



**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR"-ALGECIRAS (Cádiz).**  
 Promotor : BAHÍA TULUS, S.L.

**BAHIA TULUS, S.L.**



**MARZO 2022**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	1/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	1/90



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
2022005000003893

# MEMORIA

## INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 “LOS PASTORES SUR” - ALGECIRAS (Cádiz)

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

2

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	2/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	2/90



## INTRODUCCIÓN

El presente documento de la Innovación por Modificación del Plan Especial de reforma interior (PERI) en la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" del Término Municipal de Algeciras, se promueve a instancias del propietario de los terrenos pertenecientes a dicha unidad de ejecución, única y exclusivamente sobre el ámbito delimitado en el PERI por la manzana BV1+BV2.

El ámbito PERI de esta unidad de ejecución tiene una superficie total 76.185 m2.

**El ámbito de la presente modificación corresponde a la superficie de la parcela BV1/BV2, que tiene una superficie registral de 11.065 m2 y una superficie catastral de 10.881 m2** (descontados los dos centros de transformación existentes en el lindero oeste de la parcela).

La situación de la parcela en el acceso sur de la ciudad, junto al Puerto de Algeciras, en un área geográfica como la de San García, densamente poblada y de alta movilidad, sobre la que se implantan actualmente usos globales fundamentalmente residenciales, hacen de la unidad de ejecución un lugar idóneo para la implantación no solo de usos residenciales, sino además y siendo compatibles con estos, de diversas actividades económicas y demás equipamientos y servicios públicos.

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**.

La presente Innovación por Modificación del PERI tiene por la objeto el cambio de determinados elementos de la ordenación pormenorizada o detallada establecida por el vigente PERI (aprobado definitivamente el 28 de abril de 2017), para el ámbito de la parcela BV1/BV2, en base a lo establecido en la LOUA.

Adicionalmente se hace necesario trasvasar una edificabilidad de 400 m2 de techo residencial de la parcela BV1+BV2 a la BV3.

## MARCO NORMATIVO

La presente modificación puntual tiene 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 (Cádiz).

## DOCUMENTACION

La presente Modificación puntual contiene los siguientes documentos:

- 1.-Memoria de información
- 2.-Memoria Justificativa de la ordenación pormenorizada y sus determinaciones.
- 3.-Estudio de alternativas a la ordenación.
- 4.-Memoria de Ordenación. Propuesta de modificación de la Ordenación pormenorizada. Normas Urbanísticas. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Valoración del informe ambiental estratégico. Normas Urbanísticas de la Innovación.
- 5.-Plan de etapas

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

3

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	3/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	3/90



**6.-Estudio económico y financiero.**  
**7.-Informe de sostenibilidad económica**  
**8.- Resumen ejecutivo**  
**9.- Planos**

**Planos de Información:**

- I.1 Situación respecto Ciudad de Algeciras
- I.2 Situación respecto PGOU
- I.3 Adaptación a la LOUA. Usos Globales
- I.4 Ordenación detallada Plan Especial A.D. 30/01/2007
- I.5 Ordenación detallada Plan Especial Modificado A.D. 4/12/2009
- I.6 Ordenación detallada Modificación del PERI A.D. 4/01/2011
- I.7 Ordenación detallada Modificación del PERI A.D. 28 de abril de 2017
- I.8 Red hidrográfica
- I.9 Redes de abastecimiento y saneamiento.
- I.10 Ámbito de la modificación. (BV1/BV2)
- I.11 Estado actual del suelo.

**Planos de Alternativas:**

- A.1 Alternativa "0"
- A.2 Alternativa 1. Uso terciario
- A.3 Alternativa 2. Uso terciario y residencial.

**Planos de Ordenación:**

- O.1 Ordenación Pormenorizada Modificada. Usos e intensidades.
- O.2 Ordenación. Alineaciones y Rasantes

**ANEJO I. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO**  
**ANEJO II. CICLO INTEGRAL DEL AGUA. INFORMES DE EMALGESA Y ARCGISA.**  
**ANEJO III. ADENDA DE VIAS PECUARIAS. CONTESTACION AL INFORME DE 16/02/2022**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	4/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	4/90



## 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVOS:

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, completando de este modo uno de los ejes más importantes, para el desarrollo de la ciudad y su conexión con la trama urbana existente. Así se consigue la coherencia y continuidad de las infraestructuras viarias propuestas en el Plan Especial de la 5.U.E.8.

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.

Posteriormente fue tramitada y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno el 4 de diciembre de 2009, la modificación de dicho 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.

Las obras de urbanización fueron terminadas con fecha 9 de diciembre del mismo año, y han sido recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

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

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, al punto 4º.1, de la 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 nº 225 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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

5

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	5/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	5/90



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.

**1.2.- EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES**

**1.2.1 Características físicas y ambientales:**

El ámbito objeto de planeamiento especial está situado al Suroeste del núcleo urbano de Algeciras. Teniendo los siguientes limites:

Norte: Carretera Nacional 340-Cádiz a Barcelona. Ramal de acceso al Puerto de Algeciras.

Sur: Unidad de Ejecución 5.U.E.8 "Soto Rebolo" del PGM de Algeciras.

Este: Sistema general de espacios libres.

Oeste. Unidad de Ejecución 5.U.E.8 "Soto Rebolo" y Unidad de Ejecución 2.P.E.11 "Acceso Sur" del PGM de Algeciras.

El acceso principal lo tiene desde el enlace situado en el P.K. 102+400 de la carretera Nacional N-340, Cádiz-Málaga, tomando a continuación la red viaria (sistema general) que se prolonga a través de Soto Rebolo hasta conectar con la Avda. 28 de febrero ya en San García.

En la actualidad los terrenos integrantes de esta unidad de ejecución, junto con los del sector de "Sotorrebolo", constituyen un suelo en estado urbanizado, dentro de la trama urbana de la zona sur de Algeciras y su desarrollo supondrá la consolidación de la trama urbana de esta zona de la ciudad.

El polígono que delimita los terrenos se presenta sensiblemente irregular, con dos zonas diferenciadas; la zona más al Este con una topografía más deprimida, más cercana a la zona de la Barriada de la Juliana, presenta un desnivel desde este punto y el extremo opuesto, de 6 metros aproximadamente en la zona más desfavorable. Es en esta zona donde la topografía se deprime donde se formaliza la comunicación con la unidad de ejecución "Acceso Sur", que es la zona donde se concentran los equipamientos del antiguo Plan Parcial de San García.

La zona más al Oeste es una zona libre de edificación que se sitúa a una cota superior, con un desnivel de 6 metros aproximadamente, ascendiendo hasta el límite del sector.

Estas características esenciales definen los principales criterios de ordenación, que se expondrán en el apartado correspondiente, y que se manifiesta sobre todo en la formalización de un gran espacio central, y con un eje que recorre todo el recinto de Sur a Norte.

La disposición del eje principal Norte-Sur, y del vial transversal, son determinantes para la formalización del conjunto, de tal manera que esta estructura posibilita la disposición de las zonas edificables. Esto provoca una adecuada ordenación en este borde de la ciudad, hasta ahora bastante dispersa.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	6/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	6/90



## 1.2.2. Geología

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a arenisca, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch, y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.

En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, arenisca calcárea, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Área, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Área III, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, pendientes suaves y laderas tendidas. **No existen acuíferos ni masas de aguas subterráneas afectadas por la innovación de acuerdo con los ensayos realizados y las fuentes consultadas.**

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcillo arenosa.

## 1.2.3. Usos, edificaciones existentes

Los terrenos están actualmente 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.**

El suelo se encuentra, por tanto, en estado urbanizado existiendo ya dentro del sector edificaciones destinadas a actividades económicas y servicios privados.

## 1.2.4.-Infraestructura existente

Red viaria y acceso rodado:

Los terrenos se apoyan fundamentalmente en la Glorieta existente en el enlace de la carretera nacional N-340 con el ramal de acceso al Puerto de Algeciras, en el P.K. 102+400, estando parte de los taludes de dicha infraestructura dentro del sector.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

7

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	7/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	7/90



El acceso a la finca por el Este se materializa a través de la Bda. De la Juliana, por el camino de servicio perteneciente al canal existente, que forma parte de la red municipal de saneamiento, que atraviesa el sector por su mitad Norte en dirección Oeste-Este. Por el Sur el acceso es a través de la unidad 5.U.E.8 "Soto Rebolo", la cual se encuentra urbanizada y edificada en su totalidad. El viario (A) principal (Sistema General de la red viaria) se encuentra actualmente terminado en su totalidad y su prolongación a través, de la unidad de ejecución, supone la conexión con la glorieta antes mencionada. Este viario está recepcionado por el Ayuntamiento y en funcionamiento.

Toda le red viaria y peatonal se encuentra totalmente terminada.

Abastecimiento de Agua:

En dirección Oeste-Este atraviesa la finca una red de abastecimiento de agua de fibrocemento sanitario de diámetro 300 mm. Esta tubería de abastecimiento proviene de la barriada de Los Pastores y conduce el agua hasta la Bda. De la Juliana, pasando por nuestro sector.

Actualmente está ejecutada toda la red de abastecimiento riego e hidrantes habiéndose sustituido la red existente por otra conducción de fundición dúctil, con diámetro mayor (500 mm.), habiéndose ejecutado las conexiones con la red general de abastecimiento, al otro lado de la autovía. Actualmente la red está en funcionamiento y está a cargo de la empresa distribuidora.

