JOSE LUIS LOPEZ GUIO (1 de 1)
SECRETARIO
Fecha Firma: 10/06/2025
HASH: bab177758a5225185fdec00e9aab33b28
Ayuntamiento de Algeciras

Ayuntamiento de Algeciras

Delegación de Urbanismo
PLANEAMIENTO
EXPEDIENTE: 2566/2025

DILIGENCIA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de mayo de 2025, ha acordado aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial sobre la Unidad de Ejecución 2UE15 “Vaguada del Acebuchal”.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 108

Plaza de Andalucía s/n, Local 0
11201-ALGECIRAS (CÁDIZ)
Tel. 956672753
www.algeciras.es

MEMORIA URBANISTICA

MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2UE15 “LA VAGUADA DEL ACEBUCHAL”

José Manuel Villar Alarcón
Arquitecto Superior

C/ García Alix 15
Almería 04001
Teléfono: (+34) 644 967 970
Email: jmvalarcon@gmail.com

Ignacio Ollero Pina
Abogado

C/ Alfonso XI, 8
Algeciras 11201
Teléfono: 607 307 495
Email: ignacio_ollero@hotmail.com

Noviembre 2024

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 108

INDICE DEL DOCUMENTO

1 INTRODUCCIÓN 6

1.1 INTRODUCCIÓN 6

1.2 OBJETO 9

1.3 ANTECEDENTES 9

2 MEMORIA DE INFORMACIÓN 11

2.1 Emplazamiento y contexto urbano 11

2.2 Características Geotécnicas 12

2.3 Características Topográficas 13

2.4 Características Climáticas 13

2.5 Dimensiones, propiedad, usos y edificaciones existentes 15

2.6 Determinaciones del planeamiento vigente 18

2.7 Grado de ejecución del planeamiento 19

2.8 Infraestructuras existentes 19

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN DETALLADA 20

3.1 MEJORA DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN 20

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. MEJORA DE LA ORDENACION DETALLADA 25

3.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS 35

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA 40

4.1 Justificación de la oportunidad y conveniencia de la modificación. 40

4.2 Justificación del procedimiento 40

4.3 Análisis de alternativas 43

5 NORMAS URBANISTICAS 49

5.1 Normas correspondientes a la ordenación estructural 49

5.2 Normas correspondientes a la ordenación pormenoriza 50

5.3 Ordenanzas Reguladoras 51

6 PLAN DE ETAPAS 59

7 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO 62

7.1 Dotación de infraestructuras 63

7.2 Coste concentración de vertidos y depuración 63

7.3 Mecanismo financiero para la ejecución de infraestructuras hidráulicas 63

Cód. Validación: 9BG56GYDR5JHFCG23GPAEMJ3D
Verificación: https://ayuntamientodecaravaca.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataformaPublicoGestiona | Página 2 de 106

7.4 Sistema de recuperación de costes al usuario 63
7.5 Evaluación económica 63
8 VIABILIDAD ECONOMICA 66
9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 68
9.1 Normativa aplicable 68
9.2 El Informe de Sostenibilidad Económica en los instrumentos de planeamiento 69
10 RESUMEN EJECUTIVO 78
10.1 Introducción 78
10.2 Ámbito de la modificación 78
10.3 Objeto y contenido de la modificación. - 78
10.4 Determinaciones urbanísticas; 79
10.5 Suspensión de licencias. - 81
11 PLANOS 82
11.1 INFORMACIÓN 82
11.2 ORDENACIÓN 82

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 108

PREAMBULO

Conforme al artículo 36.2.b) de Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal (GICA), la presente rectificación de la delimitación de la unidad de ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal" y Modificación del Plan Parcial, se encuentra sometida a "**Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**", al incluirse en el apartado c) del artículo 40.3.

Por ello, es necesario solicitar al "órgano ambiental" la correspondiente solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del Plan y de un documento ambiental estratégico que contendrá las especificaciones que señala el artículo 39.1 de la GICA, el cual, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, formulará "el informe ambiental estratégico (artículo 39.2.3 de la GICA), que será objeto de publicación en el BOJA (artículo 39.3 de la GICA).

Conforme el artículo 5.2 de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, "la evaluación ambiental simplificada" tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa".

Con fecha **13/07/2021** el delegado territorial de la JA **Daniel Sánchez Román,** emitió:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALGECIRAS SOBRE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2UE15 LA VAGUADA DEL ACEBUCHAL PARA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL PLAN PARCIAL SL1 ACEBUCHAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGECIRAS (CÁDIZ).

No Expediente: EAE-S/06/2020 Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

PRONUNCIAMIENTO

Que LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALGECIRAS SOBRE MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2UE15 LA VAGUADA DEL ACEBUCHAL PARA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL PLAN PARCIAL SL1 ACEBUCHAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGECIRAS (CÁDIZ), no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Relación de Informes recibidos

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 108

1. Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Dominio Publico Hidráulico y Calidad de Aguas.
2. Delegación Territorial de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Cádiz. Dirección General de Comercio.
3. Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz. Departamento de Protección del Patrimonio Histórico.
4. Sugerencias formuladas por parte del Grupo Verdemar Ecologistas en Acción.

ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Estudiando cada una de las alternativas anteriores, y teniendo en cuenta los criterios ambientales y socia- les, se observa por parte del promotor que la ALTERNATIVA 1 es la que mejor se adapta al medio debido fundamentalmente a que aporta una mayor superficie para zonas verdes y equipamientos públicos, generando un mayor beneficio a la población.

Por lo tanto, **esta memoria urbanística ha recogido todos los condicionantes establecidos por este Informe ambiental estratégico**.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 108

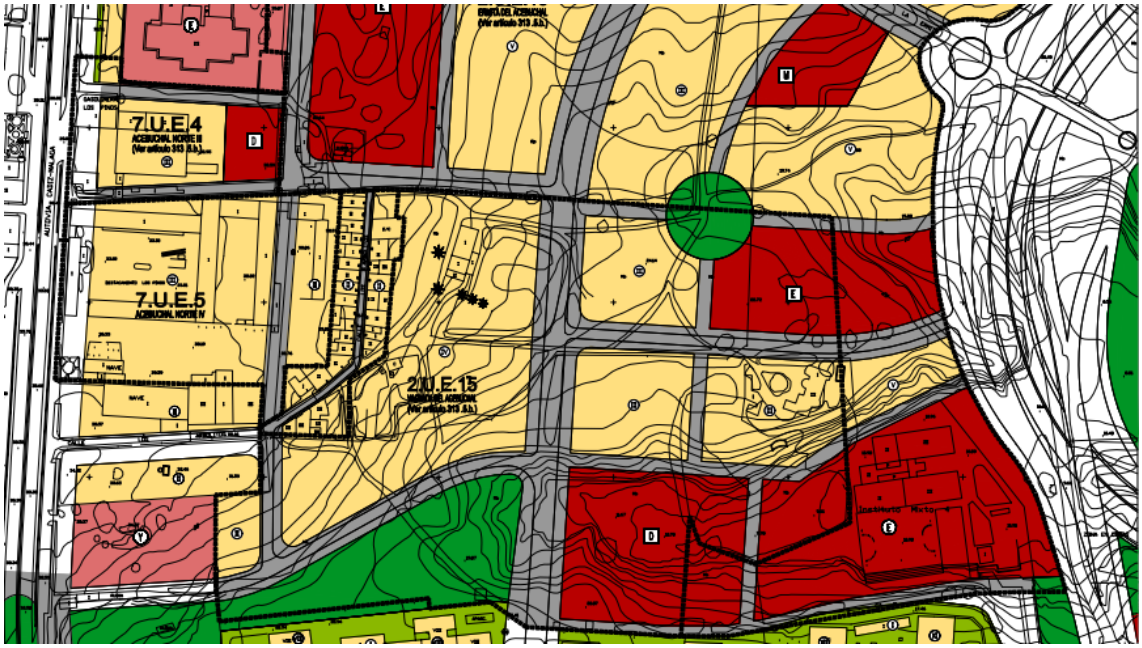
1 INTRODUCCIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Texto de Revisión y Adaptación del PGOU de Algeciras

El **PGOU** de Algeciras aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en fecha 11 de julio de 2001, publicada en el BOJA, número 88, el día 2 de agosto de 2001, cuyas normas fueron publicadas en BOP de Cádiz, número 231, en día 4 de octubre de 2001, y que, por lo tanto, entro en vigor el día 22 de octubre de 2001 (artículo 70.2 de la LBRL y 196 del ROFRJL), en su artículo 275.b), considera el suelo como un “**área de planeamiento incorporado (API)**”, que define como “aquellos ámbitos territoriales del “suelo urbano” en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado así como su gestión por estar en la fase final de ejecución y considerarlas asumibles con el esquema de ordenación general de esta revisión”.

El artículo 275.4 expone, por su parte, que, “a efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Ámbito de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizara las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes”. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondiente tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito del planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquel. El API se denomina 2UE15 “Vaguada del Acebuchal”. Y se enmarca en la Zona de Ordenanza 2, Residencial Colectiva, en Manzana de Edificación Aislada, dentro de la “subzona de suelo urbano no consolidado” por la urbanización, delimitado como unidad de ejecución, a la cual le corresponde su correspondiente área de reparto y aprovechamiento tipo, según dispone el artículo 273.1.



Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 108

En este sentido, hay que tener en cuenta que el **PGOU** de Algeciras se redactó encontrándose vigente la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, cuyo artículo 14 diferenciaba entre los suelos urbanos consolidados por la urbanización y los no consolidados estableciendo un régimen jurídico diferente, así como por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

ZONA DE ORDENANZA
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada

UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.UE.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5 UA/m2

SUPERFICIE DE LA U.E.: 70.237 m2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 245
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2

MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 35118 m2
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA		PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
				Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareada							
	Hilera							
COLECTIVA	Bloque Vertic	800	s/ordenac PP	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac PP	s/ordenac PP
	Bloque Aislado	800	s/ordenac PP	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac PP	s/ordenac PP
	Bloque Horizo							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana Abierta, Manzana con Edificación Aislada.						

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
1	17754 m2	113
2	4480 m2	35
3	5080 m2	39
4	4295 m2	34
5	3511 m2	24

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento
	Público	Privado	Público	Privado	
29.880 m2	9.640		15.356		10% Aprovechamiento tipo UE

PROGRAMACIÓN

PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL
ED./PROGR.	I1	I1
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2

OBJETIVOS

Se mantienen los del Plan vigente. Introducción de un equipamiento de Mercado Central de Mayoristas

CONDICIONES DE USO

*Las reguladas en el Plan Parcial

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas
Ámbito de Planeamiento Incorporado (artículo 313.5b)
Ordenación procedente del Polígono 1 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 13/08/92.). Proyecto de Urbanización (AD 23/09/94).
*AD.- Aprobado Definitivamente.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 108

1.1.2 Documento de cumplimiento de la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 11 de julio de 2001

La resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 11 de julio de 2001, publicada en el BOJA, número 88, el día 2 de agosto de 2001, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.1 del TR/92 (artículo 41.3 del TR/76; artículo 132 del RP; hoy día artículo 33.2.b) de la LOUA)) señalo al Texto de Revisión y Adaptación del **PGOU** una serie de deficiencias con el objeto de que fueran subsanadas, entre otras, en su apartado segundo, dispuso que,

> *"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 Áreas 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".*

El documento de cumplimiento de la resolución fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Algeciras de 7 de agosto de 2001 y, posteriormente, mediante resolución de la consejera de Obras y Transportes de 21 de diciembre de 2001 (BOP de Cádiz, número 9, de 22 de enero de 2002), y, en el apartado segundo, uno, c), se dispuso:

> *"c) En el artículo 313 del Título XI de las Normas se incluirá, recibiendo el tratamiento como suelo urbanizable en régimen transitorio, lo señalado para tales ámbitos en el artículo 275 «Ámbitos de Planeamiento específico en suelo urbano»; es decir, el punto b) completo y en el punto a) en lo que se refiere a las tres Unidades de Ejecución, eliminándose por tanto del artículo 275. Asimismo, deben incorporarse las fichas de cada uno de los ámbitos a dicho Título".*

1.1.3 Texto de Adaptación Parcial del PGOU de Algeciras a la LOUA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, al punto 5º 6, de la Sesión Ordinaria celebrada el día 18/05/08 acordó aprobar el documento de Adaptación Parcial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras a la ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), inscribiéndose dicho instrumento de planeamiento en el Registro Municipal bajo el nº 89 del año 2009. Igualmente se ha procedido a su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, con el número 2739 Libro de Algeciras, Sección Instrumento de Planeamiento, a tenor de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
En el documento aparecen los suelos, en el artículo 0.2.34, 1, a.1), como suelo urbanizable ordenado transitorio, que son:

> *a.1. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: este compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.*

Resultando ser los usos y edificabilidades globales, así como la densidad, uso residencial, edificabilidad 0,5 m2t, densidad 35 v/hectárea.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 108

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

	USO GLOBAL	DENSIDAD (VIV/HA)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
2.UE.14 LADERA DEL ACEBUCHAL	RESIDENCIAL	35	0,5
2.UE.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL	RESIDENCIAL	35	0,5
3.UE.16 ALAMILLOS	RESIDENCIAL	18,97	0,3
5.UE.9 PASTORES	RESIDENCIAL	27	0,35
5.UE.10 LOS YANKEES	RESIDENCIAL	30	0,4
7.UE.3 ACEBUCHAL NORTE II	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		0,5
7.UE.4 ACEBUCHAL NORTE III	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		0,5
SECTOR 6 MONCAYO	RESIDENCIAL	21,42	0,35
SECTOR 11 EL ALGARROBO	RESIDENCIAL	5,5	0,13

1.2 OBJETO

De la innovación modificativa de la unidad de ejecución 2UE15 “la vaguada del acebuchal”.
El PP mantiene, como no podía ser de otro modo, la clasificación del suelo, el uso dominante (residencial), la tipología, la densidad, la edificabilidad, las cesiones obligatorias, el sistema de actuación, la ordenación pormenorizada preceptiva, en cuanto señalan los criterios y directrices para la ordenación detallada, limitándose la alteración a la “mejora de la ordenación detallada” con una mínima modificación del altura (baja más cuatro), insertada en el contexto del Plan Parcial vigente y del propio PGOU, así como el establecimiento de usos de equipamientos de servicios privados comerciales definidos en el artículo 164.1 del PGOU de Algeciras, en relación con el apartado 2, Grupo XIV y XV, uso, por otra parte, admisible en la unidad, en función de lo prescrito en el artículo 287.2.D) del PGOU al que se remite la ficha de planeamiento incorporada al artículo 313 del PGOU como determinaciones complementarias.
Se ha estimado imprescindible alterar mínimamente el trayecto del viario secundario que conecta, en el lado oeste, la unidad de ejecución con el suelo urbano consolidado destinado a instalaciones de equipamiento privado anexas al sistema viario, con la finalidad de obtener la línea mínima de longitud atendiendo a la geodésica del terreno y, al mismo tiempo, poder encuadrar en condiciones óptimas la parcela reservada para equipamiento de servicios privados comerciales, implantando una ordenación más racional de la disposición de las cesiones.
Asimismo, se ha diseñado una distribución de superficie de los espacios libres, respetuosa con la zonificación existente, propiciando una utilización y explotación más integradora para los ciudadanos, posibilitando, también, una mayor coordinación con los propios espacios libres ya ejecutados de la unidad de ejecución 2UE13 “la Ermita” (antiguo polígono 4 del PP), así como de sus paseos peatonales.
Todos los objetivos propuestos en la modificación no merman las superficies de las cesiones establecidas en la unidad de ejecución, que continuarán manteniéndose en términos absolutos en las mismas cantidades; de esta manera los espacios libres seguirán teniendo **9.640 m2** como mínimo y los equipamientos **15.356 m2**. El resto de superficie destinada a aprovechamiento lucrativo, **35.118,00 m2** se repartirá en seis parcelas con la ordenanza vivienda colectiva y una con ordenanza comercial.

1.3 ANTECEDENTES

Los antecedentes, independientemente de los ya señalados en el apartado 1.1., se encuentran en el Texto del **Plan Parcial del Sector SA "Acebuchal Bajo",** aprobado definitivamente en sesión plenaria extraordinaria del 13 de Agosto de 1.992, punto 2.2., así como del documento de Modificación

Cód. Validación: 95G56GYDR5JCCGGPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 108

del Plan Parcial, realizado con proyección más amplia en el polígono número 4, con el objeto de procurar una distribución de aprovechamientos urbanísticos adaptados a la necesidad de participación de una empresa urbanizadora para la ejecución del polígono, así como, también, para configurar definitivamente las superficies derivadas de la ejecución del “Acceso Norte al Puerto de Algeciras” que había requerido previamente la cesión gratuita y anticipada de los suelos. Antecedentes a los cuales se les une la probación del proyecto de urbanización.

El PP afrontó los problemas que generaba la estructura viaria condicionada por el “Acceso Norte al Puerto de Algeciras”, así como el eje viario entre el “Rosario y el Rinconcillo”, garantizando su conexión con la Avenida de la Diputación, respecto del cual el polígono 1 objeto de tratamiento actúa como último eslabón, así como la antigua carretera al Rinconcillo y el viario interior de la Ermita.

Del mismo modo, el PP, se marcó como objetivo el desarrollo coherente del suelo para implantar usos residenciales y terciarios, objetivos que, básicamente, se mantienen en la presente modificación, equilibrando, al igual que en el PP objeto de modificación, la dimensión adecuada para garantizar su viabilidad económica, procurando la mayor flexibilidad posible, sin perder de vista que la bolsa de suelo que encuadra el PP representa un camino transitorio entre una zona de alta densidad y otra de baja. PP que, por otra parte, verifica, la implantación y zonificación de los distintos usos, manifestando, ya, en su elaboración, la disposición de las zonas comerciales a lo largo del eje del núcleo Rosario Acebuchal, que, en la modificación, se incrementa, al haberse detectado una insuficiencia en su planteamiento originario y un encorsetamiento en la tipología de comercio que el mercado a impuesto.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 108

2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1 Emplazamiento y contexto urbano

El suelo linda, al Norte, con la zona denominada el Acebuchal, ya urbanizada, al Sur, con la conocida Barriada de San José Artesano, próxima al casco urbano de la Ciudad, al Este con el Acceso Norte al Puerto y Playa del Rinconcillo, Oeste Cuartel de Automovilismo y Carretera Nacional Cádiz-Málaga. Desde el punto de vista del papel de la unidad de ejecución en la organización urbana de Algeciras y conforme a la propuesta contenida en el PP, que, a su vez, asume el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, aquella se encuadra dentro del distrito CENTRO-NORTE, unidad urbanística Rosario-Acebuchal.

Representa un espacio relevante que se delimita por la unidad de ejecución 2UE13 “La Ermita”, con la urbanización concluida y recepcionada por la Administración municipal, habiéndose iniciado el proceso de edificación, en su mayor parte, a través de viviendas colectivas, que, en gran medida, ensamblan con la presente unidad objeto de modificación, tanto en infraestructuras como en dotaciones, al ubicarse una red de segundo orden del sistema local estructurante, 2.13 “Acebuchal-Rosario-Centro”, que conecta como su nombre indica el Acebuchal con la Barriada de San José Artesano y el Centro, constituyendo una tercera vía de conexión entre las barriadas del Noreste de la Ciudad y el Centro, localizándose, también, un sistema general local de espacio libre y zonas de equipamiento público que da continuidad a los establecidos en la unidad de ejecución 2UE13 “La Ermita” y la Barriada de San José Artesano.

Igualmente, en su contorno, se haya uno de los barrios con más enjundia de Algeciras, la Barriada de San José Artesano, que, en su origen, estaba conformado por una sola propiedad llamada Cortijo del Rosario, encuadrado entre el camino a Los Barrios y a San Roque, en él, debido a la epidemia del siglo XIX, se instaló el cementerio del Cólera. Su desarrollo proviene como consecuencia de la creación

Cód. Validación: 95G56GYDR5JFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 108

una cooperativa de vivienda llamada San José Artesano y su crecimiento se data de hace más de 45 años. Hoy día es uno de los barrios más transitados de Algeciras, con más de 17.000 vecinos que asienta una pequeña ciudad dentro de la propia localidad, dado que cuenta con múltiples instalaciones y servicios, siendo referente de comercios y familias trabajadoras, tiene, además, buenas comunicaciones con el centro de Algeciras y se encuentra cercano a la autovía A-7. Cuenta con un centro de salud, al igual que cinco centros educativos: San Bernardo, Bahía de Algeciras, Torre Almirante, Levante y Mediterráneo. Hasta un hotel, el María Luisa, forma parte del barrio y a su alrededor cuenta con las pistas de atletismo Enrique Talavera y el pabellón cubierto Ciudad de Algeciras, que marca el límite con la Cuesta del Rayo.
Los márgenes del espacio están marcados por dos perfiles de notable repercusión en la circulación de la ciudad, la autovía A-7, que, a su vez, por su situación, atrae un importante espacio destinado a naves de exposición en sus aledaños, y, en paralelo, el acceso Norte al Puerto y la carretera al Rinconcillo, así como la playa de la Concha, elemento este último que constituyen un espacio importante de expansión de la Ciudad en época estival y en el cual, el Ayuntamiento tiene comprometida una fuerte inversión para la realización de un parque en el lugar que anteriormente ocupaba una depuradora.

2.2 Características Geotécnicas

Los terrenos se encuentran formados por sedimentos pleistocénicos (conglomerado de rubios y aluviones). Los materiales de recubrimiento son en general Luvisoles cálcicos.
Incluye en ella gran parte de los suelos rojos o pardo-rojizos cuyo perfil desarrolla horizontes argílicos

bien definidos, sobre materiales calizos detríticos consolidados.
Se localiza sobre todo en áreas de terrazas y glacis de erosión tanto del Valle del Guadalquivir como otras depresiones y cuencas andaluzas importantes.
Su suave relieve, ofrece suficiente estabilidad para permitir el desarrollo de perfiles con horizontes argílicos (Luvisoles cálcicos e includiones de Luvisoles crómicos). No obstante, si el relieve es alomado, se asocian a otros suelos fuertemente calcáreos (Regosoles calcáreos y Cambisoles cálcicos) procedentes de su degradación erosiva, por deforestación ancestral y laboreo excesivo.

Código validación: 95G56GPDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 108

El Luvisol cálcico presenta, en el máximo grado de desarrollo, un perfil de tipo A.AB-Bt-Bk-BC-Ck-C; el horizonte de acumulación de carbonato cálcico (Bk o Ck) puede ser de tipo nodular o de costras calizas, tanto más endurecidas cuanto mayor sea la evolución. Asimismo, la intensidad del color rojo de los horizontes Bt y su textura se correlacionan con la edad y naturaleza del material originario: los horizontes argílicos más arcillosos se encuentran en suelos desarrollados sobre terrazas antiguas y sedimentos calcáreos poco consolidados, más que sobre areniscas y calcarenitas.
En cuanto a la vegetación y uso. Prácticamente no existe vegetación natural, excepto pequeños enclaves conservados de bosque y matorral mediterráneo (garriga). Cultivos en secano de cereales y olivos; en regadío, fruticultura y horticultura bajo plástico.

2.3 Características Topográficas

En la orografía de los terrenos se identifica claramente la existencia en de una vaguada que recorre la UE de Oeste a Esta dirección a la Bahía de Algeciras. El punto más alto se encuentra en el lindero Noroeste y el más bajo en el Sureste.

2.4 Características Climáticas

La comarca campo gibraltareña se encuentra influenciada por un clima templado de transición entre Mediterráneo y el Oceánico, dentro de la zona mediterránea subtropical y mediterránea marítima, caracterizado por unas condiciones de benignidad que han hecho posible el desarrollo de ecosistemas vegetales muy productivos.
Las temperaturas se caracterizan por la suavidad y la regularidad. La temperatura media anual oscila en torno a los 15-18ºC, y no existe propiamente el invierno, puesto que ningún mes tiene una temperatura media inferior a 10ºC, aunque en la serranía las temperaturas se reducen sensiblemente por efecto de la altitud. Las heladas son débiles, y suceden en el invierno con muy poca frecuencia, siendo más frecuentes a medida que se asciende en altitud.

Cód. Validación: 9R56GYDR3JHFCG29GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 108

Las precipitaciones son abundantes, irregulares y torrenciales. En ellas influye considerablemente el régimen de vientos. El viento de Levante puede llegar a originar lluvias y condensación de nieblas, provocando una alta humedad estival, posibilitando el desarrollo de auténticos relictos.
Como corresponde a los climas mediterráneos, tiene lugar una pronunciada sequía estival de cuatro meses que alcanza sus mínimos en julio. El grueso de las precipitaciones se reparte desde septiembre a abril, con un carácter fuertemente torrencial, lo que le confiere al clima una gran erosividad, razón por la cual es de suma importancia mantener una buena cobertura vegetal que minimice estos efectos, consiguiéndose esta finalidad con la consecución de los objetivos del proyecto.
Existe una gran variabilidad en cuanto a precipitaciones entre unos años y otros. Contrastan por ejemplo, los 450 mm registrados en Algeciras durante el año 1981, o los 520,1 mm del año 1952, con los 1886,2 mm del año 1963.
Predominan los vientos fuertes, casi siempre de Levante o Poniente. La velocidad media de los vientos supera en Tarifa los 22 Km/h, con rachas frecuentes de más de 100 Km/h, llegando a alcanzarse valores de hasta 147 Km/h.
El hecho de que la provincia gaditana se encuentra formando un saliente entre el Océano Atlántico y el mar Mediterráneo, hace que se produzcan diferentes flujos de las masas de aire, causados por el Anticiclón de las Azores en el Atlántico, en menor grado por las masas del Norte, y por las perturbaciones procedentes del Oeste. El Anticiclón de las Azores se encuentra emplazado en el cinturón de altas presiones subtropicales, ocasionando el flujo de aire cálido que, alcanza el S de España, con elevadas temperaturas y humedad relativa del aire y, por tanto, una elevada cantidad de agua en suspensión. La depresión térmica del norte de África durante el verano se origina por las altas temperaturas reinantes producidas por la fuerte insolación que calienta las capas bajas de la atmósfera; esto lleva consigo la disminución de la densidad del aire y bajas presiones. Esta baja ciclónica se sitúa en el interior del desierto de Argelia y permanece estacionaria de mayo a octubre, dando lugar al traslado de masas de aire hacia el Anticiclón de las Azores (conocido este hecho como “Viento de Levante”).

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 108

2.5 Dimensiones, propiedad, usos y edificaciones existentes

La superficie de la unidad de ejecución es de **70.237,00 m2**. Tiene la siguiente estructura de propiedad en la actualidad con su correspondiente referencia catastral:

PROPIEDAD	REF CATASTRAL	SUP. (m2)
CALA ALTA S.A. A29207818 calle Alfonso XI, número 8, Planta 2ª, Puerta 3, CP 11.201. Algeciras	9736007TF7093N0001UJ	266,00
	9537701TF7093N0001WJ	22.546,00
	9736007TF7093N0001UJ	36.507,00
LOZANO EXPOSITO MANUEL C/ [redacted].	9736023TF7093N0001TJ	816,00
BURGUEÑO CORTES JULIO [redacted]	9336239TF7093N0001QJ	417,00
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS (aunque la parcela se encuentra edificada por particular)	9336238TF7093N0001GJ	145,00
ALVAMAR S.A. B11072972 calle [redacted]	9736028TF7093N0001RJ	6.440,00
Dª Mª Paz Martín de la Concha [redacted]	9736009TF7093N0001WJ	3.100,00
	TOTAL SUPERFICIE DE ACTUAL	70.237,00

Las referencias catastrales que tienen alguna edificación existente son las siguientes:
Cala Alta S.A. (Algeciras) con Ref. Catastral: 9736023TF7093N0001TJ y una superficie edificada de 223,00 m²
Cala Alta S.A. (Algeciras) con Ref. Catastral: 9736007TF7093N0007UJ y una superficie edificada de 266,00 m²

Código Validación: 9G5G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 108

Cala Alta S.A. (Algeciras) con Ref. Catastral: 9336238TF7093N0001GJ y una superficie edificada de 145,00 m²
Cala Alta S.A. (Algeciras) con Ref. Catastral: 9336239TF7093N0001UJ y una superficie edificada de 417,00 m²

El artículo 32.1, regla 2ª, último párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía exige llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación. El llamamiento se hará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en el domicilio que figuren en aquellas. La exigencia de notificar a los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial se contiene igualmente en el artículo 139.2ª del Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en vigor en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria novena de la citada ley andaluza.
Por ello, el artículo 19.1.a, regla 5ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía obliga a que, entre la Documentación obrante en la Memoria del instrumento de planeamiento de iniciativa particular, deben incluirse los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios, cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública.

2.5.1 CALA ALTA S.A.

FINCA REGISTRAL 6.430. (68.717,20 m2s.)
TITULARES; 100% del pleno dominio CALA ALTA, S.A.
DESCRIPCIÓN; Rústica, hoy URBANA: Suerte de tierra de DIECINUEVE HECTÁREAS CUARENTA Y SIETE ÁREAS Y CUARENTA Y NUEVE CENTIÁREAS, en la Dehesa del Acebuchal, en el término de Algeciras. Linda por el Norte con finca de don Pascual Cervera, hoy de sus herederos, parcelas de don Julio Burgueño Cortes y Doña Cristina y Doña María Oncala; Sur, tierras que pertenecieron a don José Méndez Santiesteban; Levante al mar y Poniente parcelas del Ramo de Guerra, de Don Miguel Lozano, carretera Cádiz-Málaga, parcela de don Julio Burgueño y de Doña Cristina y Doña María Oncala y carretera Cádiz a Málaga.
TITULO.- Adquirida en virtud de escritura pública por compraventa, autorizada por el Notario Don José Mª Lucena Conde, en Algeciras el día 18 de septiembre de 1959.
INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Algeciras al Tomo 264, Libro 101, Folio 31, Alta 4ª.
CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas y gravámenes, al corriente de impuestos y arbitrios municipales, así como de arrendatarios y ocupantes.

2.5.2 ALVAMAR S.L.

FINCA REGISTRAL 9.370. (6.000 m2s.)
TITULARES; 100% del pleno dominio ALVAMAR, S.A
DESCRIPCIÓN; Urbana; Parcela de terreno de SEIS MIL METROS CUADRADOS, en la Dehesa del Acebuchal, en el término de Algeciras. Linda por el Norte en sesenta metros y por el Oeste, en ciento diez metros con la finca matriz y hoy Don José Álvarez Gómez y Don Julio Burgueño Cortes; Este, en noventa metros con terrenos de los señores Cervera; y al Sur en ochenta metros, con los mismos señores Cervera, hoy San José Artesano. Esta parcela es de

Cód. Validación: 9G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 108

cultivo secano y tiene carácter de indivisible, con arreglo a la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo.
TITULO.- Adquirida en virtud de escritura pública por compraventa, autorizada por el Notario Don Francisco Javier Trillo Garrigues, en Algeciras el día 4 de Agosto de 1988.
INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Algeciras al Tomo 319, Libro 138, Folio 100, Alta 2ª.
CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas y gravámenes, al corriente de impuestos y arbitrios municipales, así como de arrendatarios y ocupantes.

