO URBANO: EDIFICABLE	SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO	S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE EJECUCION	ALTURA MAXIMA	A ASISTENCIAL	O OCIO
SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO	S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SISTEMA GENERAL EN S.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS	ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA	CONSERVACION DE USOS EXISTENTE	B COMERCIAL Y HOSTELERO	P APARCAMIENTO
SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS	VIARIO PROPUESTO	ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE	ELEMENTOS A CONSERVAR	C CULTURAL	R RELIGIOSO
SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO	SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS		LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE	ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION	D DEPORTIVO	U UNIVERSITARIO
			SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	ELEMENTO CATALOGADO	E EDUCACIONAL	Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
					M ADMTO. Y S. PUBLICO	○ EQUIPAMIENTO EXISTENTE
					N DEFENSA	□ EQUIPAMIENTO PROPUESTO



Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

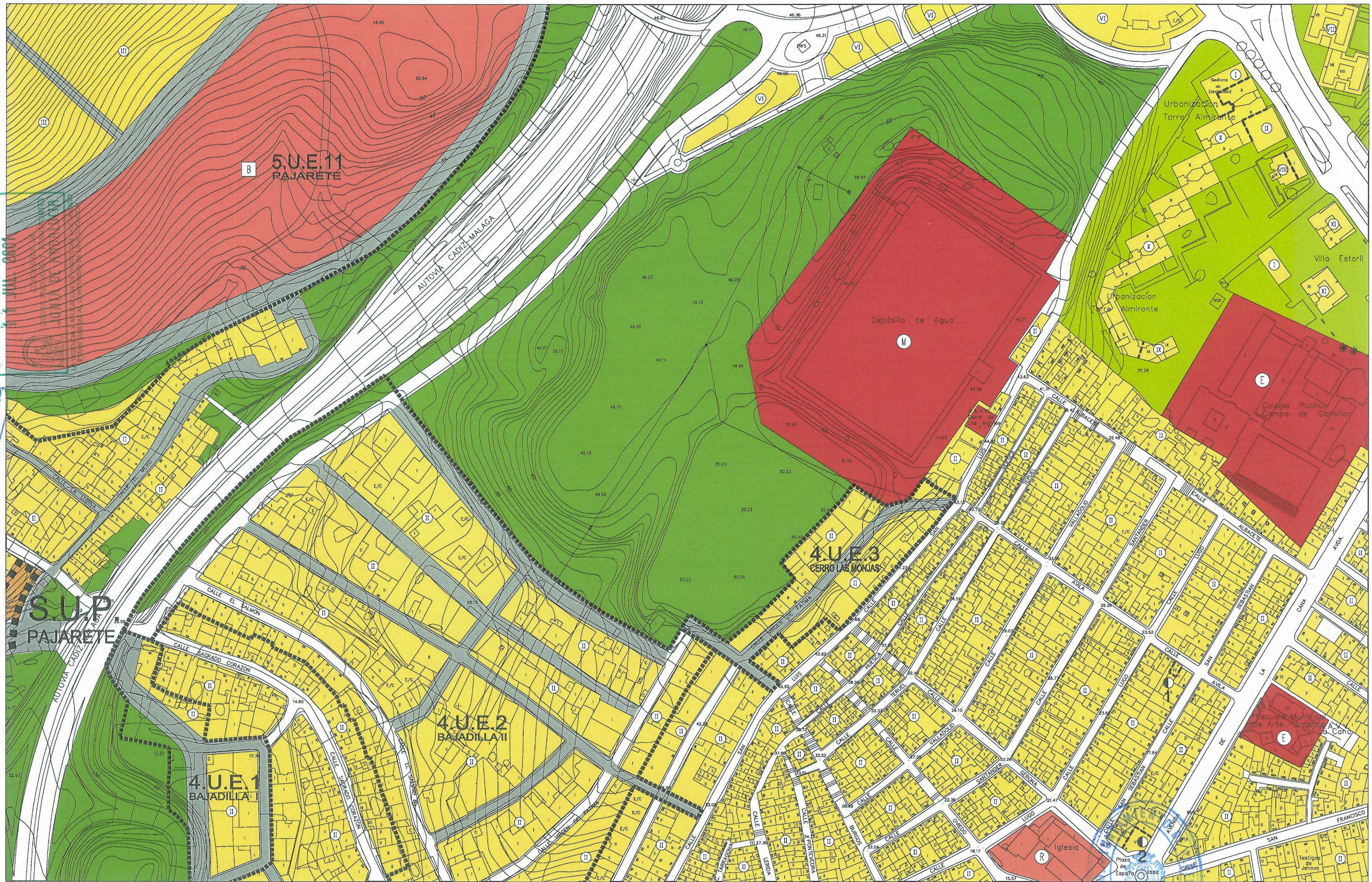
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION 1.998

NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

G-8	H-8	I-8
G-9	H-9	I-9
G-10	H-10	I-10

Escala: 1/2.000

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 LA SECRETARÍA DE LA GERENCIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ANDALUCÍA



<ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANO: EDIFICABLE SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO 	<ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS 	<ul style="list-style-type: none"> S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SISTEMA GENERAL EN S.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS VIARIO PROPUESTO 	<ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE EJECUCION ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 	<ul style="list-style-type: none"> II ALTURA MAXIMA CONSERVACION DE USOS EXISTENTE ELEMENTOS A CONSERVAR ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION ELEMENTO CATALOGADO 	<ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL B COMERCIAL Y HOSTELERO C CULTURAL D DEPORTIVO E EDUCACIONAL M ADMITVO. Y S. PUBLICO N DEFENSA 	<ul style="list-style-type: none"> O OCIO P APARCAMIENTO R RELIGIOSO U UNIVERSITARIO Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO ○ EQUIPAMIENTO EXISTENTE □ EQUIPAMIENTO PROPUESTO
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION 1.998

NUCLEO PRINCIPAL ORDENACION DEL SUELO

Escala: 1/2.000

G-9	H-9	I-9
G-10	H-10	I-10
G-11	H-11	I-11

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 3:

Resolución de 11-7-2001 de Aprobación definitiva del PGMOU de Algeciras

temporal de recepción o salida. El sistema de registro garantizará la constancia en cada asiento, ya sea de entrada o de salida, de un número, epígrafe expresivo de su naturaleza, fecha de entrada o de salida, identificación del remitente y destinatario, y referencia al contenido del escrito.

e) Libros de contabilidad, de conformidad con la normativa de aplicación.

f) Cualesquiera otros que procedan legalmente.

2. Con independencia de los derechos de información y acceso de los miembros de la Federación y señaladamente de los asambleístas que, en lo que atañe a su específica función, deberán disponer de la documentación relativa a los asuntos que se vayan a tratar en la Asamblea General con una antelación suficiente a su celebración, los libros federativos están abiertos a información y examen, de acuerdo con la legislación vigente, cuando así lo dispongan decisiones judiciales, de los órganos competentes en materia deportiva y, en su caso, de los auditores.

TITULO X

LA DISOLUCION DE LA FEDERACION

Artículo 106. Causas de disolución.

La Federación se disolverá por las siguientes causas:

a) Acuerdo de la Asamblea General, convocada en sesión extraordinaria y con ese único punto del Orden del Día.

Dicho acuerdo, que será adoptado necesariamente por mayoría cualificada de dos tercios de los miembros de la Asamblea, así como la certificación acreditativa del estado de la tesorería, se comunicará al órgano administrativo deportivo competente de la Junta de Andalucía, a los efectos previstos en la normativa aplicable.

b) Integración en otra Federación Deportiva andaluza.

c) Revocación administrativa de su reconocimiento.

d) Resolución judicial.

e) Aquellas otras previstas en el ordenamiento jurídico.

Artículo 107. Destino del patrimonio neto.

En el acuerdo de disolución, la Asamblea General designará una Comisión liquidadora del patrimonio de la Federación, con capacidad para administrar, conservar y recuperar los bienes y derechos de la entidad, efectuar pagos y, en general, ejercer aquellas otras acciones imprescindibles para practicar la liquidación final.

En todo caso, el patrimonio neto resultante, si lo hubiera, se destinará al fomento y práctica de actividades deportivas, salvo que por resolución judicial se determine otro destino.

TITULO XI

APROBACION Y MODIFICACION DE LOS ESTATUTOS Y REGLAMENTOS FEDERATIVOS

Artículo 108. Acuerdo.

Los estatutos y reglamentos federativos serán aprobados por la Asamblea General, al igual que sus modificaciones, mediante acuerdo de la mayoría cualificada de dos tercios de sus miembros.

Artículo 109. Procedimiento de modificación.

1. El procedimiento de modificación de los estatutos se iniciará a propuesta del Presidente, de la Junta Directiva o de un tercio de los miembros de la Asamblea General.

Dicha propuesta, acompañada de un informe detallado que motive las causas que la originan, será sometida a la Asamblea General, en convocatoria extraordinaria y con expresa inclusión de la misma en el Orden del Día.

2. La modificación de los reglamentos seguirá el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Artículo 110. Inscripción en el Registro Andaluz de Entidades Deportivas.

Los acuerdos de aprobación o de modificación adoptados serán remitidos para su ratificación al órgano administrativo competente en materia deportiva de la Junta de Andalucía. Asimismo, se solicitará su inscripción en el Registro Andaluz de Entidades Deportivas.

Las disposiciones aprobadas o modificadas sólo producirán efectos frente a terceros desde la fecha de inscripción en el Registro Andaluz de Entidades Deportivas.

Disposición Final. Sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, los presentes estatutos surtirán efectos frente a terceros una vez ratificados por el Director General de Actividades y Promoción Deportiva e inscritos en el Registro Andaluz de Entidades Deportivas.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 11 de julio de 2001, sobre la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras.

El expediente de Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras fue aprobado provisionalmente por el Pleno del citado Ayuntamiento el 15 de mayo de 2000 y, con fecha 23 de marzo de 2001, aprobó un Documento Complementario que completaba o modificaba, según el caso particular, el Documento aprobado anteriormente.

La Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, en sesión celebrada el 21 de junio de 2001, ha informado el expediente después de su análisis y tras conocer el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de junio de 2001.

Visto los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 5.2.10 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras por cuanto su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente.

Segundo. El Ayuntamiento de Algeciras deberá subsanar o completar las determinaciones de la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana que se señalan en los apartados siguientes para su adecuación a la legislación urbanística de aplicación:

1. Las Areas de Planeamiento Incorporado y las Unidades de Ejecución 5 UE.8, 5 UE.9 y 5 UE.10 deberán recibir el tratamiento de suelo urbanizable, en régimen transitorio, que les corresponde. Artículo 19.2 y 3, Reglamento de Planeamiento, RP.

2. En la regulación establecida en el artículo 271 de las Normas Urbanísticas del Plan, relativa a las condiciones y

procedimiento para la determinación de la categoría de suelo urbano no consolidado, se contemplará que forma parte de esta categoría exclusivamente el suelo incluido por el Plan General en las Unidades de Ejecución. Todo ello de acuerdo con el artículo único de la Ley 1/97, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 72.3.A.b) y f), TRLS 92), y artículo 14 de la Ley 6/98, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y teniendo en cuenta la información resultante del Plan General.

3. El Sector núm. 11 «El Algarrobo», de suelo urbanizable programado, deberá ordenarse de forma que se asegure un uso netamente turístico; que los espacios libres respondan a las propuestas que para Parques y Áreas recreativas Metropolitanas contiene el Documento del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar en tramitación y a las de la Declaración de Impacto Ambiental; y que no se produzca la continuidad con el núcleo urbano principal. Su edificabilidad debe reducirse en coherencia con el documento de aprobación inicial del Plan General, y con las condiciones anteriores. Resolverá adecuadamente sus accesos y su relación con la carretera N-340 en coherencia con el Plan y de forma coordinada con el organismo competente en materia de carreteras.

4. El Plan Especial que desarrolle el Sistema General Portuario tendrá como criterios orientadores los establecidos con carácter general por el Plan General. No podrá establecerse la implantación de actividades o edificaciones de carácter «puramente inmobiliario» a que se hace referencia en el artículo 312.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Art. único de la Ley 1/97 (artículo 72.2.d), TRLS92); artículo 25.1.b) RP y artículos 15.6 y 18 de la Ley 27/92, de Puertos.

5. Se deberán tener en cuenta las observaciones expresadas en la Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz de 4 de octubre de 2000.

6. Se completarán las condiciones de implantación relativas a la protección de yacimientos arqueológicos en el sentido del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Cádiz, de 2 de mayo de 2001.

7. La concreción del trazado de la variante exterior de la carretera N-340 se coordinará especialmente con la administración competente en materia de carreteras. Lo anterior también se incorporará en las determinaciones de los sectores afectados por su trazado.

Tercero. Suspender la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan.

1. La clasificación como suelo urbanizable programado del Sector 1 «La Menacha 2» por considerar inadecuada la Declaración de Impacto Ambiental por el valor forestal de sus terrenos. Artículo 20 de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

2. La clasificación como suelo urbanizable programado del Sector 3 «La Arrejanosa» por considerarse inadecuada dentro de la estructura general de ordenación que el Plan propone, debido a su localización en relación con el Sistema General de Espacios Libres que le circunda, y su situación respecto del resto del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

3. La edificabilidad propuesta a la Unidad de Ejecución «Acceso Central», UE-3PE.7, que deberá ajustarse, mediante la reducción oportuna, para su correcta integración en la zona teniendo en cuenta su superficie y el destino de una parte importante de ella a Sistema Técnico Ferroviario.

4. La edificabilidad del conjunto formado por las Unidades de Ejecución 3 UE.1 «Los Ladrillos» y 3 UE.2 «El Mirador», que deberá ajustarse, mediante la reducción oportuna, teniendo en cuenta su superficie y condiciones del entorno, adoptando asimismo las medidas precisas para la adecuación e integración de los usos y condiciones de edificación resultantes en la zona donde se sitúa, atendiendo especialmente a la

red viaria y al sistema de comunicaciones, así como desde el punto de vista paisajístico. Art. único de la Ley 1/97 (artículo 3.2.d), TRLS92).

5. La Categoría de Asentamientos Rurales en suelo no urbanizable, por no ajustarse a la legislación urbanística vigente.

6. En relación con las Normas Urbanísticas, los artículos que se relacionan seguidamente:

- Art. 6.5.d) «Revisión y Modificación», en cuanto a la capacidad de alteración de las determinaciones del Plan mediante Ordenanzas municipales. Art. único de la Ley 1/97 (artículo 128.1, TRLS92).

- Art. 16 «Determinaciones Potestativas», ya que su aplicación requeriría previamente que el Plan General definiera las determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

- Art. 26 «Normas Especiales de Protección y Ordenanzas Municipales», dado que la regulación tan amplia e inconcreta de la capacidad de las Ordenanzas Municipales puede conllevar la posibilidad de Modificación del Plan General. Art. único de la Ley 1/97 (artículo 128.1, TRLS92).

- Art. 39 «Determinación de Excesos y Regularización», por cuanto asigna a los Estudios de Detalle funciones no contempladas para la citada figura de planeamiento en la legislación urbanística. Art. único de la Ley 1/97 (artículo 91, TRLS92).

- Disposición Transitoria Primera, apartado 3, por prever la posibilidad de desclasificación como suelos urbanos en unas condiciones cuyo alcance no se ajusta a la legislación urbanística.

Cuarto. Una vez realizado el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores y ratificado por el Pleno Municipal se elevará a esta Consejería para su Resolución. En los casos en que este cumplimiento de resolución pueda incorporar modificaciones sustanciales, éstas deberán ser sometidas a información pública.