Saneamiento

El sector se encuentra atravesado por el norte por el encauzamiento del Arroyo Saladillo y doble canal de aguas residuales, que atraviesa el sector de Oeste a Este hasta atravesar la Bda. de la Juliana y desembocar los colectores de residuales a la estación de bombeo de El Saladillo. El encauzamiento del Arroyo y el colector de pluviales desembocan, en la dársena portuaria de El Saladillo.

A ambos lados del canal tiene adosados dos colectores de hormigón que sirven para conducir las aguas residuales.

Las redes proyectadas en el proyecto de urbanización están terminadas y conectadas a los colectores generales, tanto de residuales como de pluviales, encontrándose en perfecto funcionamiento.

Energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

En el perímetro del sector existen centros de transformación situados en la Urbanización SotoRebolo (Unidad de ejecución 5.U.E.8), los cuales están conectados a los centros de transformación de la unidad de ejecución 5.U.E.9, que ya se encuentran instalados y funcionando. La energía existente en la zona proviene de la Subestación Los Pastores, situada a unos 500 m. del sector, junto a la intersección de la carretera de Los Yankees con la N-340 en el cruce de Los Pastores. Recientemente se ha instalado un nuevo centro de transformación en la esquina sureste de la parcela BV1+BV2.

Las redes de baja y media tensión se encuentran ejecutadas y en funcionamiento.

La red de alumbrado público se encuentra también en funcionamiento. Las redes de telecomunicaciones se encuentran terminadas y en funcionamiento.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	8/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	8/90



### 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela afectada por la presente modificación (BV1/BV2), así como la BV3, pertenecen a la entidad **BAHÍA TULUS, S.L. propiedad del grupo AZVI. Dicha entidad mercantil, es propietaria en pleno dominio de las fincas afectadas, figurando como propietario único, estando esta parcela inscrita en el Registro de la Propiedad de Algeciras.**

La parcela tiene como referencia catastral **9190902TE7999S0001LL**.

### 1.4.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACION PROPUESTA

#### 1.4.1. De planeamiento general

#### EL PGOU DE ALGECIRAS

El plan general de ordenación urbanística de Algeciras fue aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 11 Julio de 2001, 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. Posteriormente fue aprobado por el Ayuntamiento-Pleno el Texto Refundido, ratificando las determinaciones urbanísticas para este sector. 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.

El suelo, por tanto, 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**.

#### - Determinaciones urbanísticas del Área sujeta a PERI

Las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGMO, que han sido desarrolladas por el último modificado del Plan Especial, son las siguientes:

Uso global: Residencial

- Superficie ámbito (según topográfico): 76.185,00 m2
- Superficie a efectos de edificabilidad: 75.142,00 m2

· La unidad de ejecución objeto de la actuación se ubica en un suelo clasificado como urbanizable transitorio (s/ Resolución de la C.O.P.T. de 11/07/2001) con una superficie de 75.142 m2., y en la actualidad tras la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Algeciras, el suelo está clasificado como

**URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**, con las siguientes determinaciones urbanísticas:

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Uso global: Residencial  
Aprovechamiento tipo: 0.35 UA/m2.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

9

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	9/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	9/90



Nº máximo de viviendas: 200.  
 Coeficiente de edificabilidad: 0.35 m2/m2.  
 Máxima edificabilidad: 26.299 m2.  
 Sistema de Actuación: Compensación.  
 Coeficiente de Homogeneización: 1.

Zona de ordenanza: Residencial mixto Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta.

Las tipologías aplicables al sector de acuerdo con lo dispuesto en el Plan, son las definidas en las Normas, es decir:

Vivienda Unifamiliar aislada  
 Vivienda Unifamiliar pareada  
 Vivienda Unifamiliar adosada o en hilera  
 Colectiva en bloque horizontal  
 Colectiva en bloque vertical  
 Colectiva en bloque aislado

(Para la tipología de bloque horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m2 de suelo, de acuerdo con las determinaciones complementarias de la ficha de planeamiento).

Las condiciones de edificación (retranqueos, ocupación y alturas) serán las fijadas por el Plan Especial, para todas las tipologías. Las condiciones de parcela y frente mínimo son las fijadas por el PGMO.

· Condiciones de ordenación: Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los espacios libres públicos con un mínimo de 6.604 m2, resultando un suelo neto edificable de 55.130 m2. Las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio se encuentran ya efectuadas.

· Aparcamientos: Se dispondrá, anejo a la red viaria un mínimo del 50% del total de plazas de aparcamientos públicos, a razón de 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, tal y como establece el art. 17.1.2º a) de la LOUA, que establece:

a) En suelo con uso característico residencial, ..... además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

En nuestro caso se disponen entre  $(26.299/100) = 263$  plazas máximas, y  $(263 \times 0.5) = 132$  plazas mínimas de aparcamiento público, en la red viaria.

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

. Determinaciones complementarias: Aplicación del artículo 24.5 de las NNUU, del vigente PGOU, es decir:

"La ordenación pormenorizada contenida en los planos del presente Plan para los ámbitos en los que expresamente se prevea su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior tendrán el carácter de indicativa, debiendo dicho Plan Especial desarrollar los objetivos establecidos para cada uno de ellos, respetar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público, que se consideren mínimas."

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

10

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	10/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	10/90



• **Condiciones de uso (ORDENACIÓN PORMENORIZADA):**

Son las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las NNUU, es decir:

“1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas servicios privados

· B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

· B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

· B4. Oficinas.

· B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas

**1.4.2. Del planeamiento de desarrollo**

**LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE:**

Fue tramitada y aprobada definitivamente, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 2009, la modificación del Plan Especial de Reforma Interior en la unidad de ejecución 5.U.E.9, motivada por diversos ajustes de la ordenación detallada del Plan Especial aprobado definitivamente, publicándose en el BOP nº 119 de 24 de junio de 2010. Aprobada definitivamente la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución 5.U.E.9, por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 4 de diciembre de 2009, se ha conseguido una mejor ordenación del conjunto del sector. Se mantiene la articulación del eje estructurante que supone la prolongación del vial de SotoRebolo hasta la conexión con la Glorieta de la N-340 en el P.K. 102+400 M.D. Por otro lado localiza los espacios libres públicos en el entorno de la conexión del viario principal con la glorieta de la N-340 y en la margen derecha de la futura remodelación de la carretera nacional, junto al lindero Oeste del sector. Se libera un nuevo espacio libre público (ZV.5) para la instalación de un área de juego de niños, de conformidad con los objetivos propuestos para esta modificación del plan especial.

Asimismo, se mantiene la conexión viaria con la unidad de ejecución de Acceso Sur (2.P.E.11) con un viario que proviene desde las proximidades de la Subestación eléctrica, junto a la carretera de Los Yankees.

Esta última modificación del Plan Especial fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 4 Enero de 2011.

Posteriormente se produjo una modificación del Plan Especial que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 4 enero de 2011. Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, al punto 4º.1, de la 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 nº 225 de 24 de

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

11

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	11/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	11/90



noviembre de 2017 sus Normas Urbanísticas en el BOP nº 226 de 27 de noviembre de 2017.

La presente Innovación pretende la modificación de la ordenación pormenorizada establecidas en esta última Innovación en la parcela BV1+BV2, con referencia catastral **9190902TE7999S0001LL**, con una superficie catastral de 10.881 m<sup>2</sup> (descontados los dos centros de transformación existentes en el lindero oeste de la parcela), y una superficie registral de 11.065 m<sup>2</sup> cuyas determinaciones urbanísticas en el planeamiento vigente son las siguientes:

Manzanas PERI SUE9	Superficie actual (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad actual (m <sup>2</sup> i)	Usos y tipología	Nº de viviendas
BV1+BV2	11.065	11.855	Residencial colectiva bloque	136 uds

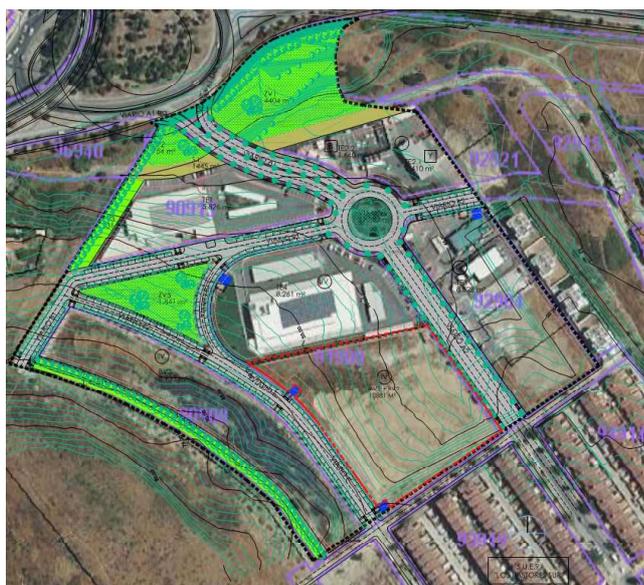


Fig. 1. Ámbito de la Innovación en línea de trazos rojos. Aprobación definitiva MP\_PERI 28 de abril de 2017

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4</a>	Página	12/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	12/90



## 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN Y SUS DETERMINACIONES:

### 2.1.- ÁMBITO, OBJETIVOS Y CRITERIOS. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

La presente innovación por Modificación Puntual del PERI en la ordenación pormenorizada para la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" tiene por objeto la innovación de la ordenación detallada o pormenorizada, en la parcela BV1/BV2, en una superficie de 11.065 m2, con referencia catastral **9190902TE7999S0001LL**, para reajustar las determinaciones sobre la alineación y de la ordenación de usos pormenorizados y volúmenes, en dicha parcela, manteniendo las determinaciones vigentes para el resto de las manzanas. Esta parcela tiene una superficie catastral de 10.811 m2 descontados los dos C.T. existentes. Adicionalmente se hace necesario trasvasar una edificabilidad de 400 m2 de techo residencial de la parcela BV1+BV2 a la BV3.