2.5.3 Doña María Paz Martín de la Concha

FINCA Nº 11.872 (3.100 m2s)
TITULARES; 100 % de pleno dominio Dª Mª Paz Martín de la Concha.
FINCA URBANA. - Chalet denominado Los Arbolitos en la Dehesa del Acebuchal del término de Algeciras, que se compone de varias habitaciones y servicios en planta baja y demás un torreón y terreno sin edificar, ocupa la habitable una superficie de doscientos sesenta metros en planta baja y veintidós metros cincuenta decímetros de torreón, estando el resto de la parcela, excepto un garaje independiente que ocupa unos cincuenta metros cuadrados, sin edificar. Toda la finca, que es de forma irregular, linda, por su frente, Norte, en línea de sesenta metros con un camino que, desde la carretera de Cádiz a Málaga atraviesa la finca originaria de Oeste a Este, por la izquierda, entrando en línea de cincuenta y tres metros, con terrenos de la finca originaria, por la derecha en línea de veintitrés metros, con un camino que la separa de otra finca de don Julio Burgueño y en cuarenta y dos metros con la finca matriz, y por la espalda o fondo, en línea de quince metros y cincuenta decímetros y cincuenta metros y cincuenta decímetros con finca de don Julio Burgueño. Dicha finca se haya construida sobre una parcela de terreno destinada a la edificación, en la Dehesa del Acebuchal del término de Algeciras, con una superficie de tres mil cien metros cuadrados.
INSCRITA.- En el Registro de la Propiedad nº 1 de Algeciras, al tomo [redacted], Libro 1638, Folio 1297, 4ª inscripción.
TITULO.- Adquirida en virtud de escritura pública por herencia autorizada por el Notario Don Miguel Mestanza Iturmendi, en Madrid, el día 22 de febrero de 2013.
CARGAS Y GRAVAMENES. - Según la inscripción cuarta, de fecha 20 de septiembre de 2001, folio 127, del Libro 178, Tomo 364.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 108

2.6 Determinaciones del planeamiento vigente

Como hemos expuesto, de acuerdo con el documento de cumplimiento de la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 11 de julio de 2001, que modifica el artículo 313 del PGOU, así como el artículo 0.2.34, 1, a.1) del Texto de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, los suelos están clasificados como suelo urbanizable ordenado transitorio, siendo la ficha del planeamiento la correspondiente al polígono 1 del propio PP “Acebuchal Bajo” Sector SA:

ZONA DE ORDENANZA

Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con edificación Aislada

UNIDAD DE EJECUCION: 2UE15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL	
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5 UA/m2	
SUPERFICIE DE LA UE: 70.237 m2	MAXIMA EDIFICABILIDAD: 35.118 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 245	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0.5 m2/m2	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGIA		PARCELA MINIMA(m2)	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			OCUPACIÓN	ALTURAS
				Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareada							
	Hilera							
COLECTIVA	Boque Vert.	800	s/ordenac PP	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac PP	s/ordenac PP
	Bloque Aislado	800	s/ordenac PP	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac	s/ordenac PP	s/ordenac PP
	Bloque Horizo							
ACTIVIDAD ECONOMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGIA		Manzana Abierta, Manzana con edificación Aislada						

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
1	17.754 m2	113
2	4.480 m2	35
3	5080 m2	39
4	4.295 m2	34
5	3.511 m2	24

CONDICIONES DE ORDENACIÓN					
Suelo Neto edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesion Aprovechamiento
	Público	Privado	Público	Privado	
28.880 m2	9.640		15.356		10% Aprovechamiento tipo UE

PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS
PLAZOS/PROGRAMACION	INICIO	FINAL	Se mantienen los del plan vigente. Introducción de un Mercado Central de Mayoristas
ED/PROGR.	I1	I1	
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1	
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2	

CONDICIONES DE USO	DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
*Las reguladas en el Plan Parcial	Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas urbanisticas **Ambito de Planeamiento Incorporado**(articulo 313.5b) Ordenación procedente del Polígono 1 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 13/08/92). Proyecto de Urbbanización (AD 23/09/94). *AD - Aprobado Definitivamente

Cód. Validación: 9GG56GYDR5JHFGZ3GPAEYJ9D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 108

Como podemos observar en el cuadro, el Plan parcial donde se encuentra el suelo objeto de este modificado:

- esta Aprobado Definitivamente.
- Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas urbanísticas **Ámbito de Planeamiento Incorporado** (articulo 313.5b).
- Condiciones de uso: Las reguladas en el Plan Parcial.
- Ordenación procedente del Polígono 1 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 13/08/92). Proyecto de Urbanización (AD 23/09/94).

2.7 Grado de ejecución del planeamiento

Actualmente se encuentra sin ejecución, independientemente de la razones conocidas relativas a una seguida y permanente crisis inmobiliaria en la Ciudad de Algeciras que abocan a tal situación de inmovilidad, concurren otros fundamentos que explican tal situación, que son los provocados por una ordenación detallada que, quizás, no atendiera adecuadamente la vocación, ya constatada en el Plan Parcial, de estos suelos como zona comercial en el eje Rosario-Rinconcillo, asimilable a equipamiento de servicios privados comerciales, siguiendo la disposición lineal a lo largo del eje del núcleo Rosario-Acebuchal, principal vial estructurante del ámbito, de hecho su adquisición originaria para su posterior desarrollo estaba asentada en tal pretensión, así como la previsión equivocada de una tipología de vivienda anacrónica, nada competitiva, que son los aspectos que esta modificación pretende básicamente mejorar.

2.8 Infraestructuras existentes

- **Acceso rodado**: El terreno dispone de acceso rodado en todos los límites del Sector.
- **Abastecimiento de agua**: Existe posibilidad de conexión a través de la Avenida de España en su límite norte, desde la unidad de ejecución 2UE13 "La Ermita" del mismo PP.
- **Saneamiento**: Debido a la pendiente importante que presenta el terreno dirección Oeste-Este, es la calle peatonal D es la más adecuada para recibir todo el flujo de la UE. Este será separativo (pluviales y fecales) En ese punto ya existen pozos de conexión.
- **Energía eléctrica**: La previsión estimada de suministro para los diversos usos que establece la UE es de 1.500 KW. El punto de conexión se encuentra en la Avenida España en su conexión norte con la unidad de ejecución 2UE13 "La Ermita" del PP.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ9D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 108

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN DETALLADA

3.1 MEJORA DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

3.1.1 Objetivos

Según expusimos en el apartado 1.2 de la presente modificación estamos en presencia de un suelo urbanizable transitorio, que conforme el artículo 19.2 incorpora las determinaciones del planeamiento anterior, excepto las relativas a las secciones referidas en las condiciones de edificación y uso correspondiente al Título X, Capítulo II del PGOU (artículo 313 del PGOU).
Pues bien, exclusivamente, en relación con el Plan Parcial que incorpora el PGOU, se alteran determinados elementos de sus determinaciones con la disposición de conseguir una mejora de la ordenación pormenorizada potestativa (artículo 13.1.b)), manteniendo la ordenación pormenorizada preceptiva, referente a los criterios y objetivos para la ordenación detallada del ámbito (artículo 10.2.A.c)), siendo las mejoras las siguientes:

- La altura máxima prevista en la ordenación pormenorizada de carácter potestativo es de baja mas tres plantas en la mayoría de las parcelas ordenadas, se pretende su innovación **a baja mas cuatro plantas**, siguiendo las directrices del propio Plan Parcial.
- El trazado del viario secundario que conecta, en el límite oeste, el suelo urbano consolidado destinado a instalaciones de equipamiento privado anexo a servicios al sistema viario constituido por la A-7 con la unidad de ejecución, realiza unas curvas innecesarias que deben corregirse.
- El uso comercial restringido en la unidad es una respuesta insatisfactoria a las necesidades correctamente observadas por el propio Plan Parcial, al prevenir la disposición de servicios comerciales en el eje estructurante, de ahí que resulte razonable la **implantación de equipamiento de servicios privados comerciales**, que permita ubicar superficies comerciales medias del entre 800 m2 y 3000 m2.
- La distribución de la superficie destinada a espacios libres, se estima que no guarda la debida proporción con la continuidad que debe ofrecerse al desarrollo de la unidad de ejecución 2UE 13 “La Ermita”, proponiendo una mejora que ya se diseñaba en el Plan Parcial, en las conexiones de las redes peatonales, obteniendo una mayor integración de la población

3.1.2 Criterios

Para conseguir estos objetivos se siguen los siguientes criterios de ordenación:

3.1.2.1 Altura

El Plan Parcial, siguiendo el criterio de incrementar escalonadamente la edificabilidad del litoral al interior, ordenó en el ámbito una zona de viviendas colectivas, reservándole, en su mayor parte, unas alturas de **cuatro plantas (baja más tres)**. La concreción de esta altura se muestra anacrónica, pues no guarda conexión con la rentabilidad que la demanda de servicios que requiere este tipo de edificios en los tiempos actuales, y, consecuentemente, son inapropiadas. A ello habría que sumar el condicionante que marcaba para el desarrollo de la unidad la más que probable imposibilidad de consumir la edificabilidad, que se presuponía aquilatada para conferir viabilidad económica al proyecto, y ello era así porque, sin duda, la unidad soporta una fuerte cesión para suelos de dominios públicos quedando muy limitada las superficies de suelo neto lucrativos, concretamente en un 42,54168%., que representan una cesión del 57,45831%. Esa fuerte cesión viene arrastrada por las exigencias realizadas

Cód. Validación: 95G56YDR3JHCGXGPAEYJ3D
Verificación: https://algetasedeelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 106

al sector Acebuchal Bajo de soportar la cesión de suelo para viabilizar la inversión de la Administración públicas para la ejecución del Acceso Norte al Puerto frente a la más costosa para sus intereses que constituía la expropiación del suelo a sus propietarios.
Que el criterio errado de instaurar una altura de cuatro plantas (baja mas tres) fue causa determinante de la obstrucción para el desarrollo de la unidad no requiere grandes esfuerzos acreditativos, baste con acudir a la realidad que imponen los hechos, que adquieren más consistencia con el tiempo, siendo éste un perfecto ácido disolvente para las ideas que nacen sin sustento.
Momento es de rectificarlo y de hacerlo dentro de los propios principios del Plan Parcial, es decir, variando la ordenación pormenorizada potestativa del mismo, mejorándola, en cuanto a las alturas, pero, respetando la ordenación pormenorizada preceptiva en cuanto a las directrices marcadas por él PGOU.
Independientemente de ello se armonizan las edificaciones con el contexto de otras unidades y ámbitos colindantes como representa la Barriada de San José Artesano.

3.1.2.2 El trazado del viario secundario

Columbrando los objetivos determinados en la modificación del Plan Parcial es fácil colegir que no existe interés por parte de los promotores de la iniciativa de transformar sustancialmente aquel, más bien, todo lo contrario, se trata solo de hilvanar aquellos aspectos que, bajo el prisma actual, lucen como obstáculos reales para dinamizar la ejecución del planeamiento. Uno de ellos, es el trazado del viario que conecta, en el límite oeste, el suelo urbano consolidado destinado a instalaciones de equipamiento privado anexo a servicios al sistema viario constituido por la A-7 con la unidad de ejecución. Éste realiza unas curvas claramente innecesarias en un recorrido exiguo que deben corregirse para permitir una circulación fluida, aunque represente un mayor coste, pues, el mismo, puede absolverse con la fijación de parcelas mejor diseñadas, bien sean para uno u otros destino, que permiten una mayor utilización de servicios complementarios para el uso que se destinan, a verbigracia, áreas de juego o recreativos para un uso residencial, construcción de almacenes, para un uso de equipamiento de servicios privados comerciales.

3.1.2.3 Equipamiento privado de servicios comerciales

La ficha de planeamiento a la cual nos remite el artículo 313 del PGOU, en sus determinaciones complementarias, a la luz del artículo 19.2 del RPU, considera de aplicación las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y uso correspondiente al Título X, Capítulo II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Algeciras, entre otras la disposición 288, relativa a condiciones de uso, que admite, en la unidad de ejecución, tanto como usos globales o pormenorizados (sin exclusión) los equipamientos de servicios públicos (D), definiéndose los primeros, en el aspecto que nos interesa, en el artículo 164.1.b), como "servicios privados comerciales en actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, cuando se produzca en agrupaciones comerciales y en medianas o grandes superficies comerciales de superficie superior a los 1.500 m2 de sala de ventas". Y los segundos, como usos pormenorizados, en el artículo 164.2.D6), Grupo XV, "Medianas y grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial", que, en cualquier caso, deberán desenvolverse en edificio exclusivo o compartidos con lo de ocio, deportivo, comercial, hosteleros y oficinas, a tenor de lo prescrito en el artículo 165 del PGOU.
Por lo tanto, nos encontramos como uso admisible, **el uso de equipamiento de servicio privado comercial**, en mediana superficie, en una ubicación, entre la Barriada de San José Artesano (17.000 habitantes) y el Acebuchal-Rinconcillo (12.000 habitantes, que se incrementan en periodos estivales) que, ostensiblemente, demanda su implantación, de ahí que, se planteé la modificación de la

Código Validación: 95G56QYDE5JHFCGBGPEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 108

ordenación pormenorizada potestativa del Plan Parcial, en cuanto al uso pormenorizado indicado, con el objeto de conseguir una mejora en la ordenación detallada. De hecho, en sus orígenes, la citada ubicación ejerció un fuerte atractivo para destinos similares e incluso más ambiciosos. Hoy, no obstante, el pretendido se ofrece como el más adecuado por ser el demandado por la población interna e inmediatamente circundante, pudiendo brindarse en una tipología de equipamiento de carácter exclusivo ((artículo 112.4 del PGOU-EQ), que permita ubicar superficies comerciales medias entre 800 m2 y 3000 m2.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe de la Dirección General de Comercio de la Delegación Territorial de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Cádiz, de fecha 23 de noviembre de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

En cuanto a los usos pormenorizados o grupos detallados de actividad, se aplicarán los establecidos en el articulo 164 de las NN UU del PGOU apartado D6 (Uso de centros y servicios terciarios).

En relación con los criterios territoriales para la implantación de grandes superficies minoristas, se concluye que:

> *"De conformidad con lo expuesto anteriormente y lo establecido en el Plan de Establecimientos Comerciales de acuerdo con el artículo 34 del TRLCIA, se comprueba que núcleo principal del municipio de Algeciras tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista."*

La valoración de la Dirección General de Comercio según el TRLCIA, expresa que:

> *"A la vista de la propuesta, el borrador presentado prevé la calificación del suelo con el uso residencial y una edificabilidad máxima permitida de 34.358,60 m2t, de la que se dedica a uso de equipamiento de servicios privados comerciales una edificabilidad de 7.000 m2t, sin que se prevea de forma expresa el uso pormenorizado de gran superficie minorista, sino los usos pormenorizados que el PGOU establece para cuando se produzca en agrupaciones comerciales y en medianas o grandes superficies comerciales de superficie superior a los 1.500 m2 de sala de ventas.*
>
> *En esta fase de valoración ambiental debemos mencionar que los criterios territoriales de aplicación general para la implantación de todas las grandes superficies minoristas son establecidos por el articulo 25 del TRLCIA. Entre ellos tiene fundamental importancia el criterio de ciudad compacta, con preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados, en los que se logre consolidar un espacio urbano compacto y diversificado.*
>
> *Así mismo y en este sentido, el Artículo 32 del TRLCIA establece entre los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico el ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama urbana del núcleo principal, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población, preferentemente conectadas al suelo urbano consolidado.*
>
> *La localización de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal" se encuentra de forma continua a los suelos urbanos del núcleo principal del municipio de Algeciras, integrado con los suelos urbanos o urbanizables del núcleo principal, de forma que contribuye a la consolidación de la ciudad compacta en este núcleo. Esta localización cumple, por lo tanto, con el criterio de ciudad compacta para la implantación de las grandes superficies minoristas."*

Este planeamiento deberá someterse al informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior, conforme al artículo 33, 35 y 36 del TRLCIA, el cual deberá pronunciarse sobre:

a) La adecuación a los criterios de los artículos 25, 31, 32 y 34.
b) El empleo de los conceptos comerciales.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 108

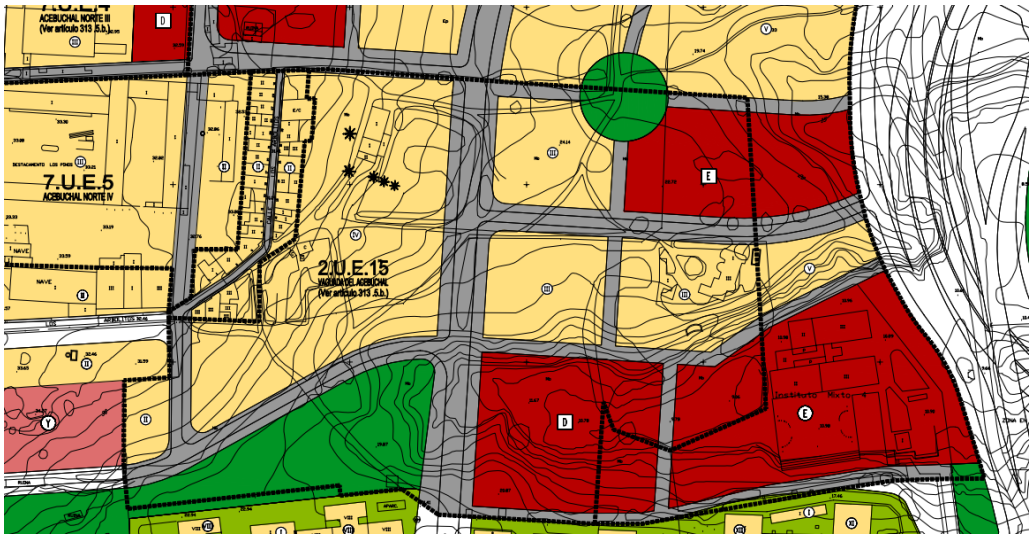
c) La estrategia para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas. cumplir dicho sector con los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas del TRLCIA.
d) El plan de movilidad urbana.

3.1.2.4 Otros criterios complementarios

Denominamos de este modo al refuerzo que se le otorga a través de la modificación a determinadas previsiones contenidas ya en el instrumento objeto de variación, pero de un modo menos satisfactorio.

3.1.2.4.1 Situación de los espacios libres

El Plan Parcial optó, en su momento, por una zonificación de los espacios libres de dominio público, en si misma correcta, pero con una distribución de superficie insatisfactoria, pues la mayor parte de la misma se situaba en la vaguada existente colindante con la Barriada de San José Artesano y otra, más mermada, acompañando circularmente, a modo de rotonda, localizada en el cruce entre el paseo peatonal de conexión en dirección norte-sur con la unidad de ejecución 2UE13 “la Ermita” y el paseo peatonal que discurre dirección oeste-este, desde el vial de nueva creación de red de segundo orden, sistema local estructurante, 2.13, “Acebuchal-Rosario-Centro” hacia la vía de servicio del Acceso-Norte en dirección al centro de Algeciras.



Sin embargo, la Modificación del Plan Parcial contempla un emplazamiento distributivo más coherente, de este modo, sigue la línea proyectada de espacios libres en el suelo urbano consolidado situado en el límite oeste del ámbito, frente a los equipamientos privados anexos a la vía de servicio de la autovía A-7, trasladando la superficie restante a donde mayor utilidad va a desplegar, en la intersección de los caminos peatonales, pero dándole una forma cuadrada que incrementa su potencialidad, al dar mayor servicio a las parcelas destinadas a viviendas y equipamientos, garantizando, con ello, su utilización e incorporación al área urbana.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 108

Se da cumplimiento al artículo 86 de la LISTA:

> *" en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico"*

3.1.2.4.2 Mejorar infraestructuras

Mejorar y, en su caso diseñar las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 108

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. MEJORA DE LA ORDENACION DETALLADA

De los objetivos y criterios de la modificación del Plan Parcial se desprende que aquellos centran su contenido en peculiaridades que se refieren a la ordenación pormenorizada potestativa para obtener su mejora, pues, en nada, inciden en criterios vinculantes (artículo 10.2.B, en relación con el artículo 10.2.A).c) de la LOUA), menos aún estructurales, dado que no se modifica la clasificación del suelo, permaneciendo como suelo urbanizable transitorio, no establece reserva para vivienda protegida al no ser exigible, el ámbito delimitado no contiene sistemas generales que sean objeto de modificación, se mantienen los usos globales, edificabilidades y densidad.

3.2.1 En materia de patrimonio histórico

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 17 de diciembre de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental. Dicho informe concluye y propone:

> *"Los terrenos que conforma la Unidad de ejecución 2UE15 LA VAGUADA DEL ACEBUCHAL no están protegidos por las normas de protección de patrimonio del PGMO, pero está rodeada por una concentración de yacimientos arqueológicos localizados a unos 200 metros y de diferentes períodos: n.o 4 Rinconcillo III o cementerio del Cólera (prehistórico), n.o 5 Torre Almirante (yacimiento y torre almenara del siglo XVI); n.o 7 Rinconcillo II (necrópolis romana) y el n.o 9 Cementerio de Algeciras (complejo microlaminr).*
>
> *Además, la U.E. se halla cerca del lugar donde estuvo uno de los reales de Alfonso XI durante el cerco de Algeciras (1342-1344), sito en las inmediaciones del "Barranco del Almirante", presumiblemente alrededor de la torre del mismo nombre con una extensión desconocida.*
>
> *Esta área nunca ha sido objeto de investigación arqueológica sistemática. La zona se halla actualmente muy antropizada debido al alto grado de urbanización por lo que una prospección arqueológica superficial es contraproducente, no permitiría la documentación de indicios o vestigios arqueológicos dada la escasa o nula visibilidad en superficie.*
>
> *Por lo anteriormente expuesto con relación al patrimonio arqueológico, ante la importancia arqueológica de la zona, se considera necesario establecer cautelas de protección arqueológicas en todas las actuaciones que precisen movimientos de tierra, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.*
>
> *Una vez dictaminada la realidad arqueológica de los terrenos afectados por las remociones de tierra, el organismo competente en materia de Patrimonio Histórico determinará si procediese, las condiciones necesarias para la protección y conservación de los posibles vestigios arqueológicos que pudieran localizarse."*

Por lo anteriormente expuesto, cualquier intervención queda condicionada a la modificación de los artículos que hacen referencia al Art. 50 de hallazgo casual de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía por la disposición de la cautela de protección arqueológica mediante la realización de una actividad arqueológica preventiva de control arqueológico de movimientos de tierra.

Si nos atenemos al plano del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU de Algeciras observamos que no puede predicarse tal concepto de proximidad al n.º 7 Rinconcillo II (necrópolis romana) y que

Cód. Validación: 95G5PC3YDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 108

ciertamente, los otros referenciados tampoco se encuentran a una distancia que pueda considerarse que rodean a unidad de ejecución, sin embargo, no existen especiales razones para objetar la incorporación al documento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.2.2 Zonificación

El artículo 13.3.b) de la LOUA, como determinación del Plan Parcial, dispone:

> *«La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas directoras para la ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.»*

El Plan Parcial, dentro de cada zona calificada globalmente por el Plan General ha de contener asimismo una asignación detallada de usos, intensidades, tipologías edificatorias y densidades máximas, una zonificación detallada, esto es, una asignación de usos pormenorizados, así como la delimitación de las zonas en que se divide el sector debido a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

El artículo 48 del RPU determina que «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 de suelo» y precisa que «deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos».

El Plan General, en cuanto a la calificación del suelo determina los usos globales y las cantidades o intensidades de uso que correspondan a las diferentes zonas que en él se establecen, y es el Plan Parcial el que tiene por finalidad asignar, dentro del uso global de cada zona, los usos pormenorizados, a base de diferenciar el territorio del planeamiento en tantas zonas como usos homogéneos pormenorizados se puedan dar en él. Así el uso global residencial puede pormenorizarse (si se lo permite el Plan General) en todas o algunas de las tipologías que cree el Plan Parcial: manzanas cerradas, semicerradas, abiertas, bloques abiertos, exentos, torres, pantallas, edificación unifamiliar (aislada, pareada, en fila o hilera, adosada), ciudad jardín, etc., otorgando a cada zona pormenorizada una cantidad de uso (metros cuadrados edificables o de techo y en su caso número de viviendas) de forma que la suma de las cantidades de uso de todas las zonas pormenorizadas no superen a la cantidad de uso global establecida para el sector en el Plan General.

A una primera calificación de los terrenos, según sean edificables o no (espacios libres), se entrecruza otra que se construye sobre el criterio de su destino, público o privado, que tiene un alcance no solo objetivo (por la finalidad) sino también subjetivo (por el tipo de sujeto que se erija en destinatario último de la titularidad del suelo). En principio los espacios libres y equipamientos locales, artículo 17 de la LOUA, han de ser cedidos para el dominio y uso público dado el concepto público de dotación. Pues bien, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45 en relación con el 48.1, ambos del RP, el PP tiene que realizar la

> *"asignación de los usos pormenorizados..., para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder cada zona un mismo uso de suelo".*

Así, en el presente documento, siguiendo, en este aspecto, sustancialmente, al Plan Parcial objeto de mejora (PGOU) se califican distintas parcelas, unas, para uso residencial, que es el característico del área, otras, para equipamiento de servicios privados comerciales, ambas constituyen las que son de

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFQG23PAEVJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 108

carácter lucrativo, resultando de cesión uso y dominio públicos, las parcelas de espacios libres y equipamientos públicos docente y deportivo, con la superficie y edificabilidad que se indican en el gráfico, así como la altura que se significa en aquel (artículos 48.2 y 4, 49 a 51 del RP).

3.2.2.1 Parcela uso comercial

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
COMERCIAL	P1	0,425	16.483,91	7.000,00	PB + 1	
	TOTALES	**0,425**	**16.483,91**	**7.000,00**		

3.2.2.2 Parcelas don uso residencial

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	VIV
			SUELO	TECHO		
RESIDENCIAL	P2	2,411	2.731,98	6.586,82	PB + 4	58
	P3	2,411	2.167,00	5.224,65	PB + 4	46
	P4	2,411	2.804,30	6.761,18	PB + 4	57
	P5	2,411	1.181,41	2.848,39	PB + 4	25
	P6	2,411	2.570,28	6.196,96	PB + 4	54
	P7	0,350	1.427,17	500,00	PB + 4	5
	TOTALES	**2,183**	**12.882,14**	**28.118,00**		**245**

3.2.2.3 Localización del suelo dotacional público

3.2.2.3.1 Espacios libres

USO	DENOM		SUPERFICIE (m2)			
			SUELO	TECHO		
ZONAS VERDES	ZV1	3.845,69				
	ZV2	3.399,22				
	ZV3	2.395,09				

El instrumento de planeamiento de desarrollo, que establezca la ordenación pormenorizada detallada, preceptiva o potestativa, en este caso, el Plan Parcial, conforme dispone el artículo 13.3.c), deberá:

> *"fijar la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU, los estándares y características establecidos en esta Ley",*

anteriormente determinados en el PGOU (artículo 45 del RPU).
En relación con los espacios libres deberán cumplimentarse las condiciones señaladas en los artículos 48 y 49 del RPU y las del artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG8GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectrónica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 108

Asimismo, el artículo 17.1.2ª., de la LOUA, marca los criterios de localización, al decir que,

> *"las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector",*

es decir,

> *"procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico".*

El precepto señalado debería tener un desarrollo reglamentario según previene el mismo en el su apartado nueve, pero aquel no se ha producido.
Estos criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad, pergeñando una deseable articulación y vertebración en el ámbito que contemple una óptima integración social es el resultado de las localizaciones del espacio libre, como expusimos en el apartado 3.3.2.5.1., respetando la localización y alterando la distribución de superficie.

3.2.2.3.2 Equipamiento Públicos

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
DOCENTE	D		7.244,31			
	TOTALES		**7.244,31**			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	E1		3.374,59			
	E2		4.851,03			
	TOTALES		**8.225,62**			

La LOUA, en su exposición de motivos, se obliga a

> *"conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades".*

Constituyendo uno de los fines de la actividad urbanística, según reza el artículo 3.2.b), la determinación de suelos que deban servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos, entre otros, los equipamientos, a los cuales habrá que procurar una localización coherente, funcional y accesible estableciéndose de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. (artículo 9.E) de la LOUA).

Código validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 108

En consideración de los criterios expuestos el Plan Parcial dispuso la necesidad de implantar dos equipamientos, uno, deportivo y, otro, docente, que, actualmente, se contemplan en el PGOU, situados, el primero, en la zona de Sur del ámbito, de tal forma que pueda desarrollar su potencial al servicio de la Barriada de San José Artesano, y, el segundo, se divide en dos partes, una, situada, igualmente, en el Sur, y otra, en el Norte, en ambos casos la finalidad es servir de ampliación a los equipamientos docentes, en un supuesto ya instalado, de la unidad de ejecución 2UE13 “La Ermita”.
Respecto a los mencionados equipamientos no se formula alteración alguna y, en cuanto a ellos, habrá que tener en consideración los artículos 164 y siguientes del PGOU, en cuanto regulan el uso global de equipamiento y servicios públicos (Uso Global D), designando como tales (D2), el uso Educativo y Cultural y (D4) el uso recreativo, que, a su vez, fija, como pormenorizado, el Grupo XI, Deportivo, que comprende las instalaciones deportivas, en espacios y suelo exclusivo en general o en interiores de edificios de uso compatible, como squash, gimnasios pequeños, esgrimas, etc.

3.2.2.3.3 Viario

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
VIALES PEATONALES	PEATONAL A		364,92			
	PEATONAL B		424,35			
	PEATONAL C		1.409,76			
	TOTALES		**2.199,03**			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
VIALES RODADOS	AV. ESPAÑA		7.521,67			
	CL MONACO		2.334,34			
	CL A		1.133,70			
	CL B		2.542,28			
	TOTALES		**13.531,99**			

El artículo 13.1.a) de la LOUA requiere

> *“el trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes”*

y el artículo 45.1.f) del RPU precisa, en mayor medida, al expresar la exigencia de la determinación del

> *“trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación”*

(entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, artículo 17.1.2ª.c) de la LOUA).
El artículo 52 del RPU concreta las características de este requerimiento afirmando que,

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 108

“1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla. A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones. La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado”.

A tales efectos hay que tener en consideración lo prescrito en el artículo 22, así como el artículo 171.2.F1) en relación con el uso de infraestructura global y 174.1 a 5, en cuanto a las condiciones particulares del Grupo I, “viario”, 212 a 216, todos ellos del PGOU

En la presente modificación del Plan Parcial, en puridad, únicamente se verifica la mejora de la red viaria de tercer orden que canaliza los tráficos de accesos de la vía de servicio de la Autovía A-7 a la unidad de ejecución en límite Oeste. Por lo tanto, sólo en el mencionado viario debe centrarse el documento, no obstante, se atenderá a las demandas de los artículos indicados.

Y, en este sentido, el trazado en planta se adecua a lo establecido en las vigente PGOU habiéndose dimensionado los anchos de calzada y aceras siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento. Las rasantes adoptadas son coherentes con la topografía del terreno.

