

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
22/02/2024 09:40
2024005000002297

**DOCUMENTO  
DE AVANCE/BORRADOR  
INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS  
CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 EN LA PARCELA DE  
PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3 (ALGECIRAS)**

FEBRERO 2024

INICIATIVA:  
DESPACHOS REUNIDOS SL – CIF: B11364312  
TITULAR DE LA PROPIEDAD PARCELA CATASTRAL 0106101TF8000N0001DA

TÉCNICOS REDACTORES:  
D. Jorge de Ledesma Garrido (Arquitecto. Col. COA Sevilla-6468)  
D. Javier López Ruiz (Arquitecto. Col COA Sevilla-7328)

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	1/54



INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ALGECIRAS

PÁG 2

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	2/54



## ÍNDICE

<b>0. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>5</b>
0.1. ANTECEDENTES .....	6
0.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	7
0.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	8
0.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO .....	9
0.5. JUSTIFICACIÓN LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.....	11
0.6. INICIATIVA Y REDACCIÓN .....	13
<b>1. MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>14</b>
1.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN .....	14
1.2. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN .....	15
1.3. ENCUADRE URBANO .....	16
1.4. URBANISMO Y EDIFICACIÓN DEL ENTORNO .....	17
1.5. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO .....	19
1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO .....	21
1.7. PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES URBANÍSTICA Y TERRITORIALES ACTUALES .....	23
1.7.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA), .....	23
1.7.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CAMPODE GIBRALTAR .....	24
1.7.3. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN .....	25
CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES ACTUALES DE LAS PARCELAS OBJETOS .....	28
1.8. INCIDENCIA SECTORIAL .....	33
<b>2. MEMORIA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>35</b>
2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN .....	35
2.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	37
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	42
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. ....	44
2.3.1. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LAS PARCELAS OBJETOS .....	44
2.3.2. CARACTERÍSTICAS PROPUESTAS EN LA PRESENTE INNOVACIÓN .....	44
2.4. JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO POBLACIONAL .....	46
2.5. MEDIDAS COMPENSATORIAS .....	46
2.6. JUSTIFICACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS HÍDRICOS.....	46
2.7. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	46
<b>3. ANEXOS</b> .....	<b>48</b>
<b>4. PLANOS</b> .....	<b>49</b>

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	3/54



INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ALGECIRAS

PÁG 4

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	4/54





## 0. INTRODUCCIÓN

A lo largo de estos años, durante el desarrollo y puesta en marcha del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), la propiedad ha llevado a cabo diversos intentos para ejecutar actuaciones edificatorias en la parcela. Sin embargo, lamentablemente, dichas iniciativas han resultado infructuosas debido a los condicionantes de partida que se presentan, particularmente en lo referente a las afecciones patrimoniales y arqueológicas presentes en el área.

Estos condicionantes, que afectan directamente a la parcela en cuestión, han generado una serie de obstáculos insalvables que dificultan tanto la viabilidad técnica como la viabilidad económica de la operación prevista. En consecuencia, la ejecución del Plan General en esta área específica se ha visto gravemente comprometida y, hasta el momento, no ha sido posible encontrar una solución satisfactoria para llevar a cabo las actuaciones edificatorias planeadas.

Es imperativo destacar que la protección del patrimonio histórico y arqueológico es de suma importancia para preservar nuestra cultura y legado. Sin embargo, también se comprende la necesidad de desarrollo urbano y económico. En este contexto, resulta fundamental buscar un equilibrio entre ambas necesidades, a través de la identificación y aplicación de estrategias que permitan una adecuada gestión de los recursos patrimoniales y, al mismo tiempo, faciliten el desarrollo urbanístico y la inversión en la zona.

En consecuencia, se hace imprescindible contar con un enfoque integral y colaborativo entre todas las partes involucradas, incluyendo a las autoridades competentes, expertos en patrimonio, urbanismo y arqueología, así como los propietarios - promotores interesados en la ejecución del Plan General en esta localidad. La búsqueda de soluciones consensuadas y respetuosas con nuestro legado histórico y cultural será el camino para alcanzar un desarrollo sostenible y armonioso en esta zona.

En resumen, la inviabilidad técnica y económica encontrada en la ejecución del Plan General en la parcela, debido a las afecciones patrimoniales - arqueológicas presentes, representa un reto significativo. No obstante, con un enfoque colaborativo, una planificación cuidadosa y el compromiso por preservar nuestro patrimonio, es posible encontrar soluciones que permitan conciliar el desarrollo urbanístico con la conservación de nuestro legado histórico-cultural.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	5/54



## 0.1. ANTECEDENTES

El precepto constitucional establecido en el artículo 46, que dispone que todos los poderes públicos deben garantizar la conservación y fomentar el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico, posee un carácter normativo genuino, imponiendo así la obligación a todas las administraciones de tomar decisiones pertinentes para lograr los objetivos de conservación y promoción del mencionado patrimonio. En lo que respecta al patrimonio histórico, la primera administración obligada, y al mismo tiempo interesada, en adoptar medidas necesarias para cumplir con dicho propósito es la Administración Local.

Esta premisa se refleja en los objetivos específicos (1.2) y las acciones de la Agenda Urbana de Algeciras 2030, donde se destaca el interés de la Administración local en preservar y poner en valor el patrimonio arqueológico y cultural de la ciudad.

El instrumento idóneo del cual disponen los Ayuntamientos para definir y establecer esta política municipal de protección del patrimonio histórico es el planeamiento urbanístico. Dentro de los objetivos de una ordenación urbanística general de competencia local, se encuentra la identificación de bienes y espacios que requieran protección singular por su valor histórico y cultural, así como, en su caso, de sus entornos.

En el contexto de este documento, las parcelas sujetas al mismo (PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 y PARCELA DE PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3) en el Término Municipal de Algeciras, ambas en suelo urbano y con condiciones de solar, actualmente carecen de edificación.

En el caso de la primera parcela, existen condicionantes arqueológicos que impiden su desarrollo edificatorio de manera eficiente y sostenible desde una perspectiva técnica y económica.

Esta parcela se sitúa en el epicentro de la zona identificada en el Catálogo del Plan General por la traza de la Muralla Medieval, con nivel de protección GRADO 0. Además, colindante con el PARQUE DE LAS ACACIAS, un sistema de Espacios Libres con grado de protección 5 y un elemento de protección 3 de interés arquitectónico, conformando así un área con relevancia dotacional local en la estructura general.

A pesar de que han transcurrido más de veinte años desde la entrada en vigor del actual Plan General, que otorgaba el derecho y deber de edificación a la Propiedad de esta parcela, ha permanecido como un solar sin posibilidad de ejecución debido a la inviabilidad técnica y económica resultante de los condicionantes mencionados anteriormente.

La Administración local, en virtud del artículo 136 de la Ley 7/2021 de 3 de diciembre, tampoco ha declarado el incumplimiento del deber de edificación ni ha incluido la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

En vista de la problemática que afecta a la regeneración y habitabilidad urbana de la zona, se propone el cambio de uso entre ambas parcelas, estableciendo así las bases para un futuro acuerdo de permuta entre los titulares que permita, por un lado, a la Administración poner en valor el patrimonio, y, por otro lado, al particular ejercer su derecho de manera viable y eficiente.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	6/54



## 0.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este documento de Avance es la PROPUESTA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 actualmente con uso residencial pasando a ser DOTACIONAL - ESPACIO LIBRE y por otro lado, la PARCELA DE PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3 (ALGECIRAS) pasaría a tener un uso RESIDENCIAL a través de la Innovación-Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	7/54



### 0.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

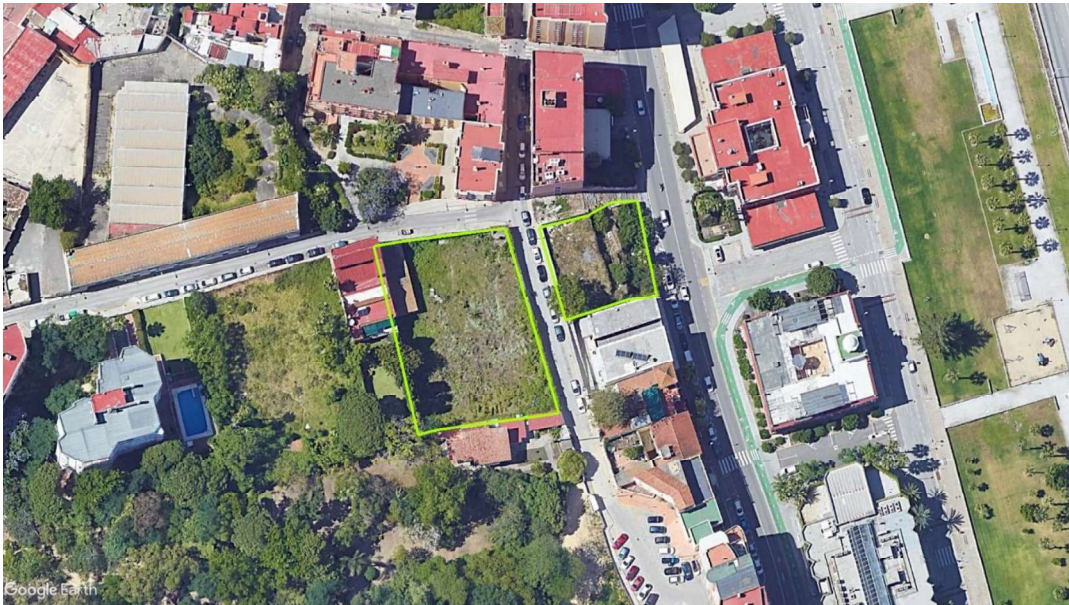
El ámbito de actuación de la Innovación – Modificación Puntual se circunscriben de manera discontinua sobre las parcelas catastrales siguientes:

#### PARCELA N.º 1:

C/ SAN NICOLÁS N° 1  
REF. CATASTRAL: 0106101TF8000N0001DA  
SUPERFICIE: 1.748 m<sup>2</sup>s

#### PARCELA N.º 2:

PASEO DE LA CONFERENCIA N° 3  
REF. CATASTRAL: 0207601TF8000N0001UA  
SUPERFICIE: 648 m<sup>2</sup>s



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	8/54



#### 0.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO

La Ley 7/2021, de 3 diciembre de Impulso de para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.ST.A.) regula en su art.86 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística, disponiendo que la innovación de la ordenación establecida se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Definiendo ambos conceptos; se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Mientras que, por modificación, definida con carácter residual, se entiende como cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos de la revisión.

El régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística se desarrolla a través del Reglamento en su Capítulo III del TÍTULO IV. La ordenación urbanística

Atendiendo a lo establecido en el *Artículo 120. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística*, del Reglamento de la Ley, al no contemplarse el objeto de esta innovación dentro de los tres supuestos de revisión, se circunscribe en una innovación mediante **modificación**.

En el caso que nos ocupa al tratarse de unas determinaciones establecidas por el Plan General, deberá ser a través de la modificación de este instrumento acorde a lo que establece el art. 118.2 del Reglamento.

Por último, hay que indicar que la modificación no tiene entre sus objetos modificar parámetros que afectan a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes por lo que requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, tal y como se establece en el artículo 86.4 de la nueva ley, así como en el punto 2b del art. 121 del Reglamento.

#### MOTIVACIÓN

La presente innovación se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística. Ello se justifica mediante las circunstancias previas que acontecen sobre el ámbito y en especial sobre la parcela identificada como 1.

La inviabilidad técnica y económica que supone el desarrollar la actividad urbanística-edificatoria sobre dicha parcela en base a las condiciones arqueológicas existentes plantean que se busquen alternativas a la ordenación propuesta por el Plan General con el fin de poder actuar urbanísticamente en el ámbito.

#### MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

Entre las mejoras que proponen que pueden surgir de esta modificación están:

**Conservación del Patrimonio Arqueológico:** La modificación propuesta permite la preservación y protección de los elementos arqueológicos presentes en la parcela. Esto contribuiría a la conservación del patrimonio histórico y cultural municipal, brindando a la población la oportunidad de conocer y comprender su pasado.

**Diseño Urbano Integrado:** Al ajustar la ordenación propuesta para tener en cuenta la protección arqueológica, se podría lograr un diseño urbano más integrado y coherente. La incorporación de este espacio a un espacio libre colindante que permitan resaltar los aspectos culturales y arqueológicos, proporcionando un entorno más agradable y enriquecedor para los residentes.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	9/54





**Valorización del Entorno:** La presencia de elementos arqueológicos puede aumentar el valor percibido de la zona. Esto podría atraer a turistas interesados en el patrimonio cultural y generar oportunidades económicas, como el desarrollo de actividades turísticas y culturales, lo que podría beneficiar a la población local.

**Desarrollo Sostenible:** La modificación podría fomentar un enfoque más sostenible en el desarrollo urbano. Al considerar la protección arqueológica, se podrían implementar prácticas de construcción y planificación más respetuosas con el entorno, lo que a largo plazo podría reducir el impacto ambiental y mejorar la calidad de vida de los residentes.

**Enriquecimiento Cultural:** La presencia de elementos arqueológicos puede enriquecer la cultura local al ofrecer oportunidades para la educación y la investigación histórica. Esto podría fomentar la creación de programas educativos y actividades que involucren a la población en la exploración de su pasado y su identidad cultural.

En resumen, la modificación de la ordenación propuesta en el Plan General para una parcela con protección arqueológica y calificación residencial no solo busca resolver los desafíos técnicos y económicos, sino que también puede tener un impacto positivo en la población y el entorno al promover la conservación del patrimonio, el desarrollo sostenible y el enriquecimiento cultural.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	10/54



## 0.5. JUSTIFICACIÓN LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

La ley 5/2014 y la Ley 7/2007, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, establece que los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones parciales o totales se encuentran sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica pudiendo ser simplificada o ordinaria en función del Artículo 40 "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico" indicando en sus diversos apartados lo siguiente:

Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.3.

3. Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica simplificada** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las **modificaciones que afecten a la ordenación estructural** de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	11/54



c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley.

En el caso de la Innovación del PGOU de Algeciras que nos ocupa, se trata de una Innovación que permitiría un cambio de calificación entre las dos parcelas, una de ellas con calificación residencial y otra de equipamiento público, no afectando a la ordenación estructural y en ningún caso altera el uso global de un sector ó zona sino de una parcela puntual, tratándose por tanto de una **Evaluación ambiental simplificada**.

En cuanto a su tramitación, ya fue presentada ante el órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Dicha solicitud fue acompañada, además de toda la documentación exigida por la legislación sectorial, de un borrador del plan (Avance) y del documento inicial estratégico (DIE).

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	12/54





**0.6. INICIATIVA Y REDACCIÓN**

La iniciativa de la presente propuesta de INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U de Algeciras corresponde a la titular única de la parcela nº1 con referencia catastral 0106101TF8000N0001DA, la sociedad **DESPACHOS REUNIDOS SL** con CIF: **B11364312** y domicilio fiscal en el municipio de Algeciras en calle Bailen bloque 2, planta 2b 11201

El presente documento ha sido redactado por

**Dirección y redacción del documento:**

Fdo: D. Jorge de Ledesma Garrido  
(Arq. Col. COA Sevilla-6468)

Fdo: D. Javier López Ruiz  
(Arq. Col COA Sevilla-7328)

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	13/54

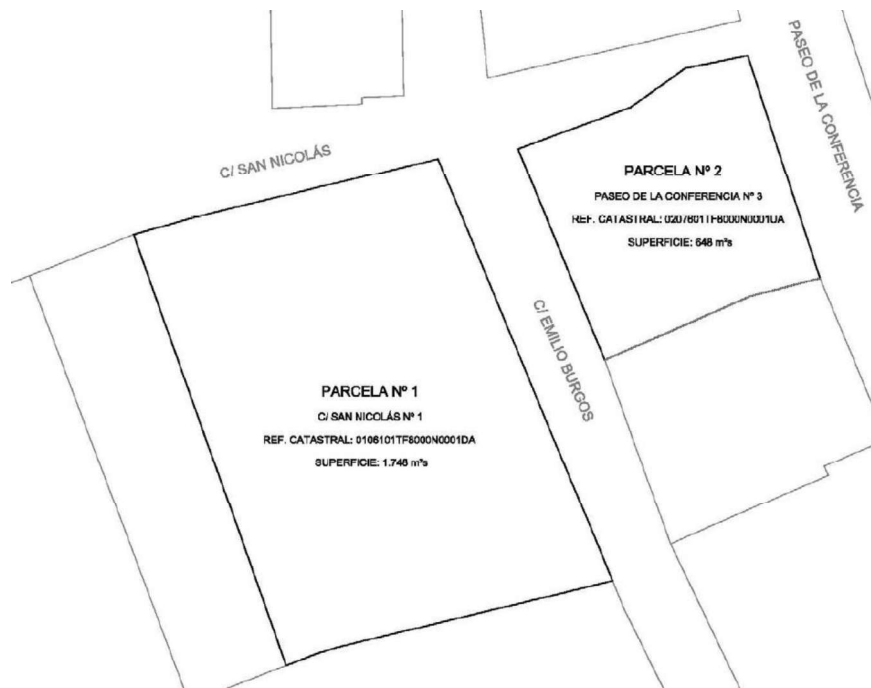
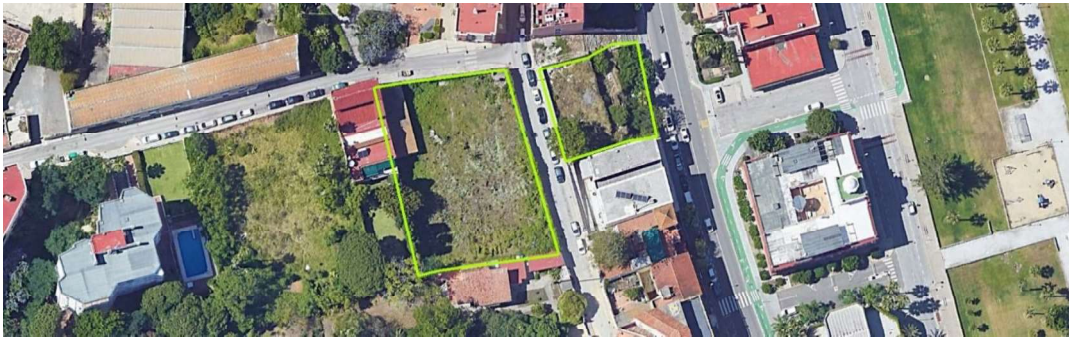


## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

El ámbito de la innovación se circunscribe a dos parcelas en suelo urbano que se presentan de manera discontinua, separadas por un viario (C/Emilio Burgos), con una superficie total de **2.396 m<sup>2</sup>**.

ID	DIRECCIÓN	Superficie (m2)
01	C/ SAN NICOLÁS N.º 1	1.748
02	PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3	548

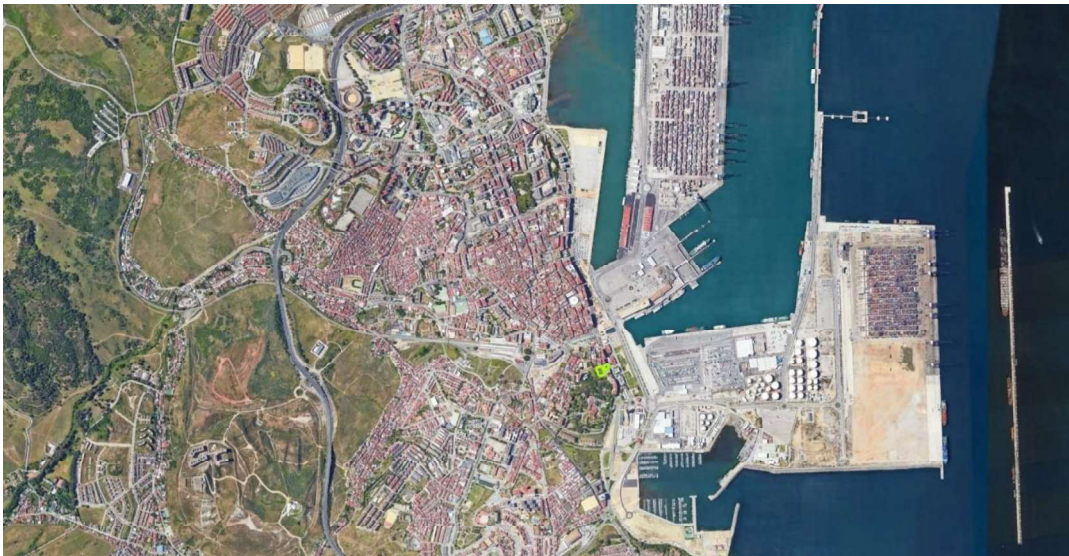


Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I</a>	Página	14/54



## 1.2. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Las parcelas objeto de esta innovación que establece el ámbito de actuación se localizan en el casco urbano – núcleo principal- del término municipal de Algeciras. En concreto, en la zona del Centro Histórico próximo al conocido Hotel Reina Cristina y a las instalaciones portuarias que soportan el Club Deportivo e Infraestructuras.