Quinto. Teniendo en cuenta que el Plan General objeto de esta Resolución se compone del Texto aprobado provisionalmente el 15 de mayo de 2000 más el documento complementario de 23 de marzo de 2001, una vez sea aprobado el Cumplimiento de esta Resolución, o de forma simultánea, se estima necesario, para la mejor clarificación documental del régimen urbanístico de aplicación, la elaboración de un Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras que integre el conjunto de las determinaciones que resulten aprobadas definitivamente.

Sexto. La presente Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 29 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, y se notificará a los interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la publicación o, en su caso, notificación, 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, en relación con el art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, contra lo dispuesto en el Apartado Tercero de la presente Resolución, cabrá interponer, potestativamente,

recurso de reposición ante la Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación de la presente Resolución, de conformidad con los arts. 116.1 y 117.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazo reseñados en el apartado anterior.

Sevilla, 11 de julio de 2001

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

RESOLUCION de 25 de junio de 2001, de la Dirección General de Transportes, por la que se hace pública la adjudicación definitiva de la concesión del servicio de transporte público regular permanente de uso general de viajeros por carretera entre El Coronil-Sevilla por Los Molares con prolongación a Morón de la Frontera (VJA-171). (PP. 2065/2001).

El Ilmo. Sr. Director General de Transportes, con fecha 19 de junio de 2001, ha resuelto otorgar definitivamente a Empresa Casal, S.A., la concesión de un servicio público regular permanente y de uso general de transporte de viajeros por carretera entre El Coronil - Sevilla por los Molares con prolongación a Morón de la Frontera (VJA-171), por sustitución de la concesión V-4029:JA-378 SE (EC-JA 171) con arreglo, entre otras, a las siguientes condiciones particulares:

I. Itinerario:

- El Coronil - Sevilla (por Alcalá de Guadaira), con parada en Los Molares, Utrera y Alcalá de Guadaira.
- El Coronil - Sevilla (por carretera de El Quintillo), con parada en Los Molares y Utrera.
- El Coronil - Utrera, con parada en Los Molares.
- Morón de la Frontera - El Coronil, sin parada intermedia.

Prohibiciones de tráfico: En las expediciones entre El Coronil y Sevilla que no pasen por Alcalá de Guadaira y que discurran por la SE-401 (carretera de El Quintillo), no se admitirá pasaje de y entre Utrera y Sevilla, puntos intermedios y viceversa.

II. Expediciones y calendario: Las expediciones que con su respectivo calendario se detallan en la concesión.

III. Tarifa máxima ordinaria:

- Tarifa partícipe-empresa: 7,9692 ptas./viaj.-km.
- Exceso de equipajes y encargos: 1,1953 ptas./10 kg-km o fracción.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 114.2 y 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 25 de junio de 2001.- El Director General, Miguel Durbán Sánchez.

CONSEJERIA DE EDUCACION Y CIENCIA

ORDEN de 25 de junio de 2001, por la que se concede la ampliación de la autorización definitiva de funcionamiento al Centro Privado de Educación Infantil La Providencia, de Sevilla.

Examinado el expediente incoado a instancia de doña Julia González-Conejero Martínez, en su calidad de representante de la Congregación de «Religiosas de Jesús-María», entidad titular del centro docente privado de Educación Infantil «La Providencia», con domicilio en C/ Orfebre Cayetano González, s/n, Bda. Tres Mil Viviendas, de Sevilla, en solicitud de ampliación de la autorización definitiva de funcionamiento del mencionado centro en 6 unidades de Educación Infantil (primer ciclo).

Resultando que el expediente ha sido tramitado en la debida forma por la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia en Sevilla.

Resultando que en el mencionado expediente han recaído informes favorables del correspondiente Servicio de Inspección Educativa y del Departamento Técnico de Construcciones del Servicio de Programas y Obras de dicha Delegación Provincial.

Resultando que el centro con código 41602685 tiene autorización definitiva para 3 unidades de Educación Infantil (segundo ciclo) para 75 puestos escolares por Orden de 30 de junio de 1999.

Resultando que consultados los antecedentes obrantes en la Dirección General de Planificación y Ordenación Educativa aparece que la titularidad del Centro la ostenta la Congregación de «Religiosas de Jesús-María».

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre), modificada por la Ley 4/1999 (BOE de 14 de enero); la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación (BOE de 4 de julio); la Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo (BOE de 4 de octubre); el Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de Régimen General no universitarias (BOE de 26 de junio); el Real Decreto 986/1991, de 14 de junio, por el que se aprueba el calendario de aplicación de la nueva Ordenación del Sistema Educativo, modificado y completado por el Real Decreto 173/1998, de 16 de febrero (BOE de 17 de febrero); el Decreto 109/1992, de 9 de junio, sobre autorizaciones de Centros Docentes Privados para impartir enseñanzas de Régimen General (BOJA de 20 de junio).

Considerando que se han cumplido en el presente expediente todos los requisitos exigidos por la normativa vigente en esta materia.

Esta Consejería de Educación y Ciencia ha dispuesto:

Primero. Conceder la ampliación de la autorización definitiva de funcionamiento para 6 unidades de Educación Infantil (primer ciclo) para 87 puestos escolares al centro docente privado «La Providencia», quedando con la autorización definitiva que se describe a continuación:

Denominación genérica: Centro de Educación Infantil.
Denominación específica: La Providencia.
Código de Centro: 41602685.
Domicilio: C/ Orfebre Cayetano González, s/n, Bda. Tres Mil Viviendas.
Localidad: Sevilla.
Municipio: Sevilla.
Provincia: Sevilla.
Titular: Religiosas de Jesús-María.

Composición Resultante: 9 unidades de Educación Infantil (6 unidades de primer ciclo para 87 puestos escolares y 3 unidades de segundo ciclo para 75 puestos escolares).

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 4:

Plano del Plan Parcial Sector SPB-1 ("Delimitación de Polígonos") de 1993 y
Plano del Modificado del Plan Parcial Polígonos PP-2, PP-3 y PP-4 del
Sector SPB-01 ("Zonificación") de 1998.



PM POLIGONO MUNICIPAL
 PM1 CAÑADA
 PM2 CUESTA DEL PJOJO
 PM5 PAJARETE SUR

PP POLIGONO PROPIETARIOS
 PP1 PARQUE
 PP2 PAJARETE NORTE
 PP3 PAJARETE NORTE
 PP4

[Square symbol] ENCLAVE
 [Hatched square symbol] EDIFICACION EXISTENTE

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE

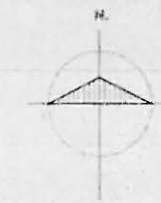
ALGECIRAS

PLAN PARCIAL
 SECTOR SPB-1
 "PAJARETE"
 REAJUSTADO

PLANOS DE PROYECTO
 APROBACION INICIAL

DELIMITACION
 DE
 POLIGONOS

ESCALA: 1/2.000 PLANO N° 3/9
 FECHA: JULIO 1992



SISTEMAS GENERALES		ZONAS	
	EQUIPAMIENTOS		RESIDENCIAL
SGE es	Exterior		Unifamiliar Adosado
SISTEMAS LOCALES			Unifamiliar Aviado
	REC. PAVIA		ACTIVIDADES
	PERFORACIONES		RESIDENCIAL-COMERCIAL
	ESPACIOS LIBRES		
	EQUIPAMIENTOS		

5-9-97

E EDUCATIVO
P PROVISIONAL
EGB EN GRUPO
D DEPARTAMENTAL
S SOCIAL

DILIGENCIA El Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el día 22 de Mayo de 1997 ha dado su aprobación a este documento por el Sr. SECRETARIO GENERAL.

DILIGENCIA El Comité de Control de la Inspección Municipal de Madrid en sesión celebrada el día 22 de Mayo de 1997 ha dado su aprobación profesional a este documento por el Sr. SECRETARIO GENERAL.

VISADO
 140787184.997
 OFICIO GENERAL DE INSPECCION

MODIFICACION PLAN PARCIAL POLIGONAL 1000 y 804
 SECTOR 204-1 "PALANQUE" ALSEORAS

PLANTA GENERAL ZONIFICACION 0.3
 ESCALA: 1:1.000
 EXP. Nº: P. 0596

Propietario: **AGROPENINSULAR S.A. y OTROS**
 Arquitecto: **LUIS MODET VALCÁN**

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 5:

Acuerdo Plenario de 2-9-1993 de Aprobación definitiva del Plan Parcial SPB-1 Pajarete (hoy 5.UE.11 Pajarete) y Acuerdo Plenario de 9-10-1998 de aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial SPB-1 Pajarete.

Unidad Operativa U-2
Exp.: 199/91
Rf.: 1.3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALGECIRAS
SECRETARÍA GENERAL
UNIDAD
22583
1993

CERTIFICACION

DON ALFONSO J. GONZALEZ GAVIRA (en funciones)

SECRETARIO GENERAL DE ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada

el día 2 de Septiembre de 1.993

adoptó, entre otros, el siguiente:

ACUERDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
16-08-19
EL RESPONSABLE ADMINISTRATIVO
ÁREA DE URBANISMO

PUNTO QUINTO.- 8).- APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO -REAJUSTADO- DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SPB-1 PAJARETE, PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO.

Examinada cuanta documentación consta en el correspondiente expediente administrativo, referido al asunto epigrafiado, resulta:

1.- Que esta Corporación Municipal al punto 42.2 de la sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el 2 de Julio actual, adopta la resolución siguiente:

"APROBACION PROVISIONAL DE "PROYECTO REAJUSTADO, DE PLAN PARCIAL DEL SECTO SPB-1 PAJARETE", PROMOVIDO POR ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO.

A la vista de las actuaciones habidas al respecto con posterioridad a la aprobación inicial (punto 42.1, sesión plenaria ordinaria, de 14-12-92) del citado instrumento de planeamiento urbanístico, resulta:

1).- Que se ha realizado el preceptivo trámite de información pública, en la forma y por el tiempo previsto para ello.

2).- Que la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, en escrito de 11 de Enero de 1.993, emite informe en el sentido siguiente:

"ASUNTO: Obra clave: 11-CA-2470 "Variante Intermedia de Algeciras. 2ª Fase. Proyecto reajustado del Plan Parcial de Ordenación del Sector SPB-1 Pajarete de Algeciras.

Informe solicitado por el Ayuntamiento de Algeciras.

Atendiendo el escrito 2878 del Ayuntamiento, Expdte. 199/91 Rfª 1.3 y documentación que lo acompaña citada en el Asunto.

Examinada la misma, a efectos del informe preceptuado en el Art. 10.2 de la Ley 25/1.988 de 29 de Julio, de Carreteras, procede señalar:

12) Como ya hemos expresado en ocasiones anteriores al informar otros Planes Parciales de Algeciras, resulta sorprendente que, después del esfuerzo inversor realizado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la construcción de la Variante Intermedia de Algeciras (que nó Ronda como reiteradamente se la denomina en el Plan que informamos) y habiendo sido esta Variante ejecutada de acuerdo con los deseos del propio Ayuntamiento y en contra de la opinión de los técnicos de Carreteras que propugnaban la variante exterior en lugar de la Intermedia, haya ahora quien, en un documento oficial de alguna manera auspiciado por el propio Ayuntamiento (no olvidemos que éste financiará 1/3 y se beneficiará en la

misma proporción en la distribución de terrenos edificables destinados a viviendas según preámbulo pag. II y IV), se insinue siquiera que la variante puede ser "un elemento separador y desintegrador, en definitiva, de la ciudad" (Memoria, pag. 63) o se pretenda imputar al Ministerio un cambio en la categoría de la vía (Memoria, pag. 9 párrafo 2º y pag. 77 apartado 5.3.1) cuando su carácter de autovía fue planteado desde antes de iniciarse su proyecto, en los contactos previos habidos con el Ayuntamiento.

En lugar de un factor coercitivo, la Variante constituye un factor de potenciación y revalorización de los márgenes y en el propio Plan que analizamos puede leerse referido a la Carretera Nacional 340 (actual travesía) que constituye la "auténtica columna vertebral del actual desarrollo urbano de Algeciras" (Memoria, pag. 11 apartado 2.2.2). Pero lo que hay que tratar es de que un urbanismo pobre y con miras raquíticas acabe convirtiendo la recién estrenada variante en una nueva travesía, reproduciendo el problema que ahora se ha tratado de solucionar y obligando a nuevas cuantiosas inversiones, sin tiempo siquiera de haber rentabilizado las ahora realizadas.

Lo que se acaba de decir no es una hipótesis gratuita. Cuando apenas han transcurrido unos meses de la puesta en servicio de la variante, se dice en la Memoria del Plan (pag. 7 último párrafo) y se señala como "problemática que plantea la Ronda", que "Su carácter de carretera, al menos a corto y medio plazo, mientras no se construya la auténtica Ronda o variante

exterior de la Carretera N-340, al otro lado del ferrocarril, lo que supone que será mientras tanto una vía de accesos controlados, probablemente vallada, que producirá una división del sector en dos partes..., que mientras no se construya dicha variante exterior...", debemos insistir en que esa variante exterior fue la propugnada por nosotros y que fue debido a la presión municipal por lo que se hubo de construir la intermedia. Y es la opinión de este Área que aún en el caso de que a largo plazo la nueva variante llegase a necesitar una alternativa más exterior, ello debería contemplarse cuando se hayan rentabilizado las inversiones realizadas, y aún así, el propio interés de la ciudad demandará mantener en la intermedia una arteria generosamente amplia, frente a otra congestionada y aprisionada entre bloques de edificios con los consiguientes problemas, de todos conocidos, que este tipo de vías plantea.

Entrando ya al análisis de las determinaciones del Plan, se observa en primer lugar que mientras en las Ordenanzas Regulatorias no se citan en absoluto las distancias que la Ley de Carreteras establece en su Capítulo III, Sección 1ª.- Limitaciones a la propiedad, se pretenden autorizar en el mismo bloques de viviendas a distancias menores de la línea límite de edificación prevista en el artículo 25 de la Ley, que en el caso que nos ocupa y tratándose de una Variante de población, deben ser 100 metros (cien metros) medidos horizontalmente del borde exterior de la carretera destinada a la circulación de vehículos. Ahora bien como la propia Ley establece distancias menores para zonas urbanas (art. 25.2 y Título IV) o por razones geográficas o socioeconómicas, que en todo caso habría de informar la Entidad Local afectada, con un criterio generoso podría reducirse, de acuerdo con el informe del Servicio Jurídico del Ministerio de 3 de Abril de 1.990, teniendo en cuenta que el largo proceso de tramitación del Plan Parcial se inició (y de alguna manera se crearon expectativas) con anterioridad a la promulgación de la Ley de Carreteras (el primer convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento se firmó en Junio de 1.981) a cincuenta metros, (puesto que esta distancia

ya figuraba en la anterior Ley). Y como ya se ha argumentado en ocasiones anteriores esta distancia, no pretende solo la defensa de la carretera, sino además y al tiempo la de los propios usuarios de las viviendas o instalaciones colindantes, a establecer una franja mínima que aisle a tales usuarios de la contaminación sonora y medioambiental que la circulación por la autovia produce, aleje el peligro por accidentes de vehículos que potencialmente podrían transportar mercancías peligrosas, etc. etc.

Dicha distancia de 50 metros debe entenderse desde el borde de la calzada también en los ramales de acceso, por ser elementos integrantes y esenciales de la Autovia.