Las características de los materiales a emplear serán las normalizadas por la Corporación Municipal.

Las reservas de aparcamientos se realizan teniendo en cuenta la relación 1 plaza por cada 100 m2 de edificación. Las plazas de aparcamiento cumplirán los siguientes requisitos:

- Superficie rectangular mínima de 2,20 x4,50 m.
- Reserva del 2% del número de plazas para usuarios minusválidos, con dimensiones mínimas de 3,30x4,50 m.
- Solo se admitirán al aire libre, anejas a la red viaria, un máximo de 50% del número total de plazas previstas en el Plan Parcial.
- El número de plazas mínimo será: 34358/100 = 344 plazas
- En el exterior se han situado 105, por lo tanto, en el interior de las parcelas edificables habrá que ubicar al menos 240. Como podemos deducir, si para cada vivienda edificada se necesita una plaza, ahí obtendríamos 245 plazas. Además, la superficie comercial precisara para su normal funcionamiento de al menos 289 plazas externas.

Por lo tanto, las necesidades de aparcamiento quedaran perfectamente cubiertas.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCGZ2GPEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 108

3.2.2.3.4 Sustitución de la Cesión del aprovechamiento Lucrativo por su equivalente en metálico

La posibilidad de <u>sustitución de la cesión de aprovechamiento lucrativo al municipio, en virtud del principio de participación en las plusvalías urbanísticas, por su equivalente en metálico</u> está reconocida en el artículo 18.1.b) del TRLSRU, que, al regular los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de urbanización, incluye el de

> *«entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística».*

Y añade, que

> *«la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del art. 20».*

De este modo, la admisión de la sustitución de la cesión de aprovechamiento lucrativo por su equivalente en metálico —operación comúnmente conocida como monetización— se admite, pues, con dos condiciones:

1. Que sea sancionada por el legislador urbanístico autonómico.
2. Que no cabe tal monetización cuando la cesión pueda cumplirse con la cesión de suelo con destino a régimen de protección pública en virtud de la reserva obligatoria que se contiene en el artículo 20.1.b) del TRLSRA.

Por su parte el artículo 51.2. del TRLSRU determina el destino de la adquisición metálica al manifestar,

Cód. Validación: 9GGN9YDR5JHFCG2PAEYJ3D
Verificación: https://alcociras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 108

> *"2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino".*

En consonancia con la regulación estatal el artículo 30.3 de la LOUA establece que,

> *"Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:*
>
> *1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.*

Y el Artículo 54.2.b) del mismo cuerpo legal dispone,

> *b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.*

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin. (Letra b) del número 2 del artículo 54 redactada por el apartado 21 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero).Vigencia: 28 febrero 2012

Por lo demás, la LOUA, en el artículo 72 previene el mismo destino de que en la legislación estatal, al decir, que integraran los bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo,

> *"c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley"*

(modificación introducida por el apartado nueve del artículo 24 de la Ley 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre) (Vigencia: 11 diciembre 2005).

De este modo, en consonancia con la legislación estatal, la LOUA permite la posibilidad de sustitución de la cesión de aprovechamiento lucrativo por su equivalente en metálico, ahora bien, ésta, necesariamente, debe justificarse en el instrumento de planeamiento que proceda.

En el supuesto presente estamos en una unidad de ejecución ubicada en una zona residencial de Algeciras, en la cual, legalmente, no es exigible reserva de suelo con destino a vivienda de protección oficial (artículo 10.1.A), b) de la LOUA), con una densidad media (artículo 10.1.A),d) de la LOUA).

La legislación actual continúa la tradición abierta en el artículo 125 del TR/76, seguida por el artículo 20 del TR/92, acogida por la disposición final única de la L8/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en virtud del cual, <u>se permitía la monetización de la obligada cesión del diez por cien del aprovechamiento lucrativo objetivo correspondiente al área de actuación</u>.

Pues bien, conforme a esa legislación citada, a tenor del PGOU vigente en aquel instante y al Plan Parcial que se desarrolló al amparo del mismo, que, conforme dispone el artículo 19.2 del RPU, en ese aspecto, el actual PGOU declara subsistente, en fecha 16 de marzo de 1992, el <u>Ayuntamiento de</u>

Cód. Validación: 95GGGYDR5FCC23GAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 108

Algeciras, en sesión plenaria, aprobó convenio urbanístico con el Sr. Don Manuel Escudero Rodríguez como propietario de la finca registral 6.430 que, posteriormente, aportó a la entidad Cala Alta, S.A., en virtud del cual, aquel, abono la cantidad de 22.000.000 millones de pesetas correspondientes a la cesión del diez por cien de aprovechamiento medio, por lo cual, en principio, la expresada monetización se ha completado.

Por lo tanto, sustitución económica por la cesión del 10% ya abonada, corresponde a la propiedad de D. Manuel Escudero Rodríguez, que serian en este caso de sus herederos.

3.2.3 Alineaciones

El artículo 13. 3 dispone que Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

> *a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*

Por su parte, el artículo 45.f) del RPU, entre las determinaciones que debe contener el Plan Parcial, recoge la concreción de las

> *"alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación", precisando el artículo 52.1.párrafo segundo, que, "a tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones".*

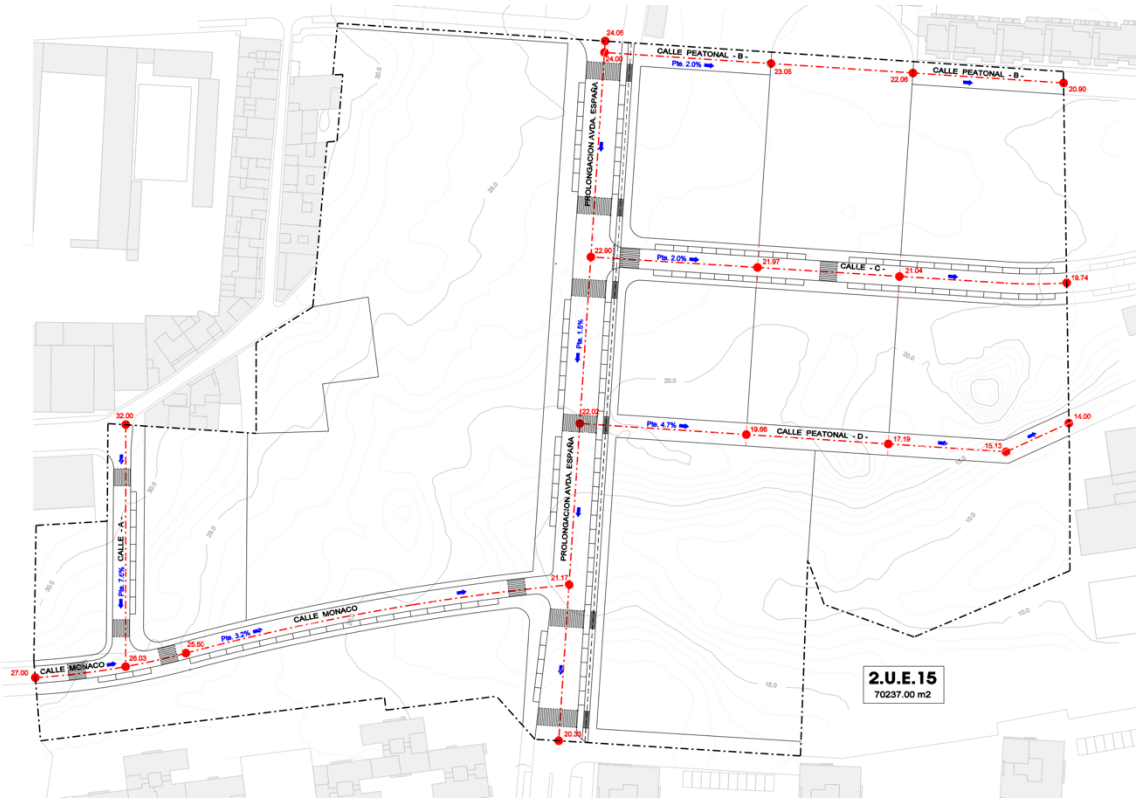
Asimismo, habrá que tener en consideración lo dispuesto en los artículos 22, 93 y 288 del PGOU.
En el presente documento la única **variación de alineación** respecto al Plan parcial se circunscribe al **plano de ordenación 6** y ello debido a la mejora de la red viaria de tercer orden que canaliza los tráficos de accesos de la vía de servicio de la Autovía A-7 a la unidad de ejecución en límite Oeste. Por lo tanto, sólo en el mencionado viario debe centrarse el documento, no obstante, se atenderá a las demandas de los artículos indicados, como ya dijimos en el apartado 3.3.1.2.3.

3.2.4 Rasantes

Uno de los retos importantes a la hora de articular el viario externo a la UE con el interno, es el de establecer las rasantes que las distintas vías internas a la UE para conectar todo el perímetro urbano ya consolidado y que delimita nuestra área de intervención.
Existe un gran declive natural que desciende de Oeste a Este que llega a tener una diferencia de nivel de máxima entre el punto superior cota +32 en calle Arbolito hasta el punto mas bajo cota +14 en la calle peatonal D justo en la esquina del IES.
No obstante, la prolongación de la Avenida de España, eje principal de la UE tiene una pendiente de tan solo 1,5%, lo cual esta considerado como prácticamente plana.
Es así que, a Oeste de esta avenida, confluye la calle Mónaco con una pendiente uniforme del 3.2%.
La calle A que une la calle existente Arbolito con la calle de nueva apertura Mónaco es la que con un 7% tiene en un tramo muy corto la mayor pendiente.

Cód. Validación: 9956GYDR5JHPCG23GPAEYJ3J
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 108

Al Este de la Avenida de España, salen dos nuevas vías, una peatonal (calle D) y otra (calle C) que entroncan con el viario perimetral ya existente con rasantes uniformes que oscilan entre 2% para la calle C y 4.7% para el viario peatonal.
Podemos resumir que el viario interno de nuestra UE entronca perfectamente con el viario perimetral



ya existente dando solución adecuada a las rasantes necesarias para el perfecto funcionamiento del flujo urbano.

3.2.5 Ordenación de Volúmenes

Los volúmenes resultantes de la ordenación vendrán establecidos por aquellos parámetros que en cada parcela edificable se obtengan, siendo estos:

- Edificabilidad neta
- Altura máxima permitida
- Retranqueos

3.2.5.1 Parcela comercial

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
COMERCIAL	P1	0,423	16.554,34	7.000,00	PB + 1	
	TOTALES	**0,423**	**16.554,34**	**7.000,00**		

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 108

Podemos apreciar que esta tiene un índice de edificabilidad neto bajo de tan solo 0,42 m2/m2, y una altura máxima de 2 plantas. Si toda la edificación fuera de una sola planta, como suele ocurrir en este tipo de usos, la máxima ocupación seria de un 40% aproximadamente, dejando el resto del espacio para aparcamientos interiores muy necesarios para el buen desarrollo del uso.

3.2.5.2 Parcelas residenciales

USO	DENOM	EDIFIC	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	VIV
		m2/m2	SUELO	TECHO		
RESIDENCIAL	P2	2,411	2.731,98	6.586,82	PB + 4	58
	P3	2,411	2.167,00	5.224,65	PB + 4	46
	P4	2,411	2.804,30	6.761,18	PB + 4	57
	P5	2,411	1.181,41	2.848,39	PB + 4	25
	P6	2,411	2.570,28	6.196,96	PB + 4	54
	P7	0,350	1.427,17	500,00	PB + 4	5
	TOTALES	**2,183**	**12.882,14**	**28.118,00**		**245**

En este caso, el índice de edificabilidad es 2.183 m2/m2, siendo la altura máxima de PB mas 4. La volumetría generada será la normal para edificaciones aisladas (retranqueadas en todo su perímetro).

3.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS

3.3.1 Introducción

Dice el artículo 13.3.d) obliga a especificar

> *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*

Si bien el Plan General ha de contener el trazado de estas redes de servicios básicos o fundamentales, el detalle con que las mismas han de ser desarrolladas en el Plan Parcial ha de ser, por la propia naturaleza de éste, mucho mayor, y el RPU en su artículo 53 explícita su detalle, al establecer que:

> *1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General.*
>
> *2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:*
>
> - *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
> - *Red de alcantarillado.*
> - *Red de distribución de energía eléctrica.*
> - *Red de alumbrado público.*
>
> *El Plan Parcial establecerá, asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.*

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 108

3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río, o mar, se precisará informe del Órgano competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominante residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estética exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio a efectos de la infraestructura de las redes enunciada en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

La LOUA se refiere, además de a los servicios de urbanización legales (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público), a otros dos servicios: el de las telecomunicaciones y gas natural, en su caso. Además, aquellos otros previstos en el planeamiento general. El RPU indica que deben fijarse las condiciones de cálculo de cada red para que puedan ser utilizadas en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, con indicación, además, de las redes y cuáles de ellas deben realizarse en galería.

El actual nivel de vida de la población demanda, como esencial, el servicio de abastecimiento de agua, pero no basta con que el Plan Parcial proponga el trazado de la red oportuna, sino que además se deben indicar las fuentes que han de ser utilizadas los puntos de acometida a la red general y los caudales disponibles. Si no se disponen los caudales públicos necesarios para la población prevista en el Plan, calculados a razón del nivel de prestación que exigen las leyes sanitarias por habitante, no podrá aprobarse el Plan Parcial. Con este precepto, el RPU había salido al paso de las urbanizaciones que habían surgido, por doquier, sin que, luego, fuese posible dotar de agua potable a las viviendas o industrias construidas o a construir en ellas.

La red de abastecimiento de agua ha de prever las bocas para riego y los hidrantes contra incendios que, en atención a las construcciones previstas, se estimen necesarios.

De la misma forma, el servicio de alcantarillado no se agota con la previsión de la red, sino que ha de contemplar el destino de las aguas residuales (colector general, estación depuradora y efluente a río o mar). Teniendo en cuenta su ulterior tratamiento deberá preverse la composición de las aguas (pluviales, domésticas, industriales en sus diversas modalidades por su diferente grado de contaminación). Aunque el RPU se refiere sólo a la calidad de las aguas residuales, con mayor motivo se ha de justificar la calidad de las aguas utilizadas para el abastecimiento y su tratamiento previo, si fuere necesario.

Cód. Validación: 9SX56GYDR5JHCGGGPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 108

La red de alcantarillado no sólo ha de referirse a las aguas residuales, sino también a las pluviales con redes bien separativas o unitarias. Hoy por razones medio ambientales y económicos se tiende siempre a sistemas separativos.
El posible olvido de los Planes Parciales respecto a la localización en el sector de los centros de transformación queda imposibilitado por este artículo de RPU que establece la normativa que obliga para tener en cuenta la procedencia de la energía, la situación y capacidad de los transformadores y sus características constructivas, para que las instalaciones sean inocuas y estéticamente aceptables.
El suelo de reserva para los centros de servicios afectos a la infraestructura de las redes de los servicios han de ser determinadas en el plano de zonificación correspondiente, indicando si el dominio del suelo habrá de ser público o privado.

3.3.2 En materia de dominio público hidráulico y calidad de aguas

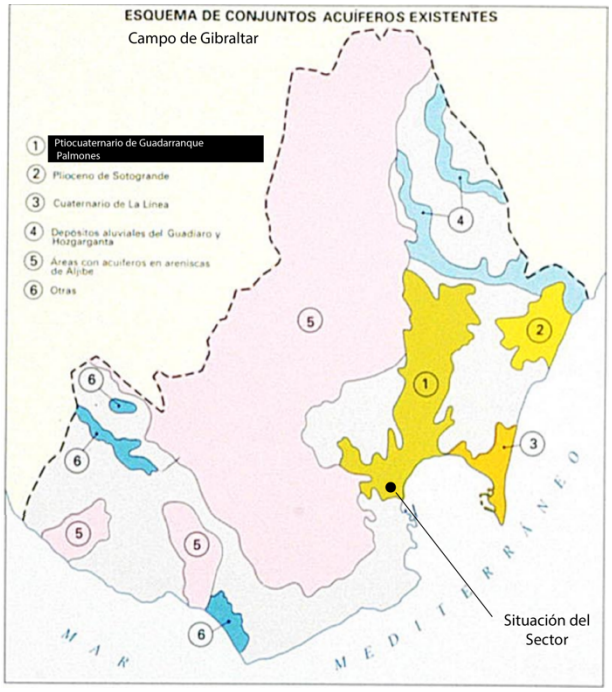
Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 25 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del **Informe Ambiental**.
Con respecto a la afección a Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables, establece que:

> *"No existe afección al Dominio Público Hidráulico superficial ni a las Zonas Inundables asociadas al mismo".*

3.3.3 Acuíferos y masas de agua subterráneas

Como apreciamos en esta imagen de los 'Acuíferos del campo de Gibraltar', nuestro planeamiento se encuentra situado sobre un acuífero Pliocuaternario de Guadarranque-Palmoes, que ocupa una superficie de 105k2 y su espesor varía entre unos metros en los bordes y mas de 125 metros en la margen izquierda del Guadarranque. Sus límites y su sustrato impermeable lo constituyen las formaciones margo-arcillosas de las unidades del campo de Gibraltar. Su permeabilidad varia entre 4 x 10^{-7} y 5 x 10^{-5} m/s. y su transmisibilidad entre 1,8 x 10^{-3} y 2.3 x 10^{-3} n2/s. Su porosidad eficaz podría ser del orden de 2-3%. En la mayor parte del acuífero, el agua se encuentra a menos de 20 m de profundidad. El nivel piezómetro desciende desde los 70 metros s.n.m. hasta la línea de costa, con un gradiente hidráulico del -1.4. Es de naturaleza detrítica, facie carbonatada, recurso escaso (<25), calidad notable (500-2000) y explotación baja (<30).

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 108



En cuanto a las medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobrexplotación del acuífero y proteger sus masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar, en lo que concierne a este sector, indicar que en ninguna de las actuaciones previstas en este documento se contempla el uso directo o indirecto de este acuífero y por lo tanto **no hay riesgo de sobreexplotación ni de disminución de presión**.

Si en el futuro, este sector sufre algún **cambio urbanístico** que pudiera alterar o afectar directa o indirectamente en cuanto a las aguas subterráneas, esta alteraciones deberán adoptar aquellas medidas tanto respecto a la evacuación de aguas pluviales como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

En cuanto a **recarga de las masas de aguas subterráneas,** y el tratamiento de los espacios libres, se potenciará:

- La utilización de superficies permeables
- Se minimizará la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.
- las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin
- En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFQG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 108

3.3.3.1 Ciclo Integral del Agua

A nivel de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración) es necesaria la aportación de certificado o informe actualizado de la empresa gestora en el Término Municipal que asegure una gestión integral y sostenible del mismo así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas, tanto a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración.

3.3.3.1.1 Abastecimiento

Quedara asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras y se justificara Artículo 19.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Se incorporarán planos de planta donde se representa la conexión al abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la conexión a la red general del municipio.

3.3.3.1.2 Depuración

El municipio **cuenta con Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento** al 100%, el cual será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
Este planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión.
Se realizará la conexión a la Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.- D.A.R., en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido.

3.3.4 Red de Abastecimiento

En el PGOU del Municipio, Titulo VIII, Normas de Urbanización, Articulo 218 sobre 'Red de abastecimiento':

> *1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso domestico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.*
>
> *2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los limites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo, se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.*
>
> *En el Articulo 219 sobre 'Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento':*
>
> *1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento.*
>
> *2. El diámetro mínimo será de ochenta (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.*

Actualmente, la empresa EMALGESA, nos aporto un plano descriptivo con toda la red que circunda, incluso atraviesa la UE. Podemos decir que todo el perímetro esta perfectamente abastecido e incluso hay un conducto de 300mm que atraviesa la UE de norte a suroeste que tendremos que reubicar

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 108

adecuadamente dentro de la red viaria planeado ya que actualmente lo cruza en ángulo y atravesando parcelas privadas.
La red existente tiene capacidad de abastecer con suficiencia las necesidades diarias, continuación se calculan:

AGUA POTABLE		
Nº viviendas	245	Viv
Hab / Vivienda	2,4	hab/viv
Dotación	360	l/h/dia
Coef. Punta (Kp)	3	
Caudal inst/viv	0,0300	l/seg/viv
Caudal inst (Qi)	0,0074	m3/seg
Caudal medio instan	0,0025	m3/seg
Volumen	**211,68**	**m3/dia**

ZONAS VERDES		
Superficie	0,964	Ha
Dotación	40	m3/ha/día
Coef Punta (Kp)	3	
Caudal inst	0,0013	m3/seg
Caudal medio	0,0004	m3/seg
Volumen	**38,56**	**m3/dia**

AREAS DOTACIONALES		
Superficie	3,535	Ha
Dotación	131	m3/ha/dia
Coef Punta (Kp)	3	
Caudal inst	0,0161	m3/seg
Caudal medio	0,0054	m3/seg
Volumen	**463,14**	**m3/dia**

VOLUMEN TOTAL	**713,38**	**m3/día**
CAUDAL TOTAL	**0,02477**	**m3/seg**

(*) Referencia el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas

Dicho Plan Especial especifica que los proyectos y la ejecución de estos deberán ser aprobados y supervisados por la Empresa Municipal de Aguas de Algeciras (EMALGESA).

3.3.5 Red de Saneamiento

En el PGOU del Municipio, Titulo VIII, Normas de Urbanización, Articulo 220 sobre ‘Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales’:

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 108

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Dichas redes habrán de situarse siempre a inferior cota que la red de abastecimiento de aguas.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en éste caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público

En el Articulo 221 sobre ‘Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad’:

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0, 6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Actualmente, la empresa EMALGESA, nos aporto un plano descriptivo con toda la red que circunda e incluso atraviesa la UE.
La velocidad de la instalación debe quedar comprendida entre 0,6 m/s y 3 m/s.
Los diámetros mínimos serán de 300 mm para aguas fecales y 200 para aguas pluviales.
Previsión de cargas:

- Red de aguas fecales: Las cargas coincidirán con las del abastecimiento urbano.
- Red de aguas pluviales: Para calcular el caudal para pluviales se aplicará, para conocer las precipitaciones, la fórmula:

$$Q = C * I * A / 360$$

  - **Q**: Caudal máximo previsible en la sección de desagüe correspondiente, en m3/s
  - **C**: Coeficiente de escorrentía.
  - **I**: Intensidad de lluvia máxima previsible para un periodo de retorno dado, en mm/h (correspondiente a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración).
  - **A**: Superficie de la cuenca, en Ha.

Parte de la red de saneamiento de la calle Arbolitos, actualmente fluye a través de las parcelas edificables de esta UE. Esto nos obliga a desviarlo parcialmente a través del viario propuesto y conectándolo de nuevo a la misma red existente que hay en la calle Mónaco.
En el caso de nuestra UE, se ha tomado la decisión de llevar toda la evacuación, tanto de pluviales como fecales, hacia la calle peatonal denominada D en nuestro PP, y que conectara mediante una extensión, con la infraestructura general existente y que se conectara con la EBAR de la Concha.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GBAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 108

Dicho Plan Especial especifica que los proyectos y la ejecución de estos deberán ser aprobados y supervisados por la Empresa Municipal de Aguas de Algeciras (EMALGESA).

3.3.5.1 Estimación de caudales y cargas contaminantes generadas por el saneamiento

3.3.5.1.1 Metodología y criterios de cálculo

3.3.5.1.1.1 Población de diseño

La población de diseño se ha calculado a partir del número máximo de viviendas previstas en la unidad de ejecución (245 viviendas) y considerando una ocupación media de 4 habitantes por vivienda, ratio habitualmente empleada en desarrollos residenciales de características similares. Este criterio resulta conservador y permite cubrir las puntas estacionales:
Población = 245 viviendas × 4 hab/vivienda = 980 habitantes

3.3.5.1.1.2 1.2 Dotación de agua potable

Se ha adoptado una dotación de 250 L/hab/día, valor que se encuentra dentro del rango recomendado por las normas técnicas para abastecimiento de poblaciones y que incluye:

Consumo doméstico básico
Pequeños consumos comerciales asociados
Limpieza de viales
Riego de zonas verdes
Pérdidas en la red

3.3.5.1.1.3 1.3 Coeficientes de punta

Para el cálculo del caudal punta horario se ha empleado un coeficiente de 2,4, obtenido mediante la fórmula de Mononobe para poblaciones entre 500 y 1000 habitantes:
$Cp = 1 + (3/\sqrt{P})$
Donde P es la población en miles de habitantes

3.3.5.1.1.4 1.4 Caudales de cálculo

Los caudales se han determinado mediante las siguientes expresiones:

Caudal medio diario (Qmd):
Qmd = Población × Dotación = 980 hab × 250 L/hab/día = 245.000 L/día = 245 m³/día
Caudal medio horario (Qmh):
Qmh = Qmd/24 = 245/24 = 10,21 m³/hora
Caudal punta horario (Qph):
Qph = Qmh × Cp = 10,21 × 2,4 = 24,50 m³/hora

3.3.5.1.1.5 1.5 Cargas contaminantes

Las cargas contaminantes se han estimado utilizando valores típicos de generación per cápita para aguas residuales domésticas según bibliografía técnica especializada (Metcalf & Eddy):

DBO5: 60 g/hab/día
DQO: 120 g/hab/día

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 108

SS: 70 g/hab/día
N total: 12 g/hab/día
P total: 3 g/hab/día

Las cargas totales diarias se obtienen multiplicando estos valores por la población de diseño:
Ejemplo para DBO5: 980 hab × 60 g/hab/día = 58.800 g/día = 58,8 kg/día

3.3.5.1.1.6 1.6 Concentraciones

Las concentraciones medias se han calculado dividiendo las cargas diarias entre el caudal medio diario:
Ejemplo para DBO5: (58,8 kg/día × 1000) / 245 m³/día = 240 mg/L

3.3.5.1.2 Validación de resultados

Los resultados obtenidos han sido contrastados con los siguientes criterios:

3.3.5.1.2.1 Caudales

- La dotación adoptada (250 L/hab/día) se encuentra dentro del rango habitual para núcleos urbanos similares (200-300 L/hab/día)
- El coeficiente punta calculado (2,4) es coherente con el tamaño poblacional
- Los caudales resultantes son proporcionales a desarrollos urbanísticos análogos

3.3.5.1.2.2 Cargas y concentraciones

- Las concentraciones obtenidas se encuentran dentro de los rangos típicos para aguas residuales domésticas:
    - DBO5: 200-300 mg/L
    - DQO: 400-600 mg/L
    - SS: 200-350 mg/L
    - N total: 35-70 mg/L
    - P total: 8-15 mg/L

3.3.5.1.3 Conclusiones

Los valores calculados resultan técnicamente coherentes y se encuentran del lado de la seguridad al haberse adoptado criterios conservadores en cuanto a ocupación y dotaciones. Las cargas contaminantes calculadas son asimilables por la EDAR existente, que dispone de capacidad suficiente para su tratamiento según los parámetros de diseño de esta.

Los caudales y concentraciones obtenidos servirán de base para el dimensionamiento de los colectores y demás elementos de la red de saneamiento, garantizando su correcto funcionamiento en las condiciones más desfavorables previsibles.

Cód. Validación: 95G56GYDPSJHFCG23GHLEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 108

3.3.6 Red de Media y Baja Tensión

En el PGOU del Municipio, Titulo VIII, Normas de Urbanización, Articulo 255 sobre 'Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica':

> *Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplaran las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.*
>
> *En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneos. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir estos por los trazados que se señalen.*
>
> *Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.*
>
> *Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.*
>
> *En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.*

El desarrollo del polígono 4 del mismo PP La Vaguada del Acebuchal, ya realizo el esfuerzo considerable de conectar con la red de media tensión con el resto del Municipio y acercar la red de media tensión hasta el mismo punto de encuentro de la Avenida reino de España con el Polígono 4. De esta manera, nuestra red de media tensión parte de este punto de entronque al norte de la 2UE15.
Las necesidades máximas que esta UE va a requerir en función de los usos y establecidos y edificabilidades máximas es de 1500 KW.
Se han ubicado dos localizaciones para ubicar los centros transformadores, estando cada una a ambos lados de la Avenida de España.

- Al Oeste, y dentro de la parcela comercial, se ubicará uno de ellos pudiendo dar cobertura a las parcelas residenciales P5 y P6. Para la parcela comercial P1, se considera mejor ubicar estos transformadores en el interior de estos.
- El Este y en el límite de la ZV2 (Área verde 2) y el Equipamiento E1, lugar estratégico por estar rodeado de las parcelas P2, P3 y P4 (Residenciales).

3.3.7 Red de Alumbrado Público

El cuadro de control y mando se sitúa en la parcela destinada al Centro de Transformación y a partir de este se distribuye al resto de las calles.
La red será enterrada bajo tubo, y constará de dos circuitos independientes para conseguir un apagado parcial alternativo.
Las luminarias irán montadas sobre báculos de 7 o12 m. de altura, según se ubiquen en el proyecto de urbanización.

Cód. Validación: 95G56CDR5JHFCG23GPAEYJ3B
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 108

3.3.8 Red de Telefonía

La conexión se realiza en el No-Este del sector y la distribución se realizara enterrada bajo tubo.

3.3.9 Jardinería y Mobiliario Urbano

En el plano de usos pormenorizados propuesto, las áreas libres se dividen en tres.
La situada al Oeste de la Avenida de España (**ZV1**), se convierte en un área verde colchón entre le área comercial propuesta y las edificaciones ya existentes en altura que actualmente están frente a la calle Mónaco.
Por otro lado, al Este de la Avenida de España, son dos (**ZV2** y **ZV3**) las propuestas. Esta zona se caracteriza por concentrar las parcelas residenciales y por lo tanto su función va a estar muy determinada por articular tejido urbano residencial que permita pasear y dar continuidad a el paseo peatonal que desde el Polígono 4 entronca justo en la **ZV2**.
En la zona verde **ZV3** se propone incluir en ella un Área de juego de niños y un pequeño jardín.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 108

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificación de la oportunidad y conveniencia de la modificación.

Es un hecho incontrovertido que la unidad de ejecución 2UE15 “La Vaguada del Acebuchal” se encuentra paralizada desde que alcanzo consistencia con la aprobación definitiva del PGOU. Existen razones para atribuir esta desidia a la crisis económica particularmente incisiva en el mercado inmobiliario y, especialmente, en la ciudad de Algeciras que, en contra de su reconocida regularidad, ciertamente, recibió una notable conmoción. Pero, al unísono de tales consideraciones, no podemos descartar otros argumentos más próximos y dependiente de juicios que afectan a la dinámica del comportamiento de la propia Administración y de la iniciativa particular. Respecto a estos últimos no podemos negar que han confluido situaciones jurídicas individualizadas de carácter interno que, en un instante dado, distanciaron a los propietarios que configuraban la estructura de propiedad. Y, en relación a los primeros, no podemos dar la espalda a las insuficiencias que se perciben en el Plan Parcial asumido por el PGOU vigente concerniente al antiguo polígono uno, hoy día, unidad de ejecución 2UE15, en este sentido es obligado no distraer la memoria, azuzarla mínimamente, y recordar que la unidad colindante 2UE13, en su día, tuvo necesidad de enmendar el citado Plan Parcial ciñendo la composición al antiguo polígono cuatro.