#### 2.1.1.-Sobre la consideración de suelo urbanizable ordenado transitorio:

La presente Modificación, ha sido sometida a **Evaluación Ambiental Estratégica simplificada** conforme establece la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental Ley 7/2007 (GICA) y sus últimas modificaciones, al tratarse de un planeamiento de desarrollo que afecta a un suelo ya transformado, actualmente en su totalidad en estado urbanizado, que deriva de un planeamiento general que no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, según lo dispuesto en el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, publicado el BOJA nº 48 de 11/03/2015.

Conforme a este precepto, el Borrador de la Innovación y el Documento Ambiental Estratégico (DAE) fue sometido a dicho procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, mediante la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de la modificación que fue admitida a trámite el 2/12/2020. Posteriormente el 27/05/2021 el Delegado Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía dictó **RESOLUCIÓN** considerando:

**"Que la INNOVACION DEL P.E.R.I. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 "PASTORES SUR" EN LA PARCELA BV1+BV2, en el término municipal de ALGECIRAS, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores."**

La vigencia indefinida de los Planes conlleva la posibilidad de su modificación, que la Ley regula en un doble concepto: Revisión o modificación. La potestad innovadora del planeamiento urbanístico ha sido reiteradamente reconocida por la Jurisprudencia, precisamente dado el carácter normativo que tiene el Plan y su finalidad.

Según el artículo 36 de la LOUA, "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento", la innovación se ajusta a las siguientes premisas:

- Se establecerá por la misma clase de instrumento que se trate de innovar.
- Ha de efectuarse mediante el mismo procedimiento que se siguió para

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

13

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	13/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	13/90



- aprobar la figura de planeamiento que se trate.
- Sus efectos serán los mismos que los de la figura que innova.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 de dicho artículo 36, la presente innovación atiende a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en la propia LOUA teniendo en cuenta el reducido alcance y la escasa entidad de la presente Innovación, ya que se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada preceptiva del PERI vigente.

La LOUA junto a las determinaciones preceptivas, establece otras determinaciones potestativas para Suelo Urbanizable Sectorizado y para Suelo Urbano no Consolidado y consisten en:

- Establecimiento de su ordenación urbanística detallada.
- Trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural, con usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.
- Determinación de los plazos de ejecución de las áreas y sectores correspondientes.

En el presente supuesto, con la modificación se recogen tanto las determinaciones preceptivas como las determinaciones potestativas al objeto de que con la aprobación de este documento se obtenga la ordenación urbanística pormenorizada correspondiente a Suelo Urbanizable ordenado transitorio.

De los antecedentes descritos anteriormente, habiendo sido analizados los determinantes y necesidades expuestas y las condiciones ambientales impuestas en el Informe Ambiental Estratégico, así como los objetivos establecidos en el PGMO, se propone la modificación de la ordenación pormenorizada de la modificación del Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno el 28 de abril de 2017.

Estos objetivos se justifican, por tanto, en la ordenación pormenorizada modificada de la siguiente manera:

### 2.1.2. En relación con la estructura urbana en la que se inserta:

· Se ha de hacer referencia especial a la posición de los terrenos en relación a la ciudad, y la función que debe desarrollar como imagen de la nueva ciudad, y su desarrollo hacia el Sur, con la creación de un nuevo acceso que se ha convertido en el eje principal de toda la zona. En torno a este acceso se han implantado distintas actividades económicas y equipamientos y servicios privados.

### 2.1.3. En relación con los antecedentes:

· Desarrollar la ordenación de acuerdo con las previsiones del PGMO de Algeciras, de forma que la imagen final resulte necesariamente coherente y urbanísticamente unitaria, de manera que se daría:

- Diversificación del uso suelo, dada la caída de las ventas en el mercado inmobiliario de viviendas, buscando reequipar la zona con la implantación de actividades económicas, equipamientos y servicios públicos y privados

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

14

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	14/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	14/90



- Potenciación de todos estos usos terciarios y de actividades económicas en torno al eje viario (A) prolongación de la Avda. 28 de Febrero, situándolos en la mitad norte del sector.

La presente modificación se atiene a las reglas particulares que enumera el precepto, referidas a sus distintos aspectos:

1.- Las mejoras de la nueva ordenación benefician a la población y redundarán en el cumplimiento de las finalidades que son propias de actividad urbanística tal y como se definen en el artículo 3 de la LOUA.

2.- La introducción de estas actividades económicas y demás servicios públicos y privados, mejorarán la capacidad de los existentes y cumplirán en mejores condiciones los objetivos previstos, aumentando el tejido productivo existente.

3.- No existe incremento de aprovechamiento lucrativo.

## 2.2.-NECESIDAD, COHERENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La procedencia de la formulación de la presente modificación está justificada en el PGUO de Algeciras y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyas directrices de planeamiento se han recogido en el punto anterior de esta memoria. En los planos de la presente Modificación del PERI se reproducen los correspondientes planos del Plan General, de estructura orgánica y ordenación, (clasificación del suelo y calificación del suelo, y sectores de desarrollo), en los que se define el ámbito objeto de esta Modificación.

La ordenación que se plantea en esta Modificación del PERI, de la unidad de ejecución 5UE9, viene condicionada tanto por las determinaciones del PGOU vigente como por las posibilidades que permite el propio ámbito territorial con la información urbanística verificada y recogida en esta memoria y en los correspondientes planos de información de esta Modificación del PERI. Debe tenerse en cuenta que entre las determinaciones complementarias que son de aplicación, están las del artículo 24.5 de las NNUU, del vigente PGOU, que dispone:

*"La ordenación pormenorizada contenida en los planos del presente Plan para los ámbitos en los que expresamente se prevea su desarrollo mediante un **Plan Especial de Reforma Interior** tendrán el carácter de indicativa, debiendo dicho Plan Especial desarrollar los objetivos establecidos para cada uno de ellos, respetar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público, que se consideren mínimas."*

Para el caso que nos ocupa, las condiciones de uso son:

### Condiciones de uso (ORDENACIÓN PORMENORIZADA):

Son las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las NNUU, es decir:

*"1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.*

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
- B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

15

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	15/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	15/90



- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.
- D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6
- E. Espacios libres.
- F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial Mixta: Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta							
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.9 PASTORES.</b>							
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 Ua/m <sup>2</sup>							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 75.142 m <sup>2</sup>				MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 26.299 m <sup>2</sup>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200				SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA(M <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (M.L)	RETIRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	1,5	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Paseada	240	12	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Hileras	120	6	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	1,5	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Bloque Anillo	400	1,5	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Bloque Triada	400	20	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
	Cerrada			s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.	s/ P.E.
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta y Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENANZA							
Suelo Neto Edificable	Máximo Espacios Libres		Máximo Equipamiento		Máximo Cesión Aprovechamiento		
	Pública	Privado	Pública	Privado	cesiones ya efectuadas		
55.130	6.604						
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Assegurar la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el P.E. de la SUE9.				
PLAN ESPECIAL	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	12	12					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	11	11					
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS			
* Una regulada en el Título X, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.				Aplicación del Artículo 24.3 de las Normas Urbanísticas Para la tipología B1 se establece una proporción de 1 vivienda/120 m <sup>2</sup> suelo.			

**Fig. 2. Ordenación pormenorizada. PGOU vigente**

### Sobre las determinaciones del Plan Especial.

En consecuencia, al no tratarse de un sector entero de suelo urbanizable, sino de una antigua unidad de actuación o polígono, el PGOU, consideró con buen criterio, que no era necesario la redacción de un nuevo Plan Parcial, sino de un Plan Especial de Reforma Interior, por los dos motivos fundamentales siguientes:

- 1º.- Porque el sector entero se encontraba ya ordenado por el Plan Parcial de "San García" y por tanto disponía de ordenación detallada.
- 2º.- El grado de urbanización alcanzado ya por el sector completo "San García" y por tanto de los suelos donde se integra la unidad de ejecución 5UE9, era ya muy alto.

En cualquier caso, como establece la LOUA en su artículo 13.1, apartado a)¹, no era necesaria la redacción de un nuevo Plan Parcial, puesto que ya se disponía de la ordenación detallada precisa para su desarrollo, la cual se contenía en el PGOU.

¹ "Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación."

