

DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
26/06/2023 13:41
MEMORIA
2023004000007115

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 6UE 11B. ALGECIRAS (CÁDIZ).
Mayo 2023



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	1/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	1/18



ÍNDICE

MEMORIA

- 1.1. INICIATIVA Y AGENTES INTERVINIENTES
 - 1.1.1. Promotor
 - 1.1.2. Arquitecto
- 1.2. INFORMACIÓN PREVIA
 - 1.2.1. Antecedentes y condicionantes de partida
 - 1.2.2. Emplazamiento
 - 1.2.3. Topografía
 - 1.2.4. Linderos
 - 1.2.5. Superficies
- 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.3.1. Fundamentación
 - 1.3.2. Marco normativo
 - 1.3.3. Contenido Documental
 - 1.3.4. Tramitación
 - 1.3.5. Condiciones urbanísticas establecidas en el PGOU
- 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.4.1. Ámbito de aplicación
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - 1.5.1. Viario y parcelas resultantes.
- 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN
- 1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.8. ESTUDIO ECONÓMICO
- 1.9. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.
- 1.10. ANEXOS

PLANOS

- O1.01. PLANO DE SITUACIÓN E IMPLANTACIÓN EN PGOU.
- O1.02. PLANO DE ESTADO ACTUAL, PREEXISTENCIAS Y TOPOGRÁFICO.
- O1.03. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- O1.04. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- O1.05. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. ZONIFICACIÓN.
- O1.06. REAJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES. ZONIFICACIÓN.
- O1.07. ALINEACIONES Y RASANTES. ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
- O1.08. SECCIÓN DE VIARIO TIPO.



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	2/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	2/18



MEMORIA

1.1 INICIATIVA Y AGENTES INTERVINIENTES

1.1.1 Promotor:

Se redacta el presente documento por iniciativa de:

D. PEDRO JAVIER GAZQUEZ RIOS y Dª. MÓNICA ESCALONA AGUILAR

D. JOSÉ MANZANO RIVERA Y Dª MARGARITA UMBRÍA VILLANUEVA

D. JOSÉ LUIS SANCHEZ BENYAIR

Todos ellos propietarios de parcelas incluidas en la unidad de ejecución y que suman un total de 1685,25 m² lo que supone un porcentaje total del 98,14% de la unidad de ejecución.

1.1.2 Arquitecto:

El presente documento ha sido redactado por D. Juan J. Marc Ruiz con número de colegiación en el COAC N° 620.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida:

El municipio de Algeciras dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 11 de julio de 2001 (publicada en el BOJA de 2 de agosto de 2001), condicionada a la subsanación de algunas determinaciones del documento.

Para el cumplimiento de la citada Resolución, se redactó un Documento de Cumplimiento que fue aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 21 de diciembre de 2001.

La parcela en cuestión en relación con la vigente Ordenación del PGOU así como su posterior Adaptación Parcial a la LOUA, se deduce el terreno Objeto de obras perteneciente al ámbito del suelo urbano NO CONSOLIDADO, en Unidad de Ejecución 6.U.E.11-B, "C/ Tucán", resultante o procedente de la subdivisión anteriormente realizada de la 6.U.E.11 "C/ Tucán" en dos U.E. diferenciadas.

La parcela donde que nos ocupa está incluida en el ámbito de la 6.U.E.11-B "Calle Tucán", estando sujeta a la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, Dentro del ámbito de la citada U.E.

Se observa una porción de la U.E. de aproximadamente 1/3 de la superficie de la Unidad con destino a viario público. de conexión entre el ya ejecutado en la 6.U.E.11-A "Calle Tucán" con otro situado en suelo urbano consolidado al sur de la Unidad (C/ Cabo Ortegá).

El ámbito de la unidad de ejecución se encuentra afectado por la prolongación de la calle Cabo Ortegá, siendo imprescindible realizar la equidistribución de beneficios y cargas, así como la ejecución del citado vial, antes de la concesión de licencias de edificación.

Instrumentos pendientes de aprobación: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

1.2.2 Emplazamiento:

El Estudio de Detalle C/ Bagur, nº14. Algeciras (Cádiz).

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la unidad de ejecución 6UE11B calle Tucán según expediente de rectificación de la unidad de ejecución 6UE11, aprobado definitivamente en Pleno de fecha 2/12/2002.