Hoy día, la situación ha cambiado radicalmente, los propietarios han firmado un convenio urbanístico por el cual asumen la implantación del sistema para el desarrollo de la unidad de ejecución, concurriendo una voluntad homogénea en el proceso. Precisamente esta nueva posición activa de los propietarios, proyectados a ejecutar la transformación del suelo, es la que, en alguna medida, les confiere una visión más clara de las limitaciones que muestra el instrumento de planeamiento que les sirve de sustento. Esas precariedades, que han sido puestas de manifiestos, quizás, incluso, reiteradamente, son las que justamente se procuran soslayar a través de la presente modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU de Algeciras al disponer la subsistencia del Plan Parcial. La cuales se extienden sustancialmente a la alteración de altura, admitida en el mismo Plan Parcial, y a la implantación de uso de equipamiento de servicio privado comercial, prevenido como admisible en el PGOU, exactamente en las especificaciones que como determinaciones complementarias le impone al Plan Parcial. A las aludidas se le ensamblan complementariamente la rectificación puntual de la delimitación e la unidad de ejecución, la mejor distribución de superficie de los espacios libres, aunque se mantenga el criterio de zonificación, y el preferible diseño del vial de tercer orden.

Estas mejoras son las que por sí sola justifican la oportunidad y conveniencia de la modificación y acreditan la adaptación a las directrices del planeamiento de rango superior, constituido por el PGOU, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, intensificando las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

4.2 Justificación del procedimiento

4.2.1 Evaluación ambiental estratégica simplificada

Como expusimos en el preámbulo conforme al artículo 36.2.b) de Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, la presente rectificación de la delimitación de la unidad de ejecución 2UE15 “La Vaguada del Acebuchal” y Modificación del Plan Parcial, se encuentra sometida a “evaluación ambiental estratégica simplificada”, al incluirse en el apartado c) del artículo 40.3.

Cód. Validación: 9SGGYDR5JHFCG23GPAEYQQQ0
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 108

Por ello, es necesario solicitar al "órgano ambiental" la correspondiente solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del Plan y de un documento ambiental estratégico que contendrá las especificaciones que señala el artículo 39.1 de la GICA, el cual, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, formulará "el informe ambiental estratégico (artículo 39.2.3 de la GICA), que será objeto de publicación en el BOJA (artículo 39.3 de la GICA).
Conforme el artículo 5.2 de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, "la evaluación ambiental simplificada tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa".

4.2.2 Iniciativa privada de modificación de la ordenación detallada ya existente de un Plan Parcial

La LOUA no distingue sistemáticamente distintos procedimientos para la elaboración y aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento. Si bien, puede distinguirse distintos trámites según si estamos ante el planeamiento general, planes generales, planes sectoriales y planes de sectorización, y planes de desarrollo y un esquema común con excepciones, el planeamiento general se estructura en torno a la aprobación inicial, provisional y definitiva y el de desarrollo sólo en torno a la aprobación inicial y definitiva.
En el presente caso estamos en presencia de una iniciativa privada de modificación de la ordenación detallada ya existente de un Plan Parcial declarado subsistente por el PGOU al encontrase en ejecución, por tanto, de carácter dependiente y de desarrollo, que constituye, a su vez, un elemento legitimador de la ejecución.
El procedimiento se somete a las siguientes reglas conforme al artículo 32 de la LOUA;

> *Aprobación inicial adoptada a iniciativa de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. La Administración competente para la tramitación podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.*
>
> *La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.*
>
> *La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.*

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 108

El procedimiento se realiza conforme a la LOUA DT3ª:

> *"Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento".*

4.3 Análisis de alternativas

El artículo 58.2.d) del RPU dispone que la memoria se refiera al "examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana".

Pues bien, en este apartado no podemos esquivar que el Plan Parcial es un instrumento subordinado de ordenación urbanística que desarrolla y concreta pormenorizadamente con carácter integral, en un ámbito territorial, las determinaciones generales de la ordenación establecidas en el planeamiento general y, eventualmente, modifica las determinaciones pormenorizadas establecidas por el planeamiento. En resumen, sus características esenciales están condicionada a la existencia previa del planeamiento general de rango superior al que desarrollan y del que derivan al que estructuralmente no pueden alterar.

Tampoco es posible sortear que estamos, además, en presencia de la una Modificación del Plan Parcial para la mejora de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, o lo que es lo mismo, por el Plan Parcial objeto de modificación. De ahí que, nada se agrega que signifique una solución distinta a la aportada por el Plan objeto de modificación y, por ende, por el PGOU, en relación con el concepto aportado por ellos mismos, en cuanto a la una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana, porque el criterio y su aplicación se respeta íntegramente. La razón capital para que ello sea así es simple, dado que viene supeditada a la existencia real de esas conexiones observadas por la transformación urbanística ejecutada con anterioridad, aunque próxima en el tiempo, por parte de las áreas colindantes. Por lo tanto, las opciones balancean entre la acción positiva del cambio en los pequeños márgenes que se plantean, altura, rectificación de la delimitación, localización de usos de equipamiento de servicios privados comerciales en el eje de conexión Acebuchal-Rosario-Centro, distribución de la superficie de espacios libres respetando los criterios de zonificación e irrelevante cambio del trazado de un viario secundario de tercer orden, o, por el contrario, en la actitud negativa de dejar las cosas como están, respecto de lo cual, en su apartado oportuno, ya mostramos lo desacertado de esa posición.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPEYJQ
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 108

5 NORMAS URBANISTICAS

5.1 Normas correspondientes a la ordenación estructural

Clase de suelo; Suelo urbanizable transitorio ordenado, dado que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de la ejecución y, por ello, no precisa de desarrollo a través del Plan Parcial, respecto de los cuales no se plantea ninguna modificación estructural ((artículo 47.a), 51.1.c), 54, 105.3 y disposición transitoria primera 1.A).1ª.b) de la LOUA; artículos 7 a 9 y 18 del TRLSR/15).

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 108

5.2 Normas correspondientes a la ordenación pormenoriza

Se incluye la ordenación pormenorizada tanto preceptiva como potestativa deriva de la mejora del Plan Parcial.

ZONA DE ORDENANZA

Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con edificación Aislada

UNIDAD DE EJECUCION: 2UE15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL	
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5 UA/m2	
SUPERFICIE DE LA UE: 69.010,00m2	MAXIMA EDIFICABILIDAD: 34.358,60 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 245	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0.5 m2/m2	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA		PARCELA MINIMA(m2)	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO Fachada	RETRANQUEO Fondo	RETRANQUEO Lateral	OCUPACIÓN	ALTURAS
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareada							
	Hilera							
COLECTIVA	Boque Vert.	800	s/ordenac PP	0	0	0	s/ordenac PP	PB+4
	Bloque Aislado	800	s/ordenac PP	0	0	0	s/ordenac PP	PB+4
	Bloque Horizo							
ACTIVIDAD ECONOMICA	Abierta			0	0	0		Pb+1
	Cerrada							
MORFOLOGIA		Manzana Abierta, Manzana con edificación Aislada						

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
1	7.000,00	0
2	6.365,69	55
3	5.049,25	45
4	6.534,20	58
5	2.752,76	23
6	2.752,76	23
7	1.427,17	12

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Suelo Neto edificable	Mínimo Espacios Libres Público	Mínimo Espacios Libres Privado	Mínimo Equipamiento Público	Mínimo Equipamiento Privado	Mínima Cesion Aprovechamiento
28.880 m2	9.640		15.450		10% Aprovechamiento tipo UE

PROGRAMACIÓN			OBJETIVOS
PLAZOS/PROGRAMACION	INICIO	FINAL	Se mantienen los del plan vigente. Introducción de un Mercado Central de Mayoristas
ED/PROGR.	I1	I1	
PROYECTO URBANIZACIÓN	I1	I1	
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	I2	I2	

CONDICIONES DE USO	DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
*Las reguladas en el Plan Parcial	Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y uso corresponden al Título X, Capítulo II de las Normas urbanisticas Ambito de Planeamiento Incorporado (articulo 313.5b)
	Ordenación procedente del Polígono 1 del Plan Parcial Acebuchal Bajo (AD 13/08/92). Proyecto de Urbbanización (AD 23/09/94).
	*AD - Aprobado Definitivamente

La LOUA diferencia entre “la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslinde, lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal, La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos”.

Cód. Validación: 5GGGGYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://alcaciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 108

El artículo 10.2. A) y B) diferencia entre la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, reservando esta última consideración a sectores del suelo urbanizable en relación con la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas de reparto.
La expresadas en el presente documento son las mejoras que se introducen en esta Modificación del Plan Parcial vinculadas a la ordenación pormenorizada potestativa.

5.3 Ordenanzas Reguladoras

Artículo 13.3 de la LOUA manda que:

> *"Los Planes Parciales de Ordenación contengan las siguientes determinaciones: b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística".*

Asimismo, el artículo 57.3 del RPU declara que las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, entre otros, en el documento de Ordenanzas reguladora, precisando el artículo 61 del mismo cuerpo legal que:

> *"las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:*
>
> - *Generalidades y terminología de conceptos.*
> - *Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:*
> - *Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.*
> - *Estudios de detalle.*
> - *Parcelaciones.*
> - *Proyectos de urbanización.*
> - *Normas de Edificación, con referencia a:*
> - *Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.*
> - *Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.*
> - *Normas particulares de cada zona.*

5.3.1 Generalidades. Terminología

5.3.1.1 Generalidades.

5.3.1.1.1 Fundamentos de las ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los reglamentos supletorios que la

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 108

desarrollan, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Algeciras.

5.3.1.1.2 Ámbito de aplicación. -

Estas Ordenanzas serán de aplicación para todos los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado en la presente modificación para la unidad de ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal". Su vigencia comenzará con la publicación de la aprobación definitiva del presente documento.

5.3.1.1.3 Obligatoriedad. -

La ordenación pormenorizada detallada vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de acción pública.

5.3.1.1.4 Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracción del Plan. -

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Toda infracción que a las misma se cometa, serán imputables al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para el resto de los propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo, en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

5.3.1.2 Terminologías de conceptos. -

A todos los efectos de estas Ordenanzas serán de aplicación los conceptos y definiciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras vigente.

5.3.2 Régimen Urbanístico del Suelo. -

5.3.2.1 Calificación del suelo. -

El suelo comprendido dentro del ámbito de la presente unidad de ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal" afectada por la mejora de la Modificación queda calificado en algunas de las siguientes zonas;

- Zona correspondiente al uso residencial.
- Zona correspondiente al equipamiento público docente.
- Zona correspondiente al equipamiento público deportivo.
- Zona correspondiente a espacio libre de dominio público.
- Zona correspondiente a equipamiento privado de servicios comerciales.
- Zona correspondiente a la red viaria rodada y peatonal.

5.3.2.2 Desarrollo y ejecución del Plan. -

La ordenación detallada establecida en el presente documento se desarrollará y ejecutará de acuerdo con lo previsto en el mismo y de conformidad con la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística.

5.3.2.2.1 Unidad de ejecución. -

La unidad de ejecución será la resultante de la rectificación de la delimitación de la unidad 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal".

5.3.2.2.2 Sistema de actuación. -

El sistema de actuación es el de compensación en la movilidad prevista en el artículo 138 de la LOUA.

Cód. Validación: 9E56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 108

5.3.2.2.3 Cesiones obligatorias. -

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los terrenos calificados como zonas correspondientes al suelo de espacios libres de dominio público, zonas de equipamientos públicos y zona de red viaria rodada y peatonal.

USO	DENOM		SUPERFICIE (m2)			
			SUELO	TECHO		
ZONAS VERDES	ZV1		3.845,69			
	ZV2		3.399,22			
	ZV3		2.395,09			
	TOTALES		**9.640,00**			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
DOCENTE	D		7.244,31			
	TOTALES		**7.244,31**			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	E1		3.374,59			
	E2		4.851,03			
	TOTALES		**8.225,62**			

5.3.2.2.4 Desarrollo del Planeamiento. -

La ordenación se podrá desarrollar voluntariamente mediante estudio de detalle y, en cualquier caso, el obligado proyecto de urbanización.

5.3.2.2.5 Ejecución de las obras de urbanización. -

Conforme al artículo 175.3 del RGU "la Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede".
Por otra parte, el artículo 176 dispone que,

> *"1. Las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación serán a cargo de la Junta.*
>
> *2. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo con los órganos de gobierno de aquélla.*
>
> *3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:*

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYQD
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 108

El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

4. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para utilizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior".

El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el Capítulo III, Título II del Reglamento de Gestión Urbanística y en caso de incumplimiento se aplicará el artículo 65.

La cesión de las obras de urbanización deberá realizarse, en conformidad con lo que dispone el artículo 154.4 de la LOUA (artículo 7.4 del TRLSR/15; artículo 180 del RGU), por la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución, o, en su caso, por la persona o entidad que materialmente las haya ejecutado.

"Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2".

5.3.2.2.6 Plazo de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efectos conforme establece el plan de etapas.

5.3.2.2.7 Conservación de las obras de urbanización

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento conforme determina el artículo 155.1 de la LOUA, no previniéndose la creación de entidad urbanística a tales efectos.

No obstante, a tenor de lo prescrito en el artículo 153.2 de la LOUA hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 108

corre a cargo de los propietarios, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros estos, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación.
En cuanto a los adquirentes de parcelas por cualquier título, las cuotas de conservación a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de las parcelas respecto al total de las resultantes, y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

5.3.2.2.8 Estudio de Detalle

Teniendo en cuenta las características de la ordenación no se prevé la redacción de estudio de detalle, sin embargo, nada impide que se pueda realizar voluntariamente.

5.3.2.2.9 Parcelaciones

Para la edificación parcial de alguna de las parcelas establecidas en la ordenación o para su división en subparcelas, será preceptiva la redacción de un proyecto de parcelación, en base a una ordenación del conjunto de las parcelas, se así se considera oportuno.
En cuanto a su contenido y documentación dicho proyecto de parcelación constara de lo siguiente;

- Plano de parcelación, con indicación de los perímetros de cada subparcela, así como de los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería que lo delimiten.
- Cuadro de las características de la edificación, con expresión de usos, superficies de subparcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.
- Cuadro resumen general de estas características.
- Cédula urbanística de cada parcela.

5.3.2.2.10 Proyecto de urbanización

La ejecución de las obras previstas deberán llevarse a cabo a través de un solo proyecto de urbanización que constituirá, en todo caso, el instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto y, en ningún supuesto, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, si bien puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.
Las condiciones de urbanización son las definidas en el artículo 23 del PGOU.

5.3.2.2.11 Obras de edificación

5.3.2.3 Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o subparcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se aseguren la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes (artículo 149.1.b) de la LOUA; artículos 40 y siguientes del RGU

5.3.2.3.1 Normas de edificación

A todos los efectos serán de aplicación íntegramente las Condiciones Generales de Edificación y demás Normas al respecto establecidas en las NNUU del PGOU.

Cód. Validación: 9G5GYDR5JFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://alcirasecretaria.sede.fesnet.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 108

5.3.3 Normas particulares

5.3.3.1 Zona Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada

Las previstas en la sección segunda del Capítulo II del Título X, artículos 287 y 288 del PGOU, en cuanto a las condiciones de parcela, condiciones de edificación, tanto en la posición de la edificación con respecto a la alineación exterior, como a la edificación colindante y separación de edificios dentro de una misma parcela, cota de origen y referencia, ocupación máxima, altura máxima y numero de plantas, salientes y vuelos, tipologías y morfologías permitidas, condiciones de edificabilidad, condiciones estéticas, seguridad frente a incendios, condiciones de uso.

5.3.3.1.1 Edificabilidad máxima por parcela

USO	DENOM	EDIFIC	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	VIV
		m2/m2	SUELO	TECHO		
RESIDENCIAL	P2	2,411	2.731,98	6.586,82	PB + 4	58
	P3	2,411	2.167,00	5.224,65	PB + 4	46
	P4	2,411	2.804,30	6.761,18	PB + 4	57
	P5	2,411	1.181,41	2.848,39	PB + 4	25
	P6	2,411	2.570,28	6.196,96	PB + 4	54
	P7	0,350	1.427,17	500,00	PB + 4	5
	TOTALES	**2,183**	**12.882,14**	**28.118,00**		**245**

Cada parcela tiene establecida su edificabilidad máxima:

- A los efectos de, edición de superficie máxima edificable, no computaran los sótanos o semisótanos, comprendiendo en estos a las plantas semienterradas cuya altura máxima de techo sobre rasante será de 1.20m, así como los cuerpos salientes abiertos y los torreones o castilletes cuya superficie sea inferior a 10 m2.
- Los cuerpos salientes semienterrados computaran, a los efectos, en un 50% de la superficie de techo.
- En las parcelas con pendiente, la edificabilidad computara según la proyección horizontal del terreno.

5.3.3.1.2 Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja será del 70%

5.3.3.1.3 Alineaciones

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.2 para cada parcela.

5.3.3.1.4 Altura máxima

La altura máxima sobre rasante será de planta baja más 4 (PB+4) y un máximo de 16m para todas las parcelas residenciales.

5.3.3.1.5 Parcela mínima

No se establece parcela mínima ya que las actuaciones que se lleven a cabo habrán de estar referidas a la totalidad de la parcela definida. Para ello se actuará a través de Estudio de Detalle de la manzana, o ordenación del conjunto de la misma, conforme a lo previsto en las ordenanzas.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 108

5.3.3.1.6 Tipología

La edificación será cerrada o abierta, en bloques con fondo no superior a 15 metros, sin patios interiores, con fondo total de bloque que no exceda de 30m y ancho mínimo de patio de 5 metros. La edificación abierta formara espacios interiores semiabiertos con dimensiones suficientes para su correcto soleamiento.

5.3.3.1.7 Usos

- Vivienda: Colectiva, en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Dispondrán de al menos 1 plaza de garaje por cada 2 viviendas, en garaje la totalidad de edificación cerrada, y el 50% al menos, en caso de edificación abierta.
- Garaje-aparcamiento: de categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Industria: De categoría 1ª. Dispondrá de al menos una plaza de garaje cada 100m2.
- Almacén: Se autoriza solo en planta sótano o semisótano y vinculado al comercio e industria. Dispondrá de al menos una plaza de garaje cada 100m2.
- Hotelero: Se autorizan pequeños hoteles o residencias de hasta 30 habitaciones de capacidad, en edificio independiente. Dispondrán de al menos una plaza de garaje cada 5 habitaciones.
- Comercial: No es posible esta actividad.

5.3.3.1.8 Cuerpos salientes

Se definen los cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupados, cerrados o abiertos, que sobresalen con relación a los planos de fachada de esta.
Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos o móviles.
Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su terraza.
Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
Se permiten los cuerpos salientes a partir de la 1ª planta.

5.3.3.2 Zona de Equipamiento de Servicios Privados Comerciales

(Uso Global D, pormenorizado grupo XIV y XV) Las previstas en el Título VI, Capitulo Quinto; Usos y Equipamiento de Servicios Públicos, artículos 164 a 168, del PGOU.

5.3.3.2.1 Edificabilidad máxima por parcela:

USO	DENOM	EDIFIC	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
		m2/m2	SUELO	TECHO		
COMERCIAL	P1	0,425	16.483,91	7.000,00	PB + 1	
	TOTALES	**0,425**	**16.483,91**	**7.000,00**		

5.3.3.2.2 Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja será del 70%

5.3.3.2.3 Alineaciones

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.2.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 108

5.3.3.2.4 Altura máxima

La altura máxima sobre rasante será de planta baja más una (PB+1) y un máximo de 7m.

5.3.3.2.5 Parcela mínima

No se establece parcela mínima ya que las actuaciones que se lleven a cabo habrán de estar referidas a la totalidad de la parcela definida. Para ello se actuará a través de Estudio de Detalle de la manzana u ordenación del conjunto de esta, conforme a lo previsto en las ordenanzas.

5.3.3.2.6 Usos

- Comercial: Según lo establecido Uso Global D, pormenorizado grupo XIV y XV.
- Oficinas: Sin limitación.
- Vivienda: Una vivienda por instalación para guarda o vigilante.

5.3.3.3 Zona de Espacios Libres

(Uso Global E, pormenorizado, Grupo II) Las previstas en el Título VI, Capitulo Sexto; Usos de espacios libres, artículos 169 a 170, del PGOU.

5.3.3.3.1 CONSIDERACIONES DE PERMEABILIDAD EN ZONAS VERDES

Las zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas básicas para garantizar la permeabilidad del suelo:

1. Mantener un mínimo del 80% de superficie permeable en zonas verdes generales y 60% en áreas de uso intensivo.
2. Utilizar exclusivamente materiales permeables como:
    - Suelo natural y áreas vegetadas
    - Pavimentos drenantes
    - Gravas y áridos sueltos
    - Adoquines con juntas permeables
3. Establecer medidas contra la compactación:
    - Definir caminos específicos para el tránsito
    - Limitar el acceso de vehículos de mantenimiento
    - Realizar labores periódicas de aireación del suelo
4. Implementar sistemas básicos de drenaje sostenible como jardines de lluvia o zanjas filtrantes.

5.3.3.4 Zona de Infraestructuras

(Uso Global F, pormenorizados, Grupo 1) Las previstas en el Título VI, Capitulo Siete; Usos de infraestructuras, artículos 171 a 174, del PGOU.

Queda totalmente prohibida cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

Cód. Validación: 95G56GYDR5HFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sede.electronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 108

5.3.4 Normas complementarias

5.3.4.1 Gestión del ciclo urbano del agua

Aunque la dimensión y características de la actuación urbanística es poco significativa respecto de resto de la ciudad, el desarrollo y ejecución de sus determinaciones tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

- Consolidación del principio de gestión conjunta de las fases de abastecimiento y saneamiento.
- Contribuir a la conformación de equipos multidisciplinares que promuevan procesos de planificación estratégica.
- Sustitución de los diseños lineales de entrada y salida del sistema de funcionamientos circulares de reutilización y recirculación.
- Potenciación de los ciclos del agua y la energía (utilización de energías renovables, reducción de consumos energéticos y captación de CO2).
- Fomento de las políticas de ahorro y reutilización.

De acuerdo con estas consideraciones y con las directrices de la empresa gestora, se rediseñan las redes de infraestructura en el ámbito bajo el principio de máxima funcionalidad y eficacia.

5.3.4.2 Patrimonio histórico

- Se considera necesario establecer **cautelas de protección arqueológicas** en todas las actuaciones que precisen movimientos de tierra de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.
- Una vez dictaminada la realidad arqueológica de los terrenos afectados por las remociones de tierra, el organismo competente en materia de Patrimonio Histórico determinará si procediese, las condiciones necesarias para la protección y conservación de los posibles vestigios arqueológicos que pudieran localizarse

5.3.4.3 Carácter ambiental

- Recuperar los acebuches y otros árboles autóctonos y replantarlos en las márgenes de las vías de conexión.
- Hacer un inventario de árboles existentes en la parcela para cumplir normativa municipal de plantación.
- Llevar a cabo repoblaciones con árboles autóctonos (algarrobos, acebuches...) en los corredores y en las zonas ajardinadas utilizar plantas autóctonas
- Todas las viviendas deberían ir equipadas con placas solares y recogida de aguas de lluvia para reutilización.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAE33D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 108

6 PLAN DE ETAPAS

El artículo 13.3.e) dice:

> *«El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.»*

El Plan de etapas lo es para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprenda el sector, y para solicitar licencia de edificación una vez los terrenos se conviertan en solares. El precepto hay que ponerlo en relación con el régimen del suelo urbanizable establecido en el artículo 54 de la LOUA, y de conformidad con lo establecido en el artículo 54 del RPU. Según este último precepto:

> *1. El Plan Parcial establecerá un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.*
>
> *En cada etapa habrá de preverse:*
>
> > *Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.*
> >
> > *Las obras de urbanización correspondientes.*
> >
> > *La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.*
> >
> > *La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.*
>
> *2.- El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.*
>
> *3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.»*

Por lo que se refiere a la duración de cada etapa, se han de desglosar los plazos correspondientes al cumplimiento del deber de equidistribución, que conlleva la cesión de terrenos para dotaciones públicas y suelo para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio, reparto de cargas (costes de urbanización) y beneficios (aprovechamientos) en cada uno de las Unidades de Ejecución y plazos para la ejecución física mediante la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización y posterior ejecución de las obras de urbanización, así como también, en su caso, los plazos en que habrán de solicitar licencia de edificación los propietarios de suelo.
El Plan de etapas incorpora al planeamiento urbanístico parcial el factor tiempo, con lo que se impide que el Plan sea un mero proyecto técnico realizable atemporalmente. El Plan de etapas hace referencia a la mayor o menor prioridad ejecutiva de cada Unidad de Ejecución y, como es lógico, el ritmo de realización del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución deberá atemperarse a la mayor o menor celeridad que, en último término, quiera imprimirse a la edificación, al sistema de actuación elegido y a la complejidad jurídica y técnica que su ejecución lleva consigo. Por ello, cada etapa ha de comprender no sólo la redacción de Proyecto, sino la ejecución de las obras de urbanización, la puesta

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 108
Verificación: https://algecires.sedelectronica.es/
Código Validación: 95G56QPDDTHFCG23GPAEYJ3D

en servicio de los equipamientos y dotaciones comunitarias y la apertura al servicio público de las redes de abastecimiento de agua, desagües, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas natural, así como la solicitud de las licencias de edificación correspondiente.
El Plan de etapas del Plan Parcial objeto de modificación para su mejora preveía el desarrollo del “polígono 1” en la primera etapa, segunda fase, la prospectiva nació frustrada y, ahora, es instante de frustrarla y, en este sentido, formulamos el siguiente Plan de etapas.

PRESENTACION DEL DOCUMENTO	MESES	A COMPUTAR DESDE
Bases y estatutos	1	Aprobación definitiva de Modificado de Plan Parcial
Constitución de la Junta de Compensación	1	Aprobación de las bases y estatutos
Proyecto de urbanización	1	Aprobación definitiva de Modificado de Plan Parcial
Proyecto de reparcelación	1	Aprobación definitiva de Modificado de Plan Parcial
Ejecución de la urbanización	6	Aprobación definitiva del Proyecto de urbanización
Solicitud de licencia de Edificación del área comercial	10	Finalización de las obras de Urbanización
Fase I Edificación residencial (120 viv.) Solicitud de licencia de edificación	3	Finalización de las obras de Urbanización
Finalización de Fase I Residencial	12	Desde el inicio de la Edificación
Fase II Edificación residencial (120 viv) Solicitud de licencia de edificación	3	Finalización y entrega de la Fase I de edificación Residencial
Finalización de Fase II Residencial	12	Desde el inicio de la Edificación

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 108

7 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Es este EEF, se tienen en cuenta las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico y se valoran a precios de mercado
El artículo 13.3.f) dispone entre las determinaciones del Plan Parcial

> *"(f)) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones".*

El artículo 55 del RPU detalla, en su apartado primero, que

> *"la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas".*

Y, en su apartado segundo, especifica cuales son como mínimo las obras o servicios a los que debe referirse la evaluación económica;

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios. Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para **abastecimiento de agua** deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución).
- En las infraestructuras de **saneamiento** se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.
- Instalaciones para evitar problemas de inundabilidad asociados a la red de fluviales y pluviales.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

La evaluación económica que ha de hacer el Plan Parcial obliga a un conocimiento más acabado del proceso del que normalmente se tiene al formular el Plan Parcial, pues aún no se han redactado los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, por lo que ha de hacerse con procedimientos estimativos. El Plan se convierte, en este como en otros aspectos, en punto obligado de arranque para la redacción del presupuesto económico del Proyecto de Urbanización y de las indemnizaciones del de Reparcelación.
Ello parece lógico si se tiene en cuenta que un Plan no puede ejecutarse sin movilizar los recursos económicos indispensables, y por tanto el conocimiento aproximado de éstos, desde el primer momento, permitirá aquella movilización. Si el coste no se conoce hasta que se han redactado los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, no es ni siquiera posible que se establezcan por vía de aproximación las cuotas de urbanización que deberán acompañar al Proyecto de Reparcelación, lo que dificulta, en gran manera, la acción urbanística.
Es claro que el coste que se conocerá a través de la evaluación económica será, indiscriminadamente, el correspondiente a las obras y servicios de todo el sector, a diferencia del coste más exacto de los

Cód. Validación: 6SGGGGYDR5JHFCG23GPAEY3DQ
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 108

Proyectos de Urbanización y Reparcelación, que se reconduce a cada Unidad de Ejecución. Pero el dato puede ser muy significativo para calibrar la viabilidad del Plan y para canalizar hacia su ejecución las voluntades de los propietarios y los medios de financiación que éstos, legalmente, han de proporcionar, a menos de que se siga el sistema de actuación por expropiación.

7.1 Dotación de infraestructuras

El coste para la implantación de las infraestructuras que se derivan de la ejecución de la ordenación es el siguiente:
Coste unitario.

- Red viaria: 100 €/m2
- Abastecimiento de agua: 37,00 €/ml
- Red de saneamiento: 50,00 €/ml
- Red de pluviales: 110,00 €/m

Notas:
En el coste unitario de la red viaria se considera incluida la repercusión del alumbrado público, mobiliario urbano, jardinería, etc.
En el coste unitario de las redes de abastecimiento y evacuación se consideran incluidas piezas como bridas, te, codos, válvulas, etc.

7.2 Coste concentración de vertidos y depuración

Este coste no es imputable a la actuación. Debido a sus reducidas dimensiones la red separativa acometerá a la red municipal existente en las inmediaciones (ver plano de información).

7.3 Mecanismo financiero para la ejecución de infraestructuras hidráulicas

La infraestructura hidráulica correspondiente al ámbito de la actuación se ejecutará por la iniciativa privada juntamente con la urbanización.
Se financia con recursos propios y con cargo a los aprovechamientos urbanísticos del Área de Reforma Interior.

7.4 Sistema de recuperación de costes al usuario

La Directiva Marco del Agua no obliga a recuperar el 100% de los costes, ya que una gestión sin ánimo de lucro exige precisar y justificar el nivel de recuperación de costes a repercutir en la tarifa y el nivel de financiación a fondo perdido que carga sobre la hacienda pública.
El sistema de recuperación de costes se debe abordar mediante la política tarifaria, que evidentemente no depende del desarrollo del Área de Reforma Interior, sino de los objetivos marcados por la Corporación Municipal a través de la empresa concesionaria del servicio. Entre otras cuestiones dicha política de precios debería proporcionar incentivos adecuados para que los usuarios utilicen de forma eficiente los recursos hídricos, para contribuir a los objetivos medioambientales de la Directiva Marco del Agua.

