

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, se ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
27/07/2021 13:58
202100500006150

## ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS BV1-BV2 Y BV3 DEL PERI EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR". ALGECIRAS (CÁDIZ).

**Promotor: BAHÍA TULÚS S.L.**

**Arquitecta: Cristina Nohet Rosillo.**

Julio 2021

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM</a>	Página	1/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE</a>	Página	1/12



Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, se ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
27/07/2021 13:58
2021005000006150

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANAS BV1-BV2 Y BV3 DEL PERI EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR"

## INDICE

### MEMORIA

- INTRODUCCION Y AMBITO
- ANTECEDENTES
- OBJETO
- JUSTIFICACION Y MARCO NORMATIVO
- NUEVA ORDENACION PROPUESTA

### PLANOS

- P1. SITUACION
- P2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO ACTUAL
- P3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO MODIFICADO

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM</a>	Página	2/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE</a>	Página	2/12



## INTRODUCCIÓN Y ÁMBITO

El presente documento, **Estudio de Detalle. Manzanas BV1-BV2 y BV3 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) en la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur"**, se promueve a instancias de **Bahía Túlús S.L.**, propietario -en pleno dominio- de las citadas parcelas pertenecientes a dicha unidad de ejecución, inscritas en el Registro de la Propiedad número 1 de Algeciras con los números 87.786 y 87.788 respectivamente.

El ámbito de la presente modificación es de 20.000 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la suma de la superficie de la parcela BV1/BV2, con una superficie registral de 11.065 m<sup>2</sup>, y la de la parcela BV3, con una superficie registral de 8.935 m<sup>2</sup>.

El suelo está clasificado por el planeamiento vigente, adaptado parcialmente a la L.O.U.A. (Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) como suelo urbanizable ordenado transitorio.

Los terrenos están urbanizados totalmente y por tanto tiene todos los servicios que establece la legislación urbanística. Es decir, son terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y se ha ejecutado de conformidad con sus determinaciones (art. 45.1.c de la LOUA) para ser considerados como suelo urbano consolidado.

## ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, dentro de sus competencias urbanísticas y de acuerdo con la legislación aplicable promovió la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio cuyo texto refundido databa del año 1990. Esta Revisión del planeamiento general concluye el 11 Julio de 2001 con la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001, cuyas determinaciones, para el sector objeto de este Plan Especial, fueron ratificadas con la aprobación posterior del Texto Refundido del PGMO por el Ayuntamiento-Pleno.

En desarrollo de las determinaciones del PGOU, se aprobó definitivamente el 30/01/2007, por el Ayuntamiento-Pleno el Plan Especial correspondiente a la unidad de ejecución 5.U.E.9 proponiendo una ordenación de carácter unitario e integrador con las unidades de ejecución 2.P.E.11 "ACCESO SUR " y 5.U.E.8 "SOTO REBOLO" resolviendo uno de los objetivos propuestos por el PGMO de Algeciras: la prolongación de la Avda. 28 de Febrero en San García y su conexión con la zona oeste de la ciudad, a través del sistema general viario y su conexión con la glorieta del ramal del Acceso Sur al Puerto de la Bahía de Algeciras.

En ejecución de este Plan Especial se aprueba el proyecto de reparcelación de esta unidad y el proyecto de urbanización del sector que obtiene aprobación definitiva por Decreto de Alcaldía de 9/05/2008.

Igualmente se ha aprobado por el Ayuntamiento-Pleno el 18 de mayo 2009 la adaptación parcial del dicho PGOU a la LOUA, habiéndose publicado en el BOP nº 226 de 25 de Noviembre de 2009.

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Página	3/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Página	3/12



Posteriormente fue tramitada y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno el 4 de diciembre de 2009, la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de Ejecución 5.U.E.9, motivada por diversos ajustes de la ordenación detallada del Plan Especial aprobado definitivamente.

Asimismo, fue aprobada y ratificada la modificación del proyecto de reparcelación de dicha unidad el 4 de diciembre de 2009.

Posteriormente se produjo una nueva modificación del Plan Especial que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 4 enero de 2011.

