

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
2021005000004957

## MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SA "ACEBUCHAL BAJO" DE ALGECIRAS.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

V4

MARZO 2021

ARQUITECTOS

JOSÉ Mº TORO FERNÁNDEZ DE PEÑARANDA

LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

VALENTÍN MADARIAGA PARIAS

1

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	1/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	1/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Acctal.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

## CONTENIDOS

<b>1. MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>3</b>
1.1 ANTECEDENTES	3
1.2 OBJETO	4
1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	4
<b>2. MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>	<b>5</b>
2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICIACIÓN	5
2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	6
2.3 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	7
2.4 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	7
2.5 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS	8
<b>3. ORDENANZAS</b>	<b>8</b>
<b>4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>20</b>
<b>5. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>21</b>
5.1 DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS	21
5.2 CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.	22
5.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	22

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	2/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	2/30



# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.1 ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado denominado SA "Acebuchal Bajo", fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Corporación Municipal en sesión plenaria celebrada el 13 de agosto de 1992, en función de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1987. El 12 de noviembre de 1999 se aprobó una modificación del Plan Parcial para ajustar la superficie del polígono a su verdadera dimensión, recoger el trazado definitivo del acceso norte al Puerto, adaptar el número de viviendas el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento, facilitar la incorporación de la empresa urbanizadora Hispania de Fomento y Señalizaciones al proceso de urbanización y ajustar el número de alturas máximas para la tipología de viviendas colectivas.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras fue 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. Finalmente, y con el objeto de tener un Documento único y completo de la revisión – adaptación, se elaboró el Texto Refundido de la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana. El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA fue aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.

Este planeamiento general vigente incorpora el Plan Parcial de Ordenación del sector SA "Acebuchal Bajo" como Área de Planeamiento Incorporado, conforme a su artículo 313.5 b), recogiendo sus parámetros urbanísticos en las fichas denominadas 2.U.E.13 ERMITA DEL ACEBUCHAL, 2.U.E.14.LADERA DEL ACEBUCHAL, 2.U.E.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL, 7.U.E.2 ACEBUCHAL NORTE I, 7.U.E.3 ACEBUCHAL NORTE II y 7.U.E.4 ACEBUCHAL NORTE III, en las que se indican sus condiciones y determinaciones complementarias.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	3/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	3/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.

## 1.2 OBJETO

La presente modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SA "Acebuchal Bajo" de Algeciras se redacta a solicitud de GUADACORTE S.A., de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística.

Su objeto es modificar las ordenanzas del Plan Parcial con la finalidad de posibilitar otros usos compatibles dentro de la zona correspondiente a la vivienda colectiva. Se modifican así las condiciones particulares de la zona VIVIENDA COLECTIVA, clarificando la compatibilidad de los usos pomenorizados según la definición de los usos del Plan General para la edificabilidad comercial asignada expresamente a determinadas parcelas de esta zona en los cuadros de aprovechamiento. Para ello se procede a la actualización de las CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA, y se define un nuevo ámbito de ordenanza denominada ZONA COMERCIAL-HOSTELERO.

La viabilidad de esta modificación, que no afecta a la ordenación estructural del PGOU, se justifica por artículo 313. *Delimitación del Suelo Urbanizable Programado apartado b) Los Ámbitos de Planeamiento Incorporados (API)*, de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras, en el que se establece que *"Podrán alterarse de forma aislada las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación del Plan General"*.

La presente modificación no debe ser sometida ningún tipo de instrumento de prevención y control ambiental, en virtud de lo establecido en sus artículos 36 y 40 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la categoría 12 de su Anexo I.

## 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación se refiere al sector SA Acebuchal Bajo del anterior PGOU y que constituye suelo urbanizable en transición – Área de Planeamiento Incorporado. Por tanto, afecta a todos los polígonos delimitados en el plan parcial que corresponden con las siguientes Áreas del Plan General Vigente: 2.U.E.13 ERMITA DEL ACEBUCHAL, 2.U.E.14.LADERA DEL ACEBUCHAL, 2.U.E.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL, 7.U.E.2 ACEBUCHAL NORTE 1, 7.U.E.3 ACEBUCHAL NORTE II y 7.U.E.4 ACEBUCHAL NORTE III

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	4/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	4/30



## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICIACIÓN

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SA "Acebuchal Bajo" de Algeciras, para el polígono 4, prevé una superficie máxima edificable de 148.573 m<sup>2</sup>, con un total de 1.455 viviendas. De la edificabilidad total prevista, 8.200 m<sup>2</sup> se destinan a uso comercial, parte de los cuales se aplican a justificar la dotación de las reservas de equipamiento comercial establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, de 3 m<sup>2</sup> por vivienda (5.979 m<sup>2</sup> para las 1.993 viviendas de todo el sector, 4.365 m<sup>2</sup> para las 1.455 viviendas del polígono 4).

Los 8.200 del uso comercial se distribuye en las parcelas de la zona VIVIENDA COLECTIVA 4-3, 4-7, 4-9, 4-10 y 4-11, de la siguiente manera:

PARCELA	SUPERFICIE	COEF M2/M2	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	SUP. RESID.	SUP. COM.
4-3	10.526	1,9428	20.450	195	17.550	2.900
4-7	12.122	0,9874	11.970	104	10.970	1.000
4-9	9.233	1,4513	13.400	134	12.000	1.400
4-10	15.085	0,9744	14.700	120	13.100	1.600
4-11	5.684	1,1748	6.678	56	5.378	1.300
					TOTAL	8.200

En la medida que se han ido edificando las parcelas del ámbito, y dado que la normativa del Plan Parcial establece como uso autorizado el uso comercial en las plantas bajas de la zona vivienda colectiva, la dotación de superficie comercial se ha ido cubriendo con las construcciones en las parcelas 4-6, 4-7, 4-9 y 4-11, alcanzando en la actualidad un total de 5.291 m<sup>2</sup> construidos que serían suficiente para cubrir todas las reservas requeridas conforme al Anexo del Reglamento del Planeamiento para las viviendas del polígono 4:

PARCELA	SUPERFICIE	COEF M2/M2	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	SUP. RESID.	S.CONSTRUIDA COMERCIAL
4-6	6.692	1,7299	11.577	128	11.577	2.499
4-7*	12.122	0,9874	11.970	104	10.970	399
4-9	9.233	1,4513	13.400	134	12.000	1.134
4-11	5.684	1,1748	6.678	56	5.378	1.259
					TOTAL	5.291

\* La parcela 4-7 fue objeto de parcelación en 7 unidades. La superficie construida comercial considerada en esta tabla se ubica en la parcela 4-7-3.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	5/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	5/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

En el caso de que el resto de parcelas del polígono 4 aún sin edificar agotasen la edificabilidad comercial asignada por el Plan Parcial, se alcanzaría una cifra de 9.051 m2 de superficie comercial, sobrepasando la superficie edificable máxima comercial de 8.200 m2 indicada como determinación complementaria en el Plan General para este ámbito de planeamiento incorporado.