*Localización en el término municipal de Algeciras*

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	15/54





### 1.3. ENCUADRE URBANO

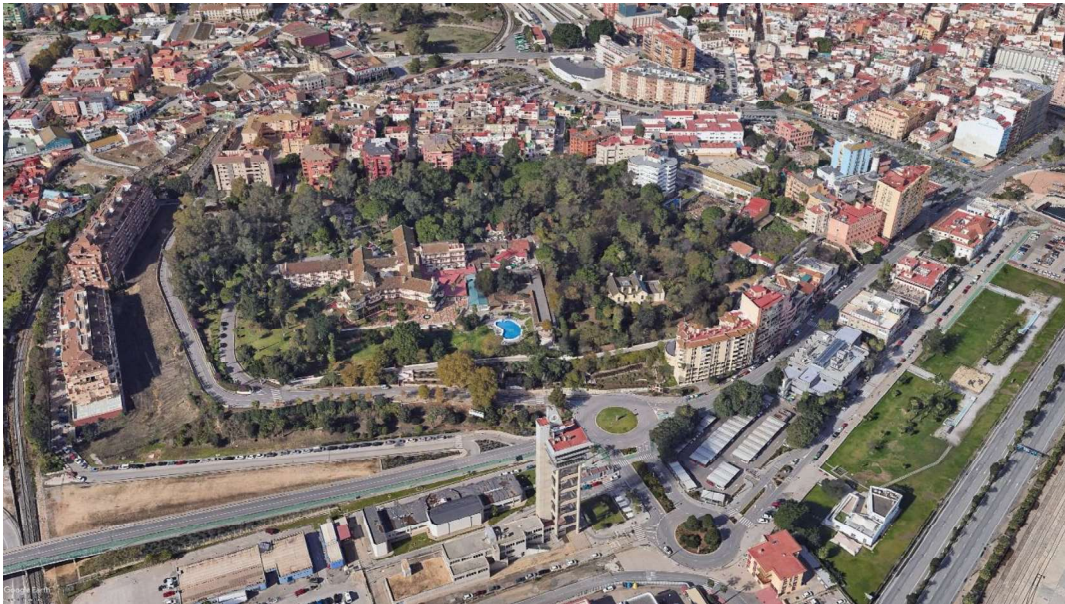
El área donde se localizan las parcelas objeto de esta modificación se encuentra en el casco urbano donde predomina el uso residencial y el terciario. Es un área con una importante presencia de masa arbórea – Parque de las Acacias y El Hotel Reina Cristina- que se localiza próximo a la zona portuaria de la ciudad, formando parte del extremo más sur del Centro Histórico del núcleo principal de población.

Su accesibilidad es óptima dado que se localiza próximo a vías comunicación importantes de componente local de rango estructurante.

En cuanto a la edificación residencial se pueden distinguir dos tipos: viviendas unifamiliares adosadas que no han estado sujetas a renovaciones y las viviendas plurifamiliares aisladas renovadas y de 7 plantas de altura media, fundamentalmente en el borde del área.

La diversidad de usos incluye a los equipamientos. El Hotel Reina Cristina entendido como dotación ocupa la mayor superficie, tratándose de una edificación ecléctica en un paisaje urbano con una alta calidad. El Parque de las Acacias es una zona verde adosada al hotel que representa un beneficio mutuo y aumenta el valor del conjunto. Por otra parte, algo más alejada, pero en el entorno inmediato, aparece en el lado Oeste la Estación de Autobuses y alguna otra instalación hotelera.

En lo que respecta a los equipamientos son generalmente de uso administrativo y comunitarios de carácter general presentando una carencia importante de zonas verdes y espacios libres en parcela, pues se desarrollan en parcelas habitualmente adosadas en medianeras en modo hilera.



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	16/54



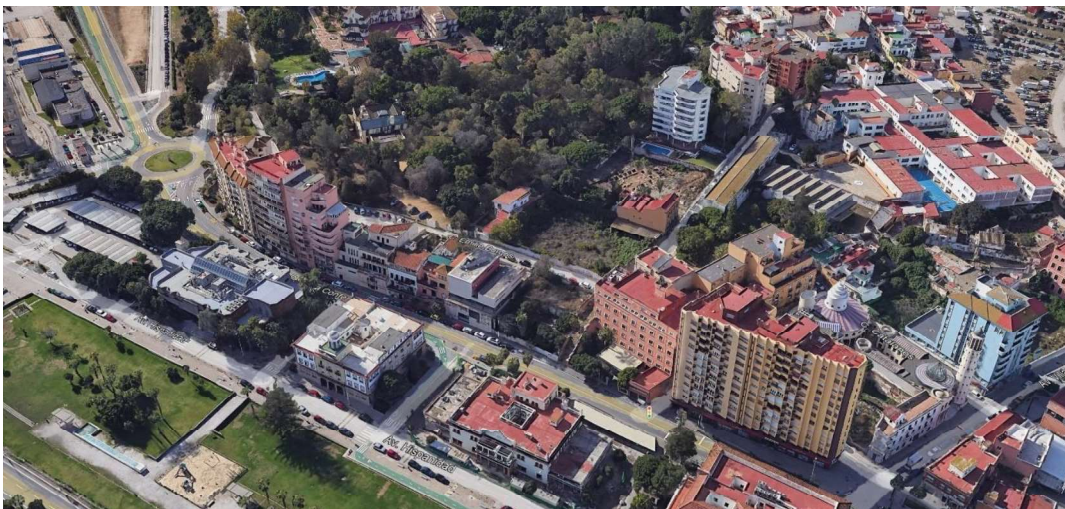
## 1.4. URBANISMO Y EDIFICACIÓN DEL ENTORNO

Pese a la antigüedad de la ciudad de Algeciras y que el entorno está dentro del Centro Histórico, la gran mayoría de las construcciones fueron levantadas durante la segunda mitad del siglo XX, con alguna excepción puntual como pueden ser el actual hotel Reina Cristina. El mayor desarrollo de la zona se produce durante la década de 1980-1990.

Desde el año 2000 se ha desarrollado una única edificación- la fundación Cruz Roja localizada en el Paseo de la Conferencia nº5.

### ALTURAS DEL ENTORNO INMEDIATO

Al analizar las alturas edificatorias del entorno inmediato del suelo objeto, se denota una importante presencia de tipologías edificatorias en altura donde la altura promedio se encuentra entorno a los ocho (8) pisos de altura en todo el frente del Paseo de la Conferencia y parte de la Calle San Nicolas en contraste con las tipologías del tipo terciario o equipamiento presentes en el entorno.



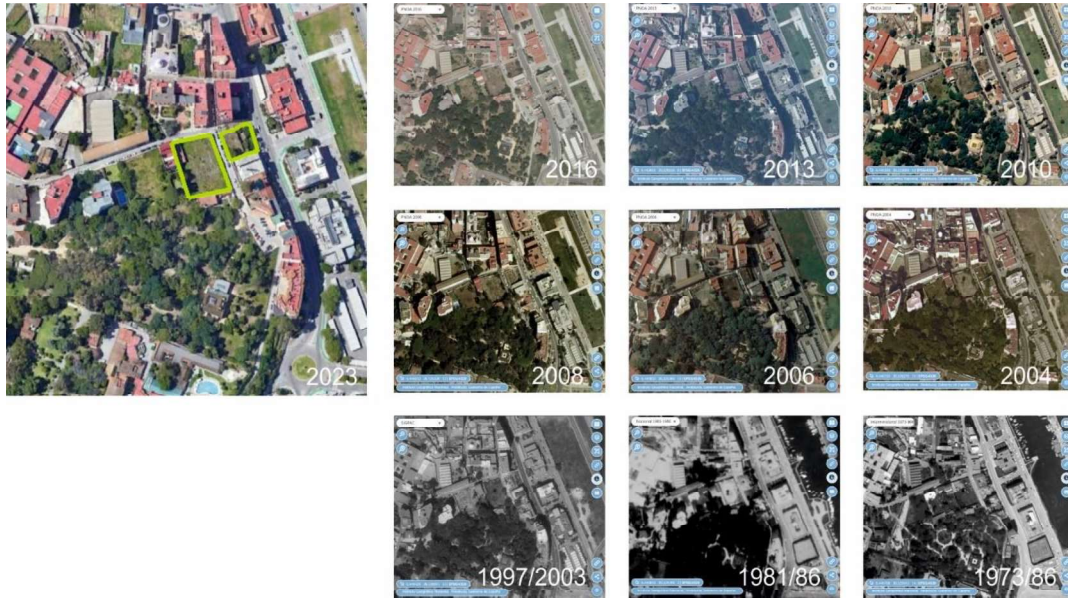
VACIOS URBANOS EN EL ENTORNO.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	17/54





A raíz de estudiar la antigüedad de la edificación, se identifica que los únicos vacíos urbanos que permanecen en el tiempo se localizan en las parcelas objeto de este documento. Si hacemos un comparativo sobre las ortofotos disponibles en el Instituto Geográfico Nacional podemos observar que durante todo el periodo del Plan General vigente han estado vacantes las fincas, y que esta situación se remonta al menos en la parcela actualmente residencial (C/San Nicolas,1) hasta el periodo de la primera fotografía, hace ahora entorno 50 años.