7.5 Evaluación económica

La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras será el siguiente:

Cód. Validación: 95G56GYDR5JKCGGGHEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 108

COSTOS DE URBANIZACION		
CAPITULO	**PORC(%)**	**IMPORTE**
TRABAJOS PREVIOS	2,50%	35.000 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	8,00%	112.000 €
SANEAMIENTO (Red separativa. Vertidos y depuración).	12,00%	168.000 €
ABASTECIMIENTO	10,00%	140.000 €
TELEFONIA	5,00%	70.000 €
BAJA TENSIÓN	15,00%	210.000 €
ALUMBRADO PUBLICO	12,00%	168.000 €
ELECTRIFICACIÓN	8,00%	112.000 €
BORDILLOS Y ACERADOS	8,00%	112.000 €
AFIRMADO	10,00%	140.000 €
SEÑALIZACIÓN	2,00%	28.000 €
JARDINERIA	6,00%	84.000 €
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	1,50%	21.000 €
	100,00%	1.400.000 €
COSTOS ADICIONALES		
DEMOLICIONES	0,00%	- €
INDEMNIZACIONES	0,00%	- €
HONORARIOS PLAN PARCIAL	9,68%	15.000 €
HONORARIOS PROYECTO REPARCELACION	3,23%	5.000 €
HONORARIOS PROYECTO DE URBANIZACION	25,81%	40.000 €
DIRECCION DE OBRA	12,90%	20.000 €
LICENCIAS, NORARIAS, PUBLICACIONES	48,39%	75.000 €
	100,00%	155.000 €
TOTAL GASTOS		1.555.000 €
REPERCUSIONES		
	SUP(M2)	**COSTO €/M2**
Costo por m2 vial	15.536,59	100,09 €
Costo por m2 bruto	70.237,00	22,14 €
Costo por m2 edificable	35.118,00	44,28 €
COSTO DE LOS TERRENOS BRUTOS	70.237,00	5.618.960 €
REPERCUSION FINAL POR M2 LUCRATIVO	35.118,00	**204,28 €**

El valor de repercusión se obtiene como resultado de dividir el coste bruto entre los metros cuadrados lucrativos, una vez deducida la cesión del 10 % a la Delegación Municipal de Urbanismo y considerada su aportación al costo de urbanización debido al referido 10 %. Con estos resultados se demuestra que la ejecución del Sector es económicamente viable ya

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 108

que se obtienen costes ajustados, compatibles con el modelo de residencial diseñado.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 108

8 VIABILIDAD ECONOMICA

La memoria de viabilidad económica se recogió por vez primera con carácter general en el artículo 11 de la Ley 8/3013, de 26 de junio, hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del TRLSR y ya ha sido incorporada a legislaciones autonómicas posteriores.
La memoria de viabilidad económica focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados.
El artículo 22.5 del TRLSR/15 expresa que:

> *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
>
> *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
>
> *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
>
> *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
>
> *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

No obstante, entendemos, que, al tratarse una actuación de transformación urbanística en la que no se produce un incremento de aprovechamiento, es decir un aumento con respecto a la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior, un cambio de uso por otro de mayor rentabilidad o ambas

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 108

circunstancias a la vez, no se requiere el informe de viabilidad económica más allá del propio estudio económico financiero del Plan Parcial.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 108

9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.1 Normativa aplicable

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.
El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4o apartado que concreta el "informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

> *Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano,*
>
> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica,** en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las **Haciendas Públicas** afectadas por la implantación y el mantenimiento de las **infraestructuras necesarias** o la puesta en marcha y la prestación de los **servicios** resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Por otra parte, el artículo 19, 1.3a de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que:

> *"en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento contendrá un **informe de sostenibilidad económica,** que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Púbicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".*

La búsqueda en la eficiencia de los recursos propios de la transformación del suelo y la aplicación del principio de racionalidad en las actuaciones urbanísticas, constituyen manifestación del criterio de sostenibilidad que debe ser exigible en tales actuaciones.
Esta nueva exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.
Este nuevo concepto de "**sostenibilidad económica**" es distinto de la "**viabilidad económica**" tradicionalmente recogida en los estudios "económico-financieros" que se han venido incorporando en los instrumentos de planeamiento.
A diferencia de los anteriores estudios Económico-Financieros cuya finalidad era justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de la puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos periodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo; el nuevo documento denominado "**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**", además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Púbica.

Cód. Validación: 95GGQ7R5HFQ6239AEYJ3Q
Verificación: https://alaquiras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 108

La previsión contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo ha sido desarrollada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, cuyo artículo 3.1 dispone, además:

> *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

El concepto de sostenibilidad económica va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

9.2 El Informe de Sostenibilidad Económica en los instrumentos de planeamiento

9.2.1 Instrumentos de planeamiento general.

El informe debe tener el alcance general adecuado a las previsiones propias de tales instrumentos y dirigido a analizar la propuesta de clasificación de suelo productivo en relación con el diseño de la ciudad propuesto, por una parte, y, por otra el análisis que sobre la hacienda de las administraciones concurrentes provocará la implantación de dotaciones generales consideradas como sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos a que se refiere el artículo 10.1.A.c de la LOUA.

9.2.2 Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

En los instrumentos referidos a ámbitos con uso característico no productivo, el informe se limitará a analizar el impacto que sobre la hacienda de la Administración local generará la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la implantación y prestación de los servicios necesarios para el ámbito considerado, ya se trate de dotaciones locales o generales.

Respecto a los que se refieran a ámbitos con uso característico productivo, el informe deberá justificar fundamentalmente la procedencia de la ordenación de la actuación en cuanto a su acomodación al desarrollo urbano conforme a las previsiones de programación y gestión contenidas en el planeamiento general.

Por lo tanto, el contenido de los informes de sostenibilidad económica no tendrá el mismo alcance respecto de los instrumentos de planeamiento general que los de desarrollo y, respecto de estos, de los referidos a ámbitos con uso característico productivo o no productivo.

9.2.3 Metodología.

Según la guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, elaborada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el TRLS, el ISE centrará el análisis económico en las cuentas públicas y distinguirá dos niveles territoriales: el municipal y el supramunicipal.

Además, el Informe de Sostenibilidad Económica debe analizar tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de los nuevos servicios.

Cód. Validación: 2G56GYJ65JHFC23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 108

También debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación con el uso residencial, para favorecer la sostenibilidad del modelo urbano.
En el caso de la actuación prevista para este Plan Parcial Modificado, este tiene las siguientes características:

- Superficie del sector: **70.237,00 m2**
- Uso global: **Residencial**.
- Nº de viviendas: **245**
- Edificabilidad total: **35.118,00m2**
- Edificabilidad residencial: **28.118,00 m2**
- Edificabilidad terciaria: **7.000,00 m2**

Criterios de ordenación del Plan Parcial Modificado son los expuestos en el punto 3.2.1 del presente documento.
Teniendo en cuenta que el presente instrumento no incorpora las determinaciones necesarias para establecer la ordenación detallada del ámbito, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda pública de Algeciras, debe precisarse el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
En cuanto a la determinación de los gastos que se imputan a la innovación no sería necesario precisar al nivel de detalle el balance final para cada una de las actuaciones previstas, sino una ratio para cada una de las áreas. Sin embargo, el instrumento de desarrollo deberá desglosar cada uno de los servicios básicos necesarios y las infraestructuras precisas, así como la estimación del coste de implantación, conservación y mantenimiento en lo que sea imputable a las arcas municipales.
La metodología para determinar los ingresos es similar. En cuanto a la innovación del PGOU se trata de los ingresos deducibles en función de ratios de habitante o edificabilidad productiva aplicados a los distintos conceptos que lo generarán. En cuanto que instrumento de desarrollo sería la aplicación concreta al ámbito y al producto inmobiliario resultante de las ordenanzas municipales que prevean los distintos hechos imponibles y los tipos y cuotas recaudatorias resultantes.

9.2.4 Justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto.

El artículo 19.1.a). 3ª de la LOUA exige el informe de sostenibilidad económica como contenido documental de los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión. Este informe debe contener la justificación de la existencia de usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.
La definición de estos usos, que lleva implícita la consideración de los usos admitidos y compatibles debe ser recogida en la normativa del instrumento de planeamiento, pero de acuerdo con la de rango superior, en este caso el PGOU vigente, a la que no puede contradecir.
Por lo tanto, la existencia de suelo productivo hay que entenderla desde una perspectiva más amplia que la mera disponibilidad de un uso capaz de generar actividad económica. También debe englobar aquellos usos compatibles según el planeamiento general vigente pues es la única manera de cumplir segundo precepto, la acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.
En este caso el Plan Parcial Modificado establece como uso global el residencial y como usos compatibles todos los previstos por el PGOU para dicho uso global. Se excluyen, al igual que en el PGOU las actividades primarias y el uso industrial. En las condiciones de uso se establecen los usos

Cód. Validación: 95G56GHDR5HFCG23GPAEYJ3P
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 71 de 108

compatibles y entre ellos se encuentra el dotacional, siendo compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.
Además de la posibilidad de destinar parte de la edificabilidad residencial a esos usos compatibles (dotacional, comercial, hostelero, oficinas, etc.) en el Plan Parcial Modificado se reservan expresamente **7.000 m2** para uso terciario.
Cabe deducir por tanto la suficiencia del uso compatible con el productivo, así como su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

9.2.5 Impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de la Administración Pública.

9.2.5.1 Ingresos y Gastos de la Hacienda Pública Municipal

La hacienda Pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Algeciras y por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un análisis de la situación económica del municipio. Conforme a los mismos, la captación de los recursos municipales, como en todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos (son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente).
2. Impuestos indirectos (son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto).
3. Tasas y otros ingresos (incluye tasas, licencias, por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios: electricidad, agua etc. y otros por sanciones).
4. Transferencias corrientes (son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones, bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas).
5. Ingresos patrimoniales (son procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, intereses en cuenta etc.).
6. Enajenación de inversiones reales (ingresos por la venta de bienes patrimoniales).
7. Transferencias de capital (equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viarios, obras de infraestructura etc.).
8. Variación de activos financieros (remanente de ingresos de ejercicios anteriores).
9. Variación de pasivos financieros (refleja lo que el Ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito).

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación:

1. Gastos de personal (recoge todos los gastos de personal laboral y funcionario, incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales).
2. Compras corrientes (incluye los gastos por alquileres, suministros: electricidad, agua, carburantes etc., así como los contratos por prestación de servicios como estudios.
3. Gastos financieros (incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios).
4. Transferencias corrientes (subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como ayudas sociales y la cooperación al desarrollo).
5. Inversiones reales (gastos del Ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario).

Código Validación: 95G56GYDRQHFCG23DPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 108

1. Transferencias de capital (aportaciones que el Ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales).
2. Activos financieros (constituye los préstamos que la Hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares).
3. Pasivos financieros (amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianzas).

9.2.5.2 Presupuesto municipal año 2020. Ingresos

CAPITULO	DENOMINACION	PREVISIONES INICIALES
1	Impuestos directos	49.029.460,00
2	Impuestos indirectos	3.743.515,00
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	20.808.039,80
4	Transferencias corrientes	35.312.604,83
5	Ingresos patrimoniales	815.734,46
6	Enajenación inversiones reales	9.638.000,98
7	Transferencia capital	
8	Activos financieros	600,00
9	Pasivos financieros	11.524.232,44
TOTALES		130.872.187,51

9.2.5.3 Presupuesto municipal año 2020. Gastos

CAPITULO	DENOMINACION	PREVISIONES INICIALES
1	Gastos de personal	37.090.510,65
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	27.863.685,93
3	Gastos financieros	2.912.000,40
4	Transferencias corrientes	28.437.188,79
5.	Fondo contingencia y otros imprevistos	1.091.695,23
6	Inversiones reales	15.236.416,94
7	Transferencia capital	541.721,00
8	Activos financieros	600,00
9	Pasivos financieros	6.174.136,13
TOTALES		119.347.955,07

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 108

El cálculo de la ratio gasto por habitante se realiza sobre la población del Padrón municipal a 1 de enero de 2019, que fue de 121.957 habitantes para mantener una coherencia temporal con los datos presupuestarios que se disponen. Los gastos corrientes comprenden los capítulos 1 a 4 de los presupuestos municipales resumidos en los cuadros anteriores.

De este modo la ratio gasto corriente por habitante sería:

Rº GC/hab. = 963.303.385,77 €: 121.957 = 789.871 €/hab

9.2.5.4 Impacto sobre los ingresos municipales

Los principales impactos de la actuación urbanística sobre los ingresos se determinan a partir de tres variables: la cesión de los excesos de aprovechamiento y el aprovechamiento medio al municipio, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

9.2.5.4.1 Cesión de aprovechamientos

En el punto *3.3.1.2.4 de presente documento, queda recogido que:*

en fecha 16 de marzo de 1992, el Ayuntamiento de Algeciras, en sesión plenaria, aprobó convenio urbanístico con el Sr. Don Manuel Escudero Rodríguez como propietario de la finca registral 6.430 que, posteriormente, aportó a la entidad Cala Alta, S.A., en virtud del cual, aquel, abono la cantidad de 22.000.000 millones de pesetas correspondientes a la cesión del diez por cien de aprovechamiento medio, por lo cual, en principio, la expresada monetización se ha completado.

9.2.5.4.2 Tasas por licencias e impuestos de construcción

Las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y nuevas viviendas tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente en las siguientes exacciones:

- Tasas urbanísticas por licencia de obras: 1,58 % s/ P.O.
- Tasas urbanísticas por licencia de ocupación o actividad:
- Para las viviendas 27,47 € por unidad de vivienda
- Para actividades sujetas a IAE cuota fija de 132,12 € y variable dependiente de la superficie del local 1,32 €/m2.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): 4% s/P.O.

9.2.5.4.3 Recaudación por impuesto de bienes inmuebles (IBI): 0,627%s/V.C.

Los nuevos edificios destinados a actividades económicas, las nuevas viviendas, locales comerciales y garajes también tendrán como consecuencia un incremento significativo de la recaudación municipal por concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles.

9.2.5.4.4 Otras posibles fuentes de ingresos.

Otras posibles fuentes de ingresos podrían ser el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), aunque estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación, y no tendrán una entidad apreciable hasta el horizonte temporal de 10-12 años, momento en el que se producirán más trasmisiones.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG2ZPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 108

Impuesto sobre Actividades Económicas, es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio dentro del término municipal de actividades empresariales, profesionales o artísticas.
La cuota tributaria será la resultante de aplicar a las Tarifas del impuesto, incluida la superficie, el coeficiente de ponderación determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo y el coeficiente que pondere la situación física del local donde se realiza la actividad regulados en las Ordenanzas.
Con estas premisas resulta muy difícil establecer a priori el alcance del impuesto dado que está sujeto a unas variables desconocidas en el momento de redactar el presente informe pero que indudablemente tendrán una repercusión positiva en los ingresos del municipio.
También cabe considerar que se producirá un incremento de los ingresos derivados del Impuesto sobre los vehículos de tracción mecánica.

9.2.5.5 Ingresos por tasas urbanísticas de licencias de obras

Constituye la base imponible de la tasa en cualquier licencia de obras, el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material.
Para establecer el presupuesto de ejecución material, con carácter provisional, se consideran los siguientes índices y módulos, contenidos en la ordenanza, para la construcción de edificaciones de nueva planta:

1. Vivienda colectiva en bloque 578 €/m2
2. Garaje aparcamiento 340 €/m2
3. Edificación comercial: 350 €/m2

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible el gravamen en las obras el 1,58 % del coste real y efectivo de las mismas.

Aplicando los índices y módulos de referencia a las superficies previstas en la ordenación resultan los siguientes ingresos:

1. Vivienda: 27.358 m2 * 578€/m2 * 1.58 **= 249.844 €**
2. Garajes: 6.450 m2 * 340€/m2 * 1.58 **= 34.649 €**
3. Comercial: 7.000 m2 * 350€/m2 * 1.58 **= 38.710 €**

Da un total de **323.203€.**

9.2.5.6 Ingresos por tasas urbanísticas de Licencias de primera ocupación o actividad

La cuota tributaria en las licencias de primera ocupación para las viviendas será de 27,47 € por unidad.
Para las actividades ejercidas en unidad de local, sujetas al Impuesto de Actividades Económicas, se aplicará una tarifa consistente en una cuantía fija de 132,12 € y una cuantía variable dependiente de la superficie del local a razón de 1,32 €/m2.

Para 245 viviendas nos da un total de **6.730€**

9.2.5.7 Ingresos por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

La Base Imponible del Impuesto (ICIO) está constituida por el presupuesto.
La ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras establece para la liquidación provisional del impuesto unos módulos de valor según las tipologías de construcción adoptados por contraste con liquidaciones reales de obras, que posteriormente habrán de ajustarse al valor real de las obras realizadas.

1. Vivienda colectiva en bloque 578 €/m2

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 108

2. Garaje aparcamiento 340 €/m2
3. Edificación comercial: 350 €/m2

El tipo de gravamen es del 4 % sobre el coste real y efectivo de la obra.

1. Vivienda: 27.358 m2 * 578€/m2 * 4.00 **= 632.516 €**
2. Garajes: 6.450 m2 * 340€/m2 * 4.00 **= 87.719 €**
3. Comercial: 7.000 m2 * 350€/m2 * 4.00 **= 98.000 €**

Da un total de **818.235€.**

9.2.5.8 Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

La base imponible del impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre se calculará como el 50 % del valor en venta de los distintos productos inmobiliarios (estimado según las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993).
Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se debe tener en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio. Según dicha ponencia podemos estimar, por analogía de datos similares, que los valores de repercusión del suelo y de las construcciones son los siguientes:

- Valor de repercusión del suelo en uso residencial 420,00 €/m2 techo
- Valor de repercusión de la edificación residencial 371,00 €/m2 techo
- Total, repercusión suelo y edificación 791,00 €/m2 techo

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en 0,627 %.

1. Vivienda: 27.358 m2 * 791€/m2 * 0.697 **150.832 €**
2. Garajes: 6.450 m2 * 791€/m2 * 0.697 **= 35.560 €**
3. Comercial: 7.000 m2 * 791€/m2 * 0.697 **= 38.593 €**

Esto da un total de **224.985 €**

9.2.5.9 Ingresos por el Impuesto sobre Vehículo de Tracción Mecánica

Se supone un incremento de los ingresos por este concepto equivalente a un número de vehículos igual al del número de viviendas y un vehículo por cada 200 m2 de techo edificable destinado a actividades económicas, lo cual supone un incremento del parque móvil en 280 vehículos.
Para la cuantificación de los ingresos se efectúa una simplificación considerando para los turismos una potencia media comprendida entre 12 y 15,99 caballos fiscales cuyo importe es de 137,41 € y para los camiones se estima el 50 % comprendido entre 1.000 y 2.990 de carga útil y el otro 50 % entre 2.999 a 9.999 kg. de carga útil, a los primeros les corresponde una cuota de 149,11 € y a los segundos de 212,37 €.

- TURISMOS 280 137,41 **38.475€/año**.

9.2.5.10 Resumen de ingresos

Los ingresos anteriormente expuestos se pueden agrupar en dos grandes grupos: los que tienen carácter puntual y los periódicos anuales.

9.2.5.10.1 INGRESOS DE CARACTER PUNTUAL

Cesión de aprovechamientos **131.000 €**

Cód. Validación: 95G8GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://alociras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 108

Tasas urbanísticas licencia de obra	**323.203€**
Tasas urbanísticas licencia 1ª ocupación	**6.730€**
Impuesto construcciones	**818.235€**
TOTAL	**1.279.168 €**

9.2.5.10.2 INGRESOS PERIODICOS ANUALES

Impuesto bienes inmuebles	**224.985 €**
Ingresos por transferencias corrientes IPTE	**224.985 €**
Impuesto vehículos tracción mecánica	**38.475€**
TOTAL	**288.445 €**

9.2.5.11 Impacto sobre los gastos municipales

La mayor parte de los gastos que generará la ejecución de la ordenación del sector en desarrollo de lo previsto por el planeamiento urbanístico general, se realizarán con cargo a los promotores de la actuación. El Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (viales y zonas verdes) producto de la ejecución del nuevo desarrollo y de la ejecución del sistema general de espacios libres.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, abastecimiento de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados de la prestación de estos servicios que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos que por estos conceptos se reciban de los nuevos habitantes y actividades previstas en el conjunto del sector.

De acuerdo con lo expuesto, el coste derivado de la expansión urbana prevista en el sector, como ya se ha indicado, se derivará por una parte de la ejecución del sistema general de espacios libres y por la otra del mantenimiento del mismo y del vial.

Para la adecuación del sistema general de espacios libres se estima una inversión de 2 €/m2 que aplicados a los 9640 m2 previstos supone una inversión de **19.280 €**

El gasto del mantenimiento de los espacios públicos (viario y zonas verdes) se estima en un 4 % anual del coste de su ejecución.

Al tratarse de comprobar la sostenibilidad económica de un sector sin ordenación detallada, para calcular el importe de la obra de urbanización se aplica una ratio derivada de otras áreas con características similares. Dicha ratio asciende a 20 €/m² sobre el suelo bruto a ordenar (9.640 m2). Por lo que el incremento del gasto corriente en estos aspectos sería:

Coste ejecución urbanización 68.717,20 m2 x 20 €/m2	1.374.340 €
Total	1.374.340 €
Gasto mantenimiento: 4% sobre 1.374.340	**54.974 €/año**.

9.2.5.12 Conclusiones

Las principales conclusiones que se desprenden del presente Informe de Sostenibilidad Económica de la posible evolución de los capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora determinará la sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo, es decir, el "Balance Fiscal Municipal" tiene que ser positivo.

Cód. Validación: 95G56GQDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 108

No se debe confundir “Sostenibilidad Económica” con “Viabilidad Económica”, ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica atendiendo a la relación que existe entre los recursos necesarios emplear para obtenerlo y aquellos de los que se disponen. En muchas ocasiones, los recursos de los que se disponen para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando para ello lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos. Mientras que la sostenibilidad económica trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean en el medio o largo plazo de difícil asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

Se ha justificado y queda acreditada la adecuación del suelo destinado a usos productivos en relación con la ordenación establecida en el planeamiento general vigente y el destinado a uso residencial.

En el presente informe de sostenibilidad económica se distinguen aquellos ingresos que tienen un carácter puntual de aquellos otros que tienen una periodicidad anual. Dentro de los primeros las tasas vendrán a cubrir los gastos del servicio que se presta y por tanto tienen un carácter que podríamos considerar neutro, mientras que los derivados de la enajenación de aprovechamientos e impuestos permiten afrontar los gastos singulares.

En el caso que nos ocupa los ingresos de carácter puntual, excluidas las tasas y la sustitución económica por la cesión del 10% AT, ascienden a **1.279.168 €** que permiten absorber sobradamente los gastos singulares de la actuación, en este caso no tenemos.

En los ingresos con periodicidad anual la partida presupuestaria del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) es con toda seguridad la que tiene más peso y de ahí su gran importancia dentro del Informe de Sostenibilidad económica, ya que según la gestión de la misma, su adecuada valoración y el apropiado tipo impositivo aplicado, el planeamiento urbanístico desarrollado podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Los ingresos que se producirían con carácter anual se han evaluado **224.985 €**, mientras que los gastos de mantenimiento ascenderían a **54.974 €**.

Por todo ello la conclusión teórica del presente informe es que **la actuación pretendida es económicamente sostenible.**

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 108

10 RESUMEN EJECUTIVO

10.1 Introducción

El artículo 19.3 de la LOUA manda que "los instrumentos de planeamiento deban incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de estos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

El artículo 39.4 de la LOUA, considera el resumen ejecutivo como elenco imprescindible de la comprensión de los Planes y obliga a que

> *"en el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado".*

Y, por su parte, el artículo 40.2 de la LOUA estima el resumen ejecutivo como pieza sustancial para posibilitar la publicidad de los Planes, ordenando a los

> *"municipios remitir al registro de la Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento".*

Esta último aspecto lo resalta, igualmente, el artículo 25.2 del TRLSR/15.

10.2 Ámbito de la modificación

Incluye todos los terrenos que conforman la unidad de ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"

- Norte, con la zona denominada el Acebuchal, ya urbanizada.
- Sur, con la conocida Barriada de San José Artesano, próxima al casco urbano de la Ciudad,
- Este con el Acceso Norte al Puerto y Playa del Rinconcillo.
- Oeste, Cuartel de Automovilismo y Carretera Nacional Cádiz-Málaga.

10.3 Objeto y contenido de la modificación. -

- La altura máxima prevista en la ordenación pormenorizada de carácter potestativo es tres plantas en la mayoría de las parcelas ordenadas, se pretende su innovación a cuatro plantas (baja + 4), siguiendo las directrices del propio Plan Parcial objeto de modificación.
- El trazado del viario secundario que conecta, en el límite oeste, el suelo urbano consolidado destinado a instalaciones de equipamiento privado anexo a servicios al sistema viario constituido por la A-7 con la unidad de ejecución, realiza unas curvas innecesarias que deben corregirse.

Cód. Validación: 95GJ6GYDR5JEC523GPAEYJ3D
Verificación: https://algecirassedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 108

- El uso comercial restringido en la unidad es una respuesta insatisfactoria a las necesidades correctamente observadas por el propio Plan Parcial, al prevenir la disposición de servicios comerciales en el eje estructurante, de ahí que resulte razonable la implantación de equipamiento de servicios privados comerciales, que permita ubicar superficies comerciales medias del entre 800 m2 y 3000 m2.
- La distribución de la superficie destinada a espacios libres, se estima que no guarda la debida proporción con la continuidad que debe ofrecerse al desarrollo de la unidad de ejecución 2UE 13 "La Ermita", proponiendo una mejora que ya se diseñaba en el Plan Parcial, en las conexiones de las redes peatonales, obteniendo una mayor integración de la población.

10.4 Determinaciones urbanísticas;

Las determinaciones de la unidad de ejecución delimitada para su desarrollo son las siguientes

10.4.1 Ordenación estructural

- Clase de suelo: **urbanizable**
- Categoría: **ordenado**

10.4.2 Determinaciones Generales.-

- Aprovechamiento tipo: **0,5 UA/m2**
- Superficie de la UE: **70.237,00 m2**
- Número máximo de viviendas: **245**
- Coeficiente de edificabilidad: **0,5 m2t**
- Máxima edificabilidad: **35.118,00 m2t**
- Sistema de actuación: **Compensación**.
- Coeficiente de homogenización: **1**

10.4.3 Condiciones de la edificación.-

- Tipologías: **Bloque vertical, Bloque aislado**
- Parcela mínima: **800 m2s**
- Ocupación: **100%**
- Altura máxima: **PB + 4**

10.4.4 Condiciones de ordenación.-

- Suelo neto edificable**: 29.366,05 m2s**
- Espacio libres público: **9.640 m2s**
- Espacios de equipamientos públicos: **15.450 m2s**

10.4.5 Condiciones de uso.-

Las secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso correspondiente al Título X, Capítulo II, de las normas urbanísticas del planeamiento incorporado (artículo 313.5b).

Cód. Validación: 95G56QDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 108

10.4.6 Determinaciones complementarias.-

- Las secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso correspondiente al Título X, Capítulo II, de las normas urbanísticas del planeamiento incorporado (artículo 313.5b).
- Ordenación procedente del polígono 1 del Plan parcial Acebuchal bajo (AD 13 de Agosto de 1992 y su modificación). Proyecto de urbanización (aprobado definitivamente 23de septiembre de 1994).

10.4.7 Zonificación.-

10.4.7.1 Uso residencial

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	VIV
			SUELO	TECHO		
RESIDENCIAL	P2	2,411	2.731,98	6.586,82	PB + 4	58
	P3	2,411	2.167,00	5.224,65	PB + 4	46
	P4	2,411	2.804,30	6.761,18	PB + 4	57
	P5	2,411	1.181,41	2.848,39	PB + 4	25
	P6	2,411	2.570,28	6.196,96	PB + 4	54
	P7	0,350	1.427,17	500,00	PB + 4	5
	TOTALES	**2,183**	**12.882,14**	**28.118,00**		**245**

10.4.7.2 Uso de equipamiento de servicios privados comerciales

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
COMERCIAL	P1	0,425	16.483,91	7.000,00	PB + 1	
	TOTALES	**0,425**	**16.483,91**	**7.000,00**		

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 108

10.4.7.3 Uso espacio Libre Público

USO	DENOM		SUPERFICIE (m2)			
			SUELO	TECHO		
ZONAS VERDES	ZV1		3.845,69			
	ZV2		3.399,22			
	ZV3		2.395,09			
	TOTALES		**9.640,00**			

10.4.7.4 Uso de equipamiento público.-

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
DOCENTE	D		7.244,31			
	TOTALES		**7.244,31**			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2)		ALTURA	
			SUELO	TECHO		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	E1		3.374,59			
	E2		4.851,03			
	TOTALES		**8.225,62**			

10.5 Suspensión de licencias. -

El artículo 27 de la LOUA, apartado 2, dispone que, "(2) El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años. (3) La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento".
En consecuencia, con la mejora que se impone el documento del Plan Parcial como objetivo la suspensión de licencia afecta a todo el ámbito de la modificación.