No obstante, examinadas las circunstancias posteriormente aportadas en sendos escritos por Agropeninsular S.A. y el Arquitecto Director de la Revisión del Plan General de Algeciras y Redactor del Plan Parcial Sector SPB1 "Pajarete" y

explicadas en la reunión de trabajo celebrada al efecto en la Jefatura de la Demarcación, en la que se comprometieron a cumplir las condiciones que a continuación se expresa, dejando constancia escrita de ello, cosa que falta en sus mencionados escritos ultimamente recibidos, y por tanto está pendiente como condicionante para acceder a lo solicitado en los siguientes términos:

1.- El acceso en todo el frente del Plan Parcial a la Autovia se hará únicamente por los dos muñones previstos al efecto en el Enlace Pajarete, uno en cada margen, y nunca a lo largo de su tronco ni de sus ramales de enlace. Los accesos por tanto serán a las vías que el Plan construya para enchufar en dichos muñones.

2.- Se mantendrán las distancias de edificación (sin perjuicio de mantener pero fuera de ordenación la que hubiere actualmente en alguna parcela, sin modificar su uso ni su volumen) que se ha expresado más arriba de 50 metros en todo el tramo salvo en las Parcelas 1 del Polígono PP2 y las 4 y 5 del Polígono PP1. En todo el resto los afectados aceptaron dicha distancia, concretamente en el resto del PP1, zona verde, en los PM1 y PM2 donde puede dejarse fuera de ordenación la edificación ya existente y en el PP4, sin perjuicio aquí de que se construya la vía perimetral del Plan y use para estacionamiento una zona por delante de la línea de edificación.

3.- Aunque excepcionalmente y sólo en las tres pequeñas parcelas expresadas se reduzca la distancia de edificación por debajo de los 50 m., se respetaría en todo caso la zona de servidumbre (Art. 22.1 de la Ley de Carreteras), y con más motivo, la zona de Dominio Público es decir la zona expropiada y delimitada por el cerramiento de la Autovia y su Explanación (delimitada por las aristas exteriores de taludes y cunetas).

4.- Para evitar accesos no autorizados, en especial en la Parcela 5 del Polígono PP1, el Plan construirá los cerramientos oportunos, de fábrica.

5.- El Ayuntamiento y la Promotora del Plan Parcial garantizarán y se responsabilizarán de que las construcciones no afecten a la estabilidad de la Infraestructura de la Autovia, taludes, estructuras, etc., firmando solidariamente con el Técnico que los redacte para ellos los estudios técnicos y proyectos que respondan de dicha estabilidad y seguridad: estudio geotécnico, cimentaciones, etc.

6.- El Ayuntamiento y Promotora del Plan se responsabilizarán de cualquier eventual reclamación que pudiera surgir con motivo de la proximidad a la autovia, construyendo pantallas antisonido en su caso, etc."

39.)- Que se han presentado las siguientes alegaciones:

- De Don Pedro Pérez Blanco Martínez:

"Don Pedro Pérez Blanco Martínez, D.N.I. nº 31.742.277, Doctor Arquitecto, domiciliado en Algeciras, Avda. Virgen del Carmen, 39 B 62 C, como redactor del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SPB-1 "PAJARETE" REAJUSTADO aprobado inicialmente en sesión ordinaria de 14 de Diciembre de 1.992, y actualmente en fase de Información Pública.

EXPOSICIÓN
Que en las negociaciones mantenidas por el Ayuntamiento con la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), encaminados a la formalización de un convenio entre ambas instituciones para el desarrollo de dicho planeamiento, su gestión y urbanización en lo que se refiere al Polígono PM3 del mismo, en el que se sitúa el aprovechamiento edificatorio que corresponde al Ayuntamiento, según lo convenido por éste con Agropeninsular S.A. propietaria de los terrenos, se han puesto de manifiesto las dificultades económicas y comerciales para llevar adelante la actuación, dado su carácter social y la actual coyuntura, máxime cuando se pretende atender con ella los segmentos de demanda de menor nivel de renta, planteándose la necesidad de un máximo aquilatamiento posible de todos sus costes, siendo entre éstos el más importante el de urbanización, al minimizarse los correspondientes al suelo y a la promoción por el carácter público de las dos instituciones de quien dependen ambos conceptos.

Que por ello el técnico que suscribe ha considerado conveniente examinar, dentro del planeamiento inicialmente aprobado las posibilidades de reducir los costes de urbanización del polígono PM-3, concluyendo que ello no puede conseguirse con la simple disminución de los costes unitarios de obra, que aunque señalados de forma indicativa, en el Estudio Económico-Financiero del Plan, corresponden a calidades y precios mínimos, sino que para ello resulta preciso introducir ciertos reajustes en la ordenación del polígono, que manteniendo su estructura fundamental y sin merma de su funcionalidad y de su actuación urbana, supongan básicamente una reducción de las mediciones de obra, especialmente, por ser las más elevadas, de las correspondientes a la red viaria, incluyendo en ésta, no sólo los viales señalados en el planeamiento, sino incluso los que hubiere que realizar dentro de las grandes parcelas previstas en él para dar acceso a todas las viviendas, teniendo en cuenta que en principio se prevén puedan ser todas de tipo unifamiliar adosado.

Que al margen de dicha reducción superficial, también se han considerado las posibilidades de reducción de costes por una adaptación aún mayor de la ordenación a la topografía, dadas las fuertes pendientes del terreno, lo que puede redundar en una disminución de los movimientos de tierra, tanto ocasionados por la red viaria, como por la propia adecuación de las parcelas y de la edificación.

Que después de un detenido estudio del área, incluso con la consideración de escalas gráficas más detalladas, cabe plantear una ordenación reajustada como la que se muestra en el gráfico adjunto, que sin suponer modificación sustancial de la aprobada inicialmente, permite alcanzar los objetivos antes expuestos, pudiendo suponer una reducción de la superficie viaria del orden del 35 % de la anterior, mediante un aquilatamiento de secciones y trazados, además de una mayor adaptación al relieve, y de la superficie de espacios libres y peatonales de un 15 % aproximadamente, todo ello sin merma del cumplimiento de las exigencias reglamentarias, y de la adecuación a la ordenación del resto del sector y de la funcionalidad del polígono.

Que asimismo, y como consecuencia de lo anterior, y de una más regular y económica solución de acceso a las viviendas, se redimensionan y modulan las parcelas residenciales, señalándose, aunque de forma indicativa, los futuros viales interiores, a realizar por los promotores de viviendas, a menos que se trate de la comercialización de parcelas unifamiliares, incluso de posible edificación para autoconstrucción.

Por todo lo cual,

SOLICITA:
Que sea admitida en tiempo y forma la presente documentación como alegación al Plan Parcial de Sector SPB-1 "Pajarete", Reajustado, a los efectos de recogerla si procede para su aprobación provisional y definitiva, comprometiéndose el técnico que suscribe a realizar los ajustes consiguientes en el menor tiempo posible, al igual que los que se derivan, de mucho menor alcance, del Estudio de Detalle que se está redactando en el Polígono Parque, así como de los señalados por los informes municipales emitidos antes de la aprobación inicial, y del informe de la Dirección General de Carreteras respecto de la Ronda Intermedia."

- De Don Manuel Escudero Rodríguez:

"Don Manuel Escudero Rodríguez, mayor de edad, de estado civil casado, de profesión industrial, provisto de D.N.I. 23.723.223, y con domicilio a efectos de notificaciones en la Ciudad de Algeciras, calle Alfonso XI, nº 18, 2º B, ante V.I. comparezco, y como mejor procede en derecho, respetuosamente DIGO:

Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Algeciras, en el punto 4.1 de la sesión ordinaria celebrada el 14 de Diciembre de 1.992, acordó aprobar inicialmente el proyecto -reajustado- del Plan Parcial de Ordenación del Sector SPB-1 promovido por la propia Corporación Municipal, decretando igualmente que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 116.a) del Real Decreto-Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, se sometiera a información pública el citado proyecto y los demás documentos correspondientes al citado expediente. Habiéndose publicado en el BOJA, núm. 6, de fecha 21 de Enero de 1.993, pág. 295, anuncio pp. 2.417/92, en virtud del cual se otorga durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la inserción del anuncio en el último de los diarios que aparezca, la correspondiente información pública; mediante el presente escrito, en tiempo y plazo hábil, formulo las siguientes:

A L E G A C I O N E S

Primera.-

A.- Uno de los efectos más característicos del planeamiento es la "ordenación del uso del suelo". La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá, entre otras facultades, "limitar el uso del suelo y de las edificaciones" (art.3.1.ª de la LS), haciéndose extensiva en el TR al "subsuelo" conforme nos señala el art. 3.2.ª del Real Decreto-Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio ("limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones").

Ello implica que el uso del suelo ha de estar de acuerdo con los planes de ordenación y ordenanzas vigentes, y que, por ende, tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de los planes aprobados, sin que pueda apartarse el uso de los predios del destino previsto ni efectuarse nuevas construcciones que no se ajusten a la ordenación aprobada. Todo ello, según se expresa en el art. 58.1.1ª de la LS al decir que, "la obligatoriedad de observancia de los Planes comportará, entre otras limitaciones, la de que el uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto ..." (art. 134 en relación con el art. 8 del TR.).

De ahí que el art. 12.1.b) de la LS contemple, como una determinación de carácter general de los Planes Generales Municipales de Ordenación, la concreción de la "Estructura general y orgánica del territorio integradas por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos".

En el desarrollo de este precepto se encuentra el art. 19.1.b) del Reglamento de Planeamiento, así como en el aspecto que nos interesa destacar, el art. 25.1.a) del mismo cuerpo legal que señala integrante de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio "la asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales, cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos". Asignación de la cual se deduce el AM conforme al art. 30 b) y c) del RP (art. 12.2.2.II de la LS), además de fijar las dotaciones en función de los usos dominantes (art. 1 del Anexo del RP).

Por ello, ha de justificarse en la memoria del PG (art. 38, párrafo inicial y apartado quinto), y en los Planos de ordenación (art. 39.2.A.b.c), los usos globales e intensidades.

Tal justificación se encuentra en la memoria del PGOU de Algeciras, en las Normas Urbanísticas 3b, Título II "Normas generales de Régimen Urbanístico", Capítulo II, "Estructura General y Orgánica del Territorio", apartado primero, estableciendo cuatro categorías básicas, que, posteriormente se dividen en sub-categorías.

La primera, es la "zona residencial" (R), la cual se divide en tres subcategorías, intensiva, semi-intensiva y extensiva, dependiendo de la intensidad, y la constituye "aquellas zonas en las que se incluya como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios, que no formen parte de los sistemas generales, pudiendo asimismo incluir actividades secundarias y terciarias, compatibles con la vivienda; artesanía, pequeños talleres e industrias, oficinas, almacenes y servicios, garages, ect."

La segunda, es la "zona industrial" (I), la cual se divide en cuatro sub-categorías, pequeña, media, grande, con apoyo ferroviario, que "corresponde a las áreas de concentración de actividades secundarias, industriales y sus dotaciones y usos complementarios propios, (oficinas, almacenes, garages), admitiéndose con carácter no fundamental la ubicación de actividades terciarias, e incluso la vivienda que deba estar vinculada a dichas actividades".

La tercera, es la "zona terciaria", la cual se subdivide en seis sub-categorías, hotelera, turístico, recreativo, almacenes y servicios, equipamientos no comunitarios y servicio de carreteras, que "incluye usos correspondientes a actividades propias del sector terciario, tales como grandes oficinas e instalaciones comerciales, hoteles, servicios de distribución, exposición, equipamientos que no estén al servicio de la población, admitiendo el uso de la vivienda sólo en casos de estar estrechamente vinculada a la anterior". Concretamente en la sub-categoría de almacenes-servicios se prevén las instalaciones comerciales de hipermercados.

La cuarta, es la "zona residencial" (R-T), con tres sub-categorías, intensiva, semi-intensiva y extensiva que corresponde aquellas áreas de uso mixto residencial y actividades terciarias, de imposible diferenciación, bien porque ninguna de ellas suponga un uso exclusivo de suelo, ocupando edificaciones comunes, bien porque su grado de vinculación espacial no impongan la segregación, (ocupación de la misma parcela, actividades en patio de manzana, ectr.), o bien porque se trate de actividades terciarias en áreas residenciales".

Y, por último, la quinta, "zona industrial-terciaria", que "incluye actividades de uno y otro tipo, compatibles entre sí".

Es este el esquema que emplea el PGOU de Algeciras para la determinación de los usos globales, y en este esquema el que recogen los correspondientes planos de ordenación, en el sentido, expresamente manifestado por Eduardo García de Enterría y Luciano Parejo Alfonso en su conocida obra "Lecciones de Derecho Urbanístico"; "se trata de una zonificación en virtud de la cual se lleva a cabo la fijación del esquema básico de la distribución territorial de la utilización del suelo a través de los usos asignados al mismo, determinados estos usos de forma genérica, es decir, por relación al tipo básico, principal o predominante (susceptible de especificación ulterior en aprovechamientos o usos más precisos o reconducibles a aquel o compatibles con él) de las actividades previstas o autorizadas". A verbigracia, en la "zona residencial", el PGOU de Algeciras concreta como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios, que no formen parte de los sistemas generales (tipo básico, principal o predominante), pudiendo asimismo incluir actividades secundarias y terciarias compatibles con la vivienda: señalando como tales artesanía, pequeños talleres e industrias, oficinas, almacenes y servicios, garages, ectr., (los susceptibles de especificación ulterior en aprovechamientos o usos más precisos o reconducibles a aquel o compatibles con él) de las actividades previstas o autorizadas.

Ahora bien la pormenorización de estos usos en la Ley del Suelo se efectúa de forma distinta, según se trate de suelo urbano o urbanizable. De tal modo que, en conformidad con lo dispuesto en el art. 12.2.2.1.b) de la Ley del Suelo, desarrollado por el art. 29.1.c) del RP, en suelo urbano es necesario señalar, además de las determinaciones de carácter general, la "asignación de los usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en ella". Mientras, que, en suelo urbanizable programado, en conformidad con lo establecido en el art. 13.2.a), en relación con el art. 48.1 del RP, "la asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso del suelo". Evidentemente, se entiende que resultan de los globales establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

En el segundo aspecto, el Título VI, "Normas Particulares para el suelo urbanizable programado", el Cap. primero, "Condiciones de los usos e intensidades generales", y en el segundo, "Condiciones particulares por Sectores", en relación con el Título tercero, Cap. I "Condiciones Generales de los Usos", establecen las normas para pormenorizar los usos a través de Planes Parciales, en función, obviamente, de los usos globales.

Así, de este modo, obtenemos de la referida combinación que en el suelo urbanizable programado las zonas determinadas en la estructura general y orgánica del territorio como residencial (Tit. II, Cap. II, apartado 2.2.2.1)), anteriormente definidas, cuando se traten de "residenciales intensivos" al propio uso de vivienda, sus equipamientos y servicios, se le añaden los expresamente autorizados en la norma 6.1.1.2, que serían, hotelero (grupo a, d, c), comercial (categorías 3, 4 y 5), espectáculos (categorías 3, 4 y 5), socio-cultural (categorías 3 y 4), educativo, religioso, artesanía, industria (1ª categoría), 1ª y 2ª situación, garage-aparcamiento (categoría 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª), en la proporción que señalen las normas particulares para cada Sector.