En tanto que la normativa del Plan Parcial sólo establece el uso autorizado para la zona comercial el uso comercial y de almacén, además del uso de oficina como uso complementario al anterior, se hace necesario definir usos otros usos compatibles que permitan diversificar las actividades económicas generadoras de empleo en la zona evitando exceder la superficie máxima comercial prevista para el sector, teniendo en cuenta que con la superficie comercial ya construida se garantiza la dotación de este uso requerida por la normativa de 3 m2 por vivienda en todo el polígono.

## 2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

El régimen de esta modificación se atiene a las determinaciones del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina que que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

La modificación se establece por la misma clase de instrumento, en este caso el Plan Parcial, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, teniendo idénticos efectos.

La innovación atiende a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento, establecidas en el apartado 2 del artículo 36:

Respecto a la ordenación:

- La modificación se limita a revisar y clarificar la compatibilidad de los usos pormenorizados, según la actual definición de los usos del Plan General, para la edificabilidad comercial asignada expresamente a determinadas parcelas de la zona VIVIENDA COLECTIVA, actualizando así sus condiciones de uso para permitir cumplir con mayor eficacia las necesidades del desarrollo urbanístico sin desvirtuar las líneas básicas de la ordenación originaria. De esta manera se persigue el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, y de las reglas de ordenación reguladas en la ley. No se alteran infraestructuras, servicios, dotaciones o zonas verdes.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	6/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	6/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

- Esta modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo, ni desafecta suelo de destino público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos a VPO de manera que hubiera de contemplar medidas compensatorias.
- Esta modificación no identifica o delimita ámbitos del Habitat Rural Diseminado.
- Esta modificación no altera especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- Esta modificación no tiene por objeto ningún cambio de uso para destino a residencial.

Respecto a la documentación:

El contenido documental de esta modificación permite el desarrollo completo de las determinaciones afectadas que se limitan a la nueva redacción de las ordenanzas del plan parcial, incorporando el plano de ordenación O.1-07 en el que se reflejan las zonas de ordenanza.

Respecto al procedimiento:

La competencia para la aprobación definitiva de esta modificación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. No se requiere dictamen del Consejo Consultivo en tanto que no se afecta a zonas verdes o dotaciones.

## 2.3 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos y criterios de la ordenación coinciden con los del Plan Parcial aprobado, planteándose exclusivamente los ajustes necesarios para permitir diversificar las actividades económicas generadoras de empleo en la zona, evitando una acumulación excesiva de superficie comercial, garantizando en todo caso las reservas de equipamiento comercial necesarias en función del número de viviendas previstas en el polígono 4.

## 2.4 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El alcance de la modificación afecta exclusivamente a las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector SA "Acebuchal Bajo" de Algeciras, con el alcance que se desarrolla en el apartado siguiente.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	7/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	7/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

## 2.5 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Se modifican las CONDICIONES DE USO DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE VIVIENDA COLECTIVA, estableciendo que su aplicación se limitará a la superficie residencial asignada en los cuadros de aprovechamiento a las parcelas señaladas en los planos de zonificación, y se añade un nuevo ámbito de ordenanza denominada ZONA COMERCIAL-HOSTELERO, que será aplicable a la superficie comercial asignada expresamente en los cuadros de distribución de aprovechamiento a las parcelas sin edificar a esta ordenanza.

## 3. ORDENANZAS

### PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SA "ACEBUCHAL BAJO", DE ALGECIRAS

#### CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

##### Artículo 20. ZONAS O AMBITOS DE ORDENANZA

Cada una de las manzanas edificables resultantes de la ordenación efectuada por este Plan está incluida en una zona o ámbito de ordenanza, para la atribución de los usos, aprovechamiento y restantes determinaciones de ordenación que le corresponden: En el plano de Zonificación se designa la zona de ordenanza que corresponde a cada manzana.

Las zonas de distinta ordenanza son las siguientes:

VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 VIVIENDA COLECTIVA  
 ACTIVIDADES  
 COMERCIAL  
 EQUIPAMIENTO SOCIAL  
 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
 COMERCIAL-HOSTELERO

##### Artículo 21. INDICE DE EDIFICABILIDAD

El índice de edificabilidad es un parámetro que determina el aprovechamiento edificatorio que el Plan asigna a cada zona. Se expresa en metro cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo neto edificable.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	8/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	8/30



Artículo 22. EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PARCELA

La superficie máxima de techo edificable en cada parcela, en M2 será la que resulte de multiplicar la superficie de suelo neto edificable de cada parcela, en M2 por el índice de edificabilidad que le corresponde a la zona a que pertenece. A los efectos de medición de superficie máxima edificable, no computarán los sótanos o semisótanos, comprendiendo en éstos a las plantas semienterradas cuya altura máxima de techo sobre rasante sea de 1,20 m., así como los cuerpos salientes abiertos y los torreones o castilletes cuya superficie sea inferior a 10,00 M2. Los cuerpos salientes semicerrados computarán, a estos efectos, en un 50% de su superficie de techo.

En las parcelas en pendiente, la edificabilidad computará según la proyección horizontal del terreno.

Artículo 23. CUERPOS SALIENTES

Se definen como Cuerpos Salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupados, cerrados o abiertos, que sobresalen con relación a los planos de fachada de la misma. 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 perímetro volado totalmente abierto, tales como balcones o terrazas. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en estas Ordenanzas para cada sistema, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

Artículo 24. NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURA REGULADORA MAXIMA

El número máximo de plantas edificables se fija, para cada manzana, en los planos de ordenación del Plan Parcial. Las condiciones de altura de cada planta serán las que establecen las Ordenanzas Generales del Plan General vigente. La correspondencia entre plantas edificables y altura medida en metros verticalmente en el plano exterior de fachada hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana, se regula en la tabla siguiente:

Número máximo de plantas	Altura máxima en metros
PB	4,20
PB+1	7,00
PB+2	10,00
PB+3	13,50
N	(NX3)+1,50

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	9/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	9/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se autorizarán:

- A. La cubierta definitiva del edificio, caso de ser ésta inclinada, con pendiente inferior al 30%.
- B. Las barandas de fachada o de patio interior, cuya altura no podrá exceder de 1,50 m, caso de cubierta plana.
- C. Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan exceder de 1,50 m. de altura.
- D. Los elementos técnicos de las instalaciones.
- E. Los remates de fachada exclusivamente decorativos.
- F. Los castilletes o torreones de planta no superior a los 10,00 M2 construidos, y altura total de cerramiento de 3,20 m. El número máximo de elementos de este tipo que pueden autorizarse es de uno por cada portal o caja de escaleras, en edificios de vivienda colectiva, y uno por edificio en viviendas unifamiliares.

#### Artículo 25. PATIOS DE LUCES

Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado en el interior de una edificación, y destinado a proporcionar a la misma iluminación y ventilación. Pueden ser interiores o abiertos a espacios exteriores. La dimensión mínima de un Patio de Luces será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un mínimo de 3,00 metros. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más parcelas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados no podrán tener superficie inferior a 10,00 metros cuadrados, y la distancia mínima entre huecos de distintas propiedades a él abiertos no podrá ser inferior a 3,00 metros, caso de estar estos en patios diferentes; todo ello sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en el párrafo anterior. Las luces mínimas entre cerramientos de patios de luces no podrán reducirse mediante lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, de ancho mínimo de 1,10 M.