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	3/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPYRBOYRXQK4JUEU	Página	3/18



1.2.3 Entorno:

La parcela donde se ubica la edificación tiene forma trapezoidal. Presenta siete lados cuyos vértices se identifican con las referencias I, II, III, IV, V, VI y VII en la documentación gráfica.

1.2.4 Linderos:

- Al norte, con parcela 16 de calle Bagur y conexión con viario local.
- Al oeste, con calle Bagur.
- Al sur con parcela nº 12 calle Bagur y conexión con viario local.
- Al este con finca de D. José Manzano Rivera y Dª Margarita Umbria Villanueva

1.2.5 Superficies:

La superficie del ámbito del Estudio de Detalles, es de 1.731,75 m² según PGOU aunque según levantamiento topográfico realizado la superficie real es de 1.717,25 m2.

1.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3.1 Fundamentación:

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que previene el artículo 15.1 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y, para ello, podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El presente documento tiene por objeto el reajuste y la delimitación de la ordenación planteada por el PGOU para esta unidad, la obtención del viario local, y mediante este Estudio de Detalle se establecen las alineaciones y rasantes que posibilítan su ejecución en el ámbito. Además se establecen las alineaciones y rasantes aplicables a las parcelas residenciales resultantes.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El presente documento cumple con el artículo anterior dado que no se modifica el uso urbanístico, no se incrementa el aprovechamiento, no se suprime o reduce suelo dotacional público ni se altera la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP).

El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución al Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa del informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	4/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPYRBOYRXQK4JUEU	Página	4/18



establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

1.3.2 Marco normativo:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de marzo, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

1.3.3 Contenido Documental:

La documentación del presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido para esta figura de planeamiento, en: Art. 66 del Reglamento de Planeamiento. Art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.3.4 Tramitación:

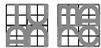
El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución al Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa del informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El proceso de tramitación de los instrumentos de planeamiento y en concreto los Estudios de Detalle será según el art. 32:

- Aprobación inicial por Decreto de Alcaldía.
- Información pública por plazo no inferior a 20 días, y comunicación de la apertura y duración del mismo a los propietarios que figuren en el Registro de la propiedad y en el Catastro.
- Aprobación Definitiva por Pleno Municipal.
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

1.3.5 Condiciones urbanísticas establecidas en el PGOU:

Determinaciones urbanísticas.



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	5/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	5/18



El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la unidad de ejecución 6UE11B calle Tucán según expediente de rectificación de la unidad de ejecución 6UE11, aprobado definitivamente en Pleno de fecha 2/12/2002.

Las determinaciones para su desarrollo son las siguientes:

Clasificación: suelo urbano no consolidado.
 Superficie de la UE: 1.731,75 m2 según PGOU 1.717,25 m2 según levantamiento topográfico.
 Número máximo de viviendas: 5
 Coeficiente de edificabilidad: 0,4 m2/m2
 Máxima edificabilidad: 686,90 m2
 Sistema de actuación: compensación
 Coeficiente de homogeneización: 0,6

Condiciones de la edificación y parcela mínima.

Tipología: Unifamiliar aislada (400 m2)
 Pareada (240 m2)
 Hilera (120 m2)
 Colectiva en bloque horizontal (400 m2).

Altura máxima: 2 plantas o siete metros.

Condiciones de ordenación.

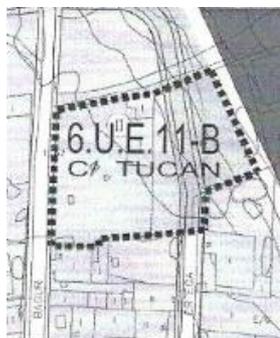
Suelo neto edificable: 1.464,05 m2
 Mínima cesión de aprovechamiento: 10% del aprovechamiento medio.

Condiciones de uso.

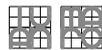
Las reguladas en el título X, capítulo II, sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

Otras consideraciones.

El ámbito de la unidad de ejecución se encuentra afectado por la prolongación de la calle Cabo Ortegá, siendo imprescindible realizar la equidistribución de beneficios y cargas, así como la ejecución del citado vial.