De ello se deduce que uso de "hipermercado", en el PGOU de Algeciras, en suelo urbanizable programado, solamente sería factible, en aplicación de la norma 2.2.2.4, en relación con la 3.1.5 y 6.1.4, en las "zonas residenciales terciarias-intensivas", al contemplar como uso permitido, aparte de la vivienda, con un máximo del 50 % del volumen edificable, los comerciales en todas sus categorías, en la que se incluye, en la categoría dos, el uso de "hipermercado". Igualmente se puede deducir de las zonas terciarias: almacenes y servicios y servicios de correteras".

Esta es la única interpretación legal que puede efectuarse dentro de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, cualquier otra consideración nos lleva al absurdo de que en todos los sectores programados del PGOU, que son concretamente diecinueve, se admite el uso para la instalación de grandes superficies que constituye en esencia un "hipermercado". Bueno, en todos precisamente no, solamente quedaría excluido el Sector SPB i, casualmente denominado "Pajarote", cuyo Plan Parcial en el trámite de información pública está siendo objeto de la presente alegación.

Pero es más, no es que sea la única interpretación legal factible, sino que, además, es la asumida por ese Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, cuando se inició la corriente provocada por la iniciativa de instalar un "centro comercial de gran superficie en el Sector SA Acebuchal Bajo".

Efectivamente, en el peculiar trámite de información pública abierto una vez producida la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SA del Acebuchal Bajo, perfectamente reconducido en el informe del Oficial Mayor al concepto de "recurso, fue formulada una alegación por el Sr. Alfonso Martín Espinosa, la cual en su apartado primero establecía que, "según el PGOU de Algeciras, el polígono de referencia se divide en dos Sectores, clasificados como RE = residencial extensivo, y RTE = residencial terciario extensivo, sin que en ninguno de ellos esté contemplado la posibilidad de "uso comercial concentrado", de categoría 2ª, según dicho instrumento de planeamiento general"; y en su apartado quinto, concluye que, "para la viabilidad del Convenio suscrito sería necesario tramitar, al menos de forma paralela al Plan Parcial, una Modificación Puntual de Elementos del Plan General".

La citada alegación mereció el siguiente juicio por parte del Arquitecto Municipal, en informe emitido en fecha 2 de Junio de 1.992, "que ya se señala en la memoria que el uso terciario en gran superficie, se entiende en función al residencial extensivo y residencial terciario semi-intensivo que refleja la alegación, no se contempla en el PGOU", añadiendo, "el uso terciario en gran superficie se encuadraría en la zona terciaria establecida en la estructura general, con la que se califican exclusivamente a dos ubicaciones concretas, debido probablemente a que en el momento de redactarse y aprobarse el PGOU no existían iniciativas en curso para la implantación en el término municipal de este tipo de áreas comerciales. La corporación municipal en el momento de aprobar el presente documento podría interpretar, si así lo estima conveniente, que dentro de la compatibilidad de uso señalada para la zona residencial extensiva cabría el terciario en gran superficie, a pesar de no estar específicamente autorizado". El informe no tiene ningún género de duda, aunque insitivamente le indique a la Corporación municipal que actúe conforme a su voluntad, eso sí, sin su aquiescencia, manifestación no necesaria pues no tiene carácter vinculante.

Con respecto al mismo, el informe emitido por el Oficial Mayor, en fecha 26 de Junio de 1.992, dice: "conforme parece deducirse del Informe del Arquitecto Municipal de 2 de Junio, las modificaciones introducidas al Plan Parcial del

Polígono I de la Zona de Acebuchal Bajo como consecuencia del convenio de Don Manuel Escudero Martínez no sólo suponen modificaciones sustanciales de dicho Plan Parcial, sino que también suponen modificación de las determinaciones del Plan General. Resulta evidente, a juicio de esta Oficialía Mayor, que procede estimar el recurso de Don Alfonso Martín Espinosa".

Uno y otro informe fueron asumidos por la Corporación Municipal, en sesión plenaria ordinaria, celebrada el 16 de julio del 1992 ante con el mismo.

Algeciras 16-08-19. Pues bien, ahora se nos presenta la aprobación inicial, acto de trámite, del Plan Parcial de Ordenación del Sector SPB-1 "Pajarete" el cual viene a plasmar un "convenio urbanístico" cuya estipulación IV, calificación, apartado b), prevé una parcela de "sesenta mil metros cuadrados", para uso complementario comercial, con una parcela mínima de 45.000 m2. Apareciendo en la literatura del Plan Parcial, como una "gran manzana de uso complementario lucrativo de titularidad privada que se deriva del convenio. Los usos que el Plan Parcial asigna a esta parcela con los correspondientes de ACTIVIDADES, pero con la limitación de admitirse únicamente aquellos que figuran entre los permitidos por la calificación más global de "residencial semi-intensivo- en los suelos urbanizables programados".

Establecidas las premisas anteriores de forma amplia y, a su vez, detallada, no creo que resulte estrictamente necesario abundar en la incongruencia que implica la galimatía pretendida de implantar un "centro comercial" en el Sector SPB 1. De ahí que lo formulemos de una forma más breve.

19.- El PGOU de Algeciras en atención a lo dispuesto en el art. 12.1.b) de la LS, en relación con el art. 25.1.a) califica al Sector SPB 1 "Pajarete", como residencial extensivo y semi-intensivo, concretando las normas particulares para el Sector un uso exclusivamente residencial, siendo objetivos únicos en función al uso "obtención de suelo para viviendas sociales, de promoción oficial (pública), y nula o mínima repercusión, para población de menores niveles de renta" y "oferta de suelo para viviendas predominantemente unifamiliares, para niveles medios". Lo que conlleva que es imposible la implantación de un "centro comercial" como el pretendido.

20.- La imposibilidad deriva no simplemente de la interpretación estrictamente legal asumida por ese Excmo. Ayuntamiento, sino de cuantas otras pudieran efectuarse de forma tortifera.

30.- Que ello es así, lo reconoce la propia memoria del Plan Parcial, en cuya página sesenta textualmente se dice: "la asignación de usos viene fuertemente condicionada por la estructura orgánica del territorio".

40.- Es ciertamente pintoresco que se nos hable en la memoria del Plan Parcial que, "los usos que el Plan Parcial asigna a esta parcela son los correspondientes a la calificación de actividades", por cuanto tal calificación, en razón a lo dispuesto en la norma 5.2.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, solamente es aplicable al suelo urbano, al venir definida exclusivamente dentro del Título V, "Normas Particulares", Capítulo II, "Ordenanzas particulares para cada zona del suelo urbano".

Por todo ello, en conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 de la LS, que nos dice: "no podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y otras", y, lo propiamente determinado en el art. 44 del RP, es patente que el Plan Parcial aprobado inicialmente está modificando las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, por lo que deviene nulo de pleno derecho.

Segunda.- El Plan Parcial para nada tiene en cuenta el Real Decreto-Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, que independientemente de la valoración que nos merezca, es una norma vigente y que hay que aplicar. De este modo, se obvia la aplicación de la disposición transitoria primera, apartado 2.a) que fija los aprovechamientos susceptibles de adquisición en suelo urbanizable programado en el 85 % del aprovechamiento medio del Sector, previa deducción en su caso, del exceso del aprovechamiento del Sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente o del ámbito del Programa de Actuación urbanística, hasta tanto, en conformidad con la disposición transitoria sexta y octava se fijen los aprovechamientos tipos.

Tercera.- La memoria del Plan Parcial, en su pág. 55, recoge una desafortunada inexactitud pues excluyen del ámbito de actuación los enclaves y las propiedades públicas, desconocemos en base a que criterio puede hacerse desaparecer a unas propiedades que se encuentran dentro del Sector que es objeto de ordenación. Más gravoso aún, si cabe, en lo que se refiere a las propiedades públicas, al ser un Plan tramitado por el "Excmo. Ayuntamiento de Algeciras" (?), ya que si tales propiedades tuvieran el carácter de patrimoniales al ser clasificadas como suelo urbanizable programado deberían formar parte integrante del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme señala el art. 277 del TR. Y, si fueran de dominio público, obligatoriamente hay que darle el tratamiento previsto en el art. 136 de la LS que dice: "1.- Cuando en la superficie delimitada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Patrimonio del Estado, o en su caso, en la legislación de Régimen Local. 2.- Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento".

Por todo lo expuesto,

SUPLICO a V.I.: Que se digne admitir este escrito, presentado en tiempo y forma, le dé el trámite que corresponda, tenga por evacuado el trámite de información pública, y, en su día, tenga a bien disponer la imposibilidad de proceder a la aprobación del Plan Parcial del Sector SPE 1 "Pajarete", al contravenir las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. Todo ello por ser procedente en Justicia que solicito en Algeciras a veintiuno de Febrero de mil novecientos noventa y tres".

4).- Que sobre el criterio que tiene dicha Demarcación, y en relación con las aludidas alegaciones, han informado:

a.- El Sr. Arquitecto Municipal, que manifiesta:

"A). ALEGACION D. PEDRO PEREZ-BLANCO MARTINEZ.

La alegación presentada por D. Pedro Pérez-Blanco Martínez básicamente pretende un reajuste de la ordenación del polígono municipal PM-3 con el fin de reducir en lo posible el coste de urbanización y de esta forma hacer viable el desarrollo del mismo. Los cambios consisten fundamentalmente en una mayor adaptación del viario a la topografía del terreno, una reducción superficial de las vías y una menor diferenciación del tránsito peatonal. Las modificaciones que se quieren introducir no son sustanciales ni afectan a la estructura general del Plan Parcial ni suponen variación de las determinaciones del Plan General.

Con relación a todo ello es necesario hacer constar que la viabilidad del polígono municipal PM-3 está vinculada a la ejecución con carácter urgente de la vía que une el nudo de la Ronda, es decir el suelo urbano desde la CR-340, con dicho

poligono atravesando la calle Sagrado Corazón. Parte de esta via, en concreto la incluida en el poligono PP3, no se encuentra dentro de la primera etapa, por lo que deberá pasar a esta 1a fase.

B). ALEGACION D. MANUEL ESCUDERO RODRIGUEZ.

La alegación presentada por D. Manuel Escudero Rodriguez puede resumirse en 3 puntos:

19.- No es posible la implantación de un "centro comercial" en la parcela calificada "Actividades".

29.- No se cumple lo dispuesto en el R.D. 1/1.992 en lo referente a que el aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad es el 85% del aprovechamiento medio del sector.

32.- Se excluyen del ámbito de actuación propiedades públicas como en el caso de las vias pecuarias y enclaves existentes.

En cuanto al primer punto, ya se indicó (y en dos ocasiones) en el informe previo a la aprobación inicial que sólo se deberían admitir en la citada parcela aquellos usos contenidos en la calificación de Actividades que figurasen entre los permitidos por la Estructura General del Plan y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable Programado. Otra cuestión es que el cumplimiento de las estipulaciones del convenio exija la tramitación y aprobación de cuantos instrumentos sean precisos para la construcción y apertura de un centro comercial de gran superficie.

En lo referente al 2º punto, conviene recordar, como ya se dijo en el informe de 7 de Febrero de 1.992, sobre la actualización del Convenio suscrito con la propiedad del Sector, que las cesiones de suelo lucrativo ya superaban en el 82 las previsiones del R.D. 1/1.992 alcanzando un 30,77% del total del volumen edificable del sector.

Con relación al tercer punto de la alegación, no aparece constancia de la existencia de ninguna propiedad municipal de carácter patrimonial incluida dentro de la delimitación del Sector. Las únicas propiedades públicas conocidas son:

- La via pecuaria ocupada por edificaciones de la calle Sagrado Corazón cuya titularidad y protección corresponde al I.A.R.A. Su ordenación desbordaría las posibilidades de un Plan Parcial, siendo ésta la misión del proceso de legalización. Lo que sí podría hacerse desde este instrumento de planeamiento es la expresa referencia a la subrogación y sustitución de los bienes de dominio público afectos al tránsito pecuario por las nuevas vias de comunicación de titularidad municipal, utilizando para ello las posibilidades que ofrece el art. 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Los terrenos expropiados por Confederación para el encauzamiento cubierto del Rio de la Miel que están afectos al uso previsto en la expropiación, no siendo por tanto susceptibles de recibir aprovechamiento.

- Los terrenos municipales de protección del Depósito de Agua, que les ocurre otro tanto.

En cualquier caso en ningún momento se prevé "hacer desaparecer" ninguna propiedad pública como se da a entender por el alegante, ya que en todos los casos se mantiene la titularidad del suelo.

Diferente situación es la de los enclaves, ocupaciones ilegales o cuando menos irregulares de la propiedad original, que en cualquier caso no se excluye del ámbito de actuación sino que únicamente no entran dentro del cómputo de la edificabilidad global de acuerdo con lo suscrito en el Convenio. Actuar de otro modo significaría penalizar el cumplimiento de la Ley y beneficiar su infracción.

C). INFORME DEMARCAACION DE CARRETERAS.

Con referencia al informe de la Demarcación de Carreteras baste decir que no se entiende necesaria la asunción por parte municipal de las responsabilidades referidas en los puntos 5 y 6 que en todo caso corresponden a la propiedad y los técnicos que elaboren los consiguientes proyectos. El Ayuntamiento si velará porque en tales proyectos se contemple expresamente la no afección a la estabilidad de la infraestructura del M.O.P.U.

D). CONCLUSION.

En definitiva se propone estimar las alegaciones en los siguientes puntos:

1.- Se reajustará la ordenación física del polígono municipal PM-3 conforme a los criterios de reducción de costes de urbanización propuestos por la alegación de D. Pedro Pérez-Blanco.

2.- Se incluirá dentro de la 1ª Etapa de ejecución de la vía que une la Ronda Intermedia con el Polígono PM-3, aunque dicha obra pueda limitarse a la calzada rodada.

3.- Los usos permitidos en la parcela calificada como "Actividades" no lo serán en contra de lo indicado en las Normas Particulares de los Suelos Urbanizables Programados correspondientes a este tipo de suelo. Por ello deberán modificarse las Ordenanzas al respecto o en cualquier caso quedar en suspenso hasta tanto no se tramiten los documentos necesarios para hacer posible el Centro Comercial.

La introducción de tales cambios no supone modificación sustancial del documento aprobado inicialmente."

b).- El Señor Secretario General de este Excmo. Ayuntamiento, que manifiesta:

"I.- OBJETO.

Se solicita por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de este Excmo. Ayuntamiento, examinar las alegaciones presentadas en el expediente que se incoa en la Unidad de Urbanismo, sobre "Proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector SPB-1, Pajarete", de esta Ciudad de Algeciras, promovido por este Ayuntamiento y redactado por el Arquitecto D. Pedro Pérez Blanco Martínez.

También se pide examinar el informe presentado por la Demarcación de Carreteras del Estado a Andalucía, y verificar si el citado Proyecto-Reajustado, puede ser propuesto para su aprobación provisional.

II.- LEGISLACION APLICABLE.

2.1.- La señalada en nuestro informe, obrante en el expediente al número 12, de fecha 1 de Octubre de 1.992.

2.2.- R.D. 304/1.993, de 26 de Febrero, que aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, entre otras disposiciones.

III.- POSICION QUE SE MANTIENE.

3.1.- En primer lugar mantenemos íntegramente lo expuesto en nuestros informes de fecha 1 de Octubre y 16 de Noviembre de 1.992, unidos al expediente. A cuyos tenores nos remitimos íntegramente.

3.2.- Examen de las alegaciones presentadas.

Seguimos el orden establecido, para estudiar las alegaciones presentadas, por el Arquitecto Municipal Don Arsenio Pacios Jimenez, en su informe de 8 de los corrientes.