#### Artículo 26. PATIOS DE VENTILACION

Se designa como Patio de Ventilación a todo espacio no edificado de carácter análogo a los Patios de Luces, pero exclusivamente destinado a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. Sus dimensiones serán tales que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura del edificio, con un mínimo de 2,00 M y que no se produzcan en ningún punto de su planta estrangulamientos de menos de 2,00 M. No se permitirá reducir sus lucen mínimas interiores con

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	10/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	10/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

cuerpos salientes de ninguna clase. Podrán cubrirse con claraboyas, con las limitaciones establecidas para los Patios de Luces.

Artículo 27. RESERVAS DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

En toda actuación edificatoria para uso de viviendas deberá disponerse en el interior de la parcela espacio para aparcamiento de vehículos, abierto, semicerrado o cerrado, con capacidad para 1 vehículo por viviendas, en el caso de viviendas unifamiliares, y 0,5 vehículos por vivienda, en el caso de viviendas colectivas. Los garajes y aparcamiento deberán cumplir las dimensiones mínimas consideradas en la Ordenanzas del Plan General.

Artículo 28. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

El proyecto arquitectónico de cada actuación edificatoria deberá cuidar especialmente el tratamiento de los elementos exteriores o vistos. Cuando no se actúe en los elementos exteriores o vistos. Cuando no se actúe en manzana completa deberán considerarse las piezas ya edificadas en la manzana, procurando un tratamiento homogéneo de la misma en cuanto a composición, materiales de fachada y cubiertas, carpinterías, texturas, elementos decorativos, etc., lo que debe justificarse en la documentación gráfica y en la memoria del proyecto. En fachadas no se utilizarán los siguientes: fibrocemento, revestimientos plásticos, azulejos. Las carpinterías serán de madera, pintada o aluminio, plástica, o acero galvanizado. Los patios abiertos deberán tratarse arquitectónicamente, con indicación caso. Los elementos de cerramiento entre suelo privado y espacio público deberán arquitectónicamente, en consonancia con las fachadas, y de forma homogénea en cada tramo vial.

Artículo 29. SISTEMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN

Se define como SISTEMA DE ORDENACIÓN el conjunto de normas y parámetros básicos que regulan, con carácter general, las diferentes opciones morfológicas y tipológicas que el Plan asigna a las diferentes zonas.

Artículo 30. SISTEMAS DE ORDENACION POR VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Este Sistema se caracteriza por la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable asignada a cada parcela en el interior del suelo neto edificable de la misma, sin más limitaciones compositivas de las que, con carácter general, se contienen en estas Ordenanzas.

En las zonas sujetas a este sistema regirán las siguientes determinaciones:

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	11/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	11/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Acctal.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

- ALINEACIONES: Las edificaciones pueden disponerse libremente en el interior del perímetro definido por las alineaciones que se fijan en Plano de Ordenación.
- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES: No se fija altura mínima, siendo la altura máxima la que se indica para cada zona.
- CUERPOS SALIENTES: El vuelo de los cuerpos salientes cerrados y semicerrados está limitado sólo por la superficie máxima de techo edificable de la parcela. Cuando la suma de cuerpos salientes abiertos en las edificaciones sobre una misma parcela exceda del 20% de la superficie de techo proyectada, el 50% de dicho exceso computará a los efectos de medición de la superficie máxima edificable en la parcela. En cualquier caso, los cuerpos salientes no podrán sobrepasar en más de 1,00 m la proyección vertical de la alineación fijada.

#### CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

##### Artículo 31. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Esta zona comprende el área ordenada para la ejecución de edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o adosada, configurando conjuntos homogéneos en el tratamiento, aunque singularizado en cada vivienda.

##### Artículo 32. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicará el Sistema de Ordenación por volumetría específica. Se aplica a esta zona un ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD variable de acuerdo con lo indicado en las tablas y planos contenidos en el presente Plan.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 9,50 metros y planta baja más dos plantas, la ocupación de la tercera no superará el 25% de la segunda.

La ocupación máxima en planta baja será del 70%, esta ocupación se medirá proyectando sobre el suelo ortogonalmente todas las plantas de la edificación con todos sus vuelos y elementos salientes de la misma.

Las separaciones mínimas de las edificaciones a linderos serán las fijadas en el plano de ordenación número 7 (O.4)

##### Artículo 33. CONDICIONES DE USO

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	12/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	12/30



Sólo se admiten el USO RESIDENCIAL y todos aquellos que se consideran compatibles con éste en el Plan General.

Son de aplicación los condicionantes de posición establecidos en el título VI del PGOU.

Artículo 34. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Sólo se admiten edificios de vivienda unifamiliar aislada en sus diversas tipologías, es decir, en HILERA, PAREADAS O AGRUPADAS.

Artículo 35. PARCELA MÍNIMA

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las condiciones siguientes:

Superficie mínima de suelo edificable	100,00 m2
Longitud mínima de fachada a vial	5,00 m
Profundidad mínima de parcela	15,00 m

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA DE VIVIENDAS COLECTIVAS

Artículo 36. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Esta zona comprende las áreas ordenadas para el desarrollo de actuaciones edificatorias de viviendas colectivas, señaladas en el plano de ordenación número 2 (O.1-07 en la modificación) como RESIDENCIAL COLECTIVO.

Las condiciones particulares de ZONA DE VIVIENDAS COLECTIVAS se aplicarán únicamente a la edificabilidad residencial que tenga asignada cada parcela. A la edificabilidad comercial asignada le serán de aplicación las condiciones particulares de la ZONA COMERCIAL-HOSTELERO.

Artículo 37. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicará el Sistema de Ordenación por Volumetría Específica.

Se asigna a esta zona un INDICE DE EDIFICABILIDAD variable según parcelas de acuerdo con lo indicado en las tablas y planos contenidos en el presente Plan.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 16 metros y planta baja más cuatro plantas.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	13/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	13/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Acctal.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

La ocupación máxima en planta baja será del 70%.

Las alineaciones de las edificaciones serán las señaladas en el plano de ordenación número 7 (O.4).

Artículo 38. CONDICIONES DE USO

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- Vivienda: Vivienda colectiva, en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas, en garaje la totalidad de edificación cerrada, y el 50% al menos, en el caso de edificación abierta.
- Garaje-aparcamiento: De categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Industria: De categoría 1ª. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- Almacén: Se autorizan solamente en planta de sótano o semisótano y vinculados al comercio o industria situados en el mismo edificio. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- Comercial: En planta baja de las edificaciones de viviendas o en edificaciones propias con altura máxima de dos plantas. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada por cada 100 metros cuadrados.
- Talleres industriales y artesanales de servicios, según la definición de usos del PGOU B.2.

Se autorizan en planta baja de las edificaciones, además de en plantas bajo rasante para el uso de Garaje-aparcamiento. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

- Hostelería, grupos VIII, IX, X y XI, según la definición de usos del PGOU B.3.