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYQD
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 108

11 PLANOS

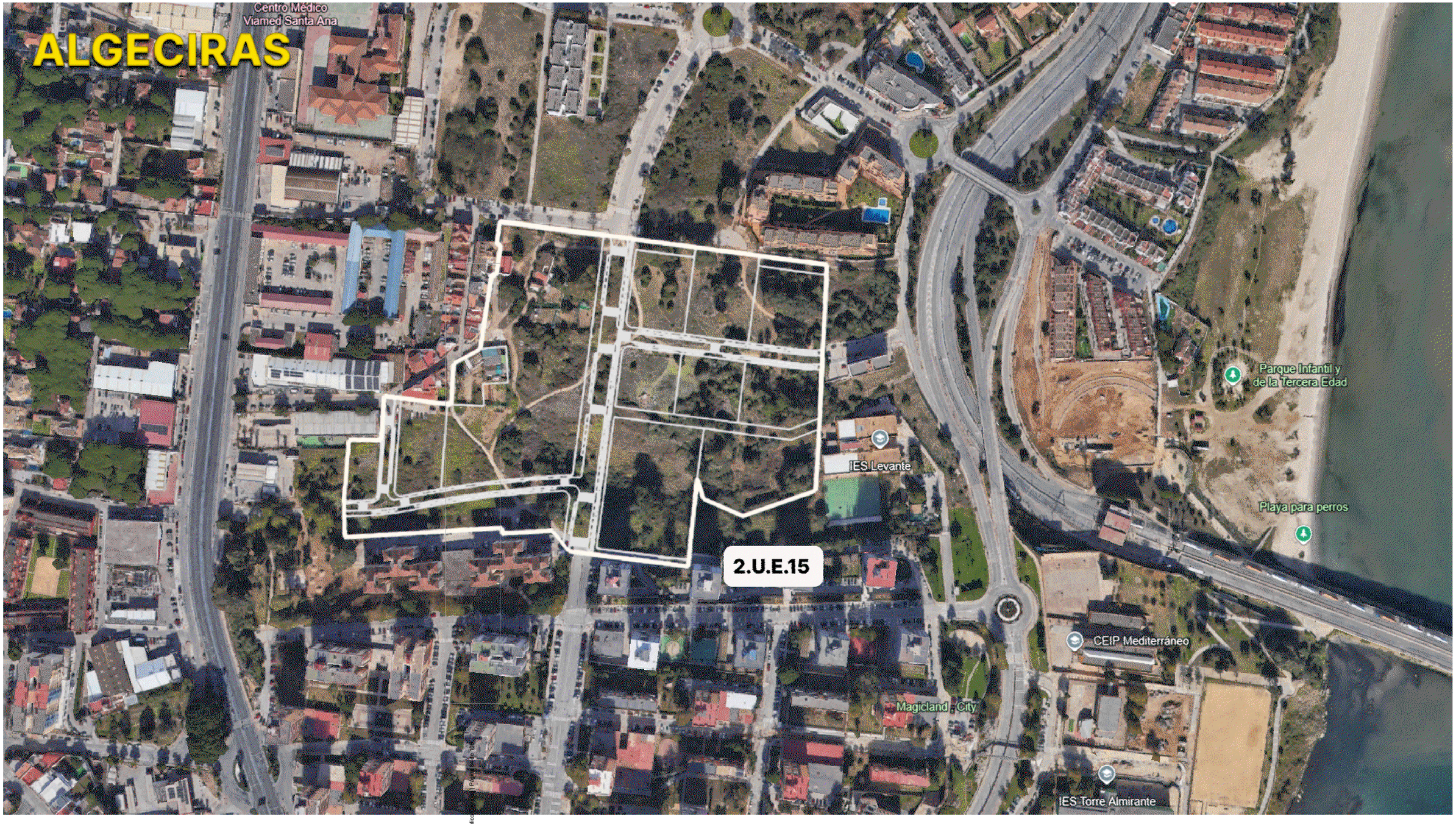
11.1 INFORMACIÓN

- I.0.- SITUACION
- I.1.1 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – ORGANIZACIÓN DEL VIARIO
- I.1.2 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – VIARIO Y SECCIONES TIPO
- I.1.3 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – ZONIFICACION
- I.1.4 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- I.1.5 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – ALINEACIONES Y ALTURAS MAXIMAS
- I.1.6 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – DELIMITACION DE POLIGONOS
- I.1.7 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – PLANO GUIA VIARIO
- I.1.8 PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO – PLAN DE ETAPAS
- I.2- DELIMITACION DEL AMBITO-USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTEI3.- PLAN PARCIAL VIGENTE, CLASIFICACION DEL SUELO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO
- I.3- PLAN PARCIAL VIGENTE, CLASIFICACION DEL SUELO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO
- I.4.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
- I.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE – SANEAMIENTO Y PLUVIALES
- I.6.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE – ALUMBRADO PUBLICO

11.2 ORDENACIÓN

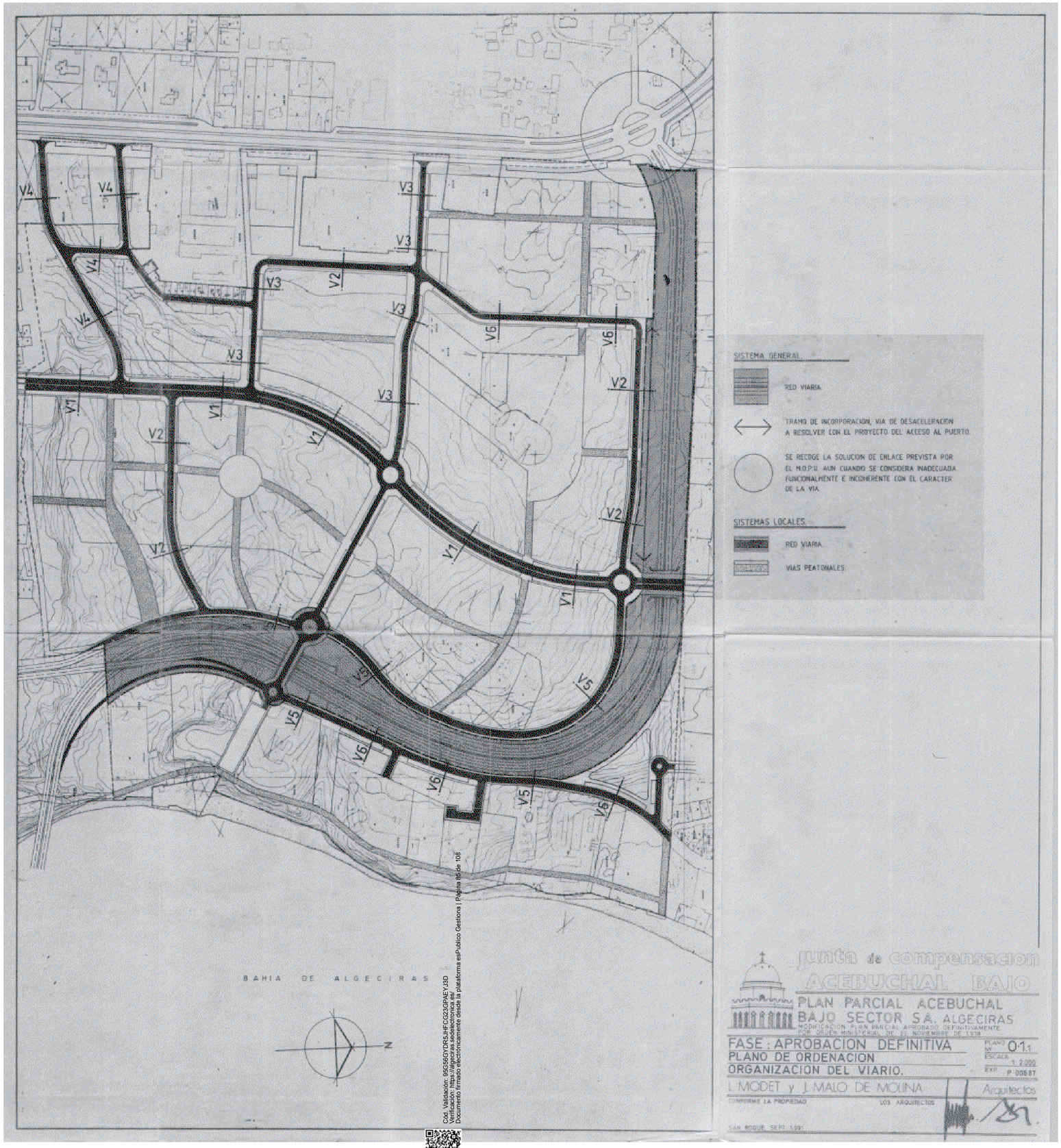
- O1.- ORDENACION, ZONIFICACION
- O2.- VIARIO Y ALINEACIONES
- O3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
- 04.- RED DE SANEAMIENTO
- O5.- RED DE PLUVIALES
- O6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- O7.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSION
- O8.- RED DE TELEFONIA
- O9.- VIARIO. RASANTES
- 10.- VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES
- 11.- SECCIONES TIPO DE VIALES

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 108



Cód. Validación: 95GS6GYDR5JHFCQ23GPAEYJ3D
Verificado por Diputación de Cádiz | Página 1 de 1
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

NUMERO I.1	**TITULO** Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"	
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** SITUACION	
FECHA NOV. 24		
ESCALAS		**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**

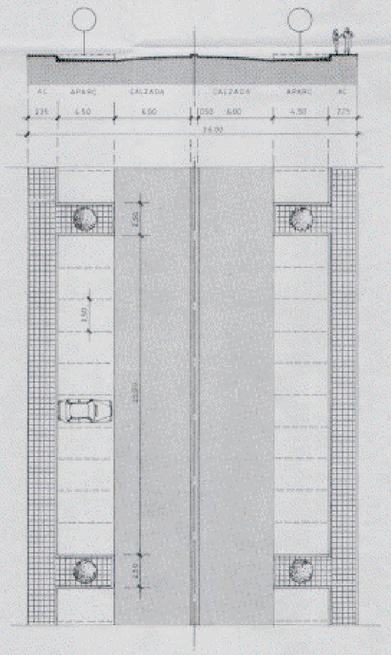


Cód. Validación: 9SGS6GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://alcalaladelaverda.sedelectronica.es/
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 108

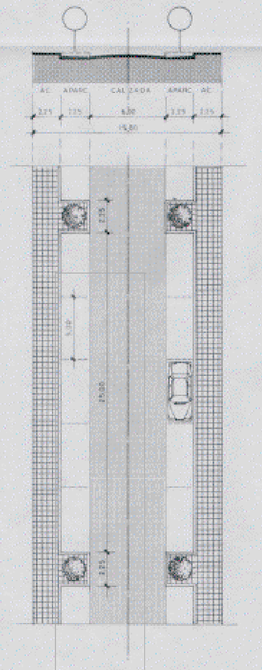
NUMERO	TITULO
I.1.1	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS ORGANIZACION VIARIO
FECHA NOV. 24	
ESCALAS	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

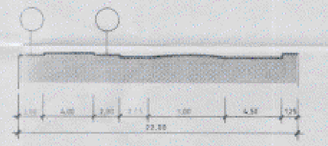
SECCION TIPO 1



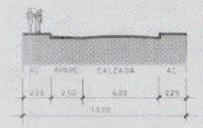
SECCION TIPO 2



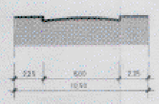
SECCION TIPO 3



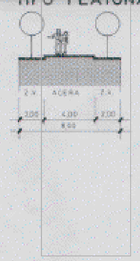
SECCION TIPO 4



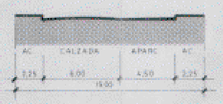
SECCION TIPO 5



SECCION
TIPO PEATONAL



SECCION TIPO 6



Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://sedelectronica.algeciras.es/sede/validezdocumentos
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 108

junta de compensacion
ACEBUCHAL BAJO
PLAN PARCIAL ACEBUCHAL
BAJO SECTOR S.A. ALGECIRAS
MODIFICACION PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN MINISTERIAL DE 20 NOVIEMBRE DE 1991

FASE: APROBACION DEFINITIVA
PLANO DE ORDENACION
VIARIO. SECCIONES TIPO.

PLANO Nº 0·1₂
ESCALA 1:2.000
EXPT. P-00687

L. MODET y J. MALO DE MOLINA Arquitectos

CONFORME LA PROPIEDAD
LOS ARQUITECTOS

SAN ROQUE, SEPT 1991

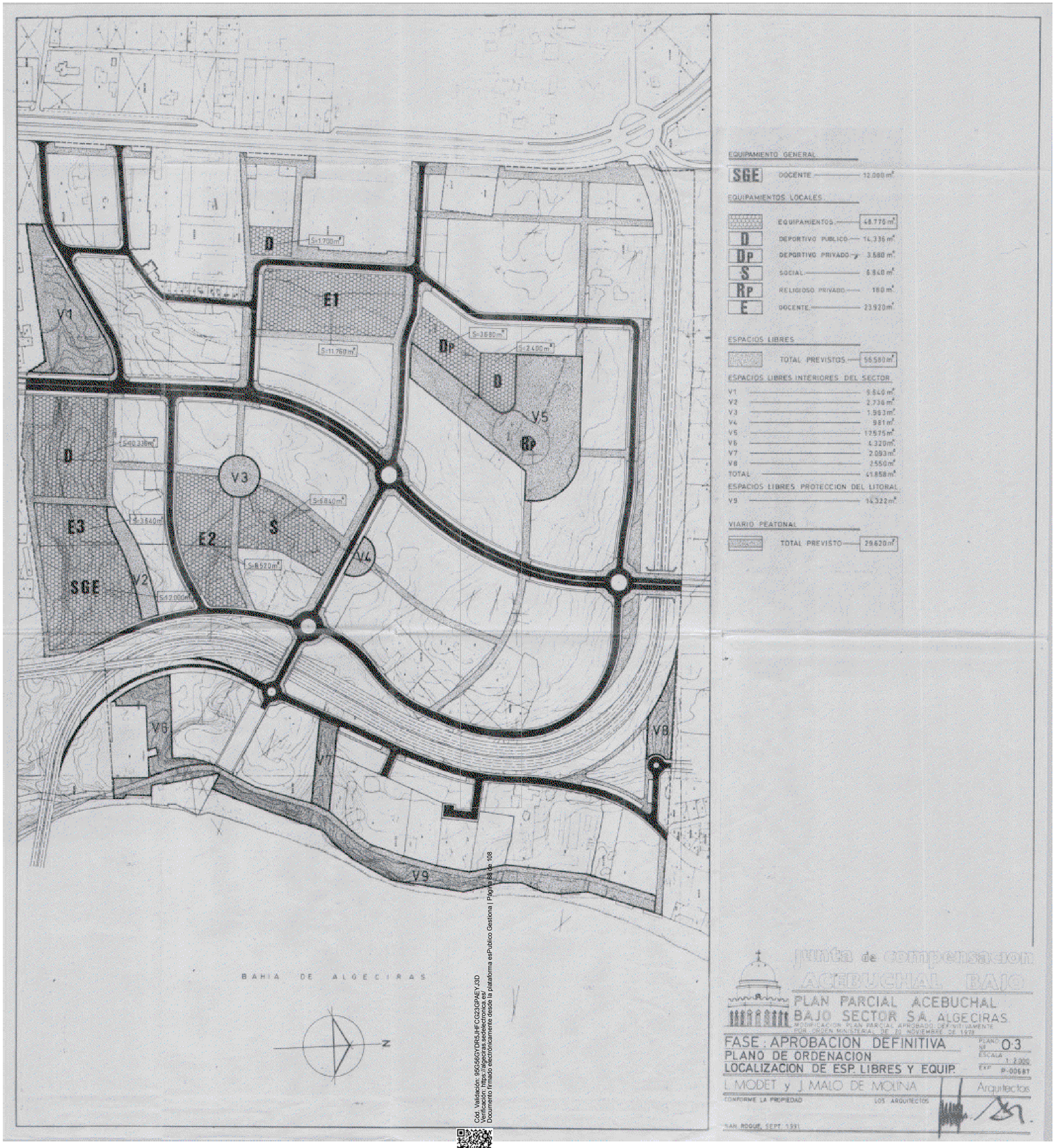
NUMERO	TITULO
I.1.2	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS VIARIO Y SECCIONES TIPO
FECHA NOV. 24	
ESCALAS	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 9SGS6GYDR5JHFCQ23GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 108

NUMERO	TITULO
I.1.3	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS ZONIFICACION
FECHA NOV. 24	
ESCALAS	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA



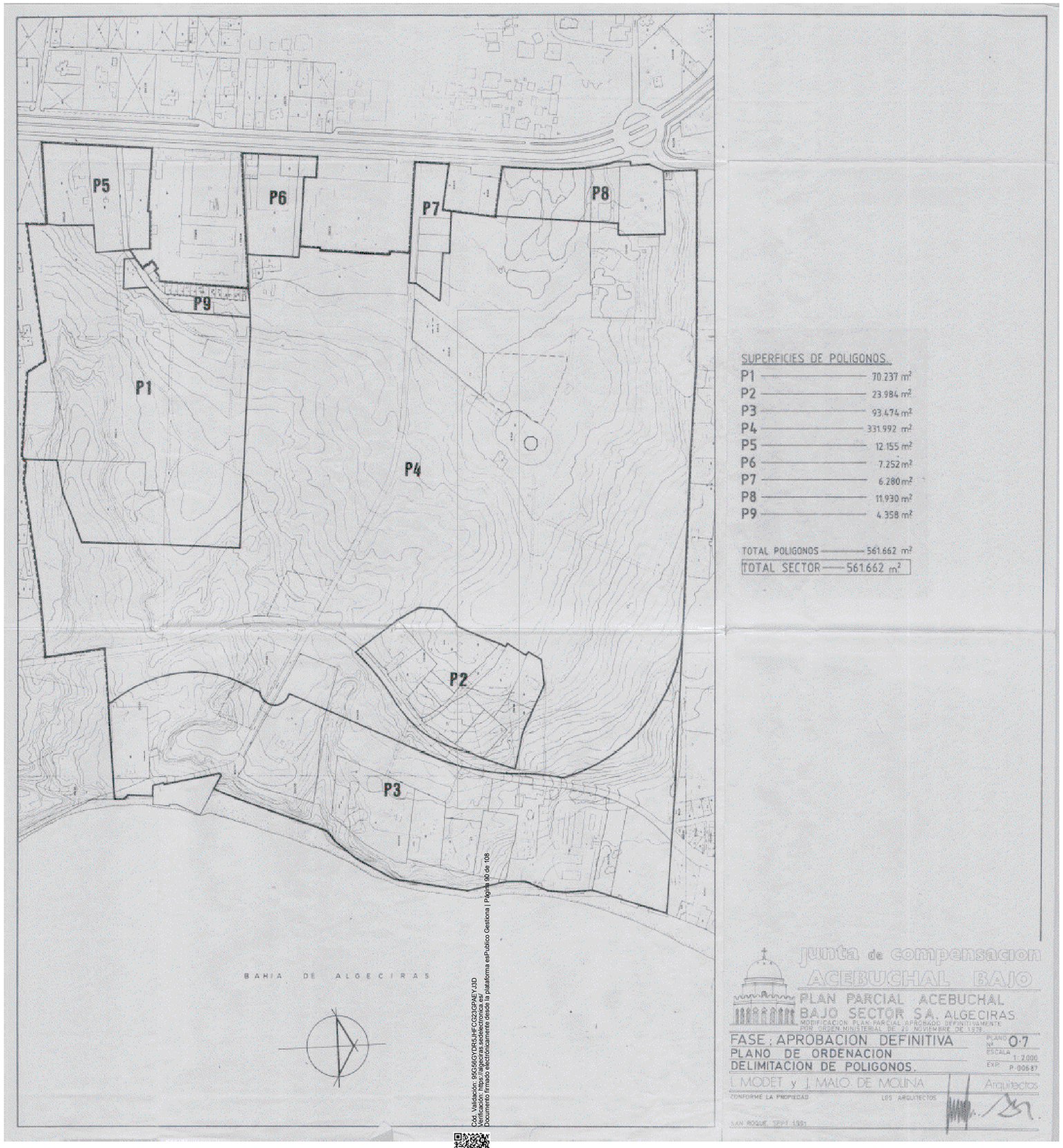
Cód. Validación: 9SG56GYDR5JHFCG23GPAEY3D
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 108

NUMERO	TITULO
I.1.4	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS LOCALIZACION DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
FECHA NOV. 24	
ESCALAS	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 95G5GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://sanroque.sedipualba.es/ , introduzca el código de verificación
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 108

NUMERO	TITULO	
I.1.5	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"	
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS ALINEACIONES Y ALTURAS MAXIMAS	
FECHA NOV. 24		**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**
ESCALAS		

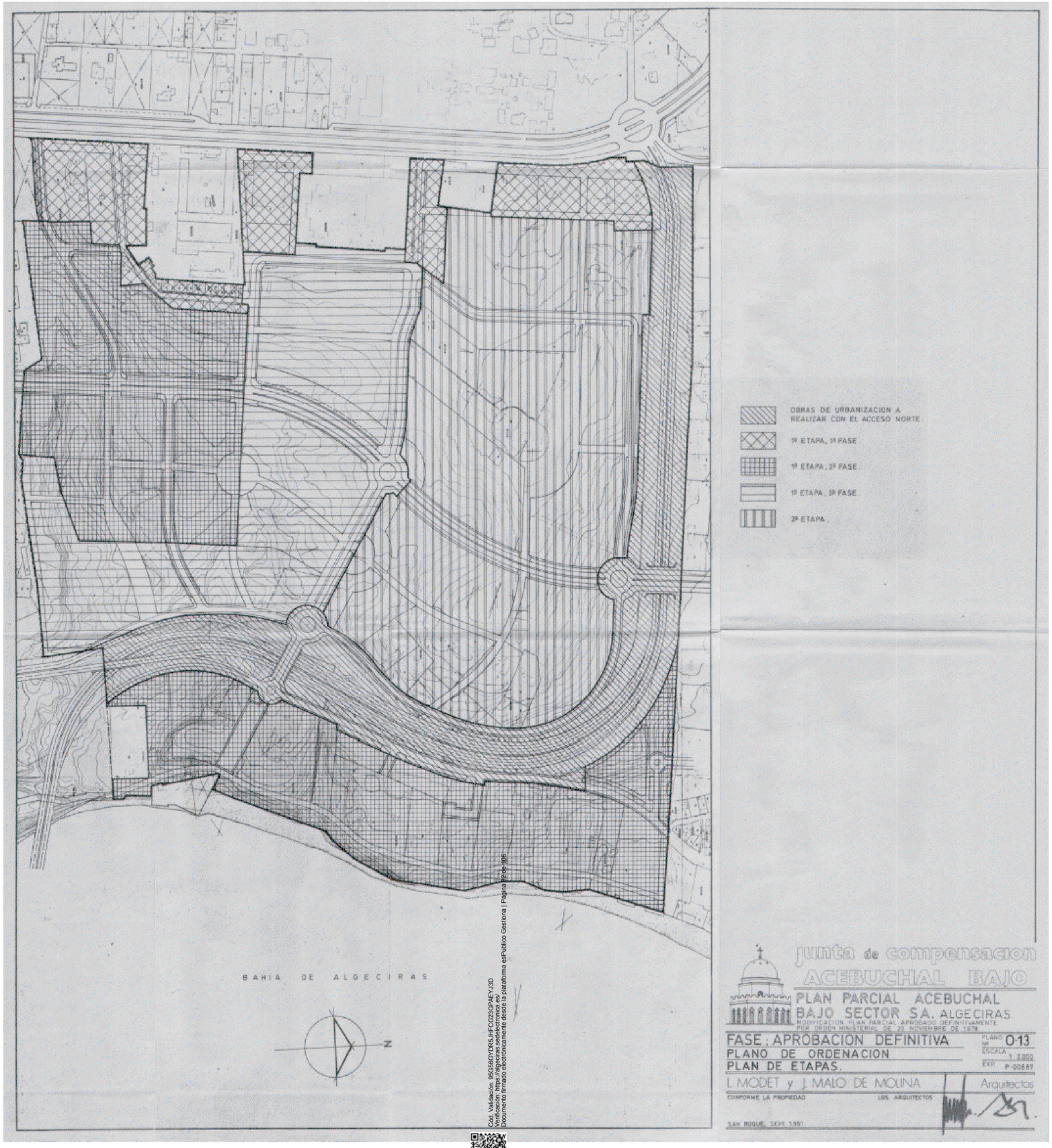


Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 108

NUMERO I.1.6	**TITULO** Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION**
FECHA NOV. 24	INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS DELIMITACION DE POLIGONOS
ESCALAS	**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://almeria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 108

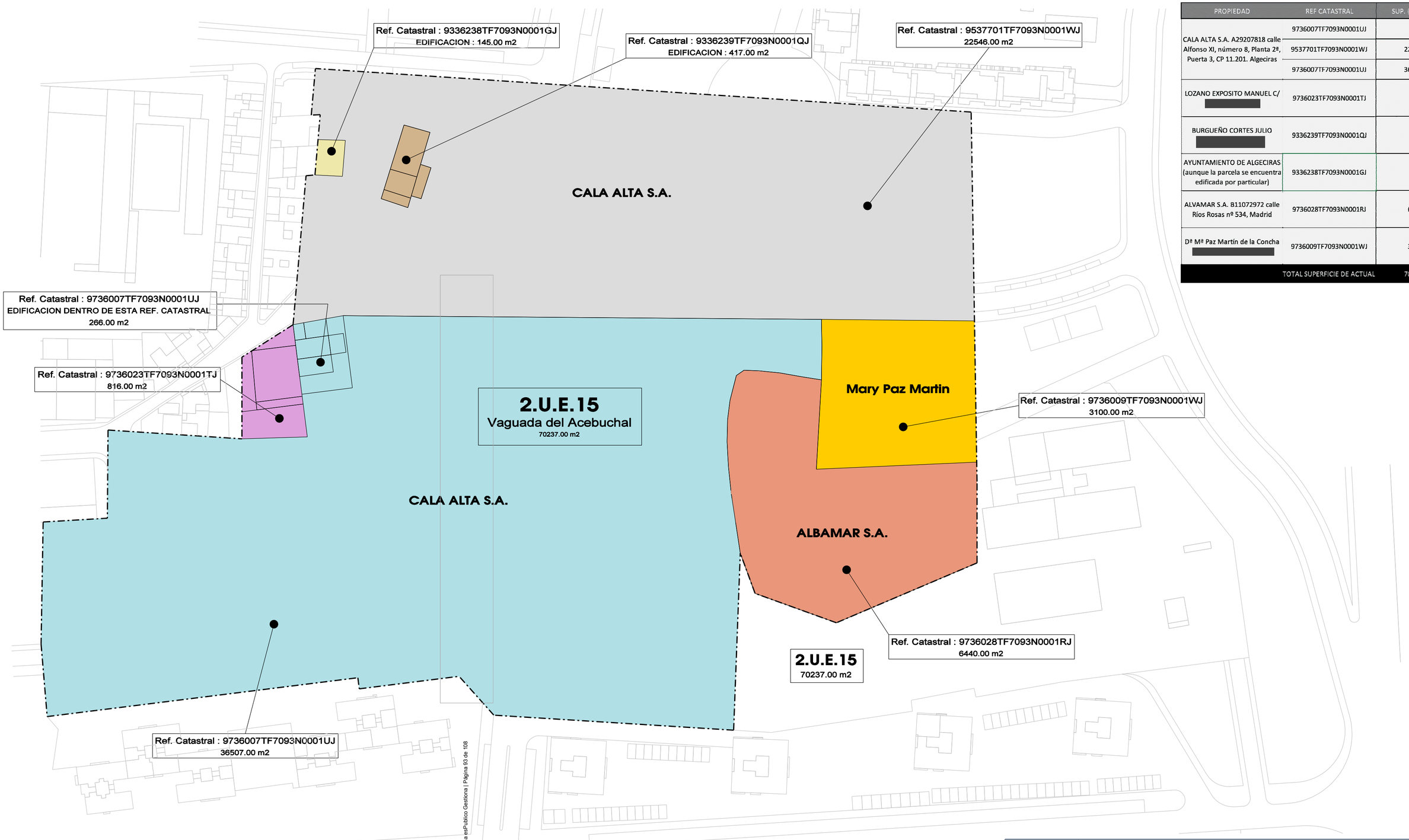
NUMERO I.1.7	**TITULO** Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"	
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION**	
FECHA NOV. 24	INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS VIARIO PLANO GUIA	
ESCALAS		**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**



Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://sanroque.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 108

NUMERO	TITULO
I.1.8	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFORMACION PLAN PARCIAL ACEBUCHAL BAJO SECTOR SA ALGECIRAS PLAN DE ETAPAS
FECHA NOV. 24	
ESCALAS	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA



PROPIEDAD	REF CATASTRAL	SUP. (m2)
CALA ALTA S.A. A29207818 calle Alfonso XI, número 8, Planta 2ª, Puerta 3, CP 11.201. Algeciras	9736007TF7093N0001UJ	266,00
	9537701TF7093N0001WJ	22.546,00
	9736007TF7093N0001UJ	36.507,00
LOZANO EXPOSITO MANUEL C/ [redacted]	9736023TF7093N0001TJ	816,00
BURGUEÑO CORTES JULIO [redacted]	9336239TF7093N0001QJ	417,00
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS (aunque la parcela se encuentra edificada por particular)	9336238TF7093N0001GJ	145,00
ALVAMAR S.A. B11072972 calle Ríos Rosas nº 534, Madrid	9736028TF7093N0001RJ	6.440,00
Dª Mª Paz Martín de la Concha [redacted]	9736009TF7093N0001WJ	3.100,00
	TOTAL SUPERFICIE DE ACTUAL	70.237,00

Cód. Validación: 9SG56GYDR5JHFCGZG3PAEY3D
Verificación: https://ciudadanopro.dipalme.org/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 108

NUMERO
I.2

TITULO
Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras

PROPIEDAD :
Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"