3.2.1.- Alegación de D. Pedro Pérez-Blanco Martínez.

Consideramos que más que una alegación lo que pretende el Sr. Pérez-Blanco es introducir un nuevo reajuste en el Proyecto del Plan Parcial Reajustado, ya que ello se deduce de la fundamentación de su pretensión, y habida cuenta de que es el técnico autor del Proyecto; no obstante y dado que los reajustes que el alegante propone son de índole exclusivamente técnica,

nos remitimos íntegramente a lo expuesto, en relación con esta alegación, por el Arquitecto Municipal Sr. Pacios Jiménez.

3.2.2.- Alegación de D. Mannel Escudero Rodríguez.

Como se indica en el informe emitido por el Arquitecto Municipal Sr. Pacios Jiménez, la alegación deducida por el Sr. Escudero puede concretarse en los tres puntos siguientes:

1.- No es posible la implantación de un "Centro Comercial" en la parcela calificada como "Actividades".

2.- No se cumple lo dispuesto en el R.D. 1/1.992, en lo referente a que el aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad es el 85 % del aprovechamiento medio del sector.

3.- Se excluyen del ámbito de actuación propiedades públicas como es el caso de las vías pecuarias y enclaves existentes".

Hemos transcrito literalmente el resumen formulado por el Arquitecto Municipal, de las alegaciones presentadas por el Sr. Escudero, porque consideramos que efectivamente las sintetiza adecuadamente, y constituye una labor de síntesis encomiable.

Punto primero.- El Arquitecto Municipal, respecto a este punto, estima:

a) - Que ya ha expresado, en dos ocasiones, "que sólo se deberían admitir en la citada parcela, aquellos usos contenidos en la calificación de Actividades que figurasen entre los permitidos por la Estructura General del Plan y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable Programado". Y en consonancia con esta afirmación, el propio Arquitecto Municipal, en su informe de fecha 31 de Agosto de 1.992, afirma: "En cuanto a las normas particulares, habrá que añadir la salvedad de que los usos autorizables en esta zona serán todos aquellos permitidos por la calificación de Residencial Semi-Intensiva".

De ahí que si el Plan General de Ordenación Urbana de esta Ciudad, en las Normas Urbanísticas, que el alegante cita y con respecto a la zona residencial, indica que la constituyen "aquellas zonas en las que se incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios, que no formen parte de los sistemas generales, pudiendo asimismo incluir actividades secundarias y terciarias compatibles con la vivienda; artesanía, pequeños talleres e industrias, oficinas, almacenes y servicios, etc." y visto el informe evacuado por el Arquitecto Municipal, es obvio que al tratarse de un suelo urbanizable programado, no está permitido la implantación de un "centro comercial".

b) Otra cosa es, como bien dice el Arquitecto Municipal, "que el cumplimiento de las estipulaciones del convenio exigirá la tramitación y aprobación de cuantos instrumentos sean precisos para la construcción y apertura de un centro comercial de gran superficie".

En este sentido y como ya hemos informado con anterioridad, al tratar supuestos de convenios urbanísticos, que se configuran como un vínculo contractual, generador de derechos y obligaciones, cuyo basamento legal viene dado por lo dispuesto en el artículo 1.254 y siguientes del Código Civil;

esta es la doctrina jurisprudencial contenida, entre otras, en las sentencias del Tribunal Supremo de 29 de Abril de 1.989, 19 de Julio y 7 de Noviembre de 1.990.

Y bajo esta premisa contractual que todo convenio comporta, es de resaltar que el negocio jurídico que un convenio urbanístico supone, tiene sus limitaciones en cuanto a la adecuación de lo pactado al cumplimiento de lo establecido en el Ordenamiento jurídico vigente; y así la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de Julio de 1.990, recogiendo la doctrina mantenida en la de 30 de Abril de 1.990, expresa que "no resulta admisible una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual". Y más claramente el fundamento de derecho segundo de la sentencia citada de 13 de Julio de 1.990, al expresar: "el

ordenamiento jurídico urbanístico se caracteriza por una infraestructura bifásica en la que las normas de carácter general y abstracto se remiten al planeamiento -artículo 76 del Texto Refundido de la Ley del Suelo- que tasa el modelo territorial que va a servir de marco físico para la convivencia. Tal modelo se dibuja en atención a las exigencias del interés público urbanístico y por lo tanto la potestad de planeamiento no puede encontrar límite en los convenios que la Administración haya podido concluir con los administrados"; ello nos lleva a la conclusión de que el convenio urbanístico constituye una fase previa al ordenamiento urbanístico, a cuyo sometimiento expreso ha de remitirse; o lo que es lo mismo, que el convenio urbanístico no constituye un instrumento de planeamiento, sino que lo que en el mismo se pacte ha de acomodarse a los trámites que han de llevarse a cabo ulteriormente para hacer posible y real lo pactado; de suerte que aplicando lo dispuesto en el artículo 1.225 del C.C. los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones, legítimamente posibles, habrán de sustanciarse a tenor del ordenamiento jurídico aplicable en cada caso.

Y en ese terreno contractual generalizador, la sentencia del Tribunal Supremo que seguimos (19 de Julio de 1.990) dice que "la Constitución atribuye a los Municipios autonomía para la gestión de sus respectivos intereses. Esta es su finalidad u objeto y por tanto la base para una definición positiva y también para una definición negativa de la autonomía: a) positivamente, la autonomía municipal significa un derecho de la comunidad local a la participación, a través de órganos propios, en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen, graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación entre intereses locales y superlocales dentro de tales materias o asuntos -sentencia del Tribunal Constitucional 32/1.981, de 28 de Julio; b) negativamente, es de indicar que la autonomía no se garantiza, como es obvio, para incidir de forma negativa sobre los intereses generales distintos de los propios de la entidad local -sentencia del Tribunal Constitucional 4/1.981, de 2 de Febrero".

Y en aplicación de esta doctrina, la propia sentencia mantiene que "la diversidad de intereses presentes en el campo del urbanismo hacen del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas -sentencias de 20 de Marzo, 10 y 30 de Abril, 2 y 9 de Julio de 1.990, etc. Su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento bifásico en el que a la aprobación provisional del municipio, en lo que ahora importa, sigue en el tiempo la definitiva de la Administración Autonómica". Destaca la propia sentencia que, como expresa la dictada por el Tribunal Constitucional 170/1.989, de 19 de Abril, "en la relación entre el interés local y el interés supralocal es claramente predominante este último", por lo que afirma "queda perfectamente justificado que, en el aspecto temporal, la decisión autonómica se produzca con posterioridad a la municipal y que, en el aspecto sustantivo, aquello haya de contemplar el plan no sólo en sus aspectos reglados sino también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una conveniencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores".

En conclusión, consideramos que puede la Administración Local, y para ello está legitimada por la Constitución y el ordenamiento jurídico local, pactar con personas físicas o jurídicas, materias concernientes a su ámbito competencial, y fijémonos que el artículo 25.1 de la LBRL, dice: "1.- El Municipio, para la gestión de sus intereses y en

el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal". Si bien la ejecución de lo pactado o convenido ha de acomodarse al ordenamiento jurídico vigente en cada momento; y en el supuesto que examinamos si el PGOU de esta Ciudad, en este tipo de suelo y de acuerdo con las Normas Particulares de los Suelos Urbanizables Programados, no permite la ubicación de un Centro Comercial, como se deduce de la conclusión 3 del informe del Arquitecto Municipal de 8 de Marzo de 1.992, evacuado al examinar las alegaciones presentadas, no quiere decir que ello no es posible, sino que el Plan Parcial deberá atenerse a las mismas, mientras no se lleve a cabo la modificación puntual del propio Plan General; posibilidad contemplada en los artículos 128 y 129 del R.D. Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio.

Punto segundo:

En relación con este punto, el Arquitecto Municipal Sr. Pacios Jimenez, indica que "las cesiones de suelo lucrativo ya superaban en el 82 las previsiones del R.D. 1/1.992, alcanzando un 30,77% del total del volumen edificable del Sector", lo que nos demuestra claramente que se cumple lo dispuesto en el artículo 27 de la L.S. actual, por cuanto al titular del terreno se le asigna un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, inferior al 85 por 100 del aprovechamiento lucrativo; con tal cesión, estimamos se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, 2.a) de la L.S. por cuanto al no haberse fijado el aprovechamiento tipo y para el suelo urbanizable programado, se toma el aprovechamiento medio del sector para hallar el 85 por 100 objeto de cesión, expresando dicha Norma "previa deducción, en su caso, del exceso de aprovechamiento del sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente o del ámbito del Programa de Actuación Urbanística".

Punto tercero:

También en este punto hemos de coincidir con la exposición del Arquitecto Municipal, en su informe de 8 de Marzo de 1.992, y al mismo tiempo matizar:

A.- Que indudablemente todo el área del territorio objeto del Plan Parcial, ha de coincidir con la superficie prevista en el PGOU, para el Sector, aplicando lo dispuesto en el artículo 83 de la L.S. (R.D.L. 1/1.992).

B.- Que al no aparecer constancia de que dentro del Sector existen bienes patrimoniales pertenecientes al Ayuntamiento, mal puede integrarse ninguna superficie en el Patrimonio Municipal del Suelo; más aún en el supuesto que existieran bienes de tal naturaleza incluidos en el Sector, para su inclusión en el Patrimonio Municipal del Suelo, tendrían que darse los dos supuestos siguientes:

a) - Que se hubiera constituido el Patrimonio Municipal del Suelo, en este Ayuntamiento, que pese a ser un mandato legal (artículo 276 L.S.), aún no se ha constituido.

b) - Que parte del suelo del Sector perteneciera, por título anterior al derivado del convenio, al Ayuntamiento de Algeciras, y tuviera la naturaleza jurídica de bien patrimonial, ya que como es sabido no se integran en el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes municipales demaniales, es decir, de dominio público, bien sean de uso o servicio público.

Lo que si debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, previa su constitución, son los terrenos lucrativos que se ceden al Ayuntamiento, ya que tales terrenos además de tener la naturaleza jurídica de bienes patrimoniales, tendrán un destino específico y concreto, el fijado en el propio artículo 276.1 de la L.S. y configurándose como un patrimonio separado.

El artículo 277 de la L.S. describe los bienes que han de integrar el Patrimonio Municipal del Suelo, condicionándolos a que pertenezcan al Municipio por cualquier título jurídico, y que sean de naturaleza patrimonial.

C).- Los bienes de dominio público, entre los que indudablemente está la vía pecuaria, que según el informe del Arquitecto Municipal está ocupada por edificaciones de la calle Sagrado Corazón, no es de titularidad municipal, y al tratarse de un bien de dominio público puede la Administración Autonómica propietaria, recuperar de oficio el dominio de la misma, frente a cualquier usurpador o detentador ilegal; y en todo caso habrá de aplicarse lo dispuesto en el artículo 154.2 de la L.S., Texto Refundido de 1.992, y no el artículo 136 de la Ley del Suelo de 1.976, que está derogada. Y por aplicación del artículo 154.2 de la nueva Ley del Suelo, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie del bien de dominio público, al no haberse obtenido por cesión, pertenece a la Administración titular del propio bien; por ello, estimamos que si está dentro del Sector la expresada vía pecuaria, habrán de entenderse las actuaciones con la Administración Propietaria, el I.A.R.A.

Y en relación con el suelo procedente de expropiación verificada por la Confederación Hidrográfica del Sur de España, habrá de seguir el mismo tratamiento.

D).- Los posibles enclaves, ocupaciones ilegales y cualquier otra situación fáctica propiciada por una actuación unilateral y atentatoria a los efectivos derechos dominicales, es obvio que han de incluirse en el ámbito del Plan, y el titular legal de los suelos que tales situaciones sustentan puede, o ceder a los detentadores las parcelas usurpadas, o ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico civil pone a su alcance; más nunca segregar un suelo que, por ley, integra un Sector y en su caso una unidad de ejecución. Ello es consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 94.2 y 3 de la nueva L.S. que literalmente dice:

"2.- Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3.- Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él.

Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.

b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento".

De ahí que no sea posible excluir del perímetro del Plan Parcial, ninguna superficie integrada en el Sector, por el Plan General.

3.2.3.- Informe Demarcación de Carreteras.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, con fecha 11 de Enero de 1.993, emite informe en relación con el Proyecto reajustado del Plan Parcial que nos ocupa y luego de insistir en que la vía construida debe

denominarse "Variante Intermedia de Algeciras", y no "Ronda", formula una serie de condiciones que deben recogerse en el citado Proyecto; son las enumeradas del 1 al 6, ambos inclusive, y consideramos que deben respetarse y acogerse en el propio Plan, antes de presentarse a su aprobación provisional.

3.3. Ulterior tramitación.

Citamos lo dispuesto en el artículo 116 del T.R. de la Ley del Suelo, que literalmente dice así:

"La tramitación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiere formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significan un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

El plazo para acordar la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

c) Una vez otorgada la aprobación provisional, si el plan hubiera de aprobarse definitivamente por la Comunidad Autónoma, el Ayuntamiento elevará el expediente en el plazo reglamentariamente establecido al órgano autonómico competente para su resolución.

Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, se someterá a informe no vinculante del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado órgano".

Según el informe del Arquitecto Municipal, las alegaciones presentadas y que pueden ser objeto de estimación, no nos parece que impliquen modificaciones sustanciales, por lo que no procederá abrir un periodo de información pública, ya que reajustando el proyecto a las alegaciones que se estima deben acogerse y como decíamos en nuestros anteriores informes suprimiendo toda referencia a la Ley del Suelo, Texto Refundido aprobado por R.D. 1.346/1.976, de 9 de Abril, por haber sido derogado y observar la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, aprobada por R.D. 304/1.993, de 26 de Febrero, del que se acompaña fotocopia a este informe, puede pasarse a examen y, en su caso, aprobación provisional de la Excm. Corporación Municipal Plenaria; eso si, cumpliendo lo dispuesto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (artículo 82.3).

Tal es la opinión que se mantiene, no obstante lo cual, el órgano municipal competente adoptará el acuerdo que considere procedente."

c).- El Sr. Arquitecto Don Pedro Pérez-Blanco Martínez, que expone:

"Habiendo examinado el Informe-propuesta de acuerdo para la aprobación provisional del Plan Parcial de Ordenación

del Sector SPB-I "Pajarete", que se hace a la Comisión Municipal de Urbanismo y al Excmo. Ayuntamiento Pleno por el responsable administrativo del área correspondiente, el técnico que suscribe, como redactor del citado Plan Parcial, manifiesta lo siguiente en relación con las condiciones en que se propone dicha aprobación:

Respecto del punto primero referente a la estimación de la alegación presentada por D. Manuel Escudero Rodriguez, en cuanto a que dentro de la parcela calificada en el Plan Parcial como "actividades", no pueda admitirse el uso comercial más que en planta baja, por ser esta una limitación de la zona residencial semi-intensiva establecida por el Plan General para el sector SPB-I "Pajarete", se considera:

19.- Que dicha limitación iría contra las condiciones admitidas por el propio Ayuntamiento en el Convenio suscrito el 8 de Julio de 1.981 con Agropeninsular S.A. propietaria de los terrenos, y recogido en la documentación del Plan General antes de su aprobación provisional, como señala la Memoria de Ordenación, en las páginas 6 y 32 de su anexo I, "Memoria Justificativa de la Propuesta de Modificaciones Previas a la aprobación provisional". Dicho convenio en su estipulación 9ª asigna como superficie construible para la propiedad 165.000 m² para las 1.500 viviendas que la correspondían, y 60.000 m² para edificación complementaria, (aparte de los 400.000 m³ destinados a uso industrial terciario), que lógicamente abarca al uso comercial, incluso de gran superficie dada su cuantía, más de 13 veces superior a las meras necesidades comerciales que para ese número de viviendas fija el Reglamento de Planeamiento.