Se autorizan establecimientos de hostelería de los grupos VIII y IX en edificio independiente o en plantas baja y primera de edificación de otros usos. Se autorizan establecimientos de hospedaje del grupo X y XI en edificio independiente, así como apartamentos turísticos. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

- Oficina, grupos XII y XIII, según la definición de usos del PGOU B.4.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	14/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	14/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

Se autorizan en edificaciones independientes o en planta baja y primera de las edificaciones de otros usos. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Son de aplicación los condicionantes de posición establecidos en el título VI del PGOU.

Artículo 39. CONDICIONES TIPOLÓGICAS

La edificación será cerrada o abierta, en bloque con fondo no superior a 15 metros, sin patios interiores o bloques formados por volúmenes con patios interiores, con fondo total de bloque que no exceda de 30 metros, y ancho mínimo del patio que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. La edificación abierta formará espacios interiores semiabiertos (espacio libre de manzana) con dimensiones suficientes para su correcto soleamiento.

Artículo 40. 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 estas ordenanzas.

Una vez definido y aprobado el Estudio de Detalle o la ordenación del Conjunto de la manzana, se podrán realizar las edificaciones de acuerdo con la ordenación de volúmenes y afectan a las correspondientes parcelas que haya señalado la solución propuesta.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA DE COMERCIAL

Artículo 41. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Se aplicará en las zonas definidas en el plano de ordenación número 7.

Artículo 42. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se aplicará el sistema de ordenación por Volumetría específica.

Se asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,50 a 1,00 metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo neto para las parcelas definidas.

La altura máxima y número tope de plantas serán respectivamente de 7 metros y planta baja más una planta.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	15/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	15/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

La ocupación máxima de planta baja será del 70%. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 3 metros.

Artículo 43. CONDICIONES DE USO

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- COMERCIAL, sin limitaciones
- OFICINAS
- REUNIONES Y ESPECTÁCULOS
- VIVIENDA, se permite solamente una vivienda por instalación para guarda o vigilante.

Son de aplicación los condicionantes de posición establecidos en el título VI del PGOU.

Artículo 44. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Se actuará directamente sobre cada parcela con un proyecto único de arquitectura para cada una de ellas.

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Artículo 45. ZONA DE APLICACIÓN

Quedan definidas en el plano de ordenación número 7.

Artículo 46. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN

Será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la zona.

Artículo 47. FORMA DE ACTUACIÓN

Para la zona se realizará un único proyecto de arquitectura, en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre. La construcción se puede realizar por etapas, siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 48. CONDICIONES DE USO

Solamente se autoriza el uso deportivo en todas sus variantes y se permite una vivienda por zona, para guarda o vigilante. No se autorizan los restantes usos.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	16/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	16/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

Artículo 49. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.  
 La edificabilidad máxima será de 0,05 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.  
 La edificación metros con respecto perímetro tendrá un retranqueo mínimo a los límites de la parcela, de cinco en todo su perímetro  
 Como mínimo se destinará al 25% de la superficie total de cada zona: para jardines y arbolado.

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN EQUIPAMIENTO SOCIAL

Artículo 50. ZONA DE APLICACIÓN

Queda definida en el plano de ordenación número 7.

Artículo 51. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación será preferentemente de tipo aislado con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean a los edificios.

Artículo 52. FORMA DE ACTUACIÓN

Se actuará directamente sobre cada parcela con un proyecto único de arquitectura para cada una de ellas.

Artículo 53. CONDICIONES DE USO

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- VIVIENDA, Se permite solamente una instalación para guarda o vigilante.
- OFICINA, No se autoriza este uso, excepto destinado a la Administración Pública.
- REUNIONES Y ESPECTÁCULOS, Solamente como uso complementario a otro uso principal expresamente autorizado en la presente ordenanza.
- RELIGIOSO, Se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- CULTURA, Se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- SANITARIO, Se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	17/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	17/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

- ASISTENCIAL, Se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados.

Son de aplicación los condicionantes de posición establecidos en el título VI del PGOU.

Artículo 54. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

La edificabilidad máxima será de 1,6 metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

En el caso de edificación abierta, tendrán un retranqueo de cinco metros con respecto a los límites de la parcela, en todo el perímetro. Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación, se cuidará con tratamiento de jardín.

En el caso de edificación cerrada, no se limitarán los fondos de edificación.

En casos debidamente justificados, las condiciones de aprovechamiento y volumen podrán superar los límites antes expuestos, en razón a una mejor implantación del equipamiento.

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA DE COMERCIAL-HOSTELERO

Artículo 55. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Se aplicará a la superficie comercial de las áreas ordenadas para el desarrollo de actuaciones edificatorias de VIVIENDA COLECTIVAS señaladas en el plano de ordenación número 2 (O.1-07 en la modificación) como RESIDENCIAL COLECTIVO / COMERCIAL HOSTELERO, únicamente en aquellas parcelas que tengan asignada superficie comercial de manera expresa en el cuadro de distribución de aprovechamientos (parcelas 4-3, 4-7, 4-9, 4-10, 4-11).

Las condiciones particulares de ZONA COMERCIAL-HOSTELERO se aplicarán únicamente a la edificabilidad comercial que tenga asignada cada parcela. A la edificabilidad residencial asignada le serán de aplicación las condiciones particulares de la ZONA DE VIVIENDAS COLECTIVAS.

Artículo 56. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicará el Sistema de Ordenación por Volumetría Específica.

Se asigna a esta zona un INDICE DE EDIFICABILIDAD variable según parcelas de acuerdo con lo indicado en las tablas y planos contenidos en el presente Plan.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 16 metros y planta baja más cuatro plantas.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	18/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	18/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

La ocupación máxima en planta baja será del 70%.

Las alineaciones de las edificaciones serán las señaladas en el plano de ordenación número 7 (O.4).

Artículo 57. CONDICIONES DE USO

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

Oficina, grupos XII y XIII, según la definición de usos del PGOU B.4.

Se autorizan en edificaciones independientes o en planta baja y primera de las edificaciones de otros usos. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Comercio, grupos XIV y XV, según la definición de usos del PGOU B.5.

Se autorizan en edificaciones independientes o en planta baja de edificios de otros usos. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Talleres industriales y artesanales de servicios, según la definición de usos del PGOU B.2.

Se autorizan en planta baja de las edificaciones, además de en plantas bajo rasante para el uso de Garaje-aparcamiento. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Hostelería, grupos VIII, IX, X y XI, según la definición de usos del PGOU B.3.

Se autorizan establecimientos de hostelería de los grupos VIII y IX en edificio independiente o en plantas baja y primera de edificación de otros usos. Se autorizan establecimientos de hospedaje del grupo X y XI en edificio independiente, así como apartamentos turísticos. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.