Parcelario en ortofoto PNOA distintas épocas- Elaboración propia

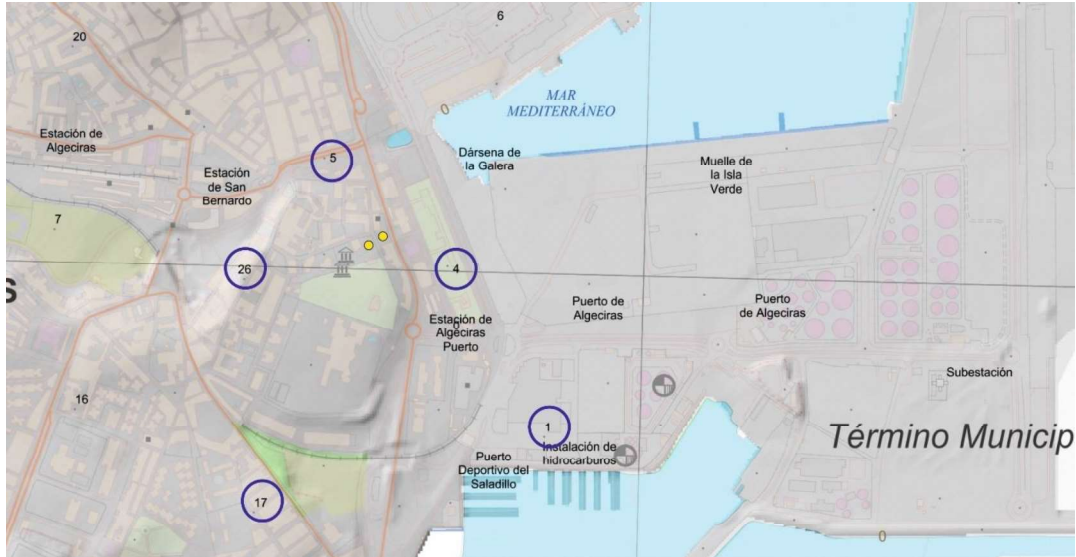
Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	18/54



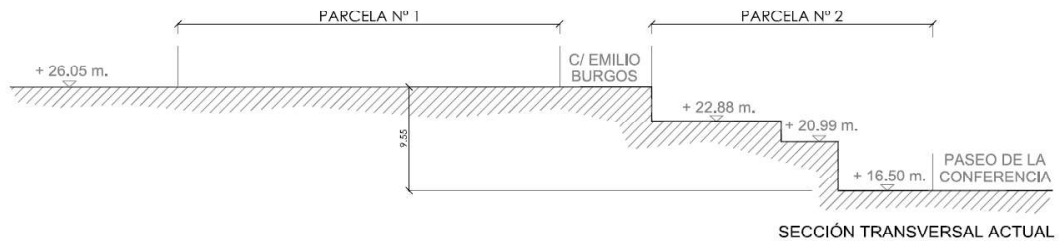
## 1.5. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO

### TOPOGRAFÍA

El entorno próximo al ámbito se localiza en una zona de elevación sobre el Paseo que recorre en paralelo a la zona Portuaria. La diferencia de cota, como se puede identificar en el plano de la imagen inferior, en base al plano cartográfico oficial, es de casi 22 metros.



En concreto, la diferencia de topografía que se produce entre los viales circundantes de las parcelas objeto de la innovación donde aproximadamente existe un desnivel de 10 metros respecto del Paseo de la Conferencia.



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I</a>	Página	19/54



## VEGETACIÓN

Es importante señalar la componente vegetal existente en la zona colindante al ámbito, la cual cuenta con espacio libres y terciarios con una importante presencia de vegetación arbolada.



Un espacio natural dentro de la trama urbana consolidada con edificaciones que dar un valor único a la zona, adquiriendo una importante componente natural y paisajística.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	20/54





## 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

Las parcelas que conforman el ámbito de la modificación son las siguientes:

ID	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDAD
01	C/ SAN NICOLÁS N.º 1	0106101TF8000N0001DA	PRIVADA
02	PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3	0207601TF8000N0001UA	PÚBLICA- EXCMO AYTO DE ALGECIRAS.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	21/54





## 1.7. PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES URBANÍSTICA Y TERRITORIALES ACTUALES

### 1.7.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA),

Aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Establece las estrategias, normas y directrices de ordenación en función del Sistema de Ciudades que son asumidas por el Plan General.

Dentro de este Plan aparecen una serie de objetivos que inciden en la Modificación Puntual de Algeciras, entre los que se encuentran:

- Contribuir desde las políticas urbanas a la sostenibilidad general del sistema
- Favorecer la cohesión social y la mejora de la calidad de vida en las ciudades andaluzas
- Preservar los modelos urbanos propios de la ciudad media
- Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseable

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	23/54



### 1.7.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CAMPO DE GIBRALTAR

Aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre de 2011, entre sus determinaciones establece los siguientes objetivos con aplicación y en consonancia con la Modificación objeto.

- Potenciar la articulación territorial externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras de transportes, de la red de espacios libres y de las dotaciones de equipamientos
- Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos
- Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales

Además, el Plan Territoriales identifica una serie de elementos de interés territorial entre los que se encuentra la Factoría Romana de Salazones (Área arqueológica) que se localiza en el entorno del ámbito objeto.



Detalle del Plano de Ord. De Usos y Protección de Recursos. POT BH diciembre 2011

Como se puede identificar en el visor digital disponible por parte de la Junta de Andalucía y en base a lo dispuesto en el art.91 de las Normas Urbanísticas del POT BH, se incluyen dentro de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía junto con los Jardines de las Acacias



Captura del visor de Bienes Protegidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoculturaydeporte/areas/cultura/bienes-culturales/catalogo-pha/paginas/localizacion.html>

Código Seguro de Verificación	IV7WEEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	24/54



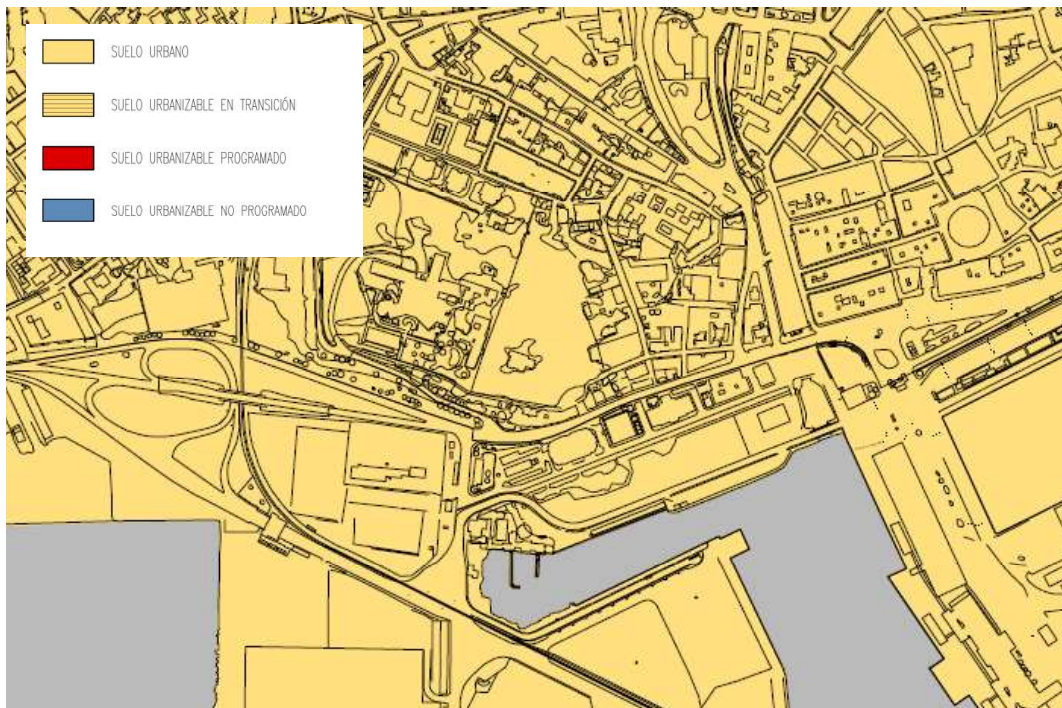
### 1.7.3. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Con fecha del 11 de julio de 2001, se aprobó definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía la Revisión -Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Algeciras, publicado en el BOJA Nº 88 del 2 de agosto de 2001. Posteriormente, con fecha de 18 de junio de 2009, se aprueba la Adaptación Parcial a la LOUA del instrumento general.

En base al instrumento de ordenación general vigente el ámbito objeto responde a las siguientes determinaciones urbanísticas:

#### CLASIFICACIÓN

El suelo objeto de esta innovación está clasificado como **SUELO URBANO**



*Detalle Plano Ord 5.1 Clasificación de Suelo. Núcleo Principal  
Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009*

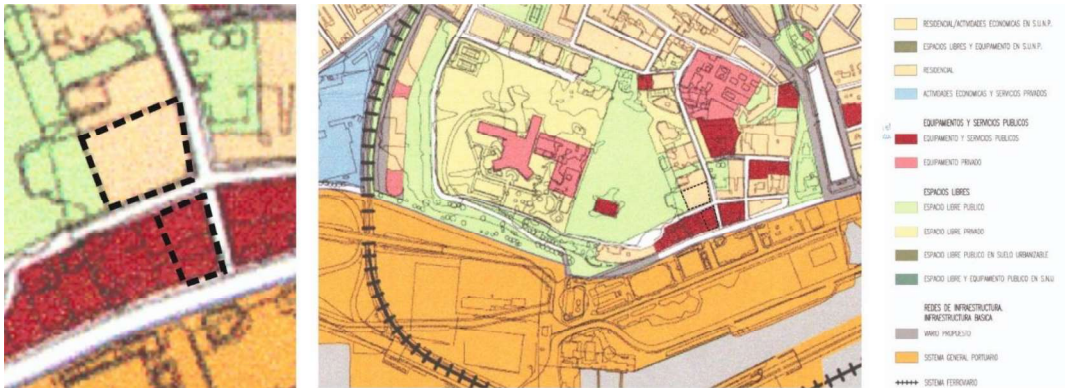
Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	25/54





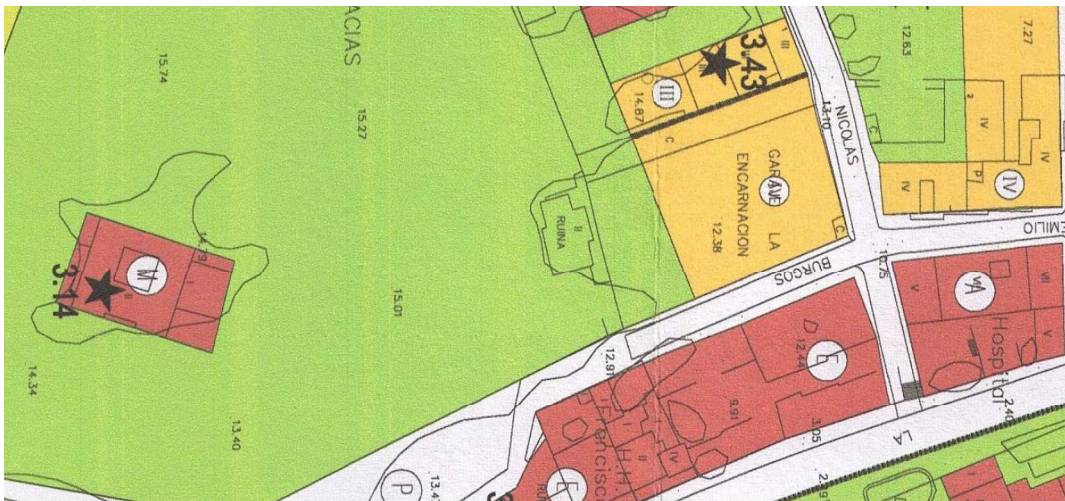
CALIFICACIÓN DE SUELO

Respecto a la calificación del entorno y en concreto las parcelas objetos se identifica mediante el Plano ORD-6.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO – NÚCLEO PRINCIPAL