20.- Que dicho convenio en ningún momento fue cuestionado por la Junta de Andalucía en sus resoluciones de aprobación definitiva del Plan General, de 1.984 y 1.987, ni alterado en lo sustancial en las modificaciones que como consecuencia de ellas fue preciso introducir en la documentación aprobada provisionalmente de forma unánime por la Corporación Plena, y por ello sigue formando parte de las determinaciones del Plan General, en todo lo que no contradijese dichas modificaciones, que en lo relativo al sector Pajarete, no suponían prácticamente, en cuanto a la propiedad, más que una diferente programación de la zona industrial terciaria respecto de la residencial, manteniéndose el número de viviendas y las edificabilidades correspondientes a ésta.

30.- Que dicho uso y superficie construible complementaria de 60.000 m² está por tanto recogida por el Plan General vigente, sin que aparezca desglosada en las Normas Particulares señaladas para el sector SPB-I "Pajarete", en razón a que el convenio forma parte de la documentación del Plan General, y por consiguiente de sus determinaciones, habiendo llevado a cabo el propio Ayuntamiento actuaciones encuadradas en él, como la utilización de los terrenos destinados a la Ronda Intermedia, o la construcción del Campo de Fútbol junto a la calle San Luis.

40.- Que dicho uso complementario no aparece recogido en el plano de Estructura General del Plan, dado que éste sólo expresa los usos globales o principales que en el caso del sector Pajarete es el residencial semi-intensivo, de acuerdo con lo que al respecto establece el título tercero de las Normas Urbanísticas del Plan, relativo a las condiciones generales de uso, señalando su apartado 3.1.1.1 que los usos, "en razón de su adecuación a cada sector del suelo, los fines de la ordenación y por su relación entre sí, se dividen en: permitidos, principales, compatibles, alternativos, excluyentes, prohibidos y provisionales", y en relación con los usos permitidos, el apartado 3.1.1.5 especifica que "son usos permitidos todos aquellos que en la regulación de cada zona o subzona, dentro de cada tipo o categoría de suelo, aparecen como expresamente

admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro documento integrante del Plan General, y que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos, tal y como quedan configurados éstos últimos por las presentes Normas".

52.- Que el uso residencial semi-intensivo está señalado en el Plan de Estructura General por el Plan Vigente para el sector Pajarete, como uso principal, que conforme precisa el siguiente apartado 3.1.1.6 es "...aquel que se establece en el presente Plan General como esencial o fundamental para el normal desarrollo del mismo en cada zona o subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles en la zona", considerándose, según el apartado 3.1.1.7, como usos compatibles, "...todos aquellos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él", situación que se da en el caso del uso comercial sin limitaciones que se admite en el Plan Parcial para la parcela de actividades, máxime cuando ésta se encuentra totalmente segregada de las parcelas de viviendas, y situadas entre éstos y la Ronda Intermedia, favoreciendo precisamente su protección.

- Respecto del punto segundo relativo a que se asuma por ser vinculante el parecer de la Demarcación de Carreteras, en cuanto a las condiciones 1 al 6 de su informe, se acompaña a título de anexo nº 1 al presente informe el que con fecha 3 de Diciembre fué presentado por este mismo técnico a dicha Demarcación, como justificación de los retranqueos previstos en el Plan Parcial, y que sólo fué atendido parcialmente considerándose:

12.- En cuanto al punto 2, que al igual que la Demarcación admite el retranqueo establecido por el Plan General en parte del sector (parcelas 1 del Polígono PP2 y parcelas 4 y 5 del Polígono PP1), podría admitirlo en su totalidad, reduciendo las afecciones de las zonas edificadas próximas a la calle y cuesta del Sagrado Corazón, dado que ello no afecta a la debida protección de la carretera, no siendo el retranqueo de 50 mts. señalado por la Demarcación un mínimo obligado por la Ley de Carreteras, en situaciones como el presente caso (art. 25.2 de dicha Ley).

22.- En cuanto al punto 3, que con independencia de que mayoritariamente los terrenos por los que discurre la Ronda Intermedia dentro del sector no fueron objeto de expropiación, la delimitación actual determinada por las aristas exteriores de taludes y cunetas no puede considerarse como límites físicos definitivos e invariables, al tratarse de límites con terrenos urbanizables cuya configuración definitiva, al menos en cuanto a rasantes, vendrá dada cuando se lleve a cabo la correspondiente urbanización de las márgenes, que lógicamente, puede entrañar, como ocurre en este caso, cambios en la configuración actual, consecuencia en definitiva de haberse adelantado la ejecución de la Ronda, y haber tenido que tratar provisionalmente sus márgenes como si fuesen terrenos rústicos.

39.- En cuanto al punto 5, que se considera suficiente la responsabilidad del técnico competente que redacte los proyectos de urbanización de los terrenos inmediatos a la Ronda, con los estudios técnicos, geotécnicos, etc. que fuesen pertinentes, como garantía de estabilidad de la infraestructura de la autovía, taludes, estructuras, etc., teniendo en cuenta la incidencia que para ellos se pudiera derivar de lo dicho en el punto anterior, y con la garantía que corresponde a toda la tramitación municipal, pareciendo fuera de lugar, y al margen de un procedimiento administrativo regular, que el Ayuntamiento tenga que firmar solidariamente con la Promotora y dicho técnico los proyectos y estudios.

49.- En cuanto al punto 6, se considera improcedente que "el Ayuntamiento y la Promotora del Plan se responsabilicen de cualquier eventual reclamación que pudiera surgir con motivo de la proximidad a la autovía, construyendo pantallas antisonido en su caso, etc.", según señala textualmente el informe de Carreteras, dado que ello no se deriva de regulación normativa aplicable, respetándose los retranqueos establecidos por el Plan General vigente, sin que en los casos en que la autovía se ha ejecutado con retranqueos inferiores a los 50 mts. como ocurre en el desdoblamiento de la antigua N-340, se tenga noticia de que el Ministerio se ha responsabilizado de esas eventuales reclamaciones.

Respecto del reajuste de la ordenación física del Polígono municipal PM-3, conforme a los criterios de reducción de costes de urbanización propuestos en la alegación presentada por el técnico que suscribe, se acompaña como anexo nº 2 del presente informe, un gráfico expresivo de la reordenación resultante, en relación con el resto del Plan Parcial, habiéndose contemplado una variante de conexión más directa de dicho Polígono con la Ronda Intermedia, a través de su enlace con la Avda. de Aguamarina."

Y examinada, asimismo, la demás documentación del correspondiente expediente administrativo, y considerándose que existe sustanciación bastante para que pueda adoptarse la decisión que en este momento procede, este Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad del voto favorable de los 24 Señores Concejales asistentes a esta sesión (Señores González García, Fernández, Ortega, Ramos, Losada, Cristelly, Paulete, Delgado, Palacios, Valle, López, Ruiz, Torremocha, Languero, Calvo, Pérez, Montoya, Cruz, Sambucety, Gandiaga, Torres, Pereña, Mayayo y De la Vega), acuerda:

PRIMERO.- Estimar las alegaciones en los términos que se expresan en el apartado "D) CONCLUSION", puntos 1 y 2, del informe del Sr. Arquitecto Municipal, que se transcribe en 4).a.

SEGUNDO.- Matizar lo señalado en el punto 3 del apartado "D) CONCLUSION", del informe del Sr. Arquitecto Municipal, con el criterio expresado en su informe (Documento nº 42 del expediente) por el Arquitecto autor de este Plan Parcial, y Director de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras.

TERCERO.- Asumir, en sus aspectos vinculantes, el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental (Documento nº 32 del expediente), según las condiciones enumeradas en los puntos 1 al 4, ambos inclusive, del informe transcrito en 2), con las matizaciones contenidas al respecto en el informe transcrito en 4).c.

CUARTO.- Aprobar provisionalmente, con las modificaciones que se deducen de lo estimado y asumido, el "Proyecto -reajustado- de Plan Parcial del Sector SPB-1 PAJARETE" (documento nº 14 del expediente), de esta Ciudad de Algeciras, redactado por el Sr. Arquitecto Don Pedro Pérez-Blanco Martínez y promovido por este Excmo. Ayuntamiento.

QUINTO.- Que se efectúe el trámite que dispone el párrafo último del Artº 116.c), del R.D.L. 1/1.992, de 26 de Junio."

2.- Que se solicitó el preceptivo informe a la Comisión Provincial de Urbanismo, de Cádiz (documento nº 49) sin que parezca que el mismo haya sido evacuado, por lo que, consecuentemente, procede entender conformidad tácita con lo que en dicho proyecto se contempla.

Y apreciándose que no han variado las circunstancias que motivaron la indicada resolución, este Excmo. Ayuntamiento Pleno por 24 votos a favor (Señores González García, Fernández, Ortega, Ramos, Losada, Landaluce, González Núñez, Cristelly,

Paulete, Palacios, Valle, López, Ruiz, Torremocha, Calvo, Alonso, Pérez, Montoya, Cruz, Sambucety, Gandiaga, Torres, Mayayo y De la Vega) y la abstención (Señor Delgado), acuerda:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente, con las modificaciones que se deducen de lo estimado y asumido, el "Proyecto -reajustado- de Plan Parcial del Sector SPB-1, Pajarete" de esta Ciudad, promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Que se publique este acuerdo y las normas del instrumento de planeamiento que nos ocupa, en cumplimiento de lo que se dispone en el artículo 124.1 del R.D.L. 1/1.992, de 26 de Junio, y en el artículo 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (R.D. 2568/1.986, 28 de Noviembre).

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente certificación con las reservas a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de orden y visado por el Sr. Alcalde, en Algeciras a 014 de Octubre de 1.993.



Vº Bº
EL ALCALDE,

Fdo. Antoni J. González Gervás

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
COTEJADO el presente documento con el original concuerda bien y fielmente con el mismo.
Algeciras 16-08-19
EL RESPONSABLE ADMINISTRATIVO
DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
COTEJADO el presente documento con su
original concuerda bien y fielmente con el mismo.

Algeciras, 16-08-19

RESPONSABLE DEL REGISTRO DE
SECRETARÍA DE URBANISMO
DON ANTONIO JAVIER GONZALEZ GAVIRA, LICENCIADO EN
DERECHO Y SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTA
CIUDAD.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día nueve de Octubre de mil novecientos noventa y ocho, adoptó, entre otros, el siguiente

A C U E R D O

"PUNTO CUARTO.- 3).- APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL POLIGONOS PP-2, PP-3 y PP-4 DEL SECTOR SPB-1 PAJARETE, DE ESTA CIUDAD, PROMOVIDO POR "AGROPENINSULAR S.A." Y OTROS.

Examinado el expediente instruido para la aprobación definitiva del proyecto de Modificación de Plan Parcial Polígonos PP-2, PP-3 y PP-4 del Sector SPB-1 "Pajarete", de esta Ciudad, promovido por "Agropeninsular S.A." y otros, de cuya documentación resulta:

Primero.- Que han sido realizados los trámites derivados de la aprobación inicial (Punto 3º de la sesión celebrada por el Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 5-9-97), y de la aprobación provisional, (Punto 5º de la sesión del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del 15-5-98).

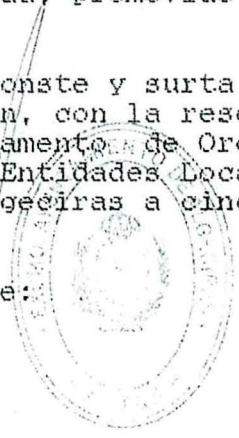
Segundo.- Que se solicitó el preceptivo informe a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz sin que aparezca que el mismo se haya efectuado, por lo que se procede entender la conformidad tácita con lo que en dicho Proyecto se contempla.

Y a la vista del acuerdo adoptado por el Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 14-8-98, informando favorablemente la aprobación definitiva de dicho proyecto, este Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 23 votos a favor (Señores: González García, Ortega, González Núñez, Montoya, Cruz Ortiz, Esteban, Cruz Escalona, Pimentel, Franco, Mediavilla, Morris, González Sánchez, Peralta, Roperó, Juan, Fernández, Cristelly, Arellano, Regordán, Rodríguez, García, Astoreca y Collantes) y 2 abstenciones (Señores: Ortiz y Del Río), acuerda:

Aprobar definitivamente el "Proyecto de Modificación de Plan Parcial Polígonos PP-2, PP-3 y PP-4 del Sector SPB-1 "Pajarete", de esta Ciudad, promovido por "Agropeninsular S.A." y otros."

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente certificación, con la reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y visada por el Señor Alcalde, en Algeciras a cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

Vº Bº y Cúmplase:
EL ALCALDE,



ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 6:

Informe de 27-8-2019 del Ayuntamiento de Algeciras relativo a la condición de suelo urbano de diversos sectores.



Ayuntamiento de Algeciras
SALIDA
04/09/2019 10:35
2019001000012839

Delegación de Urbanismo

PLANEAMIENTO
2019/REP_01/009602
EXPTE. 44/19
REF.: 1,1

Su ref.:PCRA/JHV

CONCEPCION LOPEZ LIZAU, Coordinadora General del Area de Urbanismo, del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, en relación con su solicitud de informe al Estudio de delimitación de tramos urbanos de la Red de Carreteras del Estado en Algeciras, el Sr. Arquitecto Municipal -Director de los Servicios Técnicos de Urbanismo, en fecha 19 de agosto de 2019, emite el siguiente informe:

"En relación con consideraciones urbanísticas de los ámbitos expresados en el escrito remitido se informa lo siguiente:

Suelos urbanizables.

- N-340. Sector 8 Los Pastores.
El sector cuenta con plan parcial aprobado. No se ha ejecutado la urbanización.
No puede considerarse suelo urbano.
- A-7. Sector 6 Moncayo.
El sector cuenta con plan parcial aprobado. No se ha ejecutado la urbanización.
No puede considerarse suelo urbano.
- A-7. Sector 2 Pajarete.
El sector no cuenta con plan parcial aprobado.
No puede considerarse suelo urbano.

Suelos urbanizables en transición.

- Enlace N-340, N-350 y A-7. 5UE9.
El ámbito se encuentra totalmente desarrollado.
Reúne las condiciones de suelo urbano consolidado.
- A-7. 5API11 Pajarete
El ámbito se encuentra totalmente desarrollado. Queda pendiente de resolver determinadas infraestructuras en zona fuera de la servidumbre de protección de la carretera.
Reúne las condiciones de suelo urbano consolidado.
- A-7. 2API12 San Bernabé.
La unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada.
Reúne las condiciones de suelo urbano consolidado
- A-7. 7UE2.
El ámbito se encuentra totalmente desarrollado.
Reúne las condiciones de suelo urbano consolidado
- A-7. 7UE3.
El ámbito cuenta con plan parcial y proyecto de urbanización aprobados.
No se ha ejecutado la urbanización.
No puede considerarse suelo urbano.
- A-7. 7UE4.
El ámbito cuenta con plan parcial y proyecto de urbanización aprobados.
No se ha ejecutado la urbanización.