Son de aplicación los condicionantes de posición establecidos en el título VI del PGOU.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	19/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	19/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

#### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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 a adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El planeamiento objeto de esta modificación ha alcanzado un desarrollo completo de su urbanización, y avanzado de la edificación, lo cual es una muestra de su solvencia y viabilidad. El alcance de esta modificación es muy limitado y no tiene incidencia alguna en la sostenibilidad económica del ámbito, en tanto que se mantienen todos los parámetros urbanísticos y únicamente se clarifican los usos terciarios compatibles con la superficie comercial expresamente asignada a determinadas parcelas de vivienda colectiva. Esto permitirá implantar otros usos compatibles que permitan diversificar las actividades económicas generadoras de empleo en la zona evitando exceder la superficie máxima comercial prevista para el sector.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQL43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQL43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQL43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	20/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	20/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

## 5. RESUMEN EJECUTIVO

Se aporta a continuación un resumen con los objetivos y finalidades de esta modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SA "Acebuchal Bajo", con el objeto de facilitar su comprensión y la participación ciudadana en su tramitación:

### 5.1 Delimitación y objetivos

La modificación se refiere al sector SA Acebuchal Bajo del anterior PGOU y que constituye suelo urbanizable en transición – Área de Planeamiento Incorporado. Por tanto, afecta a todos los polígonos delimitados en el plan parcial que corresponden con las siguientes Áreas del Plan General Vigente: 2.U.E.13 ERMITA DEL ACEBUCHAL, 2.U.E.14.LADERA DEL ACEBUCHAL, 2.U.E.15 VAGUADA DEL ACEBUCHAL, 7.U.E.2 ACEBUCHAL NORTE I, 7.U.E.3 ACEBUCHAL NORTE II y 7.U.E.4 ACEBUCHAL NORTE III

Su objeto es modificar las ordenanzas del Plan Parcial con la finalidad de posibilitar otros usos compatibles dentro de la zona correspondiente a la vivienda colectiva. Se modifican las condiciones particulares de la zona VIVIENDA COLECTIVA, clarificando la compatibilidad de los usos pomenorizados según la definición de los usos del Plan General para la edificabilidad comercial asignada expresamente a determinadas parcelas de esta zona en los cuadros de aprovechamiento. Para ello se procede a la actualización de las CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA, y se define un nuevo ámbito de ordenanza denominada ZONA COMERCIAL-HOSTELERO.

La viabilidad de esta modificación, que no afecta a la ordenación estructural del PGOU, se justifica por artículo 313. *Delimitación del Suelo Urbanizable Programado apartado b) Los Ámbitos de Planeamiento Incorporados (API)*, de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras, en el que se establece que "Podrán alterarse de forma aislada las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación del Plan General".

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	21/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	21/30



## 5.2 Cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme a las previsiones del artículo 6 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la tramitación de esta modificación permite la participación de la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses. Para ello se incluye este resumen ejecutivo que contiene los objetivos y finalidades de la modificación, sometiéndose el documento a información pública en los términos y plazos establecidos en la ley.

El régimen de la modificación se atiene a las determinaciones del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Esta modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo, ni altera la ordenación estructural definida en el PGOU. Se limita a revisar y clarificar la compatibilidad de los usos pomenorizados, según la actual definición de los usos del Plan General, para la edificabilidad comercial asignada expresamente a determinadas parcelas de la zona VIVIENDA COLECTIVA, actualizando así sus condiciones de uso para permitir cumplir con mayor eficacia las necesidades del desarrollo urbanístico sin desvirtuar las líneas básicas de la ordenación originaria.

El contenido documental permite el desarrollo completo de las determinaciones afectadas que se limitan a la nueva redacción de las ordenanzas del plan parcial, incorporando el plano de ordenación O.1-07 en el que se reflejan las zonas de ordenanza.

La competencia para la aprobación definitiva de esta modificación corresponde al municipio. No se requiere dictamen del Consejo Consultivo en tanto que no se afecta a zonas verdes o dotaciones.

## 5.3 Descripción de la modificación

El alcance de la modificación afecta exclusivamente a las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector SA "Acebuchal Bajo" de Algeciras, con el alcance siguiente:

- Se modifican las CONDICIONES DE USO DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE VIVIENDA COLECTIVA, estableciendo que su aplicación se limitará a la superficie residencial asignada en los cuadros de aprovechamiento a las parcelas señaladas en los planos de zonificación

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	22/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	22/30



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
16/06/2021 09:15
202100500004957

- Se añade un nuevo ámbito de ordenanza denominada ZONA COMERCIAL-HOSTELERO (Capítulo VIII de las ordenanzas), que será aplicable a la superficie comercial asignada expresamente en los cuadros de distribución de aprovechamiento a las parcelas sin edificar de la zona señaladas en el plano de ordenación número 2 (O.1-07 en esta modificación) como RESIDENCIAL COLECTIVO / COMERCIAL HOSTELERO.