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2017 acordó aprobar definitivamente el "PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI EN MANZANAS BV1, BV2 Y TE.4 DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5, U.E. 9 LOS PASTORES SUR, promovido por la entidad BAHIA TULUS, S.L. mediante modificación puntual del PERI en las manzanas BV1-BV2 y TE4 de la Unidad de Ejecución 5.U.E.9 Los Pastores Sur, publicándose en el BOP nº225 de 24 de noviembre de 2017 sus Normas Urbanísticas en el BOP nº 226 de 27 de noviembre de 2017. Bajo el asiento nº 1, se procedió a su inscripción en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento; así como a su depósito en la Unidad Registral Autonómica creada al efecto, con número de Registro 7.454, en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro Registro de Algeciras de la Unidad Registral de Cádiz, conforme dispone el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el trasvase de 400 m2 de edificabilidad -de uso residencial- desde la parcela BV1-BV2 a la parcela BV3.

Parcelas PERI 5.U.E.9	Finca Registral	Finca Catastral	Edificabilidad Actual (m2t)	Edificabilidad Nueva (m2t)
BV1-BV2	87.786	9190902TE7999S0001LL	11.855	11.455
BV3	87.788	9090801TE7999S0001FL	6.144	6.544

## JUSTIFICACION Y MARCO NORMATIVO

El Plan Especial de Reforma Interior 5.U.E.9 "Los Pastores Sur", en su capítulo Ordenanzas, Título Régimen Urbanístico del Suelo; punto 2, está redactado en los siguientes términos:

*2.- Estudios de Detalle*

*Aunque el presente Plan Especial tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse éstos con los siguientes objetivos:*

*Completar las alineaciones y rasantes.*

*Adoptar o reajustar las alineaciones y rasantes.*

*Precisar o reajustar los volúmenes.*

*En este último caso el alcance de su ámbito deberá coincidir al menos con el de una manzana completa definida en el PERI, no pudiendo alterar sustancialmente las determinaciones de éste, exigiendo en caso*

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Página	4/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Página	4/12



contrario su modificación total o puntual.

En cuanto a su contenido y documentación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el art. 25 de las NNUU del PGMO vigente.

Se permitirá la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las manzanas afectadas, para cuando se requiera un trasvase de volumen de una a otra dentro del ámbito del sector o del delimitado por las manzanas afectadas. Se considerará que no se produce alteración sustancial de las determinaciones del Plan Especial, siempre que el volumen a trasvasar no sea superior al 15 % del total del ámbito delimitado. Si fuera superior al 15 % será necesario efectuar dicho trasvase de volumen mediante modificación puntual del Plan Especial.

En el presente caso, no se produce una alteración sustancial por cuanto en el ámbito del Estudio de Detalle el volumen a trasvasar (edificabilidad de 400 m2t) es menor al 15% del volumen total de las parcelas BV1-BV2 y BV3 (17.999 m2t)

$$15\% \times 17.999 \text{ m}^2 = 2.699,85 \text{ m}^2 > 400 \text{ m}^2$$

Por otra parte, el presente Estudio de Detalle tiene, asimismo, su justificación normativa en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus modificaciones posteriores, y con carácter supletorio el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Reglamento de Gestión Urbanística, así como en las normas urbanísticas del PGOU de Algeciras.

En consecuencia, el Estudio de Detalle es el documento válido para reajustar las edificabilidades asignadas inicialmente a las parcelas BV1-BV2 y BV3 en el PERI 5.UE.9 "Los Pastores Sur".

#### MODIFICACIÓN DE CONDICIONES PROPUESTA EN LAS PARCELAS BV1-BV2 Y BV3

El trasvase de edificabilidad que se propone entre las parcelas pretende reajustar los volúmenes de edificatorios en cada una de ellas, y permitir el desarrollo de un proyecto residencial unitario y coherente con el ya iniciado en la parcela BV3, recurriendo al mismo tipo de solución arquitectónica actualmente en construcción.

El resto de las demás determinaciones urbanísticas de cada parcela, así como las condiciones generales de edificación son las mismas establecidas en el PERI 5.UE.9 "Los Pastores Sur".