Plaza Andalucía Local 0
Tel. 956 672753

Código Seguro De Verificación	4GAF1ZNuoLeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Coordinadora de la Gerencia de Urbanismo Concepcion Lopez Lizaur	Firmado	27/08/2019 08:48:44
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/		





Ayuntamiento de Algeciras
SALIDA
04/09/2019 10:35
2019001000012839

Delegación de Urbanismo

- No puede considerarse suelo urbano
- N-357. 2UE13.
El ámbito se encuentra totalmente desarrollado.
Reúne las condiciones de suelo urbano consolidado"

Lo que le traslado para su conocimiento

Atentamente

En Algeciras, al día de la firma
LA COORDINADORA GRAL
DEL AREA DE URBANISMO

Don Pedro C. Rodríguez Armenteros
Ingeniero Jefe de la Demarcación

DIRECCION GRAL DE CARRETERAS
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO
EN ANDALUCIA OCCIDENTAL
MINISTERIO DE FOMENTO.

Avda. Americo Vespucio 5, Edifi. Cartuja, Portal 1, planta 1ª
Isla de la Cartuja
41071 SEVILLA



Plaza Andalucía Local 0
Tel. 956 672753



NA 00010270135

FIRMA



Código Seguro De Verificación	4GAF1ZNuoLeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Coordinadora de la Gerencia de Urbanismo Concepcion Lopez Lizaur	Firmado	27/08/2019 08:48:44
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/		



ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



ANEJO 7:

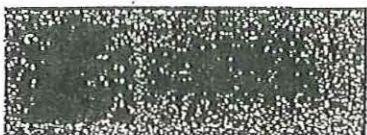
Convenio suscrito entre Ministerio de Fomento y Ayuntamiento de Algeciras con fecha

16-3-2006

(A)

Algeciras

07/06



Ayuntamiento
de Algeciras

**CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL AYUNTAMIENTO
DE ALGECIRAS PARA LA CESION DEL TRAMO DE LA VARIANTE
INTERMEDIA DE ALGECIRAS EN LA CARRETERA NACIONAL N-340 Y LA
CONSTRUCCION DEL ENLACE DE ALAMILLOS-ESTE. TM. DE ALGECIRAS.
PROVINCIA DE CÁDIZ.**

Unh

Madrid, 18 de marzo de 2006

**CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL AYUNTAMIENTO DE
ALGECIRAS PARA LA CESION DEL TRAMO DE LA VARIANTE INTERMEDIA
DE ALGECIRAS EN LA CARRETERA NACIONAL N-340 Y LA
CONSTRUCCION DEL ENLACE DE ALAMILLOS-ESTE. TM. DE ALGECIRAS.
PROVINCIA DE CÁDIZ**

En Madrid, a 16 de marzo de 2006

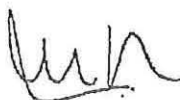
REUNIDOS:

D^a MAGDALENA ÁLVAREZ ARZA, Ministra de Fomento, en representación de la Administración General del Estado.

D. TOMAS HERRERA HORMIGO, Alcalde del Ayuntamiento de Algeciras, en representación de esta Administración Local.

Actúan los comparecientes en uso de sus respectivas competencias, atribuidas del siguiente modo:

- La Ministra de Fomento en base a lo dispuesto en la disposición adicional decimotercera de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los artículos 12, j) y 13.3 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado y en el artículo 1 del Real Decreto 1476/2004, de 18 de junio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento.
- El Alcalde de Algeciras facultado por acuerdo municipal del Pleno de la Corporación de fecha 11 abril 2005.



MANIFIESTAN:

- I. Que es competencia estatal, conforme a lo dispuesto en el artículo 149.1, 21ª y 24ª de la Constitución Española, el régimen general de comunicaciones y obras públicas de interés general.
- II. Que el Ayuntamiento de Algeciras ejecuta el Planeamiento Urbanístico del municipio de acuerdo con los planes aprobados y las determinaciones en ellos contenidas.
- III. Que en fecha 30 de marzo de 1977, la Subdirección General de Redes Arteriales comunicó a la entonces 8ª Jefatura Regional de Carreteras la Aprobación Técnica del Estudio de Planeamiento de la Red Arterial Comarcal del Campo de Gibraltar y que en lo sucesivo todas las actuaciones se ajustaran a lo establecido en dicho estudio de Planeamiento. La Red Arterial aprobada comprendía las denominadas Variante Exterior y Variante Intermedia. Se preveía que la variante intermedia sería de titularidad municipal debido a su proximidad al suelo urbano.

Debido al alto coste de la variante exterior, se declinó su construcción en un primer momento de forma que con fecha 20 de septiembre de 1982 la Dirección General de Carreteras autorizó la Orden de Estudio para la redacción del proyecto de trazado de la Ronda Intermedia de Algeciras.

Con fecha 22 de julio de 1983 se modifica la orden de estudio citada pasándola a Proyecto de Construcción de una primera fase con calzada única y ajustada a las determinaciones del Plan General de Algeciras. En esta modificación se preveía además que los elementos cuya necesidad no se dedujera en el momento del proyecto se deberían prever pero no ejecutar.

A este respecto cabe indicar que el Plan General de Algeciras preveía en el p.k. 1+750 de la variante Intermedia un enlace con la futura vía denominada "Alamillos-Bájadilla". Este enlace tenía la denominación de "Alamillos-Este".

- IV. En junio de 1985 se redactó el Proyecto constructivo clave: 7-CA-342 "Variante de la N-340 (Intermedia) Algeciras.- 1ª Fase". Dicho proyecto contemplaba en los pp.kk. 1+700 y 1+800 dos pasos inferiores denominados 2.1 y 2.2 correspondiente al enlace con la carretera del depósito, ya que como textualmente se dice en el apartado 1.1.2.3 de la Memoria del Proyecto: "Para una segunda fase se deja iniciado obo

enlace de características análogas en el cruce de la variante de la carretera del depósito".

Esta carretera, denominada del depósito, coincide con el vial previsto en el Plan General de Algeciras denominado vía "Alamillos-Bajadilla".

La Variante intermedia de Algeciras fue construida en su primera fase y con posterioridad se construyó una segunda fase consistente en la construcción de la segunda calzada.

- V. Con el cambio de nomenclatura y el catálogo de las vías de alta capacidad, establecido en el Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre (BOE de 30 de septiembre de 2003), por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado, la N-340 se convierte en la autovía A-7 entre Barcelona y el puerto de Algeciras dejando por consiguiente fuera del itinerario de gran capacidad a la variante actual de Algeciras. Por otro lado con la construcción de la autovía autonómica Jerez-Los Barrios, el tráfico del largo recorrido que utilizaba la carretera N-340 entre Jerez de la Frontera y Algeciras, ha sido absorbido en parte por esta nueva autovía y ello hace que la actual variante intermedia de Algeciras tenga un carácter más local.

La actual variante de Algeciras no se incluye pues dentro de un eje de largo recorrido.

- VI. La actual variante de Algeciras queda encuadrada entre dos tramos de carretera convencional en los que se ubican intersecciones reguladas por semáforos y en las cuales no hay prevista actuación alguna.

Las razones expuestas, unidas a criterios de seguridad vial y homogeneidad del itinerario, conducen a que la actual variante de Algeciras deba ser considerada como carretera convencional, con velocidad limitada a 90 km/h, y con un carácter más urbano.

- VII. Es interés del Ayuntamiento de Algeciras que la actual variante se integre en la trama urbana, completando la interconexión con el vial Alamillos-Bajadilla que se encuentra pendiente desde la construcción de la variante intermedia.

- VIII. Que en la actualidad se encuentra en redacción el estudio informativo de la autovía A-48 tramo: Vejer de la Frontera-Algeciras, que completa la autovía entre Cádiz y Algeciras. Este estudio informativo incluye la llamada variante exterior de Algeciras.

- IX. Que el Ayuntamiento de Algeciras apoya la construcción de la citada variante exterior, según el trazado que apruebe definitivamente el Ministerio de Fomento.
- X. Que una vez construida la variante exterior de Algeciras sería posible la cesión de la actual variante al Ayuntamiento, al haber adquirido la condición de vía urbana y disponer de un itinerario alternativo.

En consecuencia, todas las partes estiman conveniente suscribir el presente convenio con sujeción a los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- El Ministerio de Fomento, a través de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, procederá a la calificación de la actual variante de Algeciras como carretera convencional adaptando la señalización actualmente existente en la misma.

SEGUNDO.- El Ministerio de Fomento continuará con la redacción del estudio informativo de la autovía A-48 tramo: Vejer de la Frontera-Algeciras, que incluye la variante exterior de Algeciras, hasta su aprobación definitiva. Posteriormente redactará el correspondiente proyecto constructivo y licitará las obras de acuerdo con la programación que figura en los Planes vigentes.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Algeciras, por acuerdo del Pleno, aceptará la cesión gratuita de la carretera N-340 entre los pp.kk. 102,4 y 107,0, una vez puesta en servicio la Variante Exterior de Algeciras.

CUARTO.- El Ayuntamiento de Algeciras construirá los ramales necesarios para completar el enlace de Alamillos-Este situado en el pk. 104 de la actual carretera N-340. Previamente redactará el correspondiente proyecto constructivo que será presentado en la Dirección General de Carreteras para su autorización.

QUINTO.- Este convenio tiene naturaleza administrativa y las cuestiones litigiosas que se planteen en relación con él, serán sometidas a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción contencioso-administrativa.



SEXTO.- Una vez construida y puesta en servicio la variante exterior de Algeciras se procederá a la firma de la correspondiente acta de cesión a partir de la cual el Ayuntamiento de Algeciras se hará cargo de la conservación y explotación del tramo cedido que se indica en el acuerdo TERCERO.

SEPTIMO.- El Ayuntamiento de Algeciras se hará cargo de la conservación y mantenimiento de la vialidad de los ramales del enlace a partir de las cuñas de desaceleración y antes de las cuñas de aceleración. Asimismo deberá mantener en perfectas condiciones sus elementos (firme, señalización, etc.):


Previamente a la puesta en servicio de los ramales la Dirección General de Carreteras procederá a la revisión de las obras realizadas.

OCTAVO.- La extinción del convenio se producirá por:

- La finalización de las obras a realizar y la cesión de la actual variante al Ayuntamiento de Algeciras.
- Decisión unánime de todas las partes firmantes.
- Incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de ellas, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que procedan.

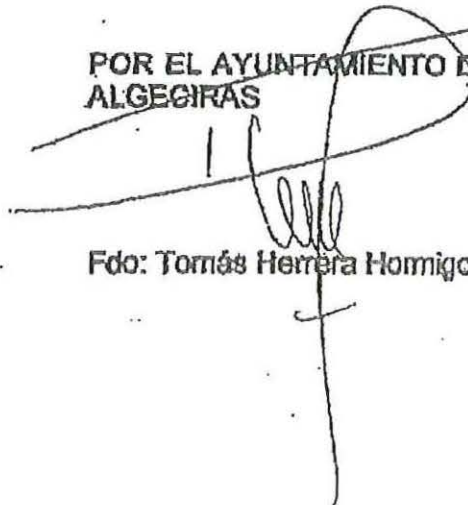
Y, en prueba de conformidad y aceptación de sus respectivas obligaciones, los reunidos firman el presente convenio, por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba citados.

POR EL MINISTERIO DE FOMENTO



Fdo: Magdalena Álvarez Arza

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

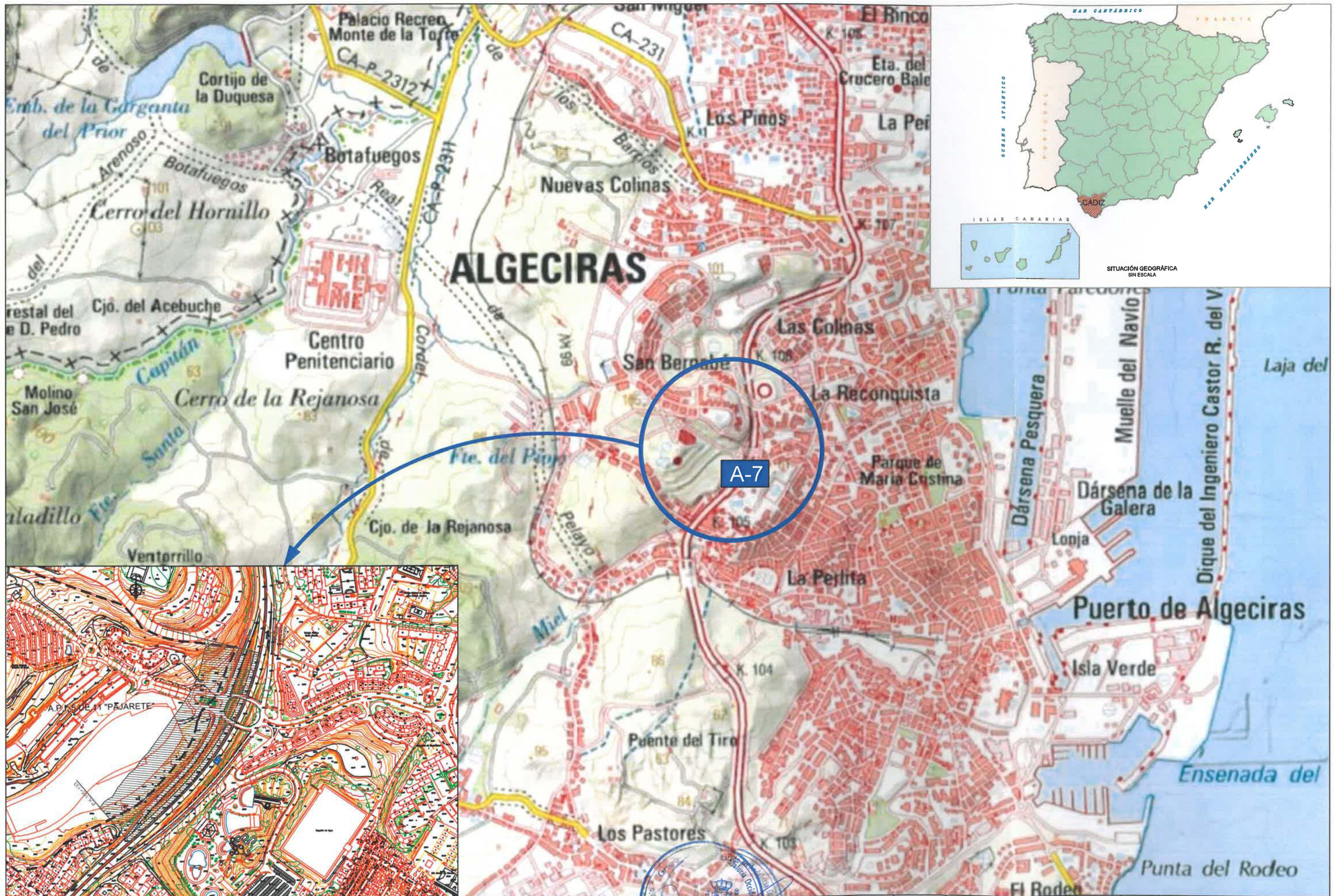


Fdo: Tomás Herrera Homigo

ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMO URBANO Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN EL TRAMO COLINDANTE DE LOS RAMALES ALGECIRAS-CÁDIZ Y MÁLAGA-ALGECIRAS DEL ENLACE 106 DE LA A-7 CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE" DEL PGMOU DE ALGECIRAS, ENTRE LOS PP.KK. 105+193 Y 105+580, MARGEN IZQUIERDA. T.M. ALGECIRAS (CÁDIZ).