Algeciras, marzo de 2021

Bernardo Gómez-Estern Aguilar

Valentín Madariaga Parias

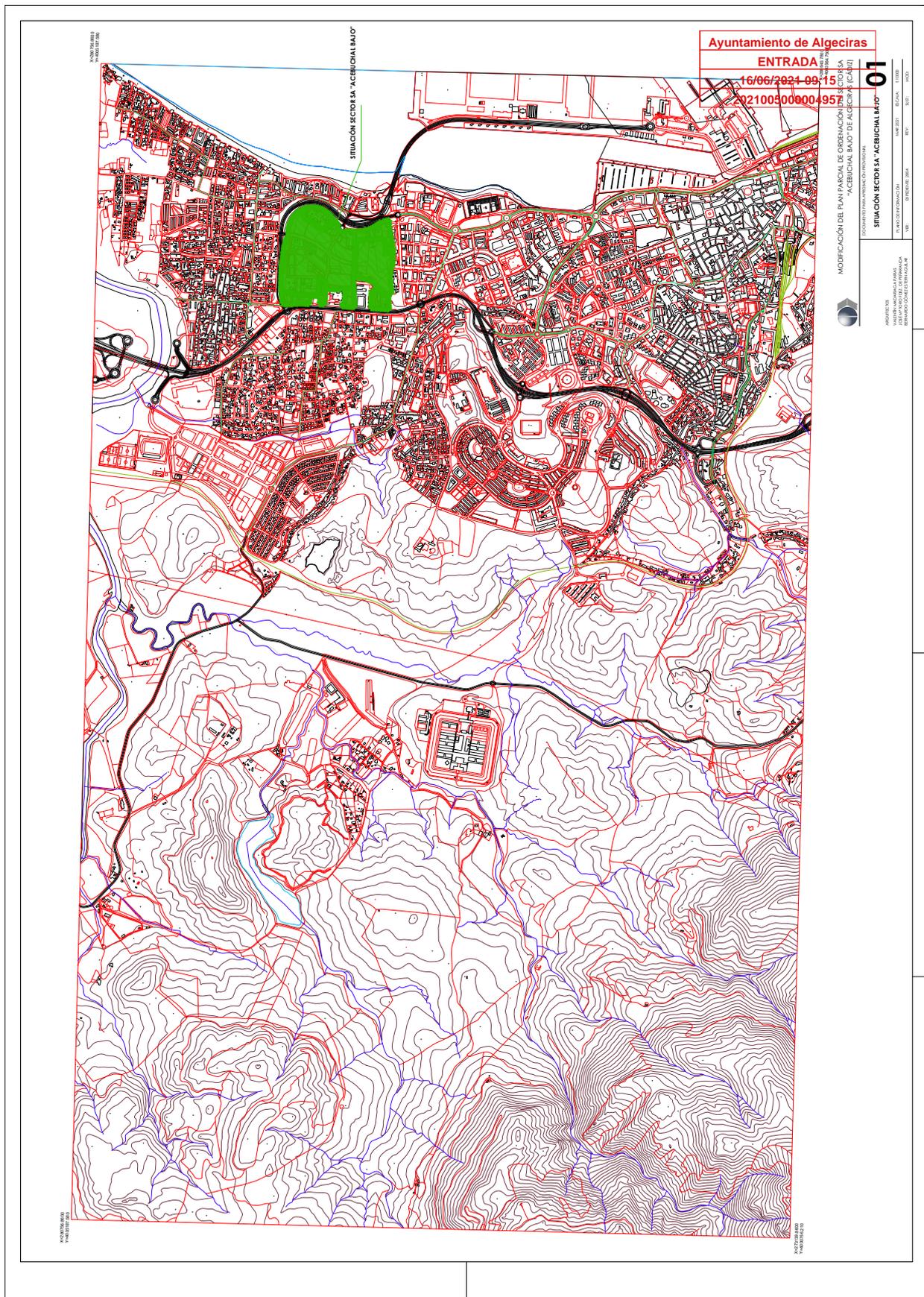
José María Toro Fernández de Peñaranda

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	23/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	23/30





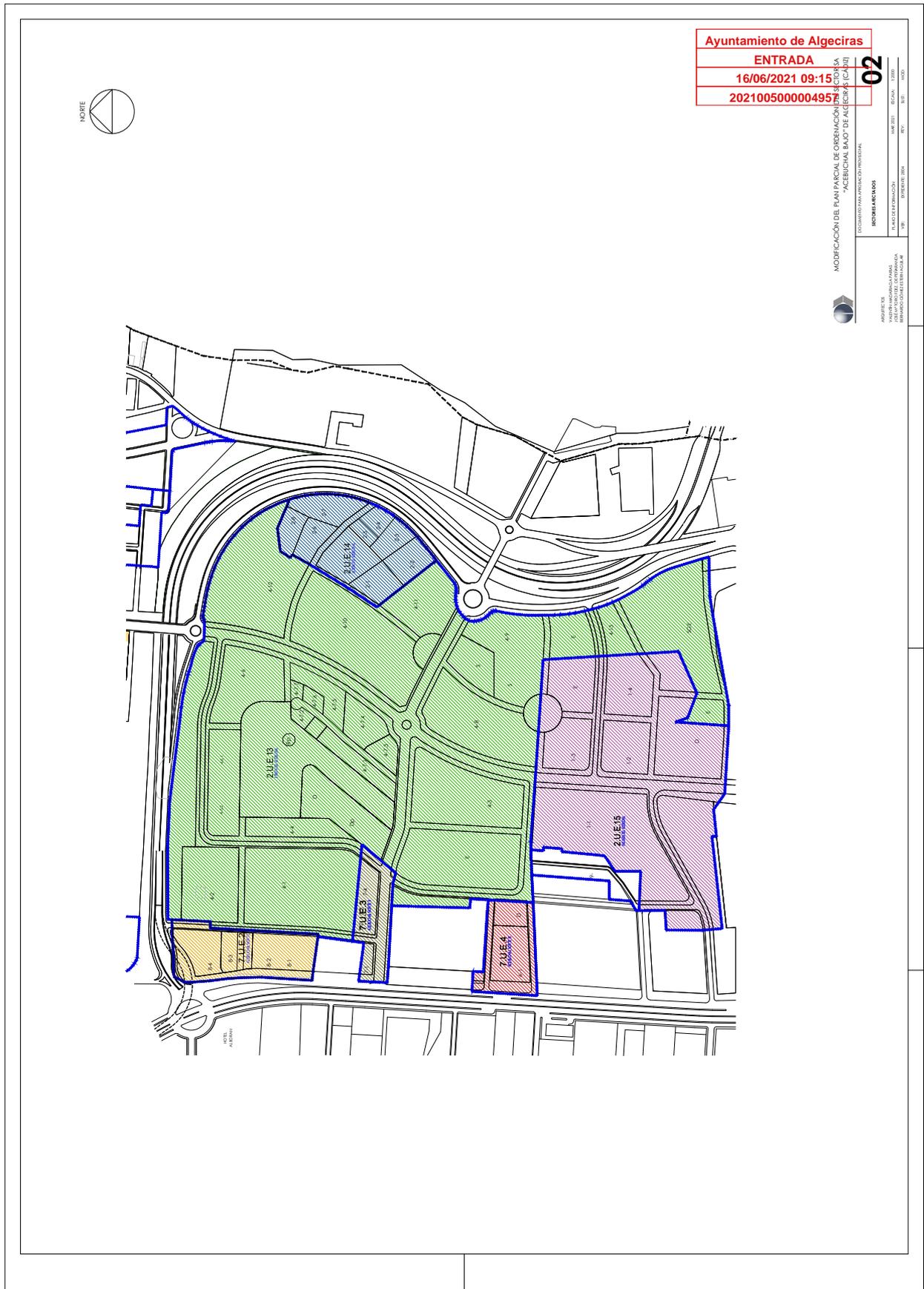
Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	24/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	24/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.



Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	25/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	25/30



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.



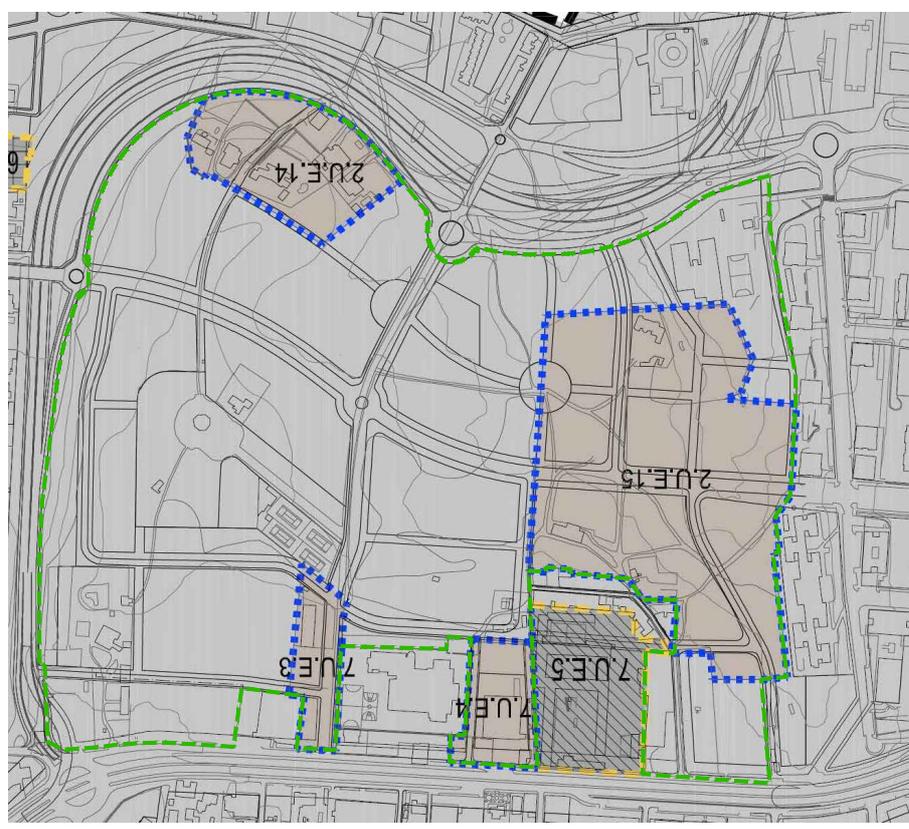
**Ayuntamiento de Algeciras**  
**ENTRADA**  
**16/06/2021 09:15**  
**2021005000004957**