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	16/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	16/90



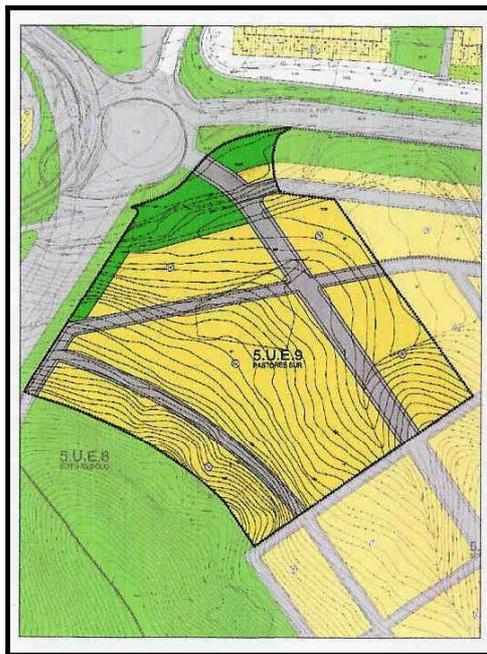


Fig. 3 Ordenación pormenorizada del PGOU

Por tanto, cabe concluir que la unidad de ejecución SUE9 Pastores Sur del vigente PGOU de Algeciras, ajusta su ordenación pormenorizada contenida en los planos del Plan General para dicho ámbito, mediante un **Plan Especial de Reforma Interior (PERI)** desarrollando los objetivos establecidos para dicha unidad, respetando el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público que el Plan le impone.

No era necesaria la redacción de un nuevo Plan Parcial, puesto que la ordenación pormenorizada ya se disponía en el Plan General en coherencia con las determinaciones del antiguo Plan Parcial San García.

En cambio, si es coherente el establecimiento de la ordenación detallada mediante Plan Especial, ya que se trata ya de un suelo urbanizado completamente, dentro de un área urbana integrada en la malla de la ciudad, que solo precisa de su colmatación, como establece el artículo 14.1.c) de la LOUA.<sup>2</sup>

### Objetivos

En la presente modificación puntual del PERI en la parcela BV1/BV2 que se plantea, se pretende reordenar el volumen y usos edificables, creando una nueva parcela de uso comercial, manteniendo idéntico el volumen total del conjunto de las dos parcelas resultantes, sin que se produzca ningún aumento de edificabilidad del conjunto del área o sector.

Concretamente; en la ordenación detallada del Modificado del Plan Especial de la 5.U.E.9 Los Pastores Sur (aprobado definitivamente 28/04/2017) se pretende:

<sup>2</sup> Los Planes especiales tienen como objeto entre otros:

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

17

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4</a>	Página	17/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	17/90



1º.- Reajustar la alineación de la parcela BV1+BV2, desplazando y creando un nuevo lindero común para con la parcela TE5. Es decir, reducir la superficie de la parcela BV1+BV2 a 6.352,59 m2 y el resto es decir 4.500 m2 destinarla a usos de actividades económicas compatibles con el residencial y permitidas por el PGOU para esta unidad de ejecución y un nuevo centro de transformación de 28,41 m2

2º.- Además del reajuste de está alineación, como antes se ha indicado, se pretende reajustar y ordenar el volumen de 11.855,00 m2 de techo edificable de la BV1+BV2 trasladando a la nueva parcela TE5 el volumen de 1.750 m2t, quedando en 9.705 m2t la superficie de techo máximo edificable de la parcela BV1+BV2. El resto del volumen residencial, es decir 400 m2 pasarían a la parcela BV3.

Y ello es perfectamente oportuno desde una visión más actual de la ciudad, dado que la colmatación de usos residenciales es más que evidente en esta zona geográfica de la ciudad y el déficit y precariedad de equipamientos y servicios públicos es más que notable en un área densamente poblada y un área puramente residencial, con una trama urbana colmatada fundamentalmente por la vivienda unifamiliar.

La necesidad de reequipar el ámbito geográfico en la que se inserta buscando el correcto desarrollo urbanístico de las manzanas BV1/BV2, propiedad de BAHÍA TULUS S.L., busca el equilibrio entre el interés público y el particular, en cuanto que potencia de forma sostenible el desarrollo económico y social de la ciudad y aumenta el tejido productivo.

Actualmente la mayor parte de los solares de la unidad de ejecución 5.UE.9 "Los Pastores Sur" se encuentran edificados, o con licencia de obras para su ejecución. La más reciente, es el caso de la parcela BV3, donde BAHÍA TULUS, S.L., tiene concedida la licencia urbanística para la ejecución de 60 viviendas, cuya construcción ya ha dado comienzo.

Tan sólo está pendiente de ejecutar la parcela BV1+BV2 y parte de la BV3 (actualmente en construcción), donde se trata de ejecutar las 136 viviendas restantes para completar la edificación total de la Unidad de Ejecución y dar cumplimiento a los objetivos del Plan.

No obstante, por parte de distintos operadores comerciales se demandan todavía locales independientes para actividades económicas que permitan completar la creciente petición de pequeño comercio y servicios que cubra estas necesidades en esta zona densamente poblada de la ciudad formada por los barrios de Sotorrebolo y San García.

También se aprecia que las necesidades más importantes en uso residencial están en los sectores de la población más jóvenes y en particular en residencias para personas mayores, por lo que la demanda parece orientarse hacia viviendas y apartamentos más pequeños, con menor superficie construida para jóvenes y también en conjuntos residenciales para mayores de 65 años.

### 3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA BV1+BV2

#### 3.1. Descripción de las alternativas planteadas.

Atendiendo a las circunstancias expuestas en la memoria de información del presente documento, se analizan una serie de alternativas técnica y ambientalmente viables, sin poder considerarse otras alternativas "de ubicación" dado que lo se valora es la modificación del planeamiento especial para

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

18

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	18/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	18/90



introducir una pequeña superficie comercial y actividad económica y resolver su incidencia para la unidad de ejecución 5.UE.9 "Los Pastores Sur", en concreto en la parcela BV1+BV2, actualmente con un uso pormenorizado residencial, con una superficie de 11.065 m2, que descontando la superficie ocupada por los dos centros de transformación, queda una superficie de solar neto 10.881 m2, con todos los problemas comentados relacionados con la limitación que tal decisión produce y la posible desconexión de esta parcela con su entorno inmediato.

Como punto de partida es necesario aclarar que el objeto del presente documento es muy conciso y claro en cuanto a la intencionalidad de la propuesta. Debido a esto, las distintas alternativas expuestas a continuación no presentan grandes diferencias respecto de los objetivos expuestos en la memoria de información. La presente Innovación pretende la modificación de la ordenación pormenorizada establecidas en esta última Innovación en la parcela BV1+BV2, con referencia catastral **9190902TE7999S0001LL** cuyas determinaciones urbanísticas son las siguientes:

Manzanas PERI SUE9	Superficie s/PERI (m2)	Edificabilidad actual (m2)	Usos y tipología	Nº de viviendas
BV1+BV2	11.065	11.855	Residencial colectiva bloque	136 uds

Además, debido a que se regula un tipo de actividad económica acorde con los usos permitidos por el planeamiento especial que por definición no son distintos a los ya definidos en el planeamiento general y que permite la compatibilidad de determinados usos terciarios, las diferencias entre las distintas opciones a efectos ambientales no son excesivamente relevantes, más teniendo en cuenta que se trata de un suelo ya transformado, como es el caso de este solar.

Por otro lado, estas alternativas son las recogidas en el Documento para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en cumplimiento del Artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La primera alternativa propuesta es la llamada Alternativa 0, es decir, la de no actuación, manteniendo la ordenación del solar en el vigente planeamiento cuya aprobación definitiva se produjo el 28 de abril de 2017, tal y como se encuentra actualmente.

### 3.2. Valoración comparada de alternativas.

#### Alternativa 0:

La Alternativa 0 consiste en mantener la ordenación pormenorizada vigente en el solar correspondiente a la Innovación del PERI aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno el 28/04/2017 sin modificar la ordenación del planeamiento vigente, es decir, no efectuar la presente Innovación del PERI.

Por lo tanto, seguirían considerándose como vigentes las determinaciones que se establece en la Innovación del PERI aprobado definitivamente el 28/04/2017. En

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	19/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	19/90



esta última Innovación en la parcela BV1+BV2, con referencia catastral **9190902TE7999S0001LL** las determinaciones urbanísticas son las siguientes:

Manzanas PERI SUE9	Superficie S/PERI (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Usos y tipología	Nº de viviendas	Alturas
BV1+BV2	11.065	11.855	Residencial colectiva bloque	136 uds	IV

Cuadro nº 1 – Alternativa cero

En este caso se mantendría una realidad que se viene produciendo desde hace varios años y es que todavía existen en el mercado viviendas vacías sobre todo en poder de entidades financieras, las cuales debido a la crisis económica y por tanto a que la demanda ha caído notablemente, hacen que actualmente la puesta en el mercado de 136 viviendas más tengan poca aceptación. Actualmente de las 64 viviendas actualmente en construcción en la parcela BV3, solo se han reservado escasamente el 50 %.

Además, no se podría generar una oferta terciaria completa y conjunta en la unidad de ejecución, manteniendo por tanto el uso exclusivo residencial en este solar y las correspondientes consecuencias negativas que esto conlleva, como la banalización que estas zonas destinadas un solo uso provocan, como puede observarse en la UE contigua de Sotorebolo.