Instrumentos pendientes de aprobación:



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	6/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	6/18



DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA A D I Z I
26/06/2023 13:41
MEMORIA
202300400007115

Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto el reajuste y la delimitación de la ordenación planteada por el PGOU para esta unidad.
El objetivo del PGOU es la obtención del viario local, y mediante este Estudio de Detalle se establecen las alineaciones y rasantes que posibilitan su ejecución en el ámbito. Además se establecen las alineaciones y rasantes aplicables a las parcelas residenciales resultantes.

1.4.1 Ámbito de aplicación:

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la unidad de ejecución 6UE II B calle Tucán según expediente de rectificación de la unidad de ejecución 6UE I 1, aprobado definitivamente en Pleno de fecha 2/12/2002.

1.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

1.5.1 Varios:

Viario: Viario prolongación de la circunvalación urbana, con una superficie de 238,35 m²s de viario.

1.5.2 Parcelas resultantes:

Una vez descontado el viario se presentan dos parcelas:

Parcela A, con una superficie de 1.166,80 m²s.

La edificación estará formada por viviendas unifamiliares aisladas.

Serán de aplicación las siguientes condiciones de aprovechamiento y volumen, procedentes del vigente PGOU al que nos remitiremos subsidiariamente para cualquier indefinición.

- **Parcela mínima:** 400 m²s
- **Frente y fondo mínimo:** Frente mínimo 15 m. fondo mínimo 20 m
- **Ocupación máxima:** 30% en planta baja y 25% plantas superiores
- **Edificabilidad máxima:** 525,05 m²t
- **Nº máximo de viviendas:** 2
- **Altura máxima:** 2 plantas o 7 metros
- **Alineaciones y retranqueos:** 3 metros a linderos

Condiciones de uso

Las reguladas en el título X, capítulo II, sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

Parcela B, con una superficie de 312,10 m²s.

La edificación estará formada por viviendas unifamiliar en hilera.

Serán de aplicación las condiciones de aprovechamiento y volumen, procedentes del vigente PGOU al que nos remitiremos subsidiariamente para cualquier indefinición.



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	7/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	7/18



DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

- **Coefficiente de edificabilidad:** 0,5 m2t/m2s
- **Edificabilidad máxima:** 156,05 m2t
- **Parcela mínima:** 120 m2s
- **Frente y fondo mínimo:** Frente mínimo 6 m
- **Ocupación máxima:** 50%.
- **Nº máximo de viviendas:** 3
- **Altura máxima:** 2 plantas
- **Alineaciones y retranqueos:** 3 metros a frente y 3 metros a fondo

Condiciones de uso

Las reguladas en el título X, capítulo II, sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN.

La LOUA en su sección 2.ª Convenios urbanísticos de planeamiento y en su artículo 30.3.1ª

3. 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.

Por tanto el objeto de este apartado del Estudio de Detalle tiene como objeto la justificación de dicha sustitución en metálico para dar cumplimiento al referido artículo.

Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto (aprovechamiento subjetivo) y la desuperficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior las determinaciones del PGOU sobre la unidad reducen a la ejecución de un viario de conexión y la calificación de las parcelas resultantes con la ordenanza A (viviendas adosadas) y ordenanza b (viviendas en hilera).

Dado que se obtiene una edificabilidad total de 686,90 m2t (aprovechamiento objetivo) y con un máximo de 5 viviendas.

Por tanto para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del área le correspondería una parcela de 147,90 m2s. con una edificabilidad 68,69 m2t para una vivienda.



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	8/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	8/18



Esta edificabilidad es insuficiente para el desarrollo de una promoción de las tipologías resultantes en este Estudio de Detalle, por lo que se propone el pago de cantidad sustitutoria en metálico de este aprovechamiento.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El área posee una superficie de 1.703,70 m2 de 4 propietarios:

- respectivamente y domicilio en calle con Algeciras. Superficie de parcela 471,15 m2s, (27,44 %).
- respectivamente y domicilio en calle D. Algeciras. Superficie de parcela 745,80 m2s, (43,43%).
- Superficie de parcela 468,30 m2s, (27,27 %).
- domicilio en calle Algeciras. Superficie de parcela 32,00 m2s, (1,86%)

De la superficie total será objeto de cesión al Ayuntamiento la destinada al viario público definido:
 -Viario 238,35 m2s

1.8 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

URBANIZACIÓN	Superficie m2s	Precio Euro/m2s	Costes
Urbanización completa de una calle con todos sus servicios	238,35 m2s	100 Euro/m2s	23.835,00 Euros
Urbanización y conexiones exteriores del ámbito			15.000 Euros
TOTAL			38.835,00 Euros