Parcelas PERI 5.UE.9	Superficie (m2)	Edificabilidad Actual (m2t)	Edificabilidad Modificada (m2t)	Nº de viviendas	Altura (nº plantas)	Usos y Tipología
BV1-BV2	11.065	11.855	11.455	136	IV	Residencial Colectiva Bloque
BV3	8.935	6.144	6.544	64	IV	Residencial Colectiva Bloque
	20.000	17.999	17.999	200		

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Página	5/9



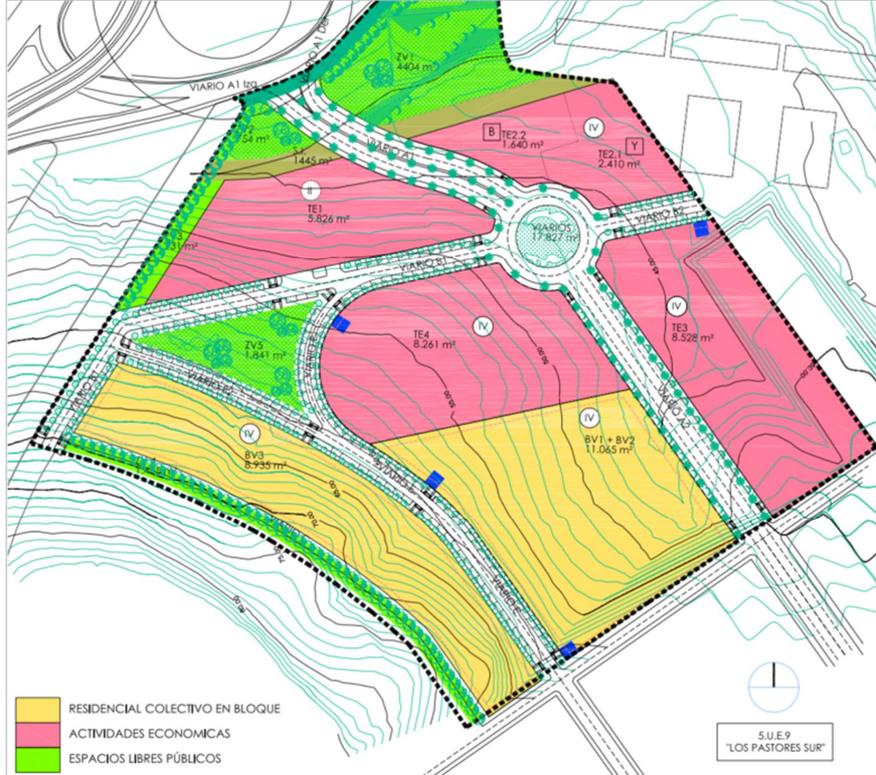
Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Página	5/12



Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, se ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Ordenación pormenorizada. Modificado PERI 5.U.E.9 "Los Pastores Sur":

(Aprobación definitiva en fecha 28/04/2017)



En consecuencia, en el ámbito del **Estudio de Detalle Manzanas BV1-BV2 Y BV3 del PERI en la Unidad de Ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur"** las nuevas determinaciones de parcelas quedan en la siguiente forma:

Parcela	Tipología	Superficie	Techo Máx. Edif.	e = M2/M2	Alturas	Nº Viviendas
BV1-BV2	Residencial Colectiva en Bloque	11.065	11.455	1,035	IV	136
BV3	Residencial Colectiva en Bloque	8.935	6.544	0,732	IV	64

Algeciras, 27 de julio de 2021.

  
**Fdo. Cristina Nohet Rosillo**  
**Arquitecta**

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Página	6/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Página	6/12



Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, se ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