#### Alternativa 1:

Esta alternativa plantea la introducción del comercio minorista, pequeña superficie comercial, contigua a la parcela TE4, para la introducción de otra superficie comercial similar a la existente en la parcela TE4. Esto es calificar como actividad económica una superficie de 6.000 m2 con una edificabilidad máxima de 3.000 m2 de techo, que permita la introducción de sendos comercios minoristas con una sala de ventas no superior a 1.500 m2 de superficie. El resto de la parcela BV1+BV2, de 4.853 m2 aproximadamente de superficie, cerraría el conjunto de la parcela, manteniendo el uso residencial en bloque con una superficie de techo de 8.855 m2 techo para 136 viviendas.

La implementación de la diversidad de usos conllevaría una mejora de las condiciones de relación social en esta zona de la ciudad, no obstante este planteamiento, desde el punto de vista urbanístico plantea diversos problemas:

- La superficie comercial quedaría incrementada de forma notable, lo que generaría un aumento de la movilidad en el ámbito de la unidad de ejecución y por consiguiente un aumento de las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera. El aumento de la actividad comercial generaría también un incremento de residuos sólidos urbanos.
- La disposición y orientación de la parcela residencial a N-S, no parece que sean las mejores condiciones que favorezca la eficiencia energética de estos edificios, con lo que se volverán a aumentar las emisiones respecto de otras soluciones de orientación.
- La relación de m2construido/ vivienda, aunque técnicamente viable (65,11 m2c) parece demasiado pequeña para esta zona de la ciudad.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

20

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	20/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	20/90



El resumen de la **propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada correspondiente a esta alternativa 1**, se describe en el siguiente cuadro:

Parcelas PERI 5UE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Superficie modificada (m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (plantas)
<b>BV1+BV2</b> Residencial colect bloque	10.881	11.855	<b>4.853</b>	<b>8.855</b>	<b>136</b>	<b>IV</b>
<b>TE-5</b> Actividades económicas	0	0	<b>6.000</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>IV</b>
<b>SLI (CT)</b>			<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	10.881 m2	11.855 m2t	<b>10.881 m2</b>	<b>11.855 m2</b>	<b>136</b>	

Cuadro 2. Alternativa 1

**Alternativa 2:**

A diferencia de la anterior alternativa, esta tercera posible propuesta de solución alternativa puede resolver con mayor acierto los problemas planteados en la memoria de información, ya que se pretende reducir la superficie destinada actividades económicas a la estrictamente necesaria para atender la demanda existente en la zona. La alternativa 2 consiste en implementar el uso pormenorizado de actividades económicas en el frente de la calle Paco Esteban, completando una fachada coherente con las características de dicha vía, adecuando el frente de la calle a la imagen ya existente de actividades comerciales. La nueva parcela TE5 que aparece tendría una superficie de 4.500 m2 de superficie y un techo máximo edificable de 1.750 m2. Esto supondría:

- un menor impacto en la movilidad motorizada en la zona y generaría una superficie adecuada a la demanda de este tipo de actividades económicas, más ligadas al pequeño comercio y comercio de proximidad.
- menor generación de residuos sólidos urbanos.

Por otro lado, la disposición de la nueva parcela residencial BV1+BV2, con eje E-O, paralelo a la calle superior donde se localiza la parcela BV3, concentraría la edificación residencial en una zona más reservada de las molestias y ruidos que pudiera ocasionar la zona de actividades económicas de la calle Paco Esteban.

Las ventajas para la edificación residencial serían:

- mejor eficiencia energética de la edificación motivada por su mejor orientación.
- mayor relación de superficie construida por vivienda (73,52 m2 /vivienda). Está ratio permitirá al promotor del solar construir viviendas más asequibles para la población más joven, con mayor proporción de viviendas con uno y dos dormitorios. En todo caso será el promotor inmobiliario quién tendrá que definir en función a las necesidades de mercado el tipo de producto a construir y a la proporción entre las unidades de viviendas de uno, dos y tres dormitorios a desarrollar.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	21/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	21/90



El cuadro resumen de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la alternativa 2 sería el siguiente:

Parcelas PERI SUE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Nº viviendas actual	Superficie modificada m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (nº plantas)
BV1+BV2 Residencial colect bloque	10.881	11.855	136	6.352,59	9.705	132	IV
TE-5 Actividades económicas	0	0	0	4.500,00	1.750	0	IV
SLI (CT)	0	0	0	28,41	0	0	
<b>TOTAL (*)</b>	<b>10.881 m2</b>	<b>11.855 m2t (1)</b>	<b>136 (3)</b>	<b>10.881 m2</b>	<b>11.455 m2 (2)</b>	<b>132 (4)</b>	

(\*) Las diferencias de edificabilidad (1-2) de 400 m2 y del número de viviendas (3-4) 4 viviendas, pasan a la BV3, que quedaría modificada con las siguientes condiciones urbanísticas:

Parcelas PERI SUE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Nº viviendas actual	Superficie modificada m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (nº plantas)
BV3	8.935	6.144	64	8.935	6.544	68	IV

Cuadro nº 3. Alternativa 2

**Valoración comparada de alternativas:**

Se realiza a continuación una evaluación de las alternativas planteadas anteriormente, incluyendo la Alternativa 0 o de no actuación. Para ello, se han seleccionado una serie de descriptores o aspectos ambientales específicos que pueden verse afectados por llevar a cabo tales alternativas de propuestas para el ámbito objeto del presente documento:

- **B:** Afección a la Biodiversidad.
- **P:** Afección a la calidad paisajística.
- **H:** Afección al Medio Hídrico considerando aspectos relativos a la calidad del agua y a la inundabilidad.
- **S:** Afecciones sociales, así como de la población afectada en comparación con la de la propuesta y el resto de la ciudad.
- **E:** Afecciones económicas relativas a la generación e incentivación de empleo, así como a la viabilidad económica de la propuesta.
- **T:** Integración territorial relativa a cuestiones de planeamiento y su inserción en la malla urbana del ámbito y del municipio.

La metodología para evaluar las distintas alternativas se basa en el diseño de una matriz de evaluación para cuantificar los posibles impactos en los anteriores

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	22/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	22/90



descriptores que estas puedan producir por su implantación. Para ello, el efecto de cada alternativa en cada descriptor se ha valorado desde -2 a 2, considerando el siguiente criterio:

SITUACIÓN	VALOR
<b>Muy desfavorable</b>	<b>-2</b>
Desfavorable	-1
Indiferente	0
Favorable	+1
<b>Muy Favorable</b>	<b>+2</b>

Por lo tanto, con este proceso se identifican y valoran las principales alteraciones que cada alternativa generaría, seleccionando la alternativa que sea más favorable en los resultados obtenidos en la siguiente Matriz de Evaluación:

	B	P	H	S	E	T	TOTAL
<b>Alternativa 0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>+1</b>	<b>+1</b>	<b>0</b>
<b>Alternativa 1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>+1</b>	<b>+2</b>	<b>+1</b>	<b>3</b>
<b>Alternativa 2</b>	<b>0</b>	<b>+1</b>	<b>-1</b>	<b>+1</b>	<b>+2</b>	<b>+2</b>	<b>5</b>

### 3.3. Justificación de la alternativa seleccionada.

Del resultado del análisis realizado, resulta que la alternativa 2:

- No afecta a la biodiversidad, ya que se trata de un suelo urbano ya transformado.
- Puede ayudar a mejorar la calidad del paisaje urbano donde se inserta, al presentar una fachada al viario principal acorde con los usos implantados.
- No afecta a la calidad hídrica ni a suelos inundables.
- Afecta positivamente a la creación de un mejor tejido social al incrementar la diversidad de usos.
- Aumentará las posibilidades de la creación de empleo en la ciudad, al introducir la posibilidad de implantación de nuevas actividades económicas.
- Se integra positivamente en el territorio y garantiza en mejores condiciones su inserción en la malla urbana del ámbito y del municipio.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	23/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	23/90



#### 4.-MEMORIA DE ORDENACIÓN. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. NORMAS URBANÍSTICAS

##### 4.1. ORDENACION ESTRUCTURAL:

##### (SEGÚN PGOU VIGENTE Y ADAPTACIÓN PARCIAL)

De acuerdo con los antecedentes expuestos la modificación del PERI **no afecta a la ordenación estructural, manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU vigente, sin que exista incremento del aprovechamiento lucrativo ni de la densidad edificatoria:**

Clasificación Del Suelo: *SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.*

Uso global: Residencial

Aprovechamiento tipo: 0.35 UA/m<sup>2</sup>

Nº máximo de viviendas: 200

Coefficiente de edificabilidad: 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Máxima edificabilidad: 26.299 m<sup>2</sup>

Sistema de Actuación: Compensación

Coefficiente de Homogeneización: 1

##### 4.2. ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICADA. NORMAS URBANISTICAS:

Debe considerarse que el volumen residencial es compatible con el de actividades económicas, como así lo especifica el artículo 9 de las NORMAS PARTICULARES del Modificado del Plan Especial aprobado el 4/12/2009. Esta compatibilidad va más allá de la compatibilidad de uso comercial en las plantas bajas de los bloques aislados de uso residencial, como así se detalla en los CRITERIOS establecidos en dichas normas particulares. (ARTÍCULO 9 APARTADO a))

Como se recoge expresamente en el modificado del PERI aprobado definitivamente el 4/12/2009, y dado que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA, la figura del Estudio de Detalle no puede modificar los usos del suelo, al modificar el uso de un fragmento de parcela destinada a uso residencial colectiva en bloque, para destinarla a uso de actividades económicas, sería necesaria la Innovación por modificación del PERI en el ámbito de la parcela (BV1+BV2).