Detalle Plano Ord 6.1 Calificación de Suelo. Núcleo Principal  
Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009

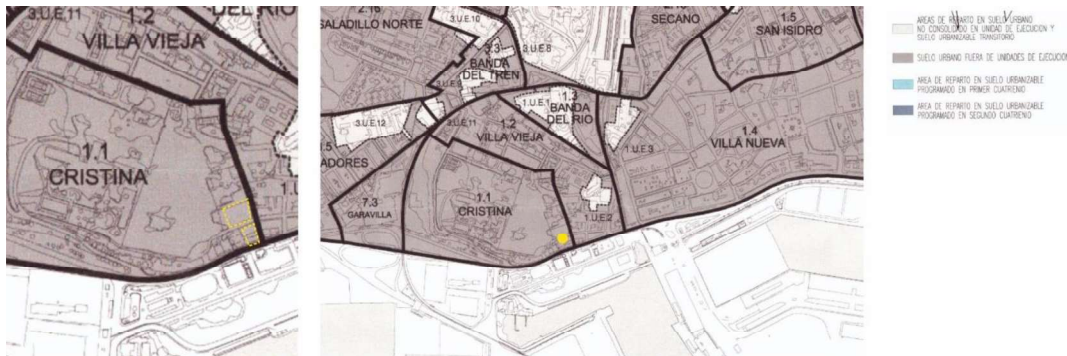
- La parcela con referencia catastral nº 0106101TF8000N0001DA se califica como **RESIDENCIAL**
- Por otro lado, la parcela referencia catastral nº 0207601TF8000N0001UA se califica como **EQUIPAMIENTO**



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	26/54



En ambos casos, el instrumento de ordenación general los incluye en la ordenanza de edificación en la ZONA CENTRO HISTÓRICO subzona 1.1 Cristina, mediante el plano ÁREAS DE REPARTO – NÚCLEO PRINCIPAL



Detalle Plano Ord 8.1 ÁREAS DE REPARTO Núcleo Principal  
Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009

## ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO

SUBZONA : I. I. CRISTINA.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1,1

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec.1	s/Sec.1	s/Sec.1	s/Ordenació
	Bloque Aislado	400	20		s/Sec.2	s/Sec.2	40%
	Bloque Horizo						s/ordenacion
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta y Manzana vcon Edificación Aislada.						

### OBJETIVOS

- Mejorar la accesibilidad peatonal al Parque Municipal Proteger y conservar los jardines del hotel y el Parque Municipal Smith.
- Incorporar el parque de las murallas del sur al conjunto de áreas libres de la zona.

### CONDICIONES DE USO

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.

### OBSERVACIONES

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG2JEXNYLT6I</a>	Página	27/54



**CARACTERISTICAS Y DETERMINACIONES ACTUALES DE LAS PARCELAS OBJETOS**

## PARCELA N°1

Superficie de Parcela Neta	1748 m2
Número de plantas	PB+3
Calificación	RESIDENCIAL
Edificabilidad	En base a parámetros urbanísticos
Edificabilidad total (m2)	5.976,14 m2

## PARCELA N°2

Superficie de Parcela Neta	648 m2
Número de plantas	No definido
Calificación	Dotacional- Equipamiento
Edificabilidad	No definido
Edificabilidad total (m2)	No definido

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	28/54





Respecto al CATÁLOGO del Plan General se determina que:

El ámbito objeto se localiza dentro de la delimitación del Área de Protección Arqueológica del Casco Histórico del Catálogo, con una importante incidencia de la traza aproximada de las murallas medievales y próximo como al elemento identificado como número 30 – MURALLA ROMANA DEL PARQUE DE LAS ACACIAS del plano CAT-1 donde se identifican las ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAS – CATÁLOGO



Imagen superior - Detalle Plano Ord 11.1 Áreas de Protección Arqueológica  
 Imagen inferior - Detalle Plano Ord 11.3 Delimitación Área de Protección Arqueológica Casco Histórico  
 Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	29/54



## ELEMENTOS CON INCIDENCIA PROTECCIONAL EN EL ENTORNO INMEDIATO

Aunque no genera afección directa, es importante señalar que el ámbito objeto se emplaza colindante con una zona catalogada por protección grado 5 – parques y jardines, como es el 5.04 *Parque de las Acacias. Calle Ortega y Gasset*.

El grado 05 se refiere a los parques y jardines tradicionales de la ciudad que presentan un interés especial en sus trazados y en su flora, y que merecen ser preservados por su interés histórico, urbanístico y etnográfico, como exponentes de la identidad local, siendo, por tanto, considerados de especial protección.



*Imagen inferior - Detalle Plano Ord 11.2 Grados de Protección Núcleo Principal Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009*

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	30/54



**Patrimonio Arquitectónico:**

Así mismo, colindante al ámbito objeto, sin afección directa, se presenta un elemento arquitectónico con valores patrimoniales con grado de protección 3, y que por su colindancia directa puede incidir en el desarrollo urbanístico del ámbito.

Elemento protegido:

IDENTIFICACIÓN Nº 3.43- CASA C/SAN NICOLAS, 1  
CATÁLOGO DE PLAN GENERAL- GRADO DE PROTECCIÓN 3)

**GRADO 3**

Se clasifican como "Otros edificios de interés arquitectónico" aquellos edificios que conforman la imagen tradicional y propia de la Ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Todos los edificios de interés arquitectónico se incorporan al Catálogo del presente Plan.

Las intervenciones en los edificios incluidos en estas áreas se ajustarán a las condiciones establecidas en el Catálogo y en las presentes Normas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - ALGECIRAS - TR  
GRADO 3. OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

**CATÁLOGO**







**1.- IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO.**  
Denominación: Casa  
Localización geográfica: C/ San Nicolás nº 1.  
Referencia catastral:

**2.- CONTENIDO.**  
Descripción del elemento: En la Villa Vieja, la calle San Nicolás sitúa en un parque de las Acacias y rodea la zona con la zona del muelle.

**3.- DATOS DEL ELEMENTO.**  
Localización y condiciones: Seguridad: riesgo de: XIX.  
Autor: Desconocido.  
Uso actual: Residencia.  
Uso original: Idem.  
Nº de parcelas y nº de parcelas: 1 parcelas.  
Descripción tipológica y formal: Casa de tres plantas entre medianeros, con zócalo central. Sistema constructivo y materiales: Muros de carga, aleros plans.  
Ornamentales: Cerros de inspiración barroca. Llama atención en cornisa y gres de balcones.  
Lado o contenido arquitectónico: Estilo barroco histórico.  
Modificaciones sustanciales: Reconstrucción: rehabilitada, mantiene sus características, excepto el hueco del garaje.  
Estado de conservación: Bueno.  
Información bibliográfica y documental: No se conoce.

**4.- VALORACIÓN DEL ELEMENTO.**  
Individual: Destaca la ordenación de huecos y sencillez de la decoración.  
En el conjunto: En la zona no existen edificios análogos, siendo su altura y volumen excepcional.  
Clasificación: Grado 3.

**5.- INTERVENCIÓNES POSIBLES SOBRE EL ELEMENTO.**  
Opciones: Conservación y mantenimiento.  
Permitidas: Modernización de interiores.  
Prohibidas: Demolición o alteración de elementos originales.  
Recomendadas:

3.43 CASA C/SAN NICOLÁS, 1

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	31/54



Igualmente se emplaza colindante con una zona de protección grado 5 – parques y jardines



Imagen inferior - Detalle Plano Ord 11.2 Grados de Protección Núcleo Principal Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	32/54



### 1.8. INCIDENCIA SECTORIAL

Como se ha indicado en el apartado anterior, el ámbito objeto de estudio se localiza dentro de la trama urbana de ciudad consolidada, en concreto en la zona del Centro Histórico, dentro de la delimitación de protección arqueológica del Plan General, por tanto, corresponde identificar la afección patrimonial.

#### PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO

- Normativa de aplicación:
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
  - R.D. 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior
  - Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía
  - Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de febrero).

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	33/54





**Incidencia en el ámbito:**

En el ámbito existen indicios o hallazgos arqueológicos que puedan afectar al desarrollo edificatorio. Por tanto, cabe señalar que, en cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

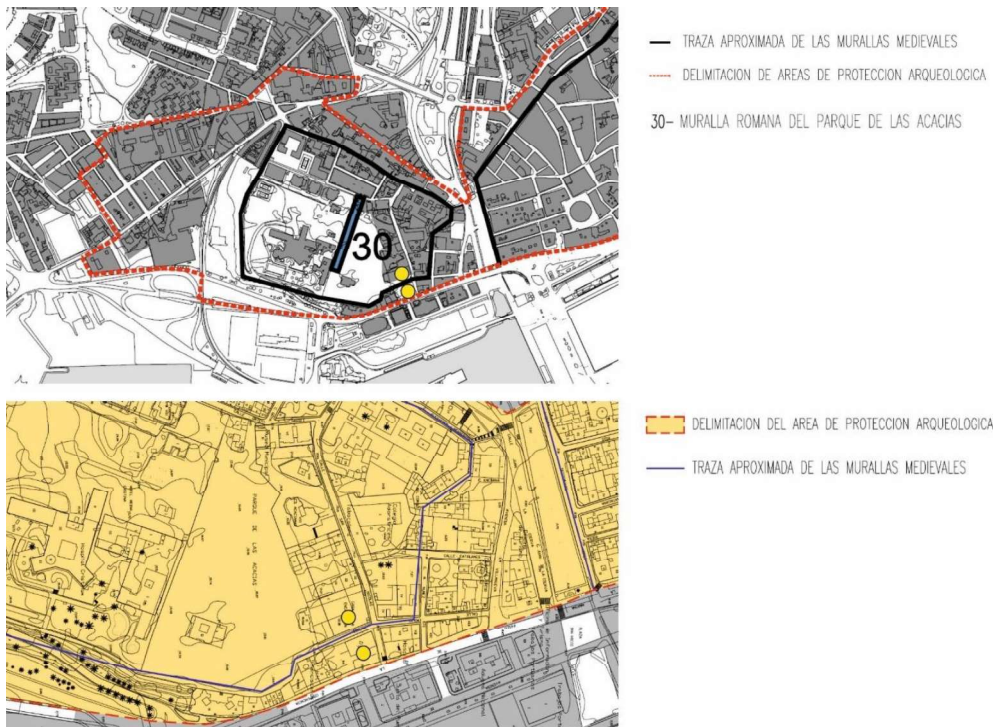


Imagen superior - Detalle Plano Ord 11.1 Áreas de Protección Arqueológica  
 Imagen inferior - Detalle Plano Ord 11.3 Delimitación Área de Protección Arqueológica Casco Histórico  
 Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras. 2009

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	34/54



## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

En el contexto de la planificación urbana y el desarrollo inmobiliario, el cambio de calificación y posterior permuta de parcelas se ha convertido en una herramienta eficaz que permite optimizar el uso del suelo dotacional y abordar los desafíos relacionados con la degradación por vacíos urbanos, la fragmentación urbana y las tensiones ejercidas en el entorno urbano. Son muchos los casos de vacíos urbanos de la ciudad consolidada que tienen su origen en condicionantes que en la escala de una planificación general son difíciles de identificar y que su solución pasa por abordarlo mediante una innovación puntual que flexibilice o permita su desarrollo.