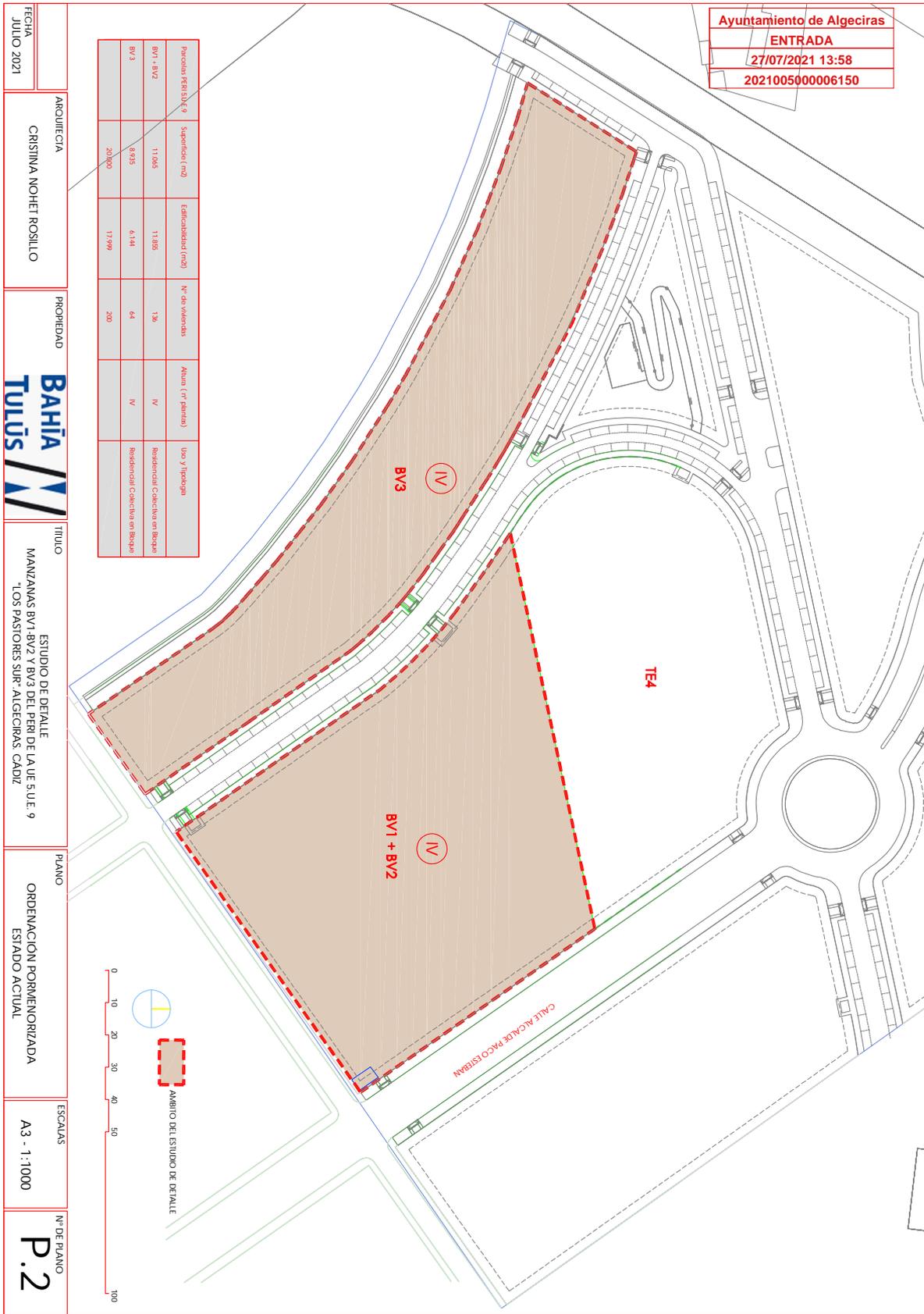
Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM</a>	Página	7/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE</a>	Página	7/12



Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, se ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



FECHA JULIO 2021	ARQUITECTA CRISTINA NOHET ROSILLO	PROPIEDAD <b>BAHIA TULÚS</b>	TÍTULO ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS BV1-BV2 Y BV3 DEL PERI DE LA UE S.U.E. 9 LOS PASTORES SUR- ALGECIRAS CÁDIZ	PLANO ORDENACIÓN POR MEMORADA ESTADO ACTUAL	ESCALAS A3 - 1:1000	Nº DE PLANO <b>P.2</b>
---------------------	--------------------------------------	---------------------------------	--	---	------------------------	---------------------------

Parcela PERI S.U.E. 9	Superficie (m <sup>2</sup> )	Entidad (m <sup>2</sup> )	Nº de viviendas	Ajunt. (r.ª parcia)	Uso y tipología
BV1 + BV2	11.095	11.895	136	IV	Residencial Colectiva en Bloque
BV3	8.935	6.144	64	IV	Residencial Colectiva en Bloque
	20.030	17.999	200		