Por tanto, estamos modificando LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE (**MP\_PERI 28 de abril de 2017**), en concreto:

1º Se modifica puntualmente las determinaciones de la ordenación detallada o pormenorizada de esta parcela residencial (BV1+BV2), sin que afecte a ninguna determinación de carácter estructural del vigente PGOU.

2º Se crea la nueva parcela TE.5, con una superficie de 4.500 m<sup>2</sup> para actividades económicas, con los usos pormenorizados previstos en el vigente PERI, sin que afecte a ninguna determinación de carácter estructural del vigente PGOU.

3º Se trasvasa el volumen correspondiente a 400 m<sup>2</sup> y 4 viviendas de la parcela BV1+BV2 a la BV3. De acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas del citado PE, "Régimen urbanístico del suelo, apartado 2. Estudios de Detalle", se permite trasvasar

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

24

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	24/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	24/90



un volumen con un límite del 10 %. Por cuanto este instrumento de planeamiento puede realizar este trasvase, la innovación del PERI también, de acuerdo con lo dispuesto entre sus finalidades en el artículo 14 de la LOUA, por lo que el trasvase de volumen que se propone consiste en trasvasar la superficie edificable de 400 m2 de uso residencial de la parcela BV1+BV2 y 4 viviendas a la parcela BV3.

4º Se reajusta la superficie del sistema local de espacios libres destinado a los centros de información, ya que incluye un nuevo CT.

El resultado del reajuste de la ordenación pormenorizada resultante sería el siguiente:

Parcelas PERI SUE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Nº viviendas actual	Superficie modificada (m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (nº plantas)
BV1+BV2 Residencial colect bloque	10.881	11.855	136	6.352,59	9.705	132	IV
TE-5 Actividades económicas	0	0	0	4.500,00	1.750	0	IV
SLI (CT)	0	0	0	28,41	0	0	
<b>TOTAL (*)</b>	<b>10.881 m2</b>	<b>11.855 m2t (1)</b>	<b>136 (3)</b>	<b>10.881 m2</b>	<b>11.455 m2 (2)</b>	<b>132 (4)</b>	

(\*) Las diferencias de edificabilidad (1-2) de 400 m2 y del número de viviendas (3-4) 4 viviendas, pasan a la BV3, que quedaría modificada con las siguientes condiciones urbanísticas:

Parcelas PERI SUE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Nº viviendas actual	Superficie modificada (m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (nº plantas)
BV3	8.935	6.144	64	8.935	6.544	68	IV

Las demás determinaciones no varían, manteniéndose las vigentes en la actualidad.

Por tanto, las demás condiciones y determinaciones urbanísticas no se modifican y no hay modificación de las Normas Urbanísticas, ni de las ordenanzas reguladoras del PERI aprobado definitivamente el 4 de Enero de 2009, ni del aprobado definitivamente el 4 de Enero de 2011, ni el aprobado definitivamente el **28 de abril de 2017**. **No obstante, se incorporan a las normas urbanísticas de la presente Innovación las condiciones establecidas en el informe ambiental estratégico de 27/05/2021 por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	25/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	25/90





**Fig. 04 Plano de la innovación propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada**

Por tanto, el cuadro de determinaciones de LA MODIFICACIÓN DEL PERI de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" resultaría:

	TIPOLOGÍA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF	e=M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1/BV2	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.352	9.705	1,528	IV	132
BV3	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	8.935	6.544	0,732	IV	68
TE1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.826	1.800	0,309	II	
TE2.1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.410	476	0,198	IV	
TE2.2	ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.640	324	0,198	IV	
TE3	ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.528	2.700	0,317	IV	
TE4	ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.261	3.000	0,363	IV	
TE5	ACTIVIDADES ECONOMICAS	4.500	1.750	0,389	IV	
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	754				
ZV3	ESPACIO LIBRE PUBLICO	731				
ZV4	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.435				
ZV5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.841				
SI	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.445				
SGV	SISTEMA GENERAL VIARIO (D.P. CARRETERAS)	915				
SU	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	381				
VIALES	VIARIOS	17.827				
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>76.185,000</b>	<b>26.299,000</b>	<b>0,345</b>	-	<b>200</b>

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	26/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	26/90



El cuadro de determinaciones de usos pormenorizados de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" resultaría:

MANZANA / PARCELA	USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS	GRUPOS DE ACTIVIDAD COMPATIBLES CON USO PRINCIPAL	SUPERFICIES
BV1/BV2	RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	6.353
BV3	RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	8.935
TE1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	3.826
TE2	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B3 HOSTELERÍA VIII. SIN ESPECTÁCULOS IX. CON ESPECTÁCULOS Y BAR MUSICAL X. HOSPEDAJE B4 OFICINAS B5 COMERCIO D. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	4.050
TE3	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B2 TALLERES INDUSTRIALES Y ARTESANALES B3 HOSTELERÍA VIII. SIN ESPECTÁCULOS IX. CON ESPECTÁCULOS Y BAR MUSICAL X. HOSPEDAJE B4 OFICINAS B5 COMERCIO D. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS D6 CENTROS Y SERVICIOS FERIARIOS XIV. AGRUPACIÓN COMERCIAL	8.528
TE4	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B2 TALLERES INDUSTRIALES Y ARTESANALES B3 HOSTELERÍA VIII. SIN ESPECTÁCULOS IX. CON ESPECTÁCULOS Y BAR MUSICAL X. HOSPEDAJE B4 OFICINAS B5 COMERCIO	8.261
TE5	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS	B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS B2 TALLERES INDUSTRIALES Y ARTESANALES B3 HOSTELERÍA VIII. SIN ESPECTÁCULOS IX. CON ESPECTÁCULOS Y BAR MUSICAL X. HOSPEDAJE B4 OFICINAS B5 COMERCIO	4.500

### 4.3. SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURAS.

En lo relativo a las infraestructuras se ha obtenido informe de la compañía suministradora EMALGESA en lo que respecta a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, garantizándose el suministro y suficiencia de las infraestructuras existentes para el nuevo uso que se implanta. El ciclo integral del agua queda garantizado con el informe emitido por ARCGISA en cuanto a la depuración de las aguas. (ver ANEJO correspondiente)

En lo relativo a la energía eléctrica debe tenerse en cuenta que el cambio de uso no supone aumento de potencia eléctrica respecto al uso residencial. En todo caso, recientemente se ha ejecutado un nuevo C.T. de 430 KVA, en la esquina sureste de la parcela BV1+BV2, el cual se ha grafiado en los planos de ordenación de la presente innovación y su puesta en marcha garantiza con creces la potencia necesaria para esta parcela y el resto de la unidad de ejecución.

Igualmente, se han ejecutado recientemente nuevas redes de telecomunicaciones en el ámbito y dado que el nuevo uso no supone incremento en el número de usuarios tampoco existe mayor demanda en las infraestructuras de telecomunicaciones por lo que estas son suficientes

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	27/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	27/90



#### 4.4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

##### 4.4.1.- La evaluación ambiental estratégica:

El Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, publicado el BOJA nº 48 de 11/03/2015, establece como objetivo en su artículo uno, que:

*"El objeto de la presente Ley es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones sobre planes, programas y proyectos, la prevención de los impactos ambientales concretos que puedan generar y el establecimiento de mecanismos eficaces de corrección o compensación de sus efectos adversos, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente."*

En el artículo 40, modificado, apartado 3, del decreto-ley, se especifica:

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

- Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.
- Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aún no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.
- Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
- Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley.

Asimismo, establece en su apartado 4, los instrumentos que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica:

4. **No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica**, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- Estudios de Detalle.
- Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.
- Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.**

- La modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior que se propone:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

28

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	28/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	28/90



En nuestro caso, se trata de una modificación puntual de la ordenación detallada o pormenorizada, y no afecta a la ordenación estructural, por cuanto:

- Se mantiene el uso global residencial, y por tanto no se altera el uso del suelo, manteniéndose el número de viviendas original previsto en el planeamiento general.
- No afecta al sistema general de la red viaria.
- No afecta al sistema general de espacios libres, ni a las zonas verdes.
- No hay aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad en el sector, manteniendo los parámetros urbanísticos del planeamiento general.
  
- La Innovación consiste en una modificación puntual de un Plan Especial de desarrollo del PGOU de Algeciras, el cual fue evaluado ambientalmente en el procedimiento de su aprobación conforme al Decreto 292/1995 de la Junta de Andalucía, de acuerdo con la resolución de Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de 4 de octubre de 2000, por la que se efectúa la Declaración de Impacto Ambiental viable del vigente PGOU de Algeciras.

En nuestro caso, además, el planeamiento vigente en el municipio de Algeciras es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente con fecha de 11 de julio de 2001 junto con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA se aprobó por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de 2009, de conformidad con la disposición transitoria segunda de la citada Ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Dicho planeamiento general y su Declaración de Impacto Ambiental, son anteriores a la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental que traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, por lo que la presente Modificación, no está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica, conforme establece la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental Ley 7/2007 (GICA), al afectar a un suelo ya transformado, en su totalidad urbanizado, que deriva de un planeamiento general que ha sido sometido a evaluación ambiental.