Así es el caso que nos ocupa, el de dos parcelas urbanas que llevan vacantes desde hace más de tres décadas, en las que las expectativas del Plan no se han cumplido ni ha sabido darle respuesta. Ello ha supuesto una importante fragmentación y deterioro en el paisaje urbano del entorno inmediato, y que el mismo Planeamiento General debe dar solución a través de la innovación puntual.

La estrategia de cambio de uso entre ambas parcelas busca equilibrar la necesidad de un uso eficiente del suelo dotacional con la viabilidad de una promoción residencial a desarrollar por el ente particular que se propone por parte del Plan.

A través de una planificación urbana más eficiente y sostenible, se busca lograr un equilibrio beneficioso tanto para la comunidad como para el particular. El objetivo es abordar múltiples desafíos urbanos, que van desde la mejora en el uso del suelo destinado a servicios públicos hasta la mitigación de la degradación causada por áreas urbanas abandonadas y la superación de la fragmentación de la ciudad. Dentro de esta estrategia integral, se considera la posibilidad de promover un proyecto residencial privado y se establecen una serie de objetivos que motivan la innovación propuesta:

- **Optimización del Uso del Suelo Dotacional:** Desarrollar una propuesta que permita maximizar la eficiencia en el uso del suelo dotacional, garantizando un aprovechamiento adecuado de estos recursos urbanos.
- **Recuperación y Rehabilitación de Espacios Degradados:** La rehabilitación del área urbana degradada, especialmente aquellas afectadas por vacíos urbanos y la fragmentación del tejido socioeconómico, para mejorar la calidad del entorno urbano.
- **Promoción de la Consolidación de Espacios Libres:** Con la actuación se persigue el fomentar la consolidación de espacios libres en la ciudad a través de estrategias que promuevan su articulación y puesta en valor, convirtiéndolos en áreas atractivas y funcionales para la comunidad.
- **Protección y Preservación del Legado Histórico:** Integrar medidas que garanticen la preservación y protección del patrimonio histórico de la ciudad, asegurando su adaptación dinámica a la evolución urbana y su participación activa en la vida de la comunidad.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	35/54



- **Fomento de la adaptabilidad y fluidez de los tejidos socioeconómicos urbanos**, evitando su anquilosamiento y asegurando su contribución positiva al desarrollo urbano.
- **Incorporación de Equipamiento y Dotaciones de Calidad**, en sintonía con las necesidades de la población y con un enfoque en su sostenibilidad a largo plazo.
- **Integración del Legado Histórico en la Dinámica Urbana:** Asegurar que la preservación del Patrimonio histórico no sea un proceso aislado, sino que esté completamente integrado en la dinámica cotidiana de la ciudad, permitiendo su disfrute y puesta en valor por parte de la comunidad.
- **Gestión Efectiva de los Vacíos Urbanos**, minimizando su impacto negativo en el entorno urbano, transformándolos en espacios funcionales y estéticamente atractivos.
- Colaborar en la **mejora de la calidad de vida de los habitantes urbanos** al abordar los desafíos mencionados, promoviendo un entorno urbano más habitable y atractivo.
- **Integrar los principios de desarrollo sostenible** en todas las acciones y decisiones del plan, asegurando que las estrategias implementadas contribuyan al bienestar presente y futuro de la ciudad.

Estos objetivos se esfuerzan por abordar una gama completa de consideraciones urbanas, incluyendo la promoción de viviendas residenciales de aprovechamiento particular como parte integral del plan de desarrollo urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	36/54





## 2.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El objeto del presente apartado no será otro que facilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación planteada (Alternativas 1y2) frente a la Alternativa 0, correspondiente a la continuidad del ámbito tal y como funciona en la actualidad.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

El presente documento recoge tres propuestas alternativas de ordenación para su evaluación ambiental, tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones.

Las 3 alternativas son:

- ALTERNATIVA 0: Estado actual.
- ALTERNATIVA 1: Se propone un cambio de usos/calificación adaptando la edificabilidad origen a las nuevas parcelas
- ALTERNATIVA 2: Se propone un cambio de usos/calificación manteniendo la edificabilidad origen

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	37/54



**ALTERNATIVA 0**

La alternativa 0 es mantener la realidad existente, descartando la formulación de un nuevo planteamiento, sin llevar a cabo ningún tipo de actuación urbanística. Se trata pues de conservar el ámbito tal y como funciona en la actualidad, es decir manteniendo un gran vacío urbano, en un entorno urbano desarrollado.

Una opción conservadora que mantendría el carácter residual y no solventaría su integración en el contexto urbano, provocando una falta de adaptación a las necesidades cambiantes de la ciudad o la pérdida de oportunidades de desarrollo económico.



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	38/54



**ALTERNATIVA 1**

La alternativa 1 propone un cambio de uso (calificación) entre las dos parcelas adaptando la edificabilidad residencial a la nueva parcela propuesta.

En esta alternativa propone en la nueva parcela calificada como Residencial (nº2) adaptar la edificabilidad a las condiciones de parcela en base a la ordenanza particular de la zona 1.1 CENTRO HISTÓRICO-CRISTINA, por tanto, en un solar con una superficie de suelo de 648 m<sup>2</sup>s, se le aplica los parámetros de ocupación y altura y se obtendría una superficie edificable total de 4.436,96 m<sup>2</sup> distribuidos en 8 plantas y un ático con un 30% de la superficie de planta anterior.



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I</a>	Página	39/54



En paralelo, la parcela nº1 se calificaría como dotacional. Ello implica el poder contar con un espacio dotacional -equipamiento- de carácter público con casi tres veces la superficie de la parcela original destinada a este uso. Además, el que la nueva parcela dotacional sea colindante con un gran espacio verde aporta calidad en el desarrollo de esta.

Esta alternativa permitiría el cambiar la estrategia inicial que propone el Plan General en su origen, y que no ha tenido éxito en los casi 15 años de vigencia, con el objetivo de ser capaz de promover un desarrollo edificatorio distinto en ambas parcelas y así evitar el constante vacío urbano en desuso.

Un objetivo claro de esta alternativa es la regeneración del espacio urbano mediante una integración de usos viables, que conlleva una mejora en el paisaje, generar nuevas oportunidades y en la puesta en valor del legado arqueológico de toda la zona.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	40/54





**ALTERNATIVA 2**

La alternativa 2 se basa en la anterior alternativa (1) pero manteniendo la edificabilidad residencial origen. Ello supone un incremento en la altura de la edificación hasta 10 plantas + ático asumiendo un total de 5.559,20 m<sup>2</sup>



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	41/54



### 2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Si analizamos y comparamos las tres alternativas contempladas podemos identificar que en el caso de la alternativa 0, donde se opta por mantener el estado actual bajo las directrices del Plan General, se ha comprobado con el paso del tiempo (casi 15 años desde que se aprobó el Plan) que el planteamiento inicial no favorece el que se desarrollen edificatoriamente, y por tanto genere una incoherencia en la ordenación urbana global de la zona, manteniendo unos vacíos que actualmente no están destinados a ningún uso o actividad, de manera obsoleta en el diseño de la ciudad.

La presencia de solares vacíos en un entorno urbano puede contribuir a focos conflictivos que disminuyen la calidad de vida del entorno, generando problemas de inseguridad e incluso de salud pública. Además, conllevan un impacto estético negativo que desencadena en una posible pérdida de oportunidades de desarrollo valiosas entre las que se incluiría la promoción de viviendas asequibles, espacios terciarios, dotacionales. En paralelo esta degradación del entorno contribuye a la devaluación de las propiedades circundantes y por tanto la generación de tensiones.

Por tanto, es evidente que la zona exige una actuación para poder adaptarse al contexto urbano y territorial actual, lo que supondría que la alternativa 0 no debe ser una opción factible pues no cumpliría con los objetivos marcados en la innovación.

Si atendemos a las otras dos alternativas, donde se opta por un cambio de calificación entre ambas parcelas, con el objeto de generar nuevas oportunidades de desarrollo, que resuelvan las condiciones actuales de constantes vacíos, podemos identificar una serie de cuestiones que pueden ser positivas en el desarrollo de la ciudad.

En primer lugar, estas dos opciones favorecen la mejora y consolidación de la ciudad existente, en base a los principios y paradigmas del nuevo urbanismo que se establece en el marco internacional actual, donde se ha puesto en el centro del debate la necesidad de un desarrollo urbano sostenible, que concentre sus esfuerzos en la ciudad consolidada y su recuperación. Son alternativas que apuestan por la integración urbana puesto que facilita el desarrollo urbanístico priorizando la puesta en carga de las parcelas existente sin uso dentro de la trama urbana consolidada.

En el caso de la nueva parcela dotacional, esta estrategia de cambio de uso con el objeto final de una permuta posibilitaría la puesta en valor del patrimonio favoreciendo su recuperación por parte de la Administración y su integración en espacios públicos de la ciudad. La parcela de equipamiento se localizaría en colindancia con la que ocupa el conocido Parque de las Acacias (Villa Vieja), dando lugar a una mayor superficie destinada a dotacional-equipamiento que permitiría la incorporación funcional de este espacio dotacional en el área de espacio libre. Esta opción facilitaría el vincular los posibles hallazgos patrimoniales a un entorno con unas importantes componentes paisajísticas y naturales, que supondría una mejora en su puesta en valor.