1.9 SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

El acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito del Estudio de Detalle.
 La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Algeciras, mayo de 2023
 El Autor del Proyecto

Juan J. MARC RUIZ
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº 620 DEL COAC



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	9/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	9/18



PRESENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

ESTUDIO DE DETALLE CALLE TUCAN 6.U.E.11-B

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
26/06/2023 13:41
202300400007115

DAMIÁN ROCHA TRIGUERO
Abogado- Técnico Urbanista
C/ San Jose 1, Entreplanta C
11300 LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN
TEL:856.12.52.49
MOVIL: 609457802
e-mail: gestión_urbanistica@hotmail.com

ANEXO: El presente anexo trata de dar luz a la cuestión planteada por esta Excmo. Delegación de Urbanismo en su considerando primero, respecto a si la edificación que se encuentra ejecutada sobre la parcela 03 es legalizable o está en situación de fuera de ordenación.

Atendiendo a la antigüedad de la edificación, la cual se puede corroborar a través de la ortofotos y la certificación gráfica y descriptiva del Catastro, esta se encuentra en situación de A.F.O., debiéndosele aplicar el régimen jurídico específico de dicha categoría.

En La Línea de la Concepción a diecinueve de abril de dos mil veintidós.

DESPACHO DE ABOGADO TECNICO URBANISTA D. DAMIÁN ROCHA TRIGUERO

Página 1/1

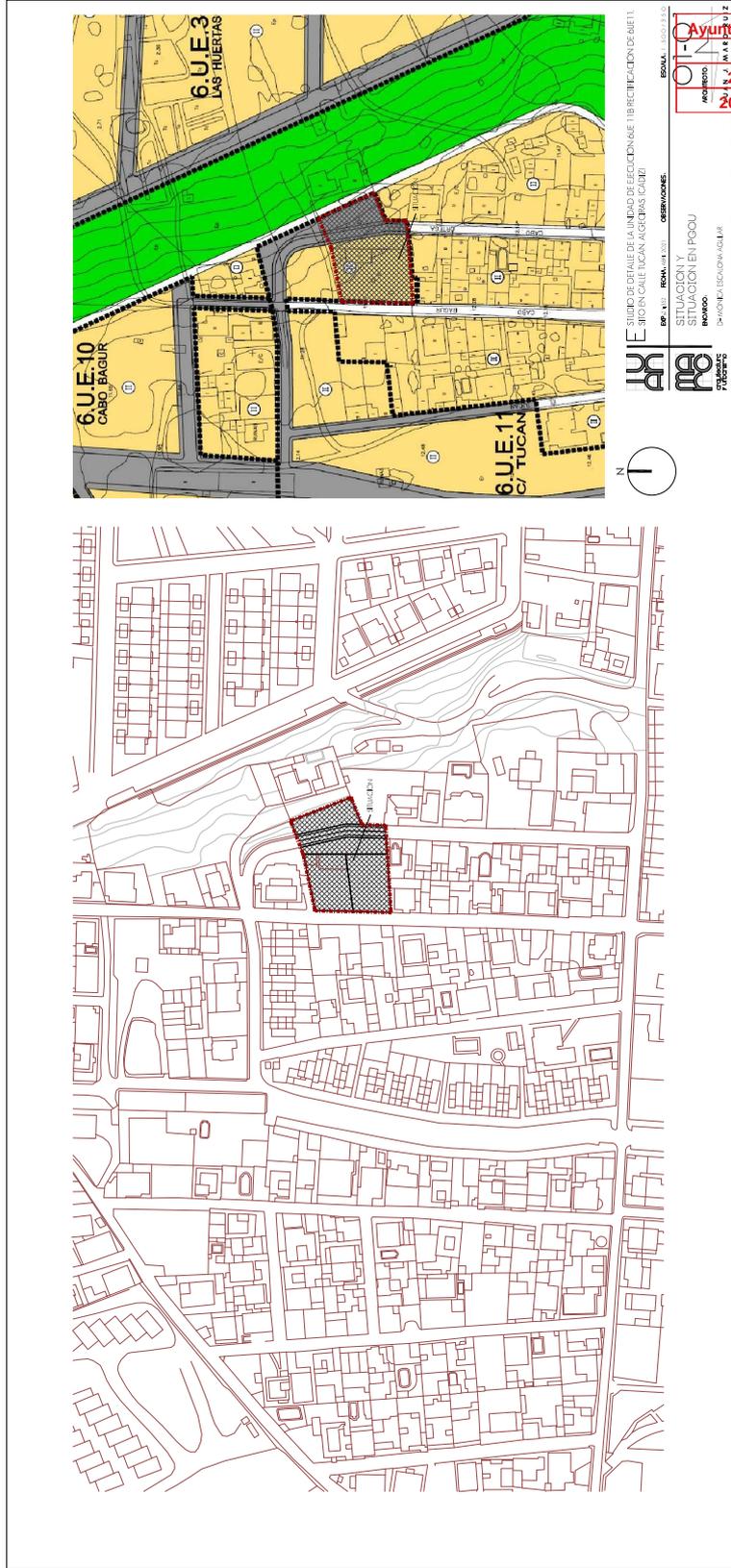
Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	10/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	10/18



DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
28/06/2023 13:41
2023004000007115

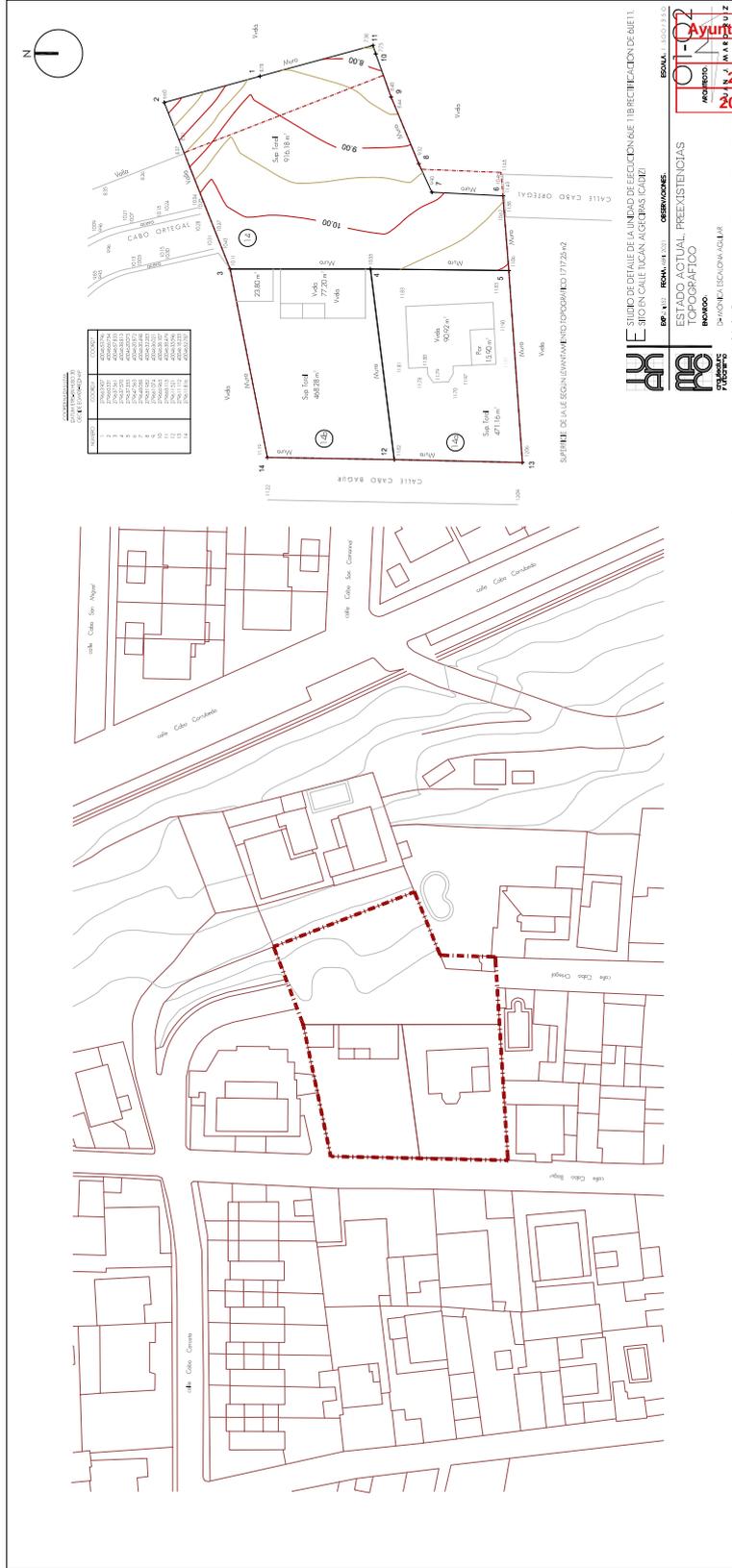
Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	11/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	11/18



PRETENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
 28/06/2023 13:41
 2023004000007115

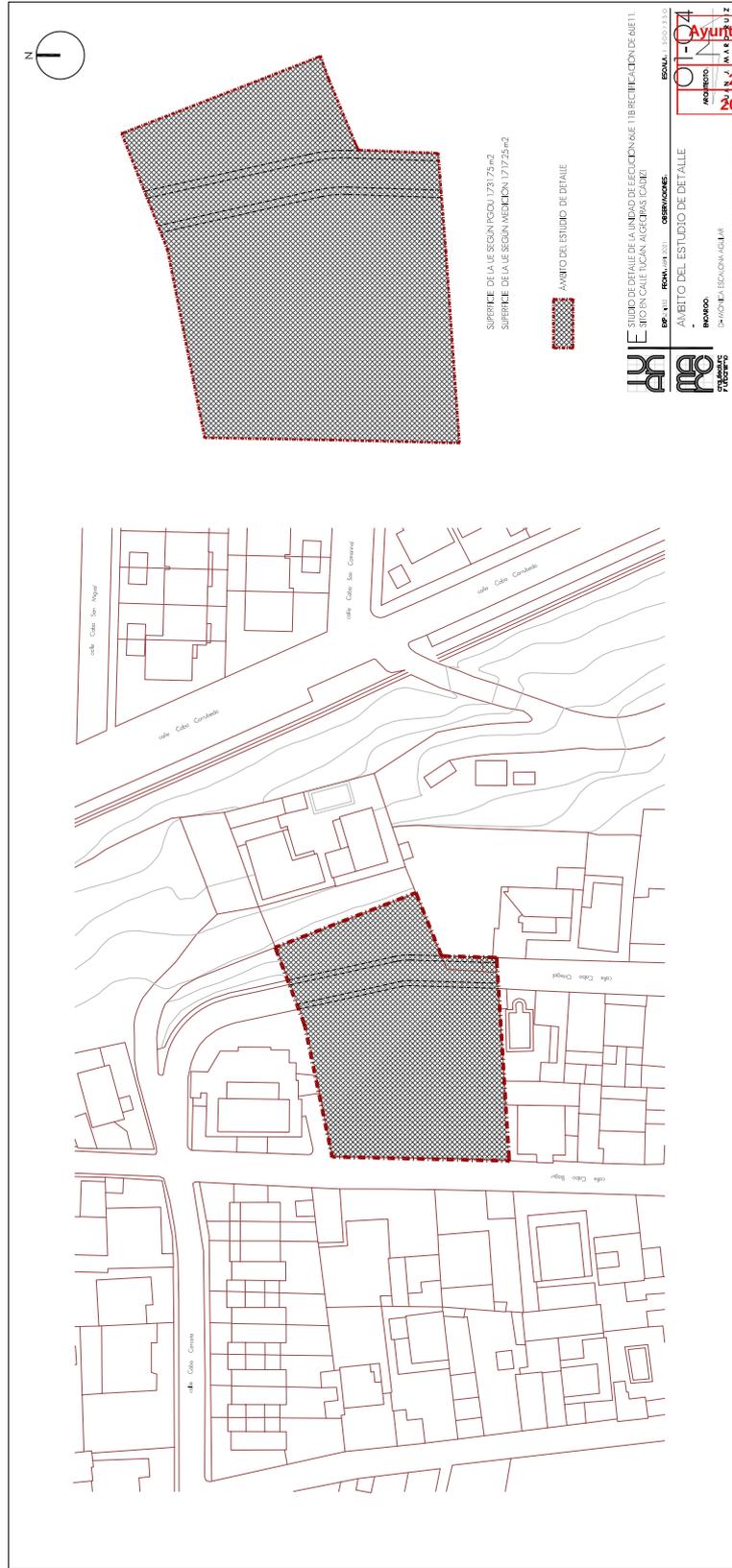
Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	12/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	12/18



DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General



Ayuntamiento de Algeciras
 ENTRADA
 28/06/2023 13:41
 2023004000007115

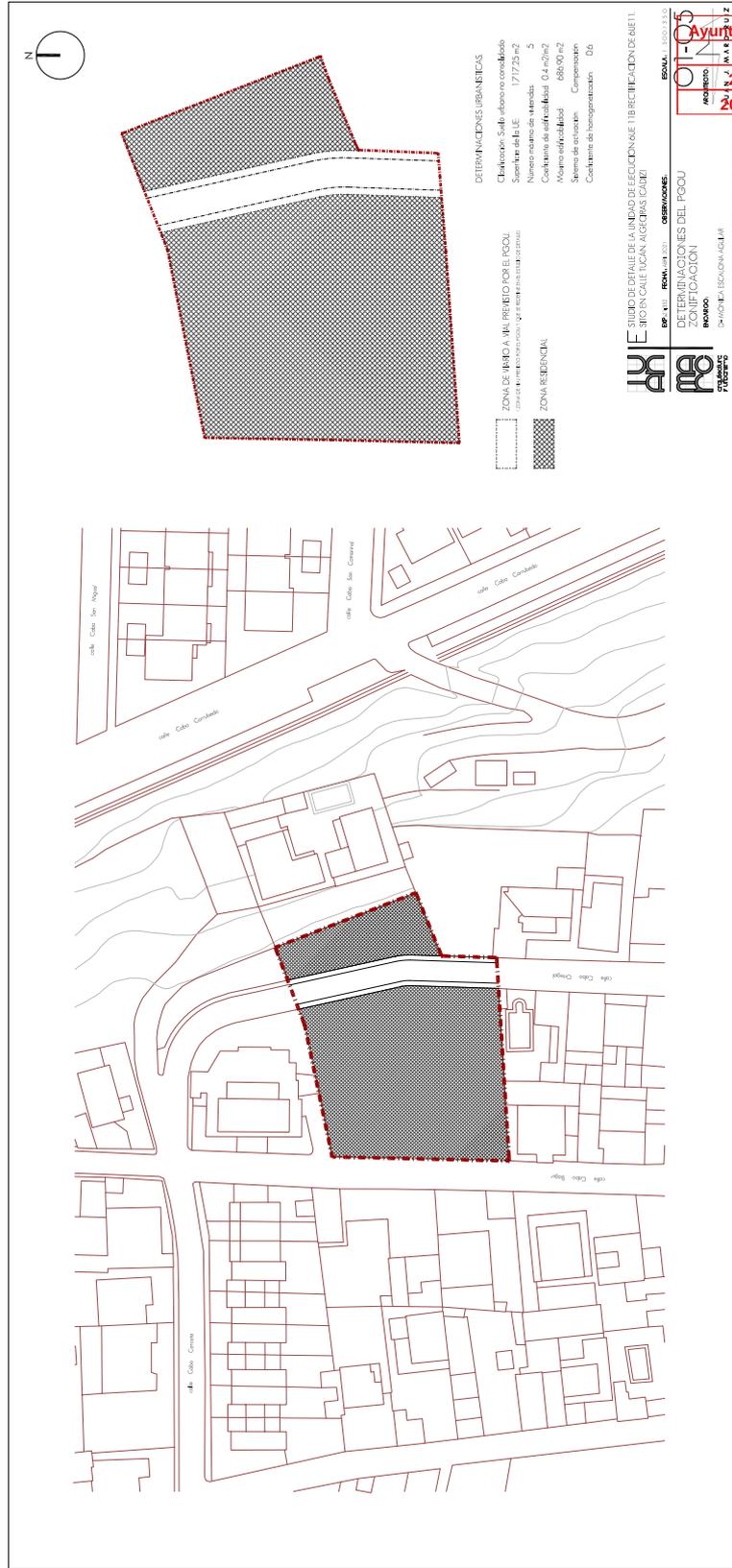
Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	14/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	14/18



DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General



Ayuntamiento de Algeciras

ENTRADA

28/06/2023 13:41

2023004000007115

Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Fecha	26/06/2023 12:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJYZ23BHS4BQR4VLWMI	Página	15/18



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Fecha	02/08/2023 09:24:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTOZFPPYRBOYRXQK4JUEU	Página	15/18