**03**

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 "ACEBUCIAL BAJO DE ALGECIRAS (CAN)"  
 AMPLIACIÓN MASAL DE PISO A LOMA

DOCUMENTO PARA PROMOVER EL PROCEDIMIENTO  
 AMPLIACIÓN MASAL DE PISO A LOMA  
 Nº 198 DE 2021  
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO  
 198 DE 2021  
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO

- AMBITO DE LA MODIFICACION**
- 1.- SUELO URBANO
    - DESIGNACION DE SUELO URBANO
    - DESIGNACION DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
    - SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
    - AREA DE INTERVENCIÓN URBANA
    - CONSTRUCCION URBANIZABLE
  - 2.- SUELO URBANIZABLE
    - DESIGNACION DE SUELO URBANIZABLE
    - SUELO URBANIZABLE DEFINIDO TRANSITORIO



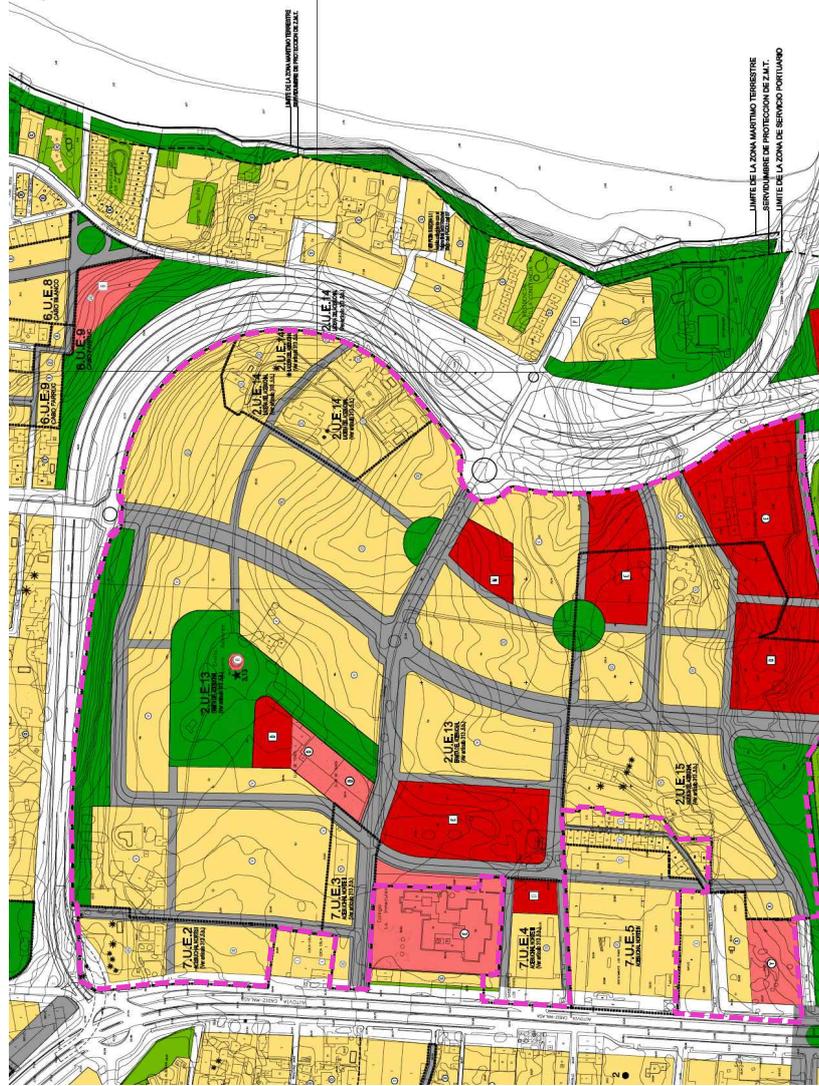
Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	26/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	26/30



**DILIGENCIA:** El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación **DEFINITIVA** a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.



**Ayuntamiento de Algeciras**  
**ENTRADA**  
**16/06/2021 09:15**  
**2021005000004957**

**04**

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 "ACEBUCIAL BAJO DE ALGECIRAS (CANI)"  
 DOCUMENTO PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

- ORO
- A RESIDENCIAL
- B COMERCIAL Y COLECCIÓN
- C CONSERVACIÓN DE BICICLO EDIFICIO
- D ESPACIOS A LIBERTAD
- E EDUCACIONAL
- F Y MAS AREA DEL SER. URBAN
- G ESPACIOS URBANOS
- H SERVICIOS
- I SERVICIOS
- J SERVICIOS
- K SERVICIOS
- L SERVICIOS
- M SERVICIOS
- N SERVICIOS
- O SERVICIOS
- P SERVICIOS
- Q SERVICIOS
- R SERVICIOS
- S SERVICIOS
- T SERVICIOS
- U SERVICIOS
- V SERVICIOS
- W SERVICIOS
- X SERVICIOS
- Y SERVICIOS
- Z SERVICIOS