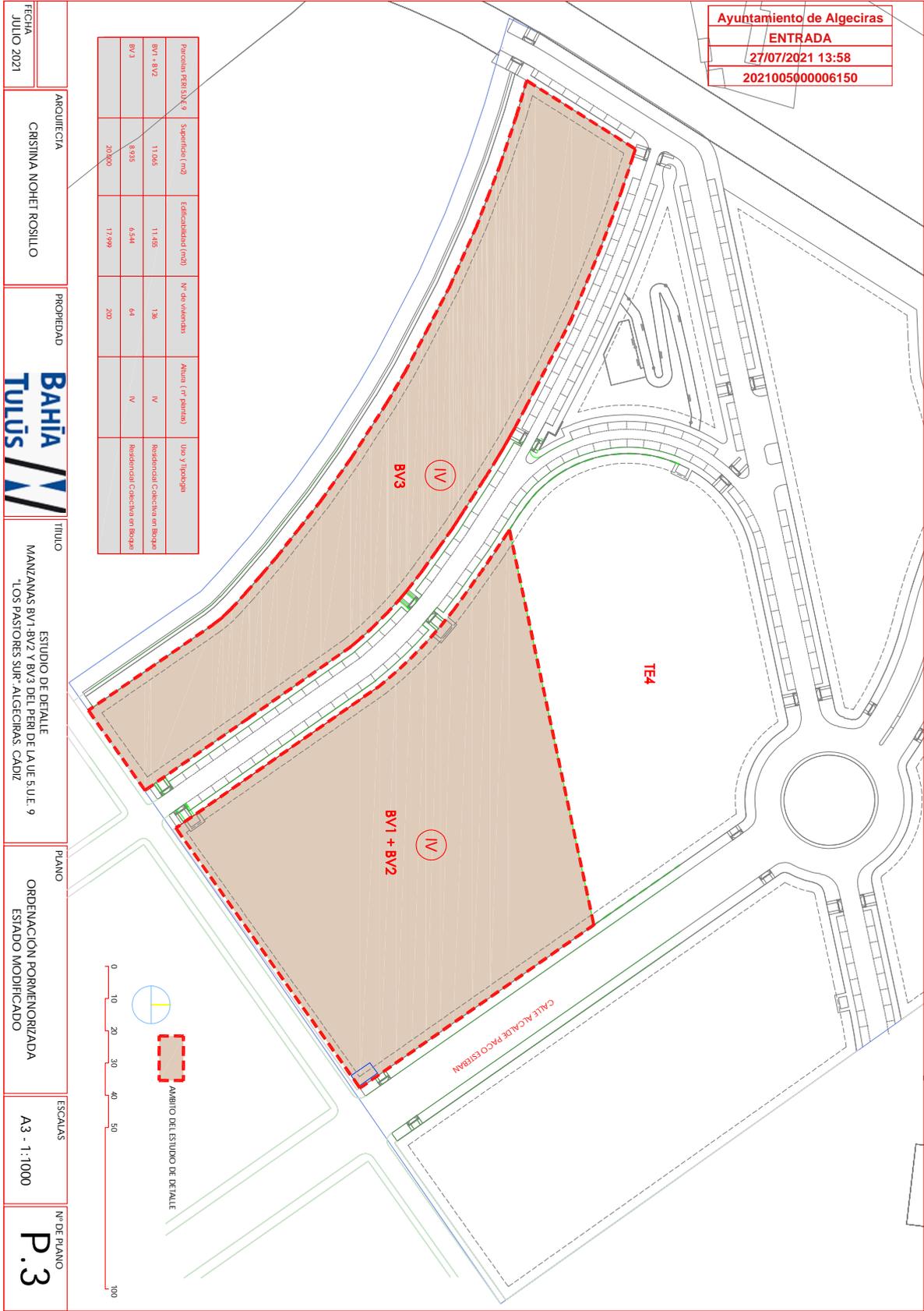
Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNVY4WUTWBWG4MYBIM</a>	Página	8/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE</a>	Página	8/12



Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, se ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