No obstante, se ha efectuado consulta al Servicio de Prevención y control ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente, y en relación esta consulta formulada relativa al trámite de prevención ambiental que le sería de aplicación a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LA PARCELA BV1+BV2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.UE.9 LOS PASTORES SUR, DEL P.G.O.U. DE ALGECIRAS, se ha recibido respuesta de fecha 26/10/2020, en la que se concluye que **la Innovación por Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada en la Parcela BV1+BV2 del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 5.UE.9 Los Pastores Sur del PGOU de Algeciras, estaría entre los supuestos recogidos en el artículo 40.3.d) de la Ley 7/2007, por tratarse de la innovación de un instrumento de planeamiento de desarrollo que altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llegan a constituir una zona o sector, y por consiguiente sometida a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

29

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	29/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	29/90



Conforme a la respuesta a la consulta efectuada el Borrador de la Innovación y el Documento Ambiental Estratégico (DAE) fue sometido a dicho procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, mediante la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de la modificación que fue admitida a trámite el 2/12/2020. Posteriormente el 27/05/2021 el Delegado Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía dictó **RESOLUCIÓN** considerando:

**“Que la INNOVACION DEL P.E.R.I. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 “PASTORES SUR” EN LA PARCELA BV1+BV2, en el término municipal de ALGECIRAS, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”**

#### 4.4.2.- Consideraciones del Informe Ambiental Estratégico:

Las consideraciones a tener en cuenta de acuerdo con el Informe Ambiental Estratégico citado son las siguientes:

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo. Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

#### 1. EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

De acuerdo con las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 19 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental, las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual del PERI de la unidad de ejecución 5.U.E.9 Los Pastores Sur, tienen una afección parcial al dominio público pecuario, en concreto a la vía pecuaria con código 11004006.- Vereda de La Juliana, que se deberá solventar tal y como se especifica en el PGOU del término municipal de Algeciras para cada vía pecuaria afectada. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RVP no se podrá llevar a cabo la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan, hasta tanto, con carácter previo, no sean aportados los terrenos necesarios para los nuevos trazados, y recaiga resolución aprobatoria de la modificación de trazado.

#### 2. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz, de fecha 14 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

#### 3. SOBRE LAS SUGERENCIAS DE VERDEMAR - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

30

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	30/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	30/90



en el escrito de la asociación Verdemar - Ecologistas en Acción del Campo de Gibraltar, recibidas en fecha 16 de enero de 2021, que se adjunta en el Anexo I del presente Informe Ambiental, teniendo en cuenta que las referidas a la afección al Arroyo del Saladillo son coherentes con las determinaciones en materia de afección al Dominio Público Hidráulico y en materia del Ciclo Integral del Agua, puestas de manifiesto en el citado informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de esta Delegación Territorial. Se considera de interés la sugerencia de utilización de especies de arbolado autóctono en los corredores y en las zonas ajardinadas del ámbito de la Innovación.

#### 4. SOBRE LAS SUGERENCIAS DE LA PLATAFORMA CIUDADANA SOMOS TARIFA.

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito de la Plataforma Ciudadana Somos Tarifa, recibidas en fecha 7 de febrero de 2021, que se adjunta en el Anexo I del presente Informe Ambiental, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones de esta Delegación Territorial:

1. En relación con las improcedentes y extemporáneas alegaciones sobre la pretendida nulidad del PGOU de Algeciras, se señala que el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras fue debidamente sometido a la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo dispuesto en la entonces vigente Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, habiendo obtenido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental de fecha 4 de octubre 2000, extremo que fue informado a la propia alegante mediante oficio remitido en fecha 16 de febrero de 2021, en respuesta a su solicitud, recibida en fecha 23 de diciembre de 2020 en esta Delegación Territorial.

2. Las sugerencias aportadas en relación con la red de saneamiento del ámbito, se considera que son coherentes con lo dispuesto al respecto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de esta Delegación Territorial, por lo que se estará a lo establecido en dicho informe.

El resto de las sugerencias aportadas no son sugerencias ambientales ni se plantean en relación con el ámbito de la presente Innovación, por lo que este Órgano Ambiental no entra a valorarlas.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

31

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	31/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	31/90



#### 4.5. VALORACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN:

##### 4.5.1. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecida en el Documento Ambiental Estratégico (DAE).

Las presentes medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el Documento Ambiental Estratégico contenidas en este apartado formarán parte de las Normas Urbanísticas de la presente Innovación del PERI y por tanto serán de obligado cumplimiento.

Se deberán aplicar para cada caso y fase las siguientes medidas:

##### **I) MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

El objeto de este capítulo es establecer todas aquellas medidas protectoras y correctoras que se consideran necesarias para evitar, minimizar, compensar o cambiar la condición de los impactos o riesgos que se puedan derivar de la ejecución del planeamiento y el desarrollo del proyecto.

En la elaboración del planeamiento se han tenido en cuenta en todo momento los criterios de sostenibilidad y la minimización de los posibles impactos ambientales que puedan derivar del mismo.

Las alteraciones fundamentales sobre las que se establecen medidas correctoras son las que afectan a la atmósfera, cauces fluviales y calidad de las aguas, edafología, vegetación, fauna, paisaje y al medio socioeconómico.

No obstante debe señalarse que parte de los impactos generados por estas actuaciones pueden reducirse en gran medida con un diseño adecuado de las acciones a nivel de proyecto, desde el punto de vista medioambiental, y por el seguimiento de unas medidas de precaución y cuidados mínimos durante la fase de obras.

##### **MEDIDAS CONCRETAS:**

##### **a) buenas prácticas:**

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la emisión de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- La capa de suelo fértil extraído en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas de la propia urbanización.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
- Los árboles y especies vegetales de interés, que pudieran existir y afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

32

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	32/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	32/90



y en caso de imposibilidad se trasplantarán, siempre que sea factible técnicamente aplicando todas las medidas necesarias para asegurar su viabilidad, a las zonas verdes, ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa (residuales y pluviales), conduciendo las aguas fecales o contaminadas a la redes existentes en la urbanización y de ahí a la depuradora de aguas residuales más cercana.
- Integrar ambiental y paisajísticamente el desarrollo y ejecución urbanística del nuevo uso del suelo.

**b) medidas correctoras referentes a la integración paisajística del nuevo uso del suelo:**

- En el plan se deberán respetar las alturas y demás parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU y PERI. Además, se proyectarán las edificaciones de manera que se integren lo máximo posible en el entorno (tipología, texturas y colores adecuados y acordes al entorno).
- En el Plan se respetarán los estándares mínimos exigidos en la legislación urbanística para las dotaciones de zonas verdes o parques públicos. En dichos espacios verdes primará la utilización de especies vegetales autóctonas, con el objeto de potenciar la integración en el entorno.
- El impacto paisajístico debido a la presencia de viales puede ser aminorado mediante la plantación de setos arbustivos y piés arbóreos a cada lado del vial. La vegetación a emplear se procurará que sea mediterránea autóctona para favorecer la integración paisajística de la actuación. Las especies de arbolado a emplear serán autóctonas en los corredores y en las zonas ajardinadas del ámbito de la Innovación.
- Deberán proponerse recorridos urbanos y rurales, que permitan la puesta en valor de los lugares de interés en orden a conseguir un mayor aprovechamiento y disfrute del entorno. Así como servir para respetar las servidumbres de paso existentes.

**c) medidas correctoras generales en relación con los sistemas generales: accesos**

- Ocupación del suelo: La ocupación del suelo deberá ser la mínima posible, y la transformación de este lo más de acuerdo con el estado natural.
- Contaminación Atmosférica: Los valores de contaminación atmosférica serán medidos con regularidad, y se estudiarán sus efectos.

**II) LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA**

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles:

Debido a que la Modificación lo que propone son cuestiones urbanísticas y

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

33

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	33/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	33/90



semejantes a las actuales, como la inserción del uso terciario con el residencial, los impactos previsibles como los relacionados ambiental, económica y socialmente con el cambio climático son insignificantes dado que no propone modificaciones considerables que puedan provocar impactos de importancia. La modificación de planeamiento en sí no provoca afecciones al medio ambiente y las posibles futuras construcciones que se pudieran dar al amparo de ésta son similares a las que ya propone el propio Plan General debido a que son todos usos terciarios compatibles con residencial.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo:

Estas disposiciones se pueden agrupar en varias categorías, según el ámbito de aplicación y mayor o menor incidencia en el cambio climático y siendo objeto de las posibles construcciones futuras en los terrenos, pues la presente modificación no obliga ni es objeto de ella la edificación de los usos que propone. Son las siguientes:

- Prevención de la contaminación de acuíferos.

Las normas urbanísticas prescriben que se debe evitar cualquier vertido o instalación de vertederos de residuos o lugares de almacenamiento de materiales susceptibles de producir lixiviados que posteriormente se infiltren al terreno. Toda actuación debe depurarse antes de fluir al exterior, a cauce, o que pueda ser objeto de infiltración en el terreno. Es necesario mencionar que desde la Ley de Aguas, es posible el vertido de agentes contaminantes con autorización.