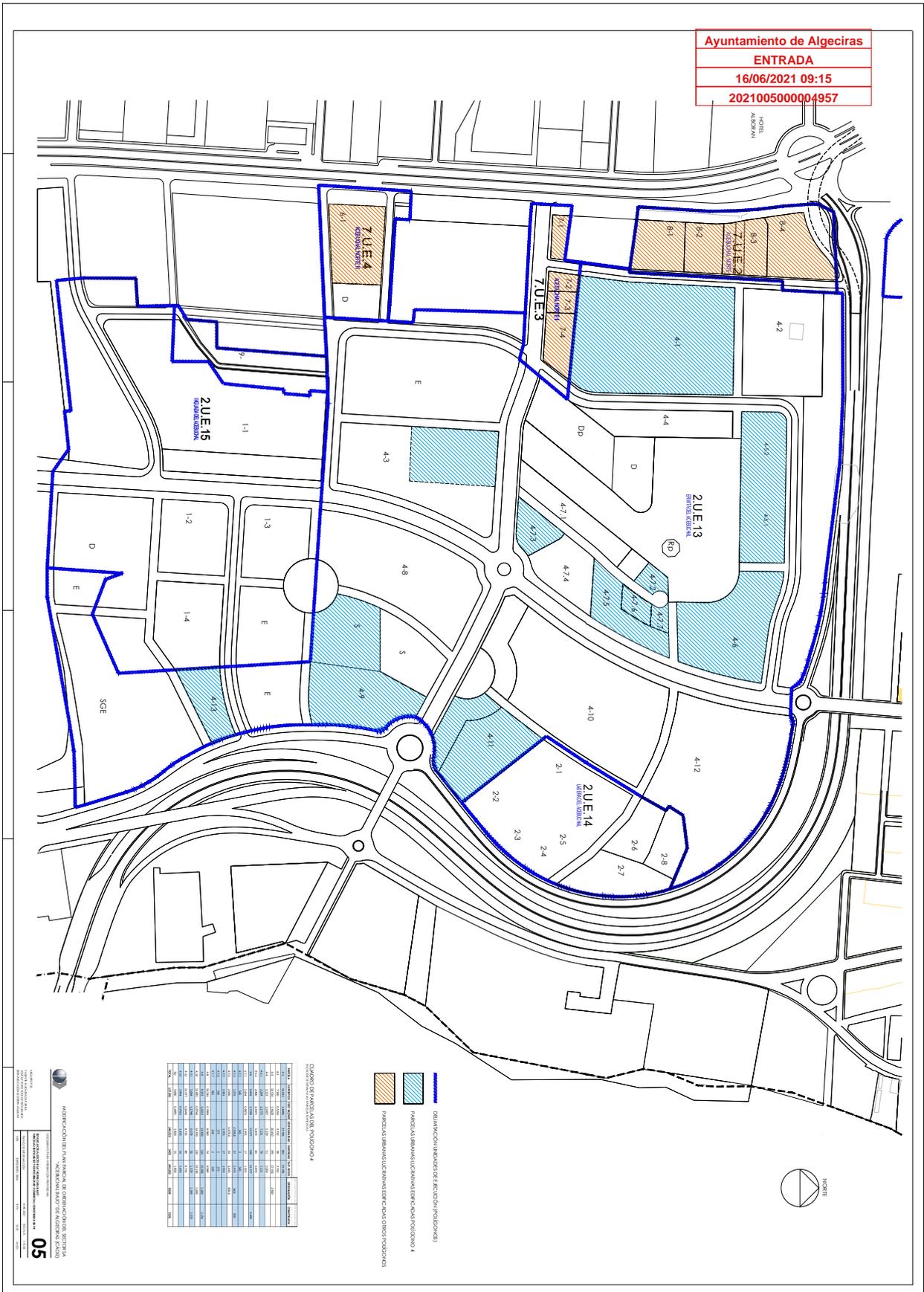
Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	27/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	27/30



**DILIGENCIA:** El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.



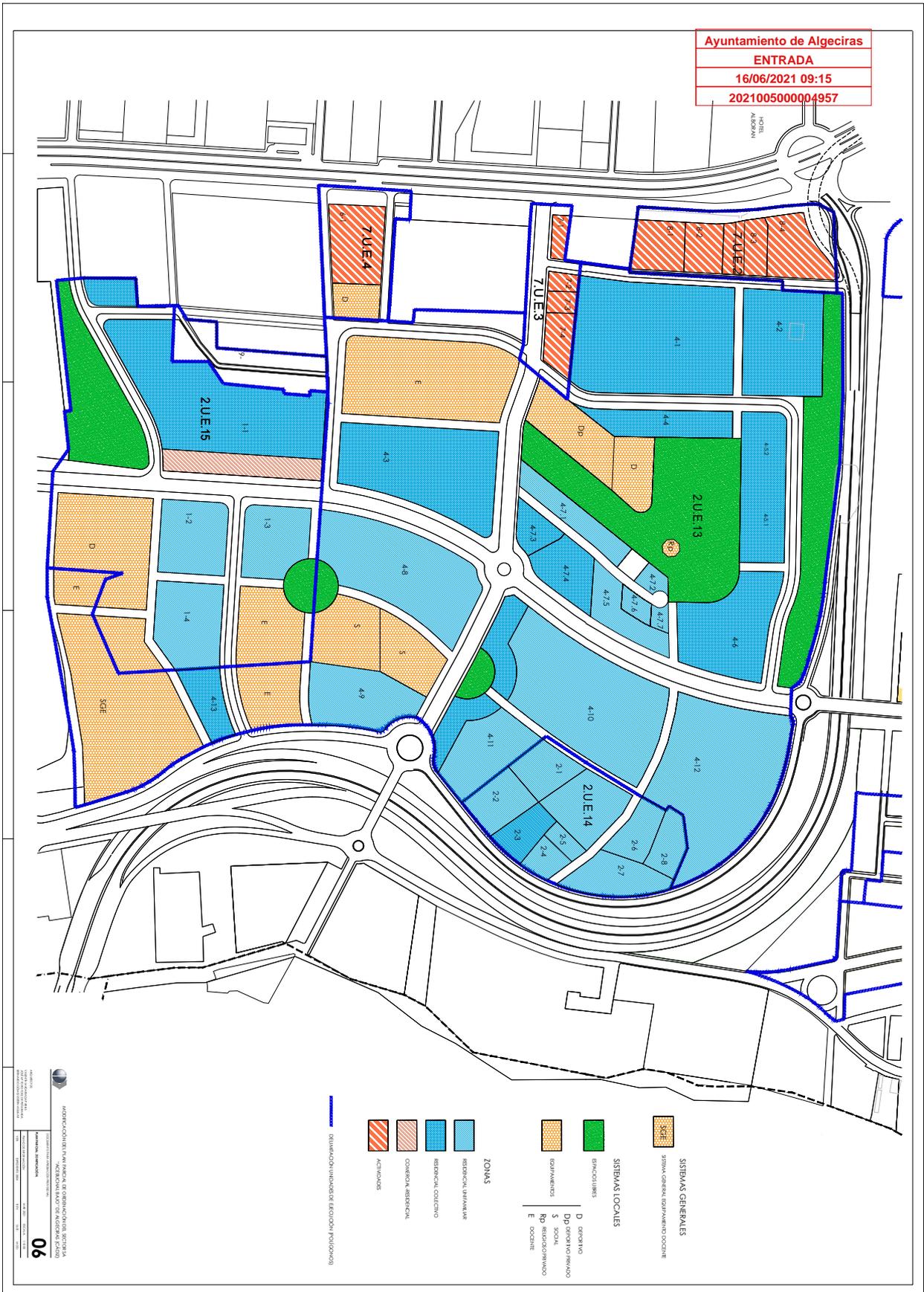
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.

Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Página	28/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Página	28/30





Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	29/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAOHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	29/30



**DILIGENCIA:** El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.



Código Seguro de Verificación	IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM	Fecha	16/06/2021 09:15:41
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	JUAN PEDRO TORO DE ESTRADA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7ETSQ43XZ4JTM5QUPUHYRUOM</a>	Página	30/30



Código Seguro de Verificación	IV7CUKAHLRDIXFNXVXSM4RSEM	Fecha	28/12/2021 10:38:45
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	DAVID JIMENEZ CAMINO ALVAREZ (Secretario/a General Accidental)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAHLRDIXFNXVXSM4RSEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CUKAHLRDIXFNXVXSM4RSEM</a>	Página	30/30



**DILIGENCIA:** El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21/12/21, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General Accetal.