En paralelo, en el caso de la parcela residencial se facilitaría una mayor viabilidad al desarrollo edificatorio de la promoción residencial, dada las restricciones que suponían el desarrollo de este tipo de uso en una parcela con una componente arqueológica importante. Sobre esta nueva parcela residencial se proyectaría un nuevo elemento arquitectónico con mayor componente paisajística que se acomodará a las características del entorno permitiendo una edificación en altura similar a las existentes en el Paseo de la Conferencia.

Otro factor relevante en el entorno es la topografía y la incidencia que tendría en el desarrollo edificatorio para casa uso. Existe una diferencia de cota entre calles de entorno a 10 metros. El

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	42/54



que la parcela residencial se localice a pie del Paseo de la Conferencia posibilita el encajar determinadas plantas en esa diferencia de altura, lo que reduciría la altura del edificio respecto de la calle trasera de Emilio Burgo.

Dado que entendemos que estas dos últimas alternativas, muy similares entre ellas, favorecen los objetivos marcados y que tienen posibilidades de ser la alternativa seleccionada, entre ambas opciones, es la opción 1, la que prioriza la mejora paisajística del entorno urbano, pues se adapta a las alturas del entorno alcanzando una altura de cornisa similar al entorno inmediato frente a la alternativa 2 que se elevaría aún más.

Por todo ello se concluye que mediante la alternativa 1 se mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redundante en una mejora de la actividad pública urbanística. Siendo la nueva ordenación propuesta la que atiende de mejor forma a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	43/54



**2.4 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.****2.4.1 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LAS PARCELAS OBJETOS**

## PARCELA Nº1

Superficie de Parcela Neta	1748 m2
Número de plantas	PB+3
Calificación	RESIDENCIAL
Edificabilidad	En base a parámetros urbanísticos
Edificabilidad total (m2)	5.559,20 m2

## PARCELA Nº2

Superficie de Parcela Neta	648 m2
Número de plantas	No definido
Calificación	Dotacional- Equipamiento
Edificabilidad	No definido
Edificabilidad total (m2)	No definido

**2.4.2 CARACTERÍSTICAS PROPUESTAS EN LA PRESENTE INNOVACIÓN**

## PARCELA Nº1

Superficie de Parcela Neta	1748 m2
Número de plantas	No definido
Calificación	Dotacional- Equipamiento
Edificabilidad	No definido
Edificabilidad total (m2)	No definido

## PARCELA Nº2

Superficie de Parcela Neta	648 m2
Número de plantas	PB+7+AT

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	44/54





Calificación	RESIDENCIAL
Edificabilidad	En base a parámetros urbanísticos
Edificabilidad total (m2)	4.436,96 m2

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	45/54



## 2.5 JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO POBLACIONAL

La presente Innovación no produce un incremento de viviendas y por tanto de habitantes.

Indicar que al no existir incremento del número de viviendas ni de la densidad poblacional con respecto a los valores máximos previstos para el Área Homogénea en que se ubica las parcelas objeto, conservándose por debajo de los valores establecidos (como se ha justificado en apartados anteriores), manteniéndose por tanto la propuesta realizada dentro de lo previsto en los parámetros establecidos por el PGOU para dicho Área.

## 2.6 MEDIDAS COMPENSATORIAS

No se proponen medidas compensatorias

## 2.7 JUSTIFICACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS HÍDRICOS

En suelos con uso residencial, el consumo de los recursos hídricos es proporcional a la población que alberga el sector o ámbito de planeamiento.

La presente Innovación no prevé incremento de viviendas y por tanto tampoco de habitantes

Por ello se concluye que los recursos hídricos no sufren alteración como consecuencia de la aplicación de las determinaciones contenidas en el presente documento.

Consideramos por tanto no procede informe del organismo competente en aguas, al no existir incremento en la demanda de recursos hídricos con respecto a lo establecido en el PGOU.

En cualquier caso, las alternativas propuestas deben garantizar un suministro y depuración suficientes que cumplan con las condiciones marcadas en la legislación vigente, con las medidas correctoras necesarias en el Proyecto técnicos posteriores.

## 2.8 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio.

### SISTEMAS DE ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, ya que al suelo residencial existente se le cambia el uso permutando los usos entre ambas disminuyendo su edificabilidad sin generar un incremento de población y de viviendas cuya densidad poblacional una vez realizada la Innovación prevista es inferior al valor máximo definido para el Área homogénea en que se encuentra como se ha descrito en apartados anteriores.

### EQUIPAMIENTOS

Se cumplen las determinaciones de la nueva Ley, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas en el Plan General.

Destacar que como se ha reflejado anteriormente no se trata de una ordenación estructural y no afecta a los parámetros de usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	46/54



*INFRAESTRUCTURAS GENERALES*

Se cumplen las determinaciones de la LISTA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

Destacar que como se ha reflejado anteriormente no se trata de una ordenación estructural y no afecta a los parámetros de usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	47/54



### 3. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	48/54







GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

# CERTIFICACIÓN DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Algeciras  
ENTRADA  
22/02/2024 09:40  
2024005000002297

Referencia catastral: 0106101TF8000N0001DA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL SAN NICOLAS 1[A] 11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Almacén, Estac.

**Superficie construida:** 97 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1998

**Valor catastral [ 2023 ]:** 36.683,16 €

**Valor catastral suelo:** 22.947,90 €

**Valor catastral construcción:** 13.735,26 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DESPACHOS REUNIDOS SL	B11364312	100,00% de propiedad	CL BAILEN BI.2 PI.02 Pt:B 11201 ALGECIRAS [CÁDIZ]

### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	PORCHE 100%	97			

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.748 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: WK0T2SA2W11HD4GM (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/10/2023



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

**Solicitante:** B11364312 DESPACHOS REUNIDOS SL

**Finalidad:** Informativa

**Fecha de emisión:** 09/10/2023

Hoja 1/2

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I</a>	Página	49/54





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

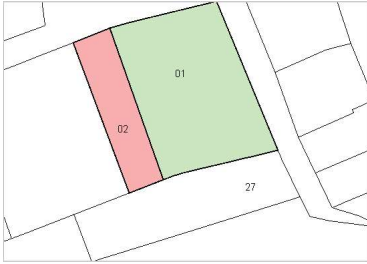
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Ayuntamiento de Algeciras  
ENTRADA  
22/02/2024 09:40  
2024005000002297

Referencia catastral: 0106101TF8000N0001DA

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

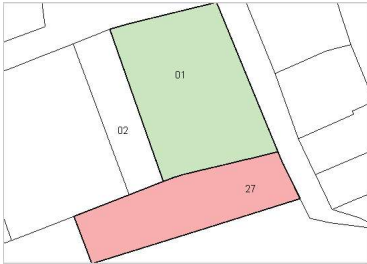


Referencia catastral: 0106102TF8000N0001XA

Localización: CL SAN NICOLAS 1  
ALGECIRAS [CÁDIZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ESCUJIN GALLARDO ENRIQUE JAVIER	31552117G	CL SAN NICOLAS 1 11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]



Referencia catastral: 0106127TF8000N0001OA

Localización: CL EMILIO BURGOS 20  
ALGECIRAS [CÁDIZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS	P1100400I	CL ALFONSO XI 12 11201 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: WK0T2SA2W11HD4GM (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/10/2023



Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	50/54



#### 4. PLANOS

Se incluyen los siguientes planos:

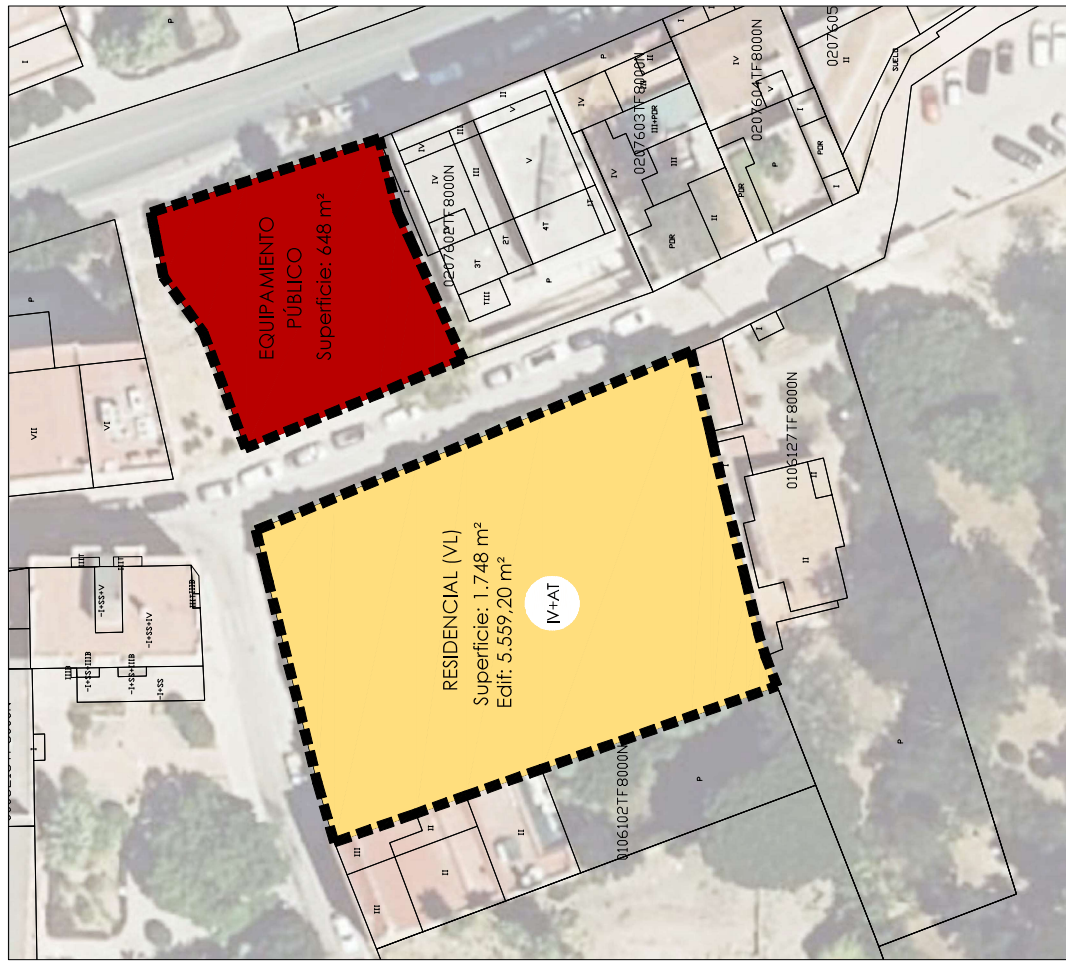
ID	PLANO	ESCALA
00	ALTERNATIVA 00	1.1000
01	ALTERNATIVA 01	1.1000
02	ALTERNATIVA 02	1.1000