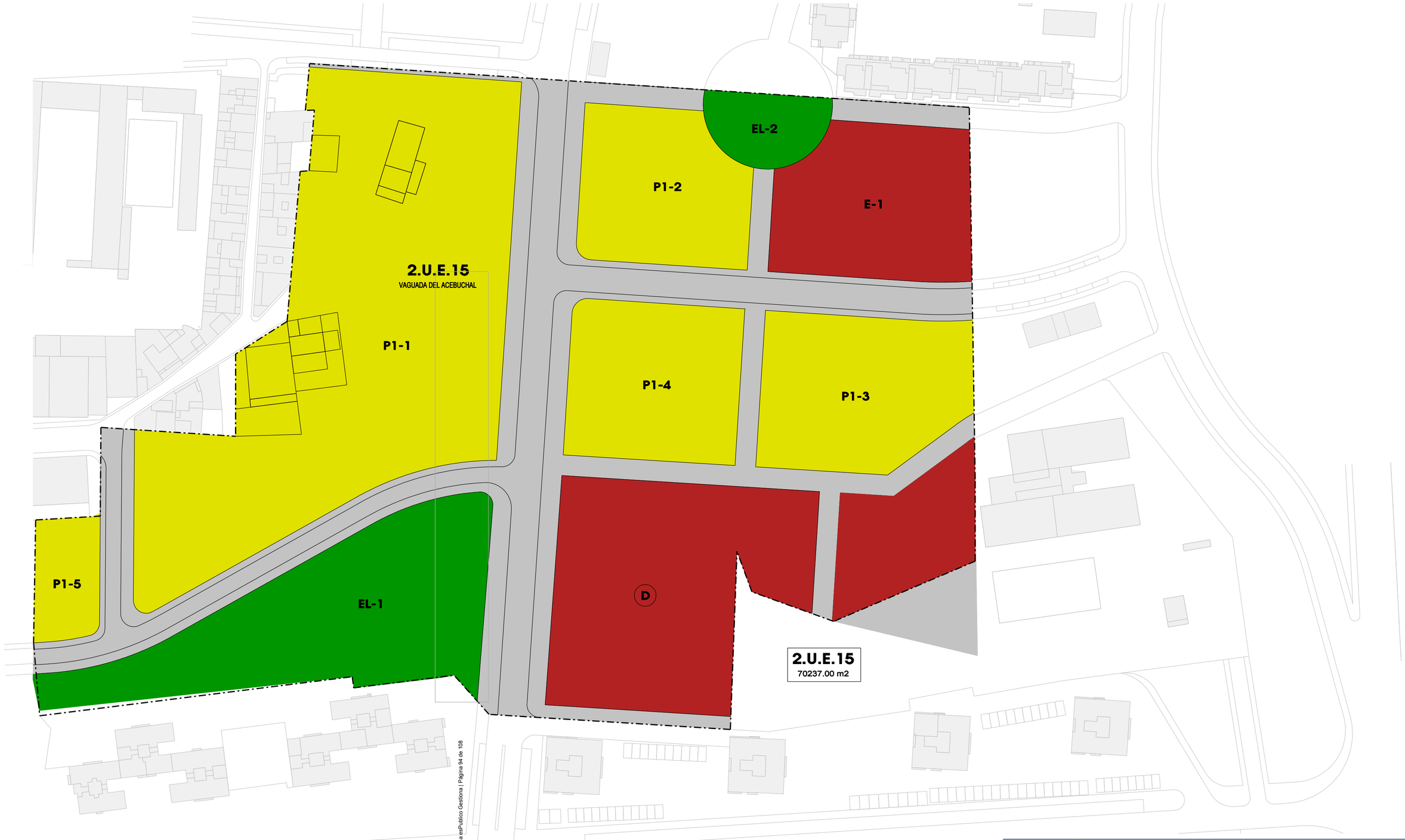
EXPEDIENTE
001/20

FECHA
FEB. 25

ESCALAS
1/1000

PLANO DE ORDENACION
DELIMITACION DEL AMBITO, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

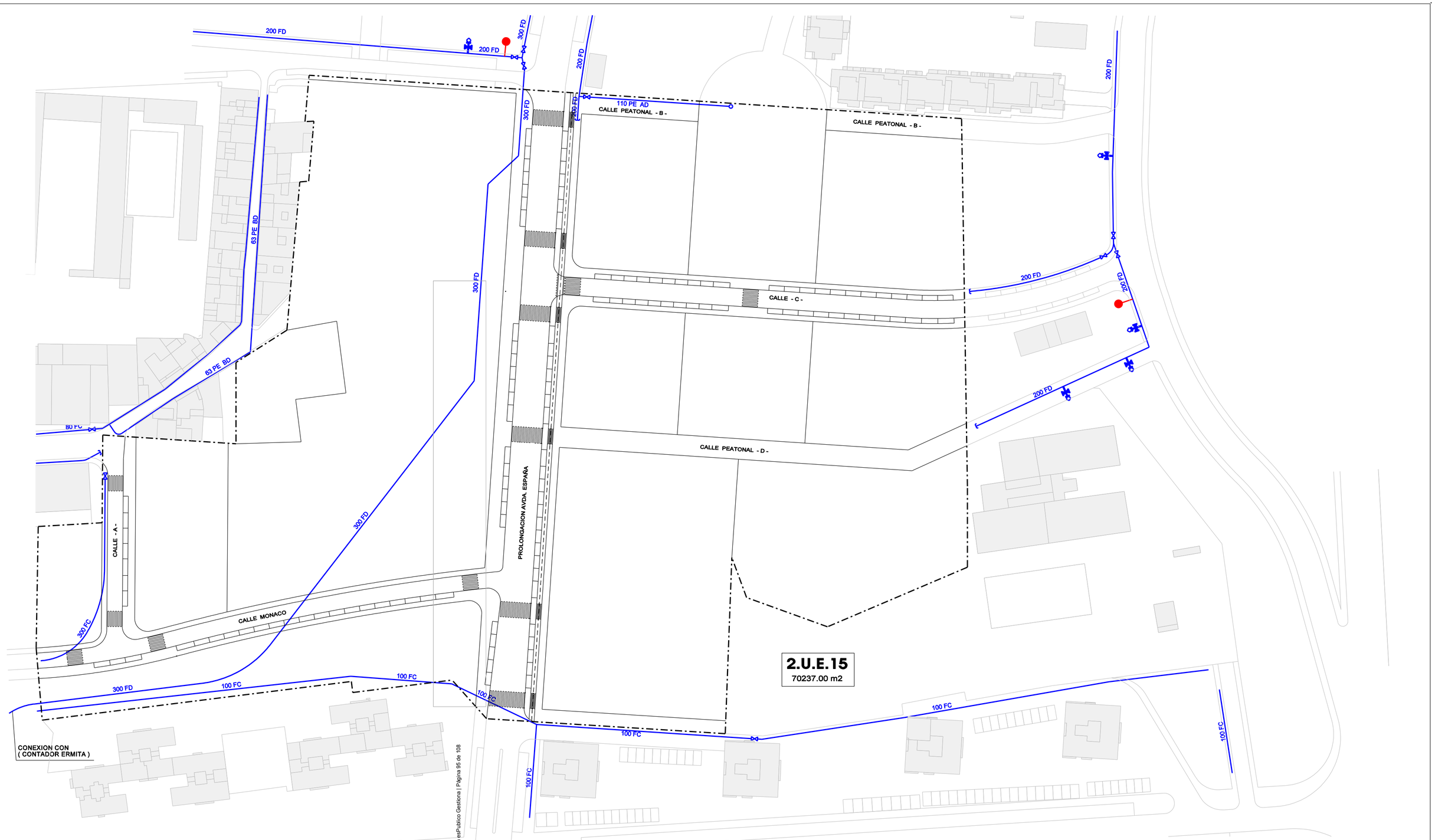
Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA



Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCGZG3PAEY3D
Verificación: https://algeciras.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 108

NUMERO I.3	**TITULO** Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20 **FECHA** NOV. 24 **ESCALAS** 1/1000	**PLANO DE ORDENACION** PLAN PARCIAL VIGENTE CLASIFICACION DEL SUELO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

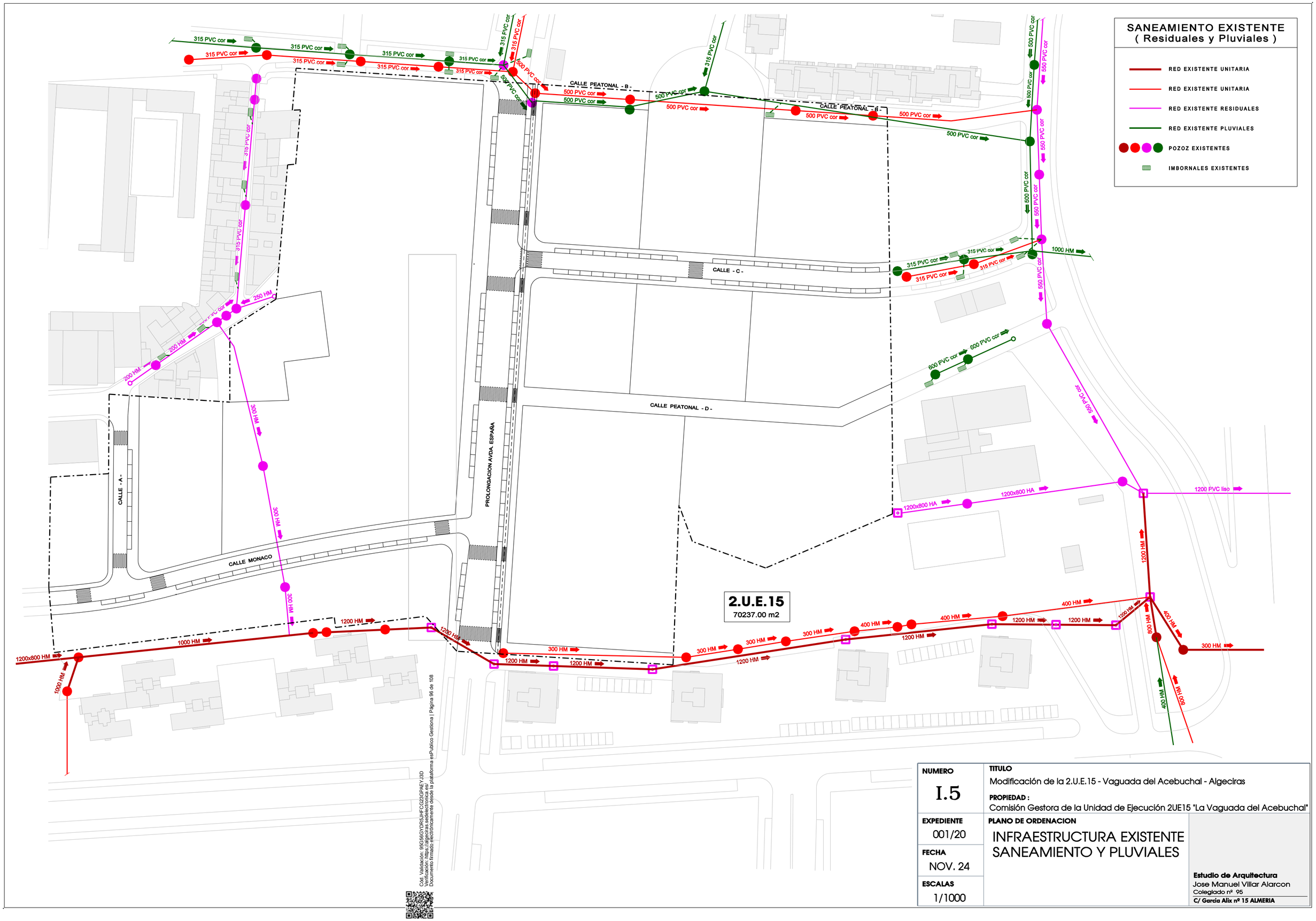
Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA



Cód. Validación: 95GS66GYDR5JHFCQ23GPAEV13D
Verificado por sede.almeria.es el 02/12/2024 12:00:54
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 108

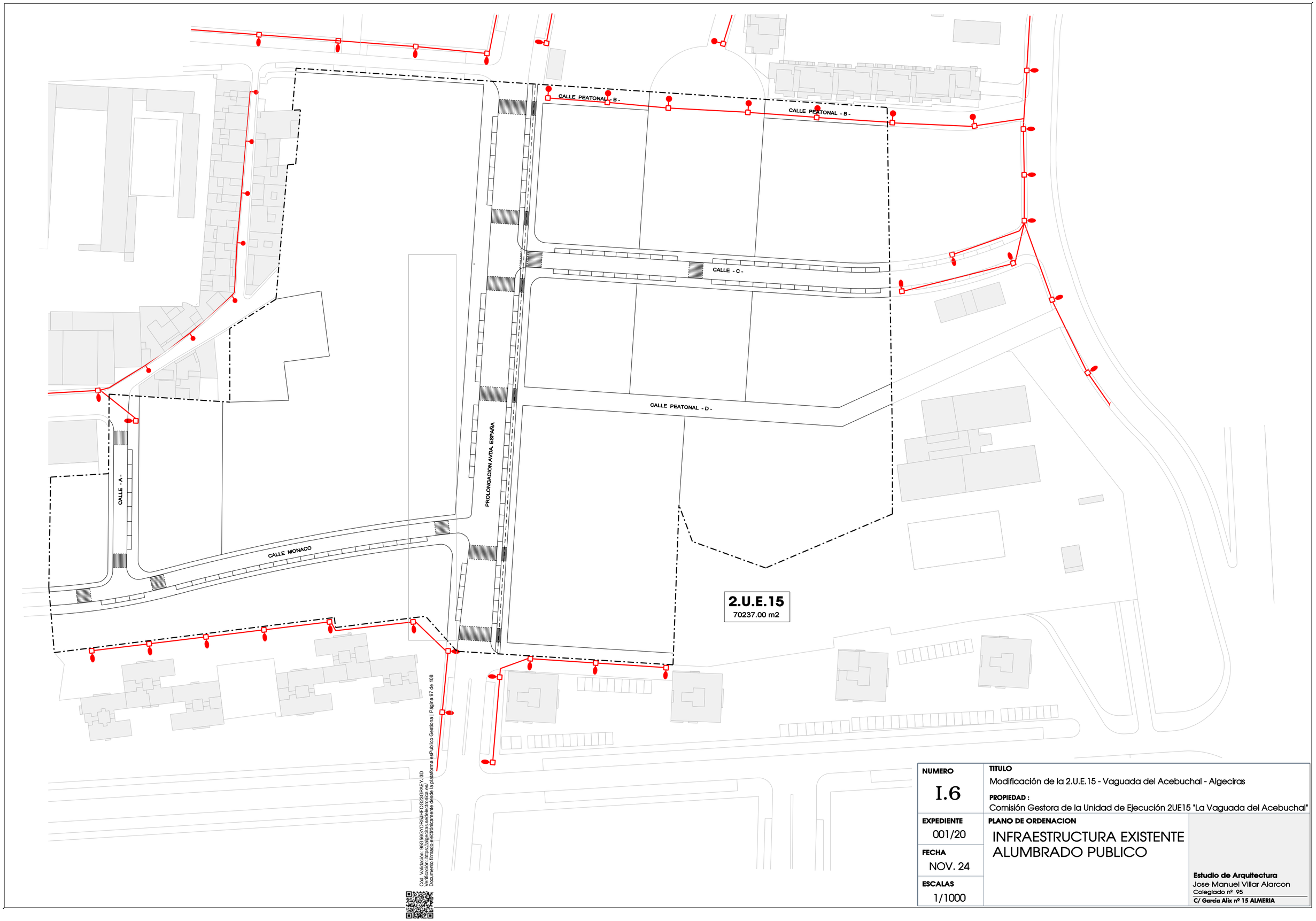
NUMERO	TITULO
I.4	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras
	PROPIEDAD : Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE: 001/20	PLANO DE ORDENACION: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
FECHA: NOV. 24	
ESCALAS: 1/1000	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA



NUMERO	TITULO
I.5	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** INFRAESTRUCTURA EXISTENTE SANEAMIENTO Y PLUVIALES
FECHA NOV. 24	
ESCALAS 1/1000	**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG22GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedipualba.es/
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 108



NUMERO	TITULO
I.6	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras PROPIEDAD : Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	PLANO DE ORDENACION INFRAESTRUCTURA EXISTENTE ALUMBRADO PUBLICO
FECHA NOV. 24	
ESCALAS 1/1000	Estudio de Arquitectura Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 95G86GYDR5JHFCGZGPAEY3D
Verificación: https://algeciras.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 108

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	
COMERCIAL	P1	0,425	16.483,91	7.000,00	PB+1	
	TOTALES	0,425	16.483,91	7.000,00		

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	VIV
RESIDENCIAL	P2	2,411	2.731,98	6.586,82	PB+4	58
	P3	2,411	2.167,00	5.224,65	PB+4	46
	P4	2,411	2.804,30	6.761,18	PB+4	57
	P5	2,411	1.181,41	2.848,39	PB+4	25
	P6	2,411	2.570,28	6.196,96	PB+4	54
	P7	0,350	1.427,17	500,00	PB+4	5
	TOTALES	0,350	12.882,14	##########		245

USO	DENOM		SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO		
ZONAS VERDES	ZV1		3.845,69			
	ZV2		3.399,22			
	ZV3		2.395,09			
	TOTALES		9.640,00			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	
DOCENTE	D		7.244,31			
	TOTALES		7.244,31			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	E1		3.374,59			
	E2		4.851,03			
	TOTALES		8.225,62			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS	EL1		15,00			
	EL2		15,00			
	TOTALES		30,00			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	
VIALES PEATONALES	PEATONAL A		364,92			
	PEATONAL B		424,35			
	PEATONAL C		1.409,76			
	TOTALES		2.199,03			

USO	DENOM	EDIFIC m2/m2	SUPERFICIE (m2) SUELO	SUPERFICIE (m2) TECHO	ALTURA	
VIALES RODADOS	AV. ESPAÑA		7.521,67			
	CL MONACO		2.334,34			
	CL A		1.133,70			
	CL B		2.542,28			
	TOTALES		13.531,99			

NUMERO
O.1

TITULO
Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras

PROPIEDAD :
Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"

EXPEDIENTE
001/20

FECHA
FEB. 25

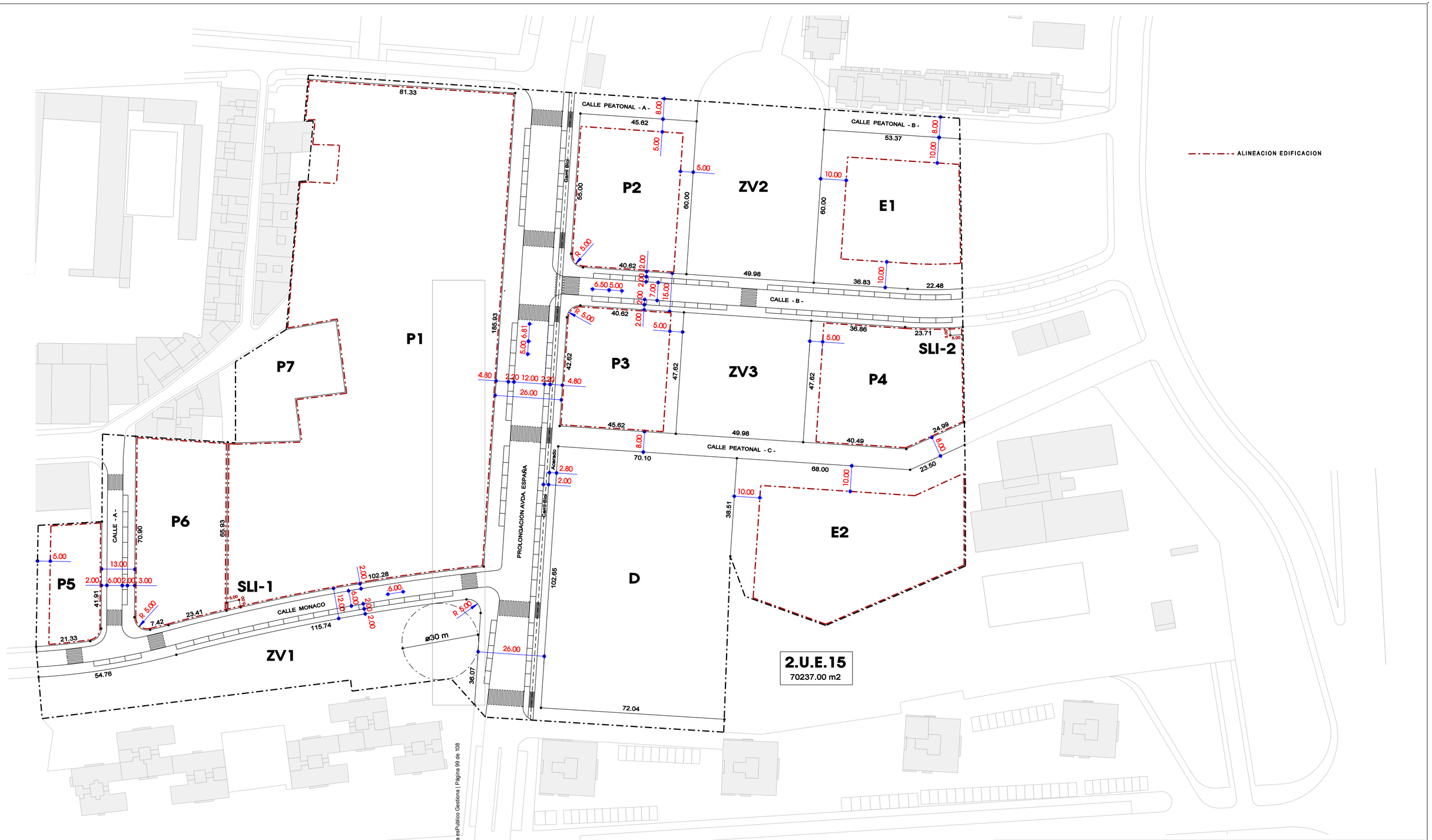
ESCALAS
1/1000

PLANO DE ORDENACION

ORDENACION Y ZONIFICACION

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

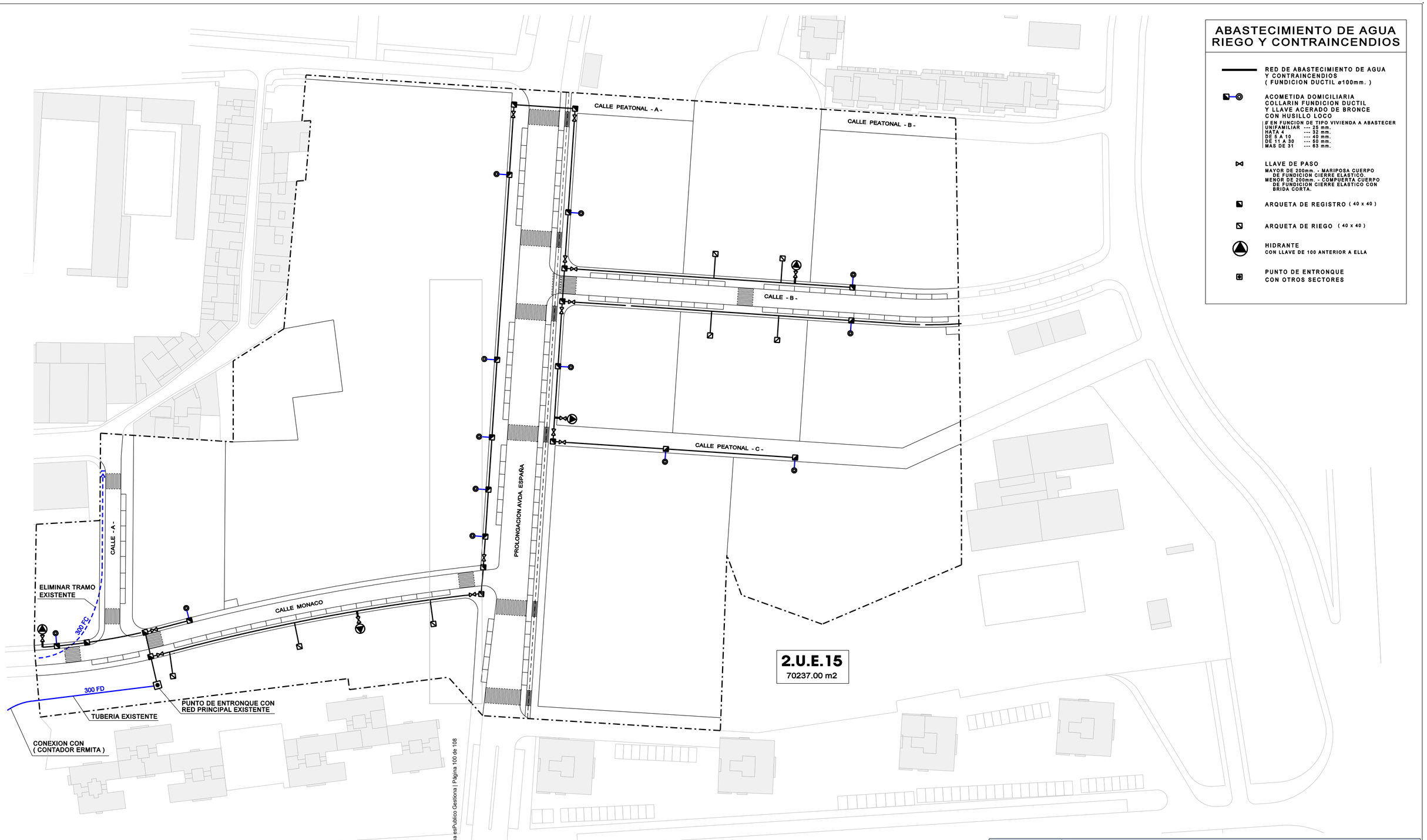
Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCQ23GPAEYJ3D
Verificado: http://ciudadanopro.dipalme.org/ Pág. 1
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 108



NUMERO	TITULO
0.2	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras
	PROPIEDAD : Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	PLANO DE ORDENACION VIARIO Y ALINEACIONES
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Coleglado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCQ23GPAEYJ3D
Verificado por Diputación de Cádiz | 22-04-2025 | Pág. 99 de 108
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 108



ABASTECIMIENTO DE AGUA RIEGO Y CONTRAINCENDIOS

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS (FUNDICION DUCTIL ø100mm.)

ACOMETIDA DOMICILIARIA COLLARIN FUNDICION DUCTIL Y LLAVE ACERADO DE BRONCE CON HUSILLO LOCO

Ø EN FUNCION DE TIPO VIVIENDA A ABASTECER
UNIFAMILIAR --- 25 mm.
HATA 4 --- 32 mm.
DE 5 A 10 --- 40 mm.
DE 11 A 30 --- 50 mm.
MAS DE 31 --- 63 mm.

LLAVE DE PASO
MAYOR DE 200mm. - MARIPOSA CUERPO DE FUNDICION CIERRE ELASTICO.
MENOR DE 200mm. - COMPUERTA CUERPO DE FUNDICION CIERRE ELASTICO CON BRIDA CORTA.

ARQUETA DE REGISTRO (40 x 40)

ARQUETA DE RIEGO (40 x 40)

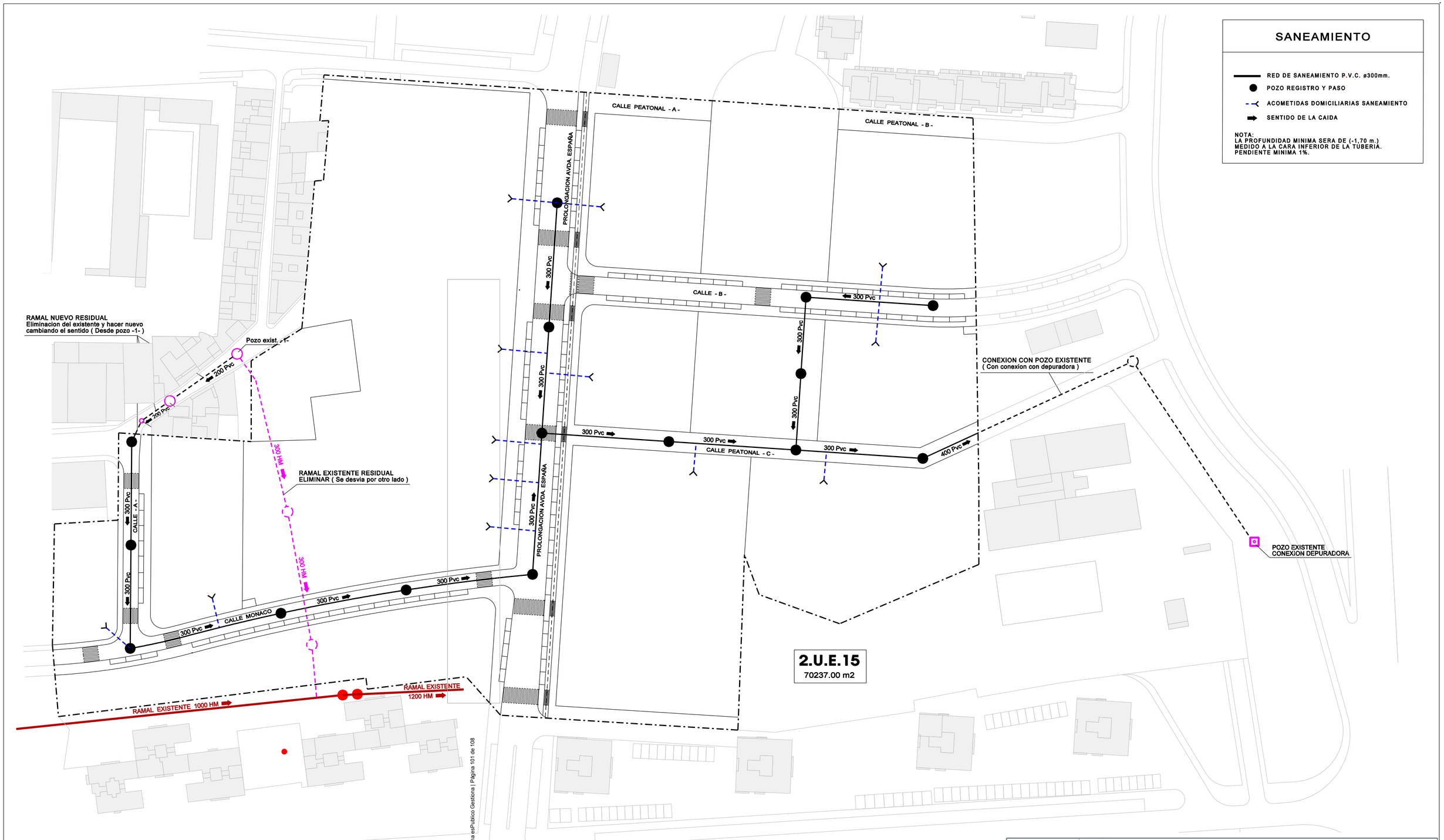
HIDRANTE
CON LLAVE DE 100 ANTERIOR A ELLA

PUNTO DE ENTRONQUE CON OTROS SECTORES

NUMERO	TITULO
0.3	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 95G86GYDR5JHFCGZGPAEYJ3D
Verificación: https://ejecuta.dipalme.org/verdoc.do
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 108



SANEAMIENTO

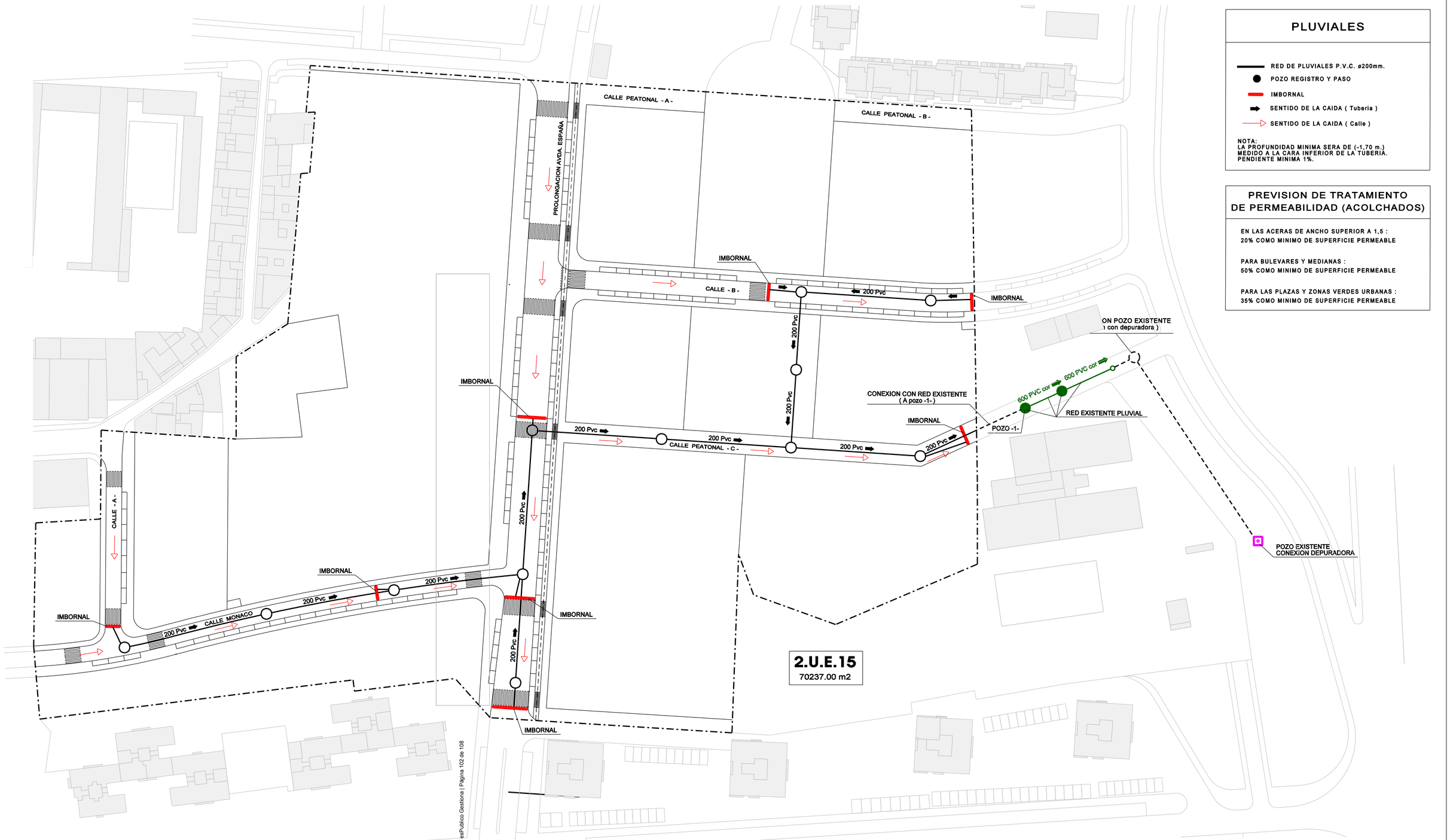
- RED DE SANEAMIENTO P.V.C. ø300mm.
- POZO REGISTRO Y PASO
- ACOMETIDAS DOMICILIARIAS SANEAMIENTO
- SENTIDO DE LA CAIDA

NOTA:
LA PROFUNDIDAD MINIMA SERA DE (-1,70 m.)
MEDIDO A LA CARA INFERIOR DE LA TUBERIA.
PENDIENTE MINIMA 1%.