- Tratamiento de las aguas residuales.

Todas las actividades, usos y aprovechamientos implantados en un futuro en los terrenos objeto del planeamiento deben estar conectadas a un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la inocuidad de los vertidos.

- Calidad del aire:

Durante la posible construcción que implica indirectamente la presente modificación, los impactos potenciales más continuos son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en el control de tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor.

Uso de silenciadores, en aquellas fases del trabajo que lo permitan, reduciendo estos impactos de forma sustancial.

Los camiones serán equipados y cubiertos con lonas o lienzos para evitar el polvo y los derrames de escombros durante el transporte de los materiales cargados.

El equipo y maquinaria deben estar sujetos a un mantenimiento periódico de acuerdo a las especificaciones técnicas y operando para cumplir con límites de calidad de aire. Esta medida permitirá obtener una combustión completa, un funcionamiento adecuado de los diferentes equipos y una reducción en los niveles de ruido.

Se efectuarán riegos periódicos a partir del momento en que comience el movimiento de tierras para evitar el levantamiento del mismo y su asentamiento en el entorno.

Además, los valores de contaminación atmosférica serán medidos con

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	34/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	34/90



regularidad, y se estudiarán sus efectos, debido al posible aumento del tráfico rodado que genere la implantación de la posible futura construcción en los terrenos de titularidad privada, así como la propia contaminación de esta futura zona logística ligada al puerto, unido a la conexión con el resto de la ciudad y el área metropolitana de estos terrenos con infraestructuras destinadas al tráfico no rodado o el transporte público, ambos muy presentes en toda la ciudad.

- Ahorro energético:

- El diseño de los edificios que se construyan debido a las determinaciones que produce la Modificación tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.
- Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria tanto en edificios públicos como privados.
- Se tendrá en cuenta y se dotará de los sistemas necesarios para lograr la iluminación natural en el diseño del edificio o construcción.
- Se deberán implantar farolas de iluminación en los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
- Se deberá regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
- Se recomienda la adopción de medidas en los proyectos y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o láseres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.
- Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público.
- Se tomarán medidas de eficiencia energética y de energía solar de carácter obligatorio.

Energía Solar:

- Toda edificación de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar.
- Todas las Viviendas y edificios de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporarán instalaciones de energía solar.

Aplicación del Código Técnico de la Edificación: (Artículo 15 del CTE):

- El ahorro energético consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.
- Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
- El Documento Básico "DB HE Ahorro de energía" especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía.

15.1. Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética:

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	35/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	35/90



adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Exigencia básica HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas:

Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

Exigencia básica HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación:

Los edificios dispondrán de instalación de iluminaciones adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria:

En los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca según el CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica:

En los edificios que así se establezca según el CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

· La aplicación de los procedimientos de este DB se llevará a cabo de acuerdo con las condiciones particulares que en el mismo se establecen y con las condiciones generales para el cumplimiento del CTE, las condiciones del proyecto, las condiciones en la ejecución de las obras y las condiciones del edificio que figuran en los artículos 5, 6,7 y 8 respectivamente de la parte I del CTE.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

36

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	36/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	36/90



**Eficiencia energética:**

Con el fin de establecer los correspondientes valores de eficiencia energética límite, las instalaciones de iluminación se identificarán, según el uso de la zona, dentro de uno de los 2 grupos siguientes:

- Grupo 1: Zonas de no representación o espacios en los que el criterio de diseño, la imagen o el estado anímico que se quiere transmitir al usuario con la iluminación, queda relegado a un segundo plano frente a otros criterios como el nivel de iluminación, el confort visual, la seguridad y la eficiencia energética.
- Grupo 2: Zonas de representación o espacios donde el criterio de diseño, imagen o el estado anímico que se quiere transmitir al usuario con la iluminación, son preponderantes frente a los criterios de eficiencia energética.
- Se recomienda la aplicación de la Arquitectura Bioclimática en el diseño y construcción de la edificación.

Esta arquitectura tiene en cuenta el clima y las condiciones del entorno para ayudar a conseguir el confort térmico interior. Juega exclusivamente con el diseño y los elementos arquitectónicos, sin utilizar sistemas mecánicos, que son considerados más bien como sistemas de apoyo

**- Ciclo del agua.**

Las siguientes medidas están encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua y en particular a reducir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos:

- Los Espacios Libres dispondrán de los mecanismos correspondientes de ahorro de agua. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.
- Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.
- Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies adaptadas al clima mediterráneo.

c) La justificación de la coherencia de los contenidos del plan con el Plan Andaluz de Acción por el Clima:

El Plan Andaluz de Acción contra el Clima (PAAC) contempla 12 áreas de actuación diferenciadas que recogen un total de 48 objetivos y 140 medidas de mitigación frente al Cambio Climático.

Dentro de estas áreas, aunque se han tenido en cuenta todas por su importancia y conocimiento, por el carácter de la presente modificación, las siguientes se encuentran directamente enlazadas con el contenido de ésta y sobre todo con una posible construcción futura que lleven a la práctica los usos propuestos en la misma:

**- Ordenación del Territorio y Vivienda.**

Las medidas a seguir se han contemplado en el presente documento, dado que el

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

37

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	37/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	37/90



Cambio Climático incide en la planificación territorial y urbanística y viceversa, siendo necesario adaptar el urbanismo a las condiciones climáticas propias de Andalucía. Una de ellas es generar a través de la ordenación urbanística una conciencia global que minimice el impacto de la sociedad en el cambio climático, incluyendo en la planificación cuestiones relacionadas con éste, siguiendo la línea del urbanismo sostenible y de acuerdo con el modelo de ciudad mediterránea compacta y multifuncional propio de Andalucía.

- Movilidad y transporte.

Entre las medidas que se proponen está la inclusión de medidas correctoras de los principales factores que intervienen en el Cambio Climático, como la movilidad sostenible y el fomento de la eficiencia energética, circunstancias descritas y tenidas en cuenta en la ordenación propuesta, estando ésta orientada hacia un modelo de sostenibilidad con formas de transportes menos agresivos, pues, una de las consecuencias directas del mestizaje de usos es la eliminación de grandes desplazamientos a islas de uso exclusivo Comercial.

- Turismo, Comercio y Servicios Públicos.

Entre las medidas que se proponen está la inclusión de medidas correctoras de los principales factores que intervienen en el Cambio Climático, como la apuesta y fomento por la eficiencia energética en el comercio mediante la utilización de energías renovables así como el uso de tecnologías que disminuyan el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero, o realización de un estudio de las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociadas a la actividad.

d) Indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas:

Para evaluar las medidas adoptadas y cuantificar el impacto real de la edificación que pueda implantarse en los terrenos de la presente modificación y sus consecuencias con el tiempo, es necesario conocer la información ofrecida por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía a través de sus indicadores. Estos se agrupan en niveles, y estos a su vez en Sistemas de Indicadores que son los que ofrecen los indicadores en sí a través de datos contenidos en tablas.

Los cuatro niveles en los que se agrupan los sistemas de indicadores son Andalucía en la Unión Europea, Indicadores generales de Andalucía, Indicadores sectoriales de Andalucía y Percepción y Satisfacción de la Empresa y la Ciudadanía Andaluza.

Los siguientes indicadores son los que se cree que puedan arrojar la comparación más concisa para conocer el resultado de las medidas adoptadas:

- Andalucía en la Unión Europea:

· Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía.

Indicadores Principales: 3. Cambio climático y energía.

· Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía. Indicadores de la eficiencia de los recursos: 1.3.1. Emisión de gases efecto invernadero por habitante.

· Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía para la Agenda 2030.

Objetivo 7 Energía Asequible y limpia. 8. Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero del consumo de energía.

· Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía para la Agenda

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

38

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	38/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	38/90



2030.

Objetivo 13 Acción Climática.

- Indicadores sectoriales de Andalucía:

· Indicadores Energéticos. Indicadores medioambientales.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero:

Como ya se ha comentado anteriormente, el impacto directo producido por las determinaciones contenidas en esta modificación es nulo, pues ésta solo se limita a la introducción del uso terciario y su regulación, además de posibilitar la diversidad de usos en la parcela sin conllevar directamente una edificación de estos.

Si bien, como consecuencia de la construcción que pueda producirse en un futuro en los terrenos a los que afecta la presente modificación, se producirá un pico fuerte de intensidad, pero temporal y reversible en cuanto a impacto ambiental, y posteriormente la zona presentará características residenciales adaptadas a las medidas correctoras anteriormente expuestas y con determinaciones y directrices enfocadas a una ciudad sostenible económica, social y medioambientalmente.

Las determinaciones que va a producir esta modificación no suponen un incremento significativo de los gases de efecto invernadero en relación a las emisiones actuales en el contexto urbano, pues, como ya se ha comentado, son usos similares a los ya planteados por el propio planeamiento general y en el propio PERI.

### III) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Durante la fase de funcionamiento de los distintos usos propuestos se comprobará el estricto cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación, en especial la relativa a contaminación atmosférica, ruidos y vibraciones, prevención ambiental, aguas residuales y residuos sólidos.

El Documento Ambiental Estratégico establece un Programa de Vigilancia Ambiental que