FECHA JULIO 2021	ARQUITECTA CRISTINA NOHET ROSILLO	PROPIEDAD <b>BAHIA TULÚS</b>	TÍTULO ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS BV1-BV2 Y BV3 DEL PERI DE LA UE S.U.E. 9 LOS PASTORES SUR- ALGECIRAS CÁDIZ	PLANO ORDENACIÓN POR MENORCADA ESTADO MODIFICADO	ESCALAS A3 - 1:1000	Nº DE PLANO <b>P.3</b>
---------------------	--------------------------------------	---------------------------------	--	--	------------------------	---------------------------

Parcela PERI S.U.E. 9	Superficie (m <sup>2</sup> )	Enteñabilidad (m <sup>2</sup> )	Nº de viviendas	Ajunt. (r/ parnis)	Uso y tipología
BV1 + BV2	11.095	11.495	136	IV	Residencial Colectiva en Bloque
BV3	8.935	6.544	64	IV	Residencial Colectiva en Bloque
	20.030	17.999	200		

Código Seguro de Verificación	IV7E24A2LNYY4WUTWBWG4MYBIM	Fecha	27/07/2021 13:58:08
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNYY4WUTWBWG4MYBIM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7E24A2LNYY4WUTWBWG4MYBIM</a>	Página	9/9



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE</a>	Página	9/12



El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26/11/21, ha dispuesto aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
26/08/2021 12:34
2021005060006933

ESTUDIO DE DETALLE. MANZANAS BV1-BV2 Y BV3 DEL PERI EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR"

## RESUMEN EJECUTIVO

### ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS BV1-BV2 Y BV3 DEL PERI EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR", ALGECIRAS (CÁDIZ).

(En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

**Promotor:** BAHÍA TULÚS S.L., con CIF B-91498618 y domicilio social en Calle Almendralejo, nº 5 C.P. 41019 Sevilla y tlf. 954999320.

#### 1. ANTECEDENTES

Con fecha 30/01/2007 se aprobó definitivamente, por el Ayuntamiento-Pleno el Plan Especial correspondiente a la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur".

En ejecución de este Plan Especial se aprueba el proyecto de reparcelación de esta unidad y el proyecto de urbanización del sector que obtiene aprobación definitiva por Decreto de Alcaldía de 9/05/2008.

Con fecha 04/12/2009 fue probada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno, la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de Ejecución 5.U.E.9, motivada por diversos ajustes de la ordenación detallada del Plan Especial aprobado definitivamente. Asimismo, fue aprobada y ratificada la modificación del proyecto de reparcelación de dicha unidad el 4 de diciembre de 2009.

Posteriormente, se produjo una nueva modificación del Plan Especial que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 4 enero de 2011.

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2017 acordó aprobar definitivamente el "PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI EN MANZANAS BV1, BV2 Y TE.4 DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5, U.E. 9 LOS PASTORES SUR."

#### 2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle afecta a las Manzanas BV1-BV2 y BV3 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) en la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7EHX2TCAOMZDGDWYMHPZZUME	Fecha	26/08/2021 12:33:55
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EHX2TCAOMZDGDWYMHPZZUME">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EHX2TCAOMZDGDWYMHPZZUME</a>	Página	1/3



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE</a>	Página	10/12





Parcelas PERI 5.U.E.9	Superficie (m2)	Edificabilidad Actual (m2)	Edificabilidad Modificada (m2)	Nº de viviendas	Altura (nº plantas)	Usos y Tipología
BV1-BV2	11.065	11.855	11.455	136	IV	Residencial Colectiva Bloque
BV3	8.935	6.144	6.544	64	IV	Residencial Colectiva Bloque
	20.000	17.999	17.999	200		

Algeciras, 27 de julio de 2021.



Fdo. **Cristina Nohet Rosillo**  
Arquitecta

Código Seguro de Verificación	IV7EHX2TCAOMZDGDWYMHPZZUME	Fecha	26/08/2021 12:33:55
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	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EHX2TCAOMZDGDWYMHPZZUME	Página	3/3



Código Seguro de Verificación	IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Fecha	14/12/2021 08:21:33
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/IV7FGCBOHIXDJTVMXVOWB4TBGE	Página	12/12