NUMERO	TITULO
O.4	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** RED DE SANEAMIENTO
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	

Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Colegiado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 85G56GYDR5JHFCG2GPAEYJ3D
Verificación: https://algeciras.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 108



PLUVIALES

- RED DE PLUVIALES P.V.C. ø200mm.
- POZO REGISTRO Y PASO
- IMBORNAL
- SENTIDO DE LA CAIDA (Tuberia)
- SENTIDO DE LA CAIDA (Calle)

NOTA:
LA PROFUNDIDAD MINIMA SERA DE (-1,70 m.)
MEDIDO A LA CARA INFERIOR DE LA TUBERIA.
PENDIENTE MINIMA 1%.

PREVISION DE TRATAMIENTO DE PERMEABILIDAD (ACOLCHADOS)

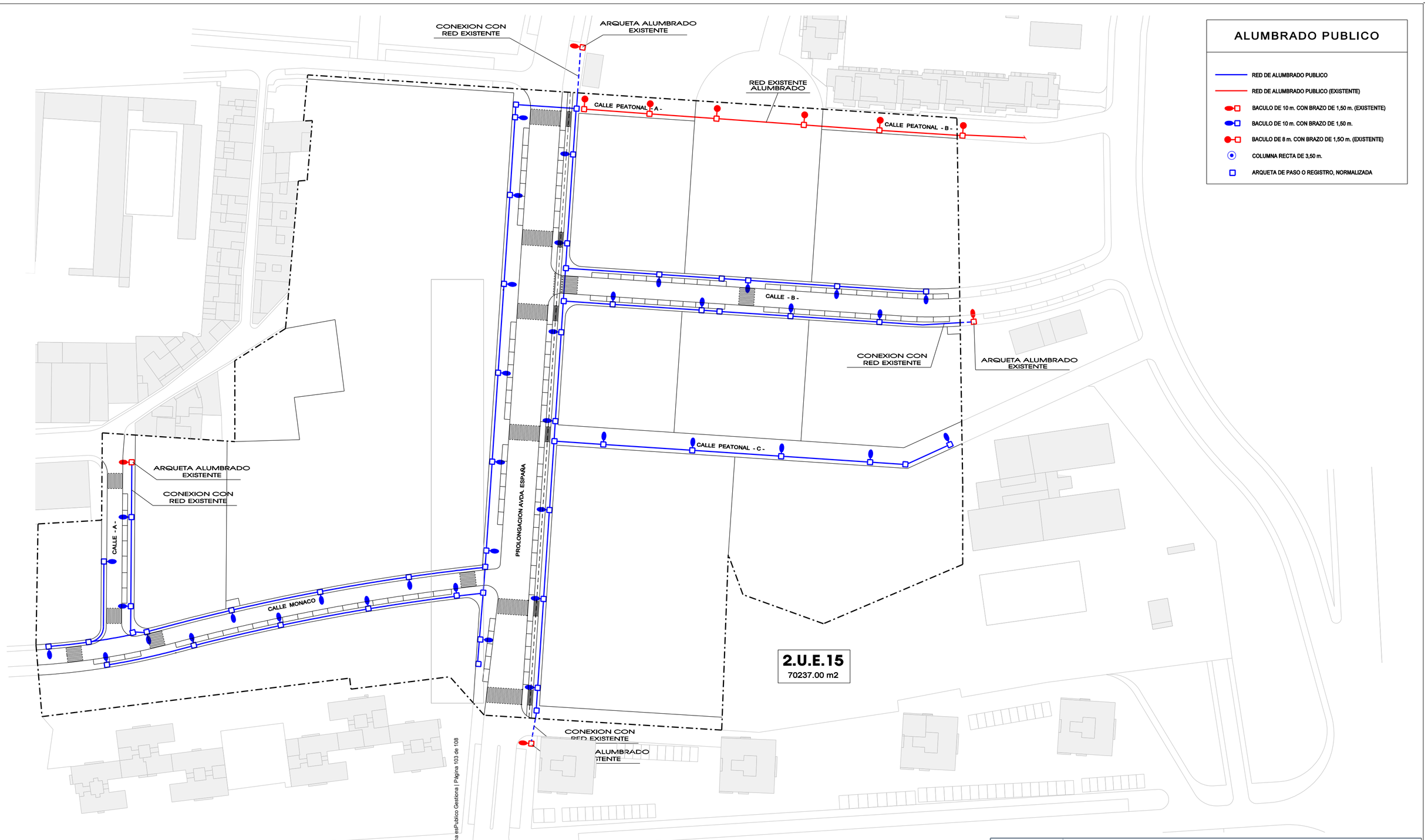
EN LAS ACERAS DE ANCHO SUPERIOR A 1,5 :
20% COMO MINIMO DE SUPERFICIE PERMEABLE

PARA BULEVARES Y MEDIANAS :
50% COMO MINIMO DE SUPERFICIE PERMEABLE

PARA LAS PLAZAS Y ZONAS VERDES URBANAS :
35% COMO MINIMO DE SUPERFICIE PERMEABLE

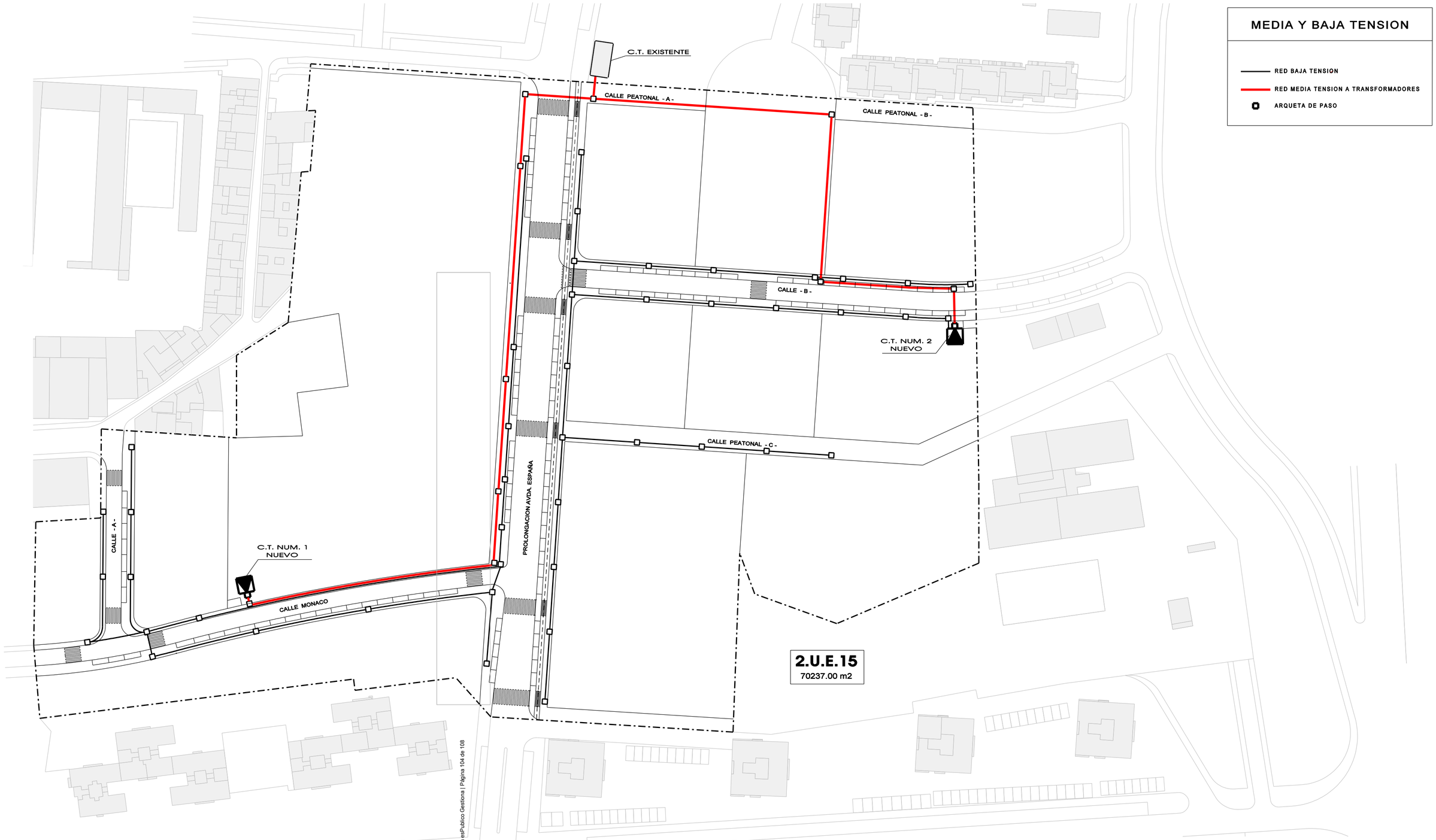
NUMERO O.5	TITULO Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras PROPIEDAD : Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	PLANO DE ORDENACION RED DE PLUVIALES
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	Estudio de Arquitectura Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 8SG58GYDR5JHFCG2GPAEYJ3D
Verificación: https://almeria.sedipualmeria.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 108



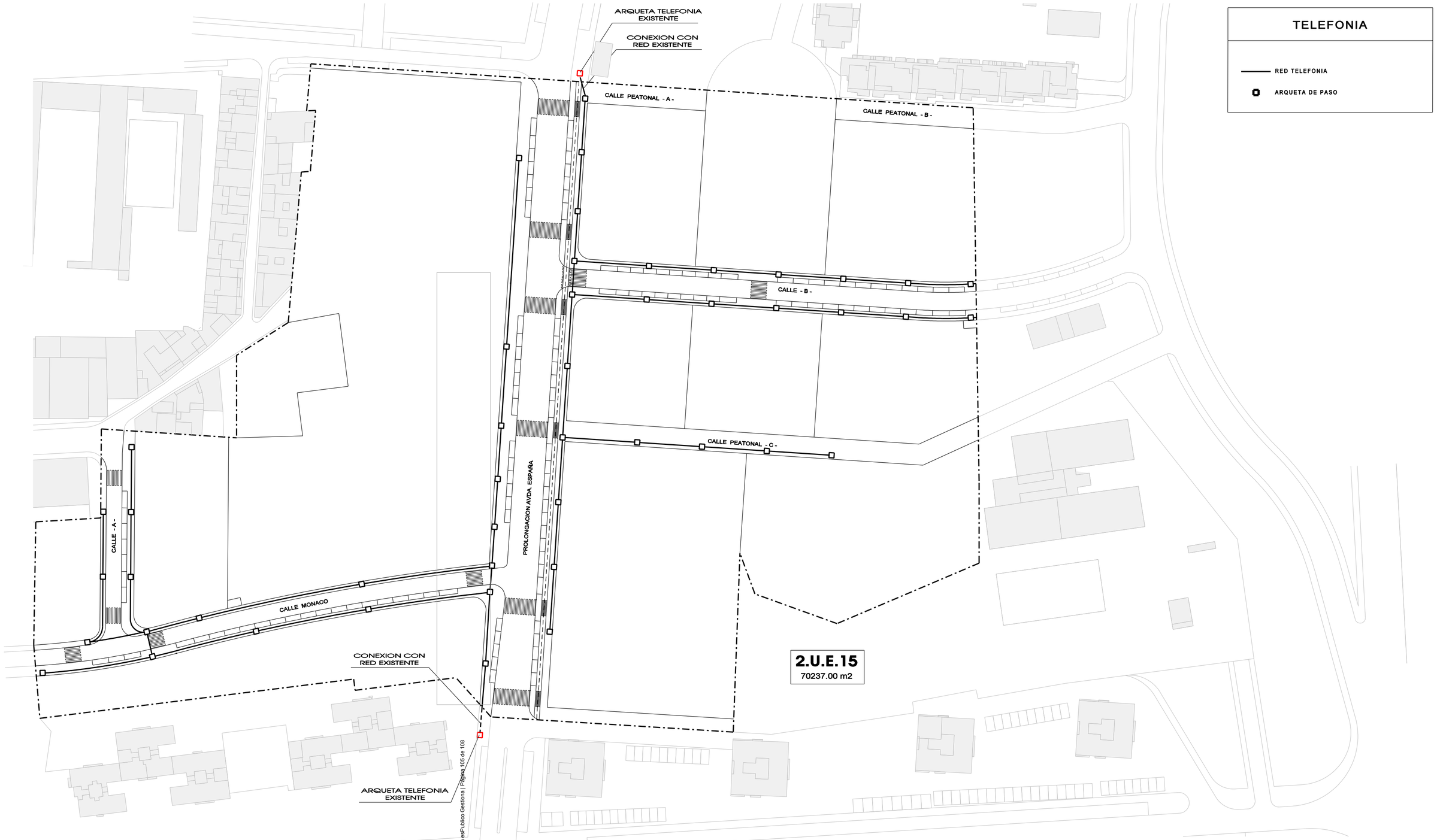
NUMERO	TITULO
O.6	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** RED DE ALUMBRADO PUBLICO
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**

Cod. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: http://ejecutivo.sede.dipalme.org/ - Pag. 103 de 108
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Pagina 103 de 108



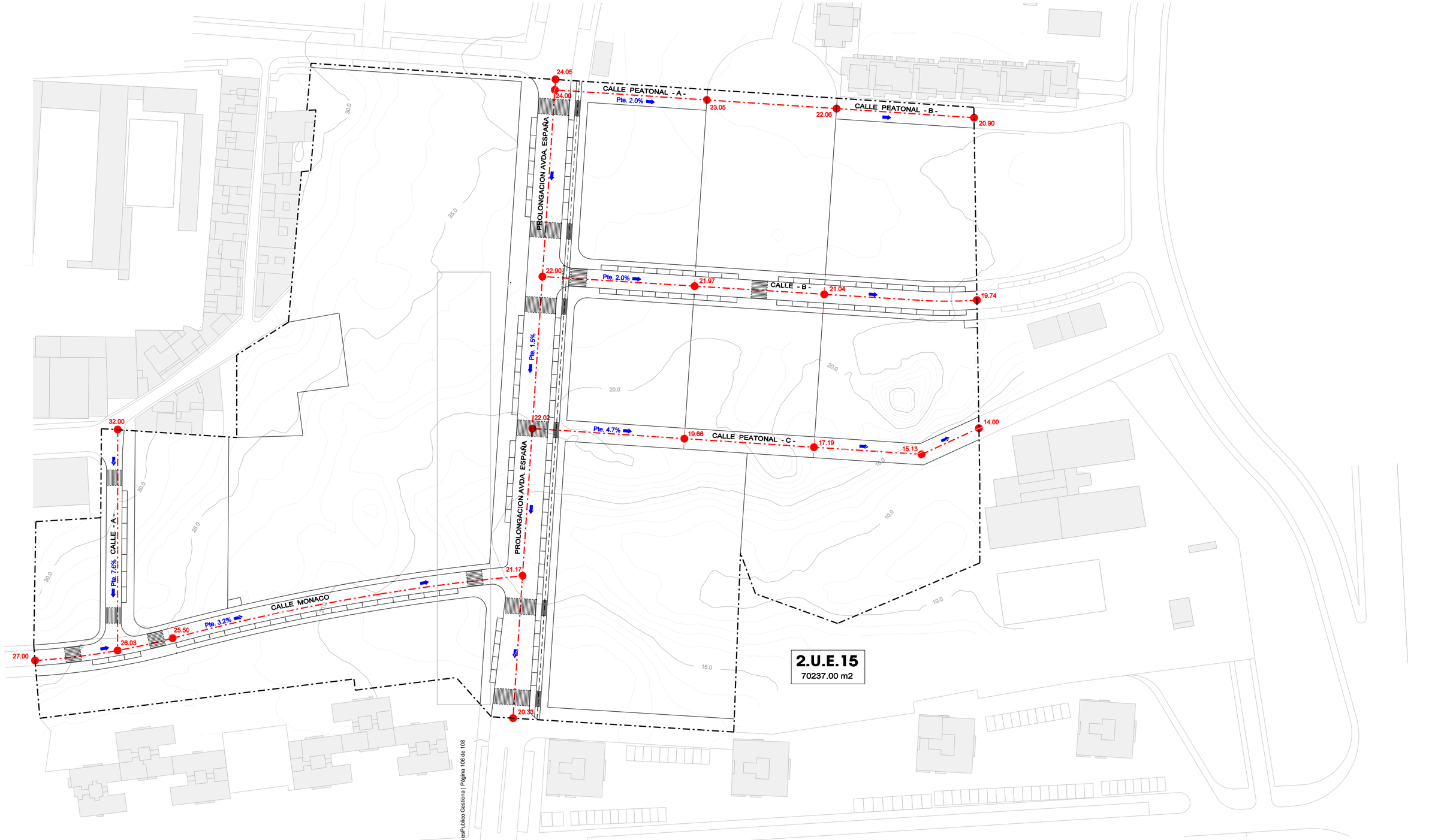
NUMERO	TITULO
0.7	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras
	PROPIEDAD : Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	PLANO DE ORDENACION
FECHA FEB. 25	RED DE MEDIA Y BAJA TENSION
ESCALAS 1/1000	Estudio de Arquitectura Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA

Cód. Validación: 95GS6GYDR5JHFCQ23GPAEV13D
Verificado por tipsa | 2025-03-04 12:00:24
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 108



Cód. Validación: 95GS66GYDR5JHFCQ23GPAEV13D
Verificado por sede.almeria.es:443/portal/validador.jsp
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 108

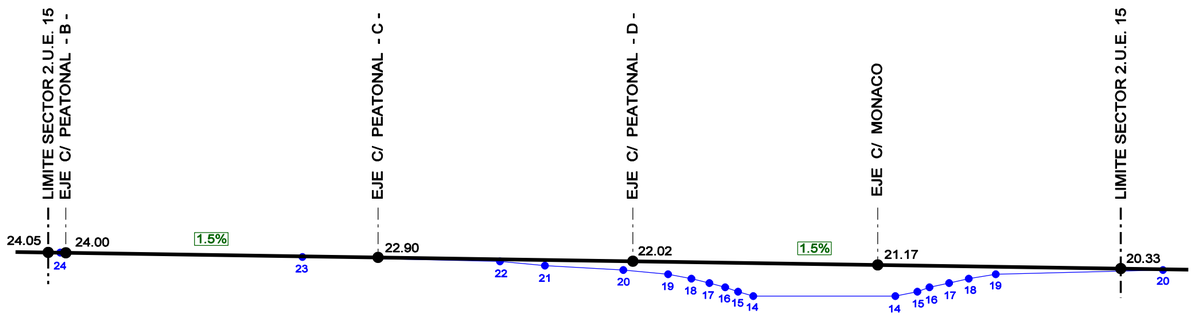
NUMERO 0.8	**TITULO** Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** RED DE TELEFONIA
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**



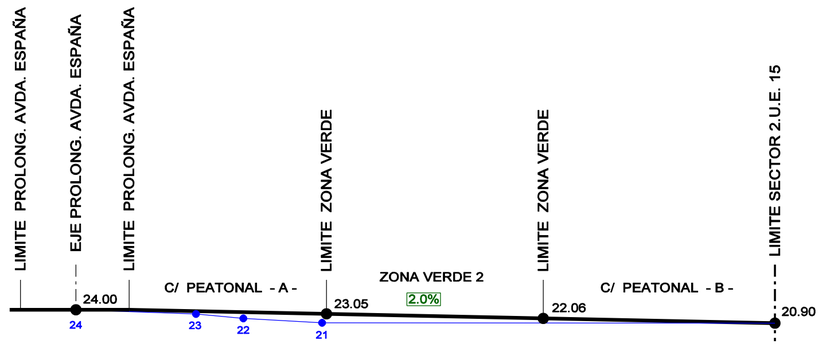
NUMERO	TITULO
O.9	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** VIARIO Y RASANTES
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Coleglado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**

Cód. Validación: 8SG56GYDR5JHFCGZGPAEYJ3D
Verificación: https://ayuntamientoalgeciras.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 108

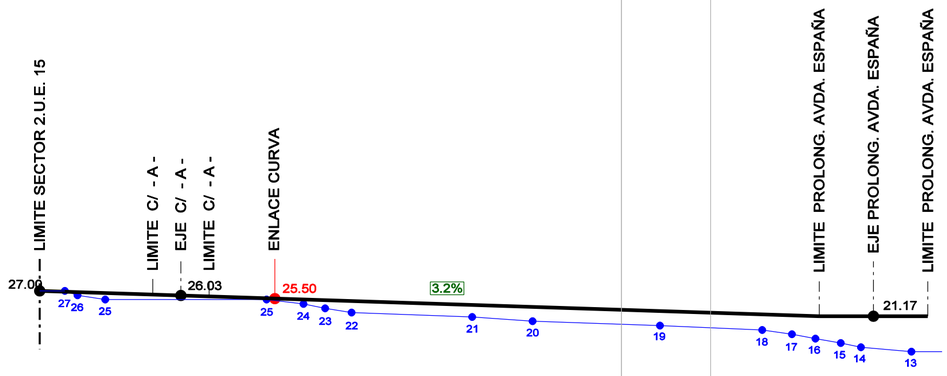
PERFIL LONGITUDINAL PROLONGACION AVDA. ESPAÑA



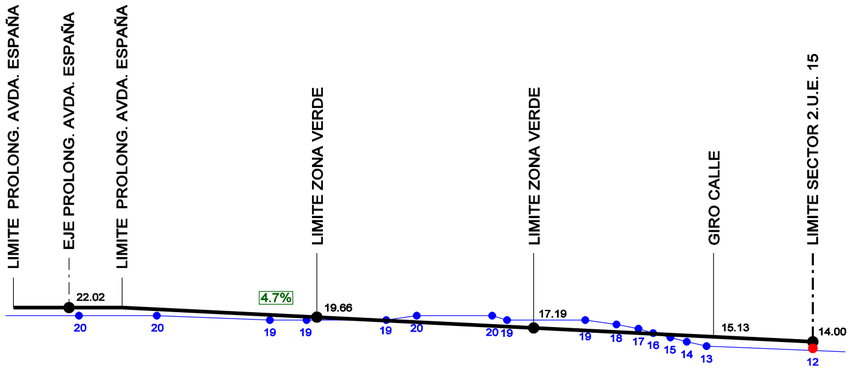
PERFIL LONGITUDINAL C/ PEATONAL - A - y - B -



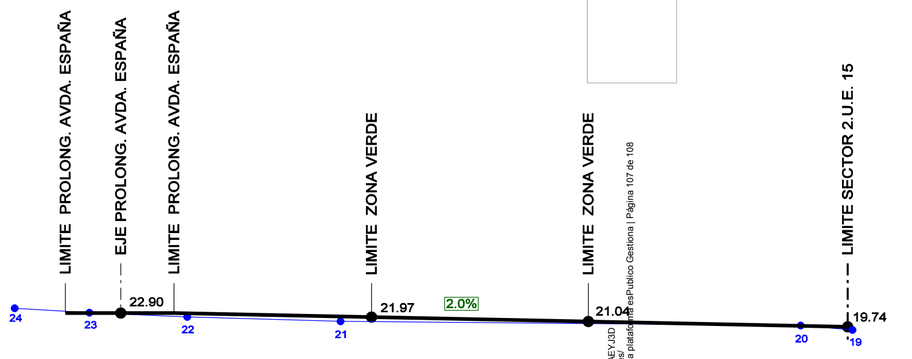
PERFIL LONGITUDINAL C/ MONACO



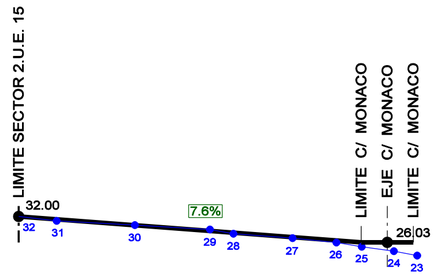
PERFIL LONGITUDINAL C/ PEATONAL - C -



PERFIL LONGITUDINAL C/ - B -



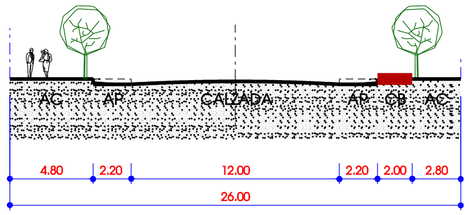
PERFIL LONGITUDINAL C/ - A -

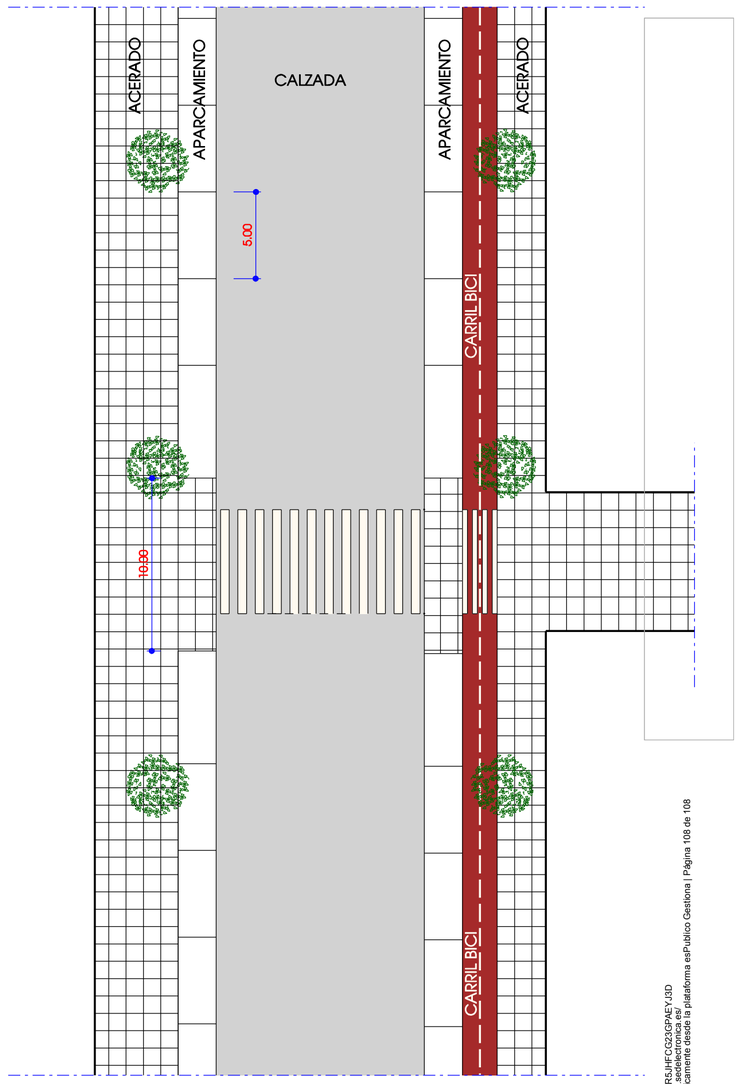


Cód. Validación: 95G56GYDR5JHFCG23GPAEYJ3D
Verificación: https://sede.malaga.es/ca/proxy/validar_documentos
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 108

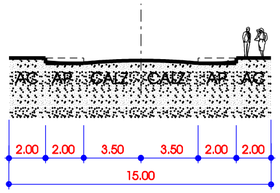
NUMERO	TITULO
O.10	Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras PROPIEDAD : Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	PLANO DE ORDENACION VIARIO PERFILES LONGITUDINALES
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/1000	

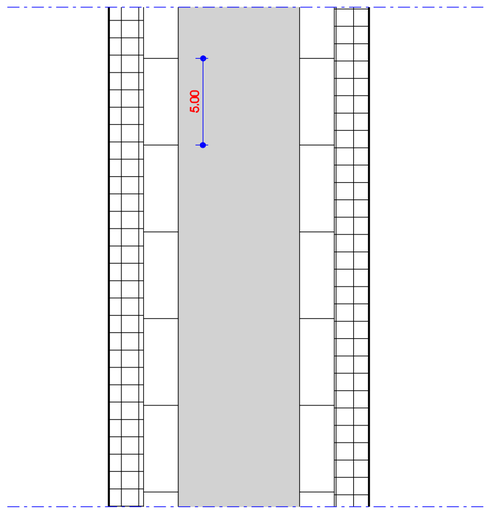
Estudio de Arquitectura
Jose Manuel Villar Alarcon
Coleglado nº 95
C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA



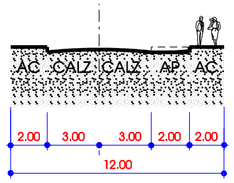


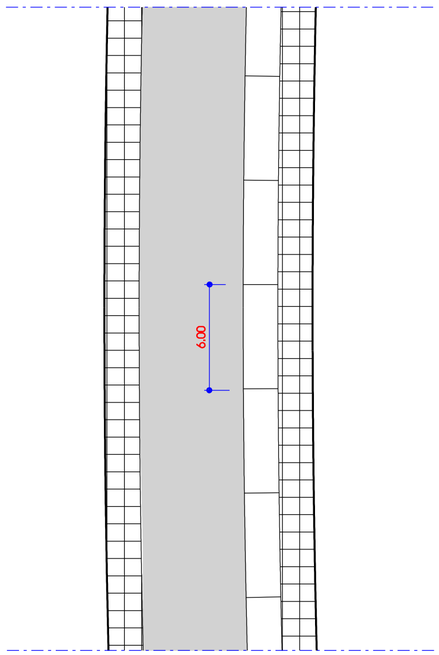
SECCION PROLONGACION AVDA. ESPAÑA





SECCION CALLE -B-





SECCION CALLE MONACO

Cód. Validación: 95GS6GYDR5JHFCQ23GPAEYJ3D
Verificado por Sede Electrónica - Ayuntamiento de Algeciras
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 108

NUMERO O.11	**TITULO** Modificación de la 2.U.E.15 - Vaguada del Acebuchal - Algeciras **PROPIEDAD :** Comisión Gestora de la Unidad de Ejecución 2UE15 "La Vaguada del Acebuchal"
EXPEDIENTE 001/20	**PLANO DE ORDENACION** SECCIONES TIPO DE VIALES
FECHA FEB. 25	
ESCALAS 1/300	**Estudio de Arquitectura** Jose Manuel Villar Alarcon Colegiado nº 95 **C/ Garcia Alix nº 15 ALMERIA**