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZGI2JEXNYLT6I</a>	Página	51/54





PLANIMETRÍA CATASTRAL



**DETERMINACIONES**

CALEIFICACIÓN

SUELO RESIDENCIAL

DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO

ALTURA EDIFICACIÓN

**LEYENDA**

ÁMBITO DE ACTUACIÓN



AVANCE-BORRADOR DE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PLANI-  
 DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS  
 CAMBIO DE USO/CALEIFICACIÓN ENTRE LA PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS Nº 1 EN LA PARCELA  
 DE PASEO DE LA CONFERENCIA Nº 3 ALGECIRAS-1.207 [CÁDIE]

TÍTULO: ALTERNATIVA 00. ESTADO ACTUAL  
 ESCALA: 1:1.000 | FECHA: FEBRERO 2024

INICIATIVA:  
 TITULAR DE LA FINCA  
 PROPIEDAD

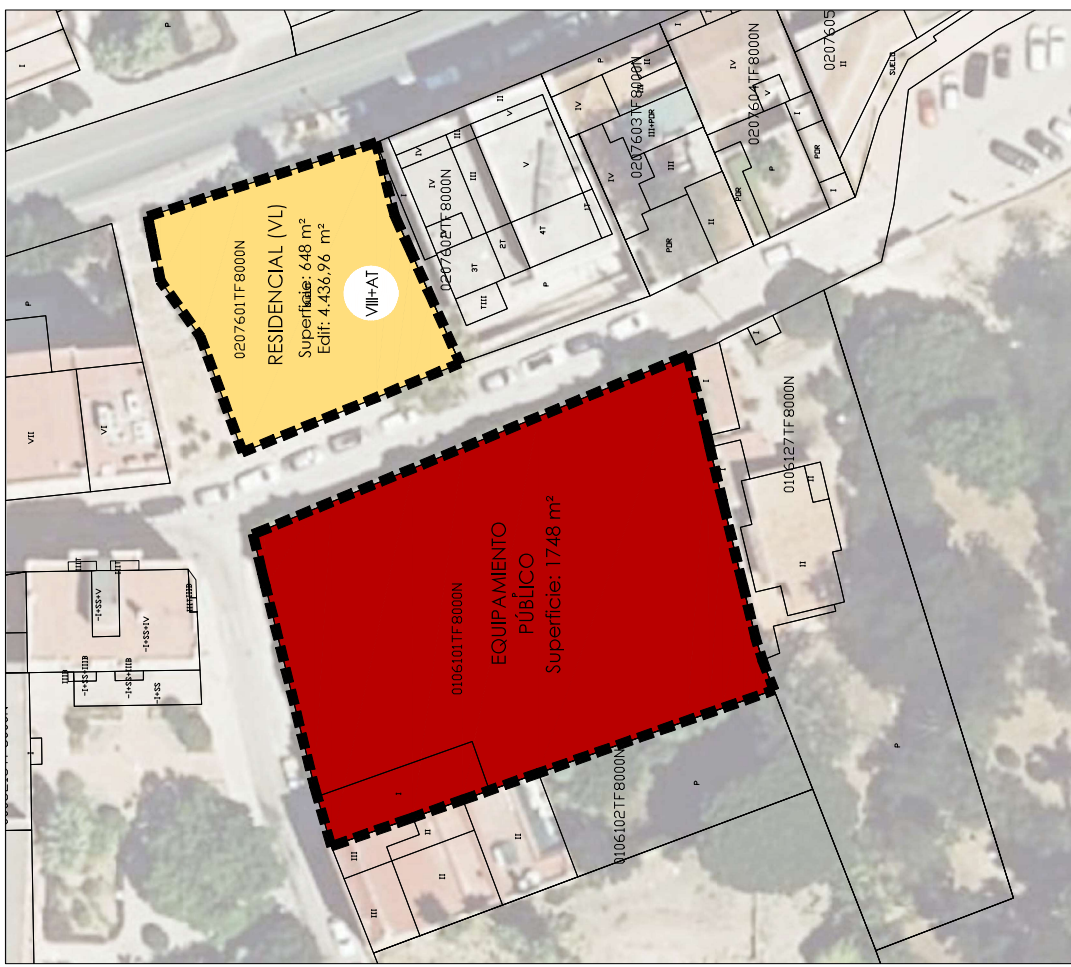
REDACTORES:  
 D. JORGE DE LEDESMA GARRIDO  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 6448 COA SEVILLA

D. JAVIER LÓPEZ RUIZ  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 7328 COA SEVILLA

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Página	52/54







PLANIMETRÍA CATASTRAL

**AVANCE-BORRADOR DE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PLANI-METRIA DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS**  
 CAMBIO DE USO/CLASIFICACIÓN ENTRE LA PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS Nº 1 EN LA PARCELA DE PASEO DE LA CONFERENCIA Nº 3 ALGECIRAS-I.1.207 [CÁDIZ]

**01** TÍTULO: ALTERNATIVA 01. CAMBIO DE USO/CLASIFICACIÓN ADOPTANDO LA EDRIFICABILIDAD Y ALTURA ALTERNATIVAS  
 ESCALA: 1.1000 | FECHA: FEBRERO 2024

REDACTORES:  
 D. JORGE DE LEDESMA GARRIDO  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 6448 COA SEVILLA

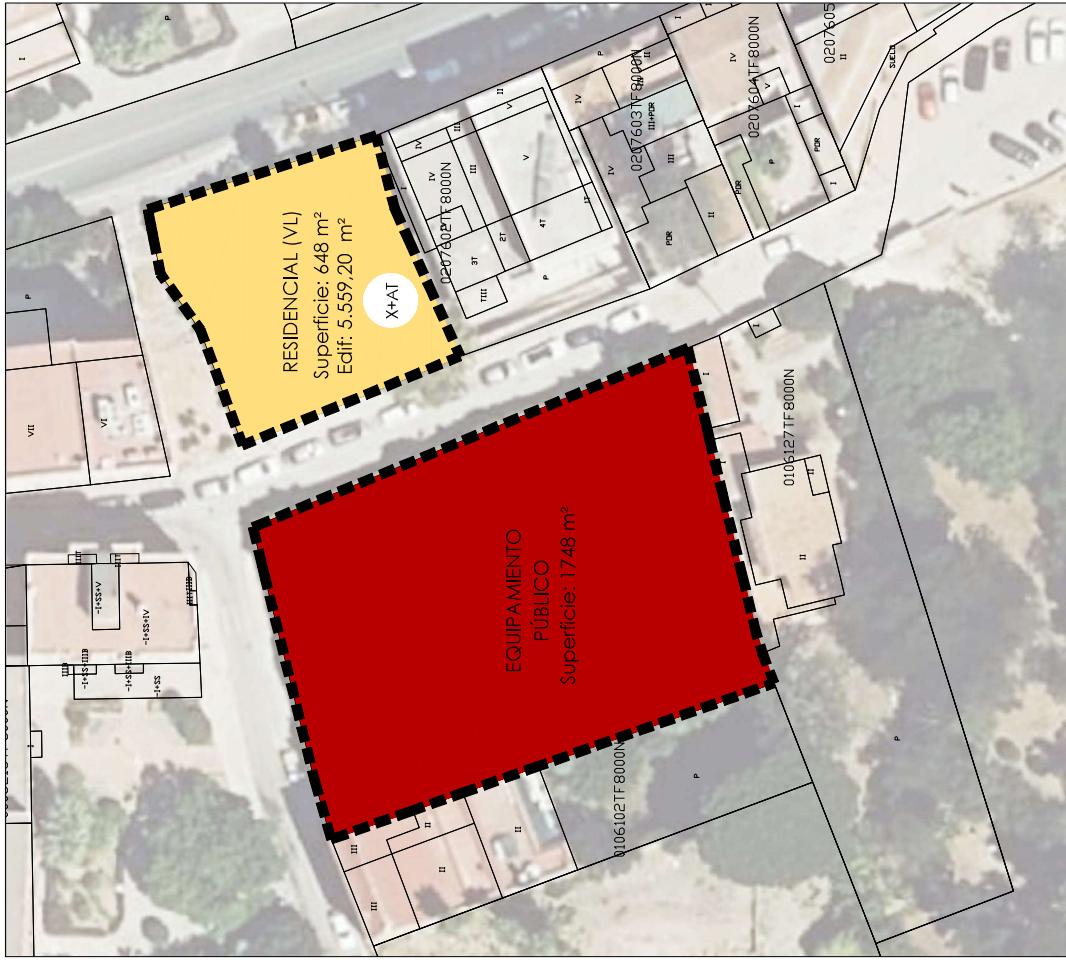
INICIATIVA:  
 TITULAR DE LA FINCA  
 PROPIEDAD

D. JAVIER LÓPEZ RUIZ  
 ARQUITECTO  
 COLEGIADO Nº 7328 COA SEVILLA

- LEYENDA**
- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
  - DETERMINACIONES
    - CALIFICACIÓN
    - SUELO RESIDENCIAL
    - DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO
    - ALTURA EDIFICACIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Página	53/54





PLANIMETRÍA CATASTRAL

AVANCE-BORRADOR DE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PLANUA  
 DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS  
 CAMBIO DE USO/CLASIFICACIÓN ENTRE LA PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS Nº 1 EN LA PARCELA  
 DE PASEO DE LA CONFERENCIA Nº 3 ALGECIRAS-I.1.207 [CÁDIE]

**02** TÍTULO: ALTERNATIVA 02 CAMBIO DE USO/CLASIFICACIÓN ADOPTANDO LA EMBLICACIÓN RESIDENCIAL  
 ESCALA: 1:1.000 | FECHA: FEBRERO 2024

INICIATIVA: REDACTORES: D. JAVIER LÓPEZ RUIZ  
 TITULAR DE LA FINCA: D. JORGE DE LEDESMA GARRIDO  
 PROPIEDAD: ARQUITECTO  
 COLEGIAO Nº 6448 COA SEVILLA

- LEYENDA**
- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
  - SUELO RESIDENCIAL
  - DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO
  - ALTURA EDIFICACIÓN
- DETERMINACIONES**
- CALIFICACIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I	Fecha	22/02/2024 09:39:42
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JORGE DE LEDESMA GARRIDO		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7WEEL2FMF37ZG12JEXNYLT6I</a>	Página	54/54