PLANOS



A.P.I. 5.UE.11 "PAJARETE"

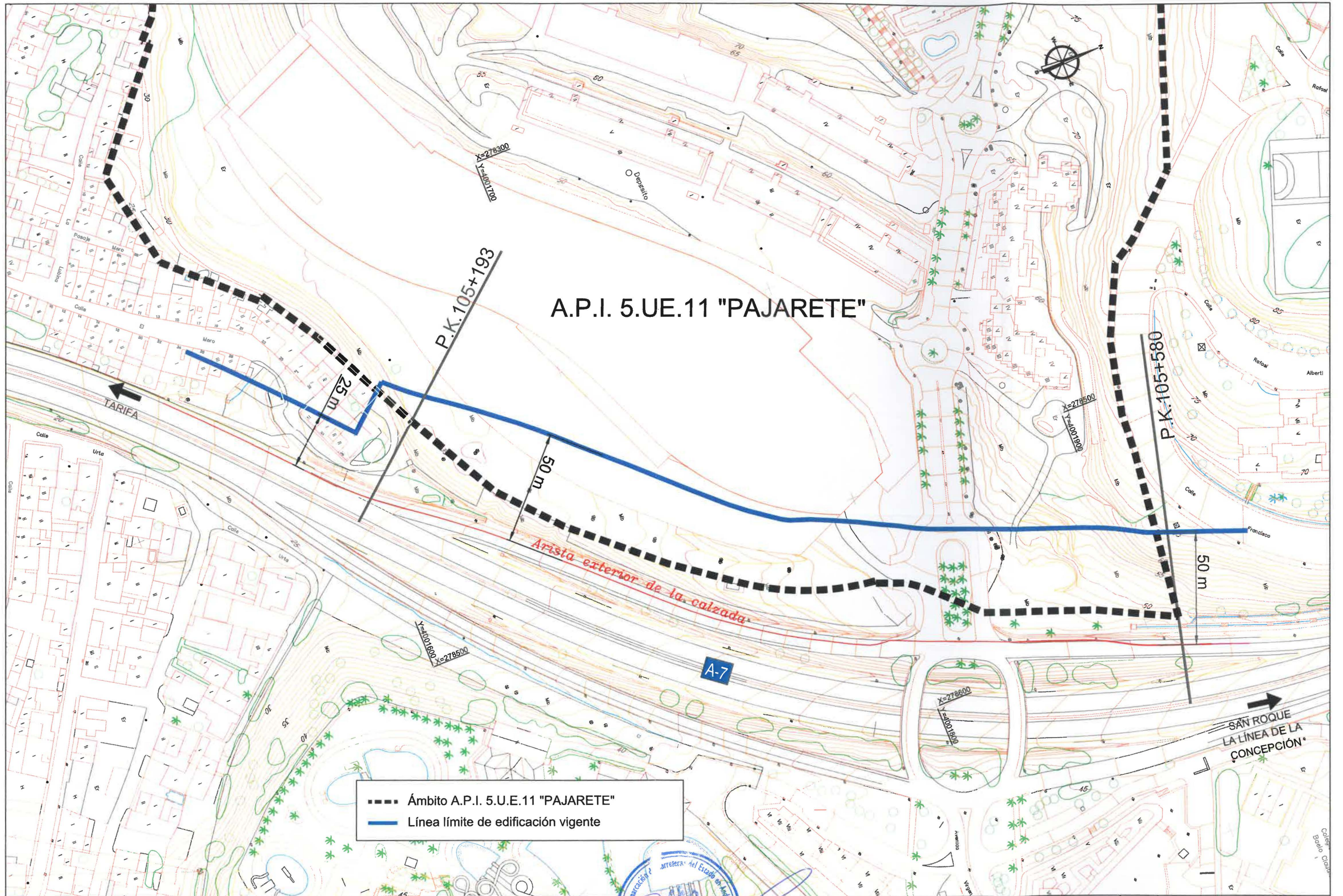
P.K.105+193

P.K.105+580

TARIFA

SAN ROQUE
LA LÍNEA DE LA
CONCEPCIÓN

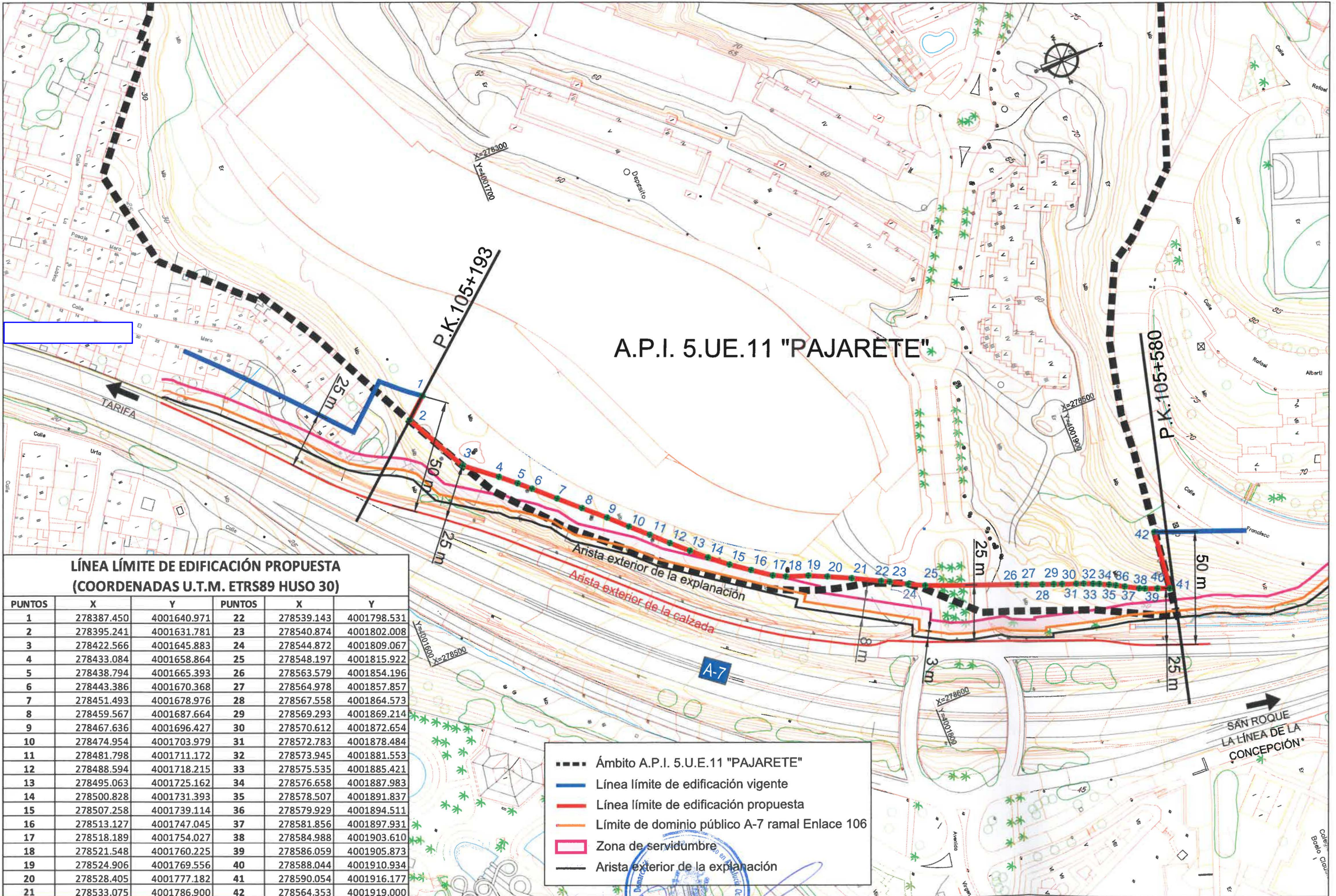
- Ámbito A.P.I. 5.U.E.11 "PAJARETE"
- - - Línea zona de afección (50 m a A.E.E.)
- ▨ Delimitación de tramo urbano propuesto en este Estudio
- ▨ Delimitación tramo urbano objeto de estudio aparte en redacción



A.P.I. 5.U.E.11 "PAJARETE"

- - - - - Ámbito A.P.I. 5.U.E.11 "PAJARETE"
 — Línea límite de edificación vigente

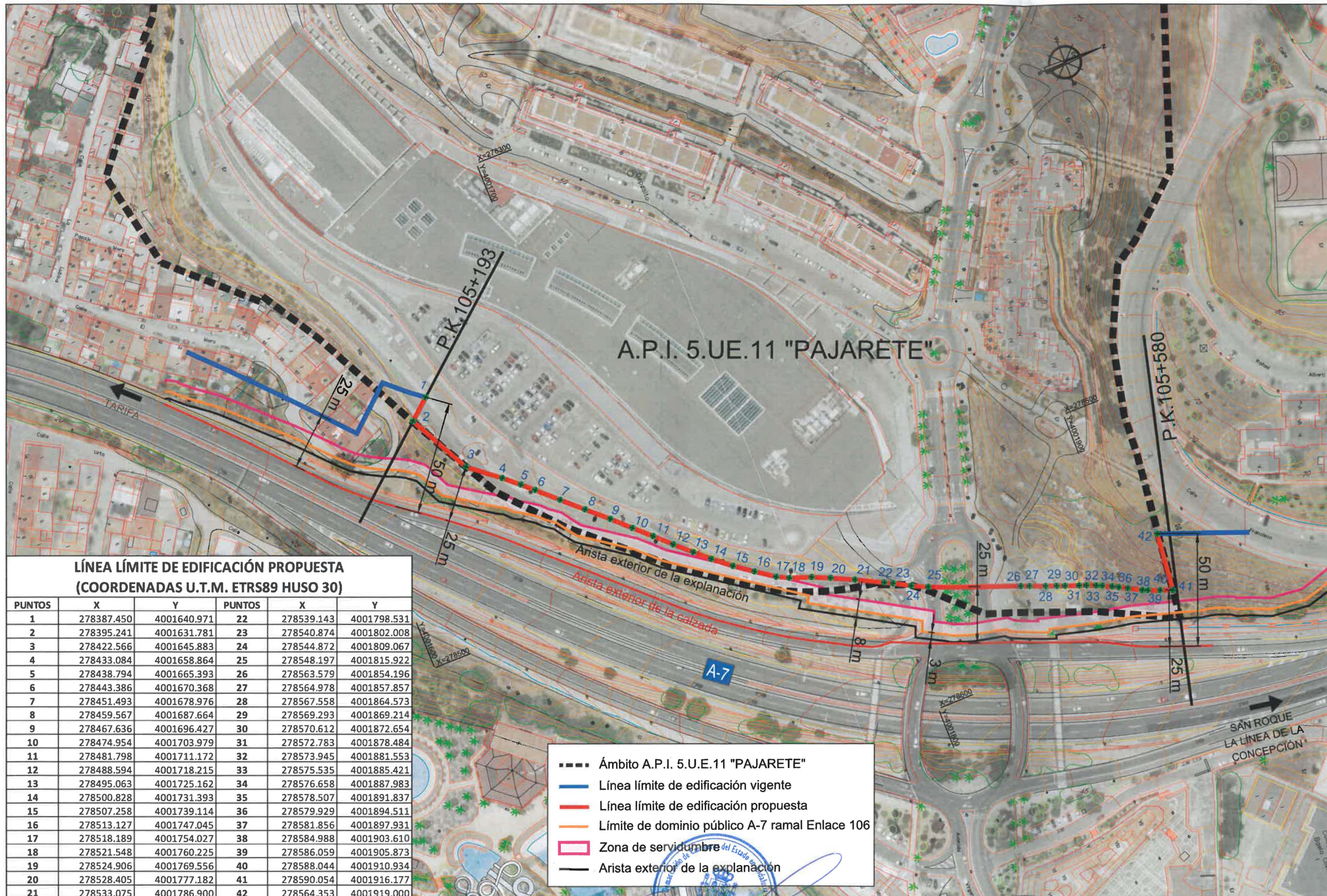
A.P.I. 5.UE.11 "PAJARETE"



**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA
(COORDENADAS U.T.M. ETRS89 HUSO 30)**

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
1	278387.450	4001640.971	22	278539.143	4001798.531
2	278395.241	4001631.781	23	278540.874	4001802.008
3	278422.566	4001645.883	24	278544.872	4001809.067
4	278433.084	4001658.864	25	278548.197	4001815.922
5	278438.794	4001665.393	26	278563.579	4001854.196
6	278443.386	4001670.368	27	278564.978	4001857.857
7	278451.493	4001678.976	28	278567.558	4001864.573
8	278459.567	4001687.664	29	278569.293	4001869.214
9	278467.636	4001696.427	30	278570.612	4001872.654
10	278474.954	4001703.979	31	278572.783	4001878.484
11	278481.798	4001711.172	32	278573.945	4001881.553
12	278488.594	4001718.215	33	278575.535	4001885.421
13	278495.063	4001725.162	34	278576.658	4001887.983
14	278500.828	4001731.393	35	278578.507	4001891.837
15	278507.258	4001739.114	36	278579.929	4001894.511
16	278513.127	4001747.045	37	278581.856	4001897.931
17	278518.189	4001754.027	38	278584.988	4001903.610
18	278521.548	4001760.225	39	278586.059	4001905.873
19	278524.906	4001769.556	40	278588.044	4001910.934
20	278528.405	4001777.182	41	278590.054	4001916.177
21	278533.075	4001786.900	42	278564.353	4001919.000

- Ámbito A.P.I. 5.U.E.11 "PAJARETE"
- Línea límite de edificación vigente
- Línea límite de edificación propuesta
- Límite de dominio público A-7 ramal Enlace 106
- Zona de servidumbre
- Arista exterior de la explanación



A.P.I. 5.U.E.11 "PAJARETE"

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA
(COORDENADAS U.T.M. ETRS89 HUSO 30)

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
1	278387.450	4001640.971	22	278539.143	4001798.531
2	278395.241	4001631.781	23	278540.874	4001802.008
3	278422.566	4001645.883	24	278544.872	4001809.067
4	278433.084	4001658.864	25	278548.197	4001815.922
5	278438.794	4001665.393	26	278563.579	4001854.196
6	278443.386	4001670.368	27	278564.978	4001857.857
7	278451.493	4001678.976	28	278567.558	4001864.573
8	278459.567	4001687.664	29	278569.293	4001869.214
9	278467.636	4001696.427	30	278570.612	4001872.654
10	278474.954	4001703.979	31	278572.783	4001878.484
11	278481.798	4001711.172	32	278573.945	4001881.553
12	278488.594	4001718.215	33	278575.535	4001885.421
13	278495.063	4001725.162	34	278576.658	4001887.983
14	278500.828	4001731.393	35	278578.507	4001891.837
15	278507.258	4001739.114	36	278579.929	4001894.511
16	278513.127	4001747.045	37	278581.856	4001897.931
17	278518.189	4001754.027	38	278584.988	4001903.610
18	278521.548	4001760.225	39	278586.059	4001905.873
19	278524.906	4001769.556	40	278588.044	4001910.934
20	278528.405	4001777.182	41	278590.054	4001916.177
21	278533.075	4001786.900	42	278564.353	4001919.000

- Ámbito A.P.I. 5.U.E.11 "PAJARETE"
- Línea límite de edificación vigente
- Línea límite de edificación propuesta
- Límite de dominio público A-7 ramal Enlace 106
- Zona de servidumbre
- Arista exterior de la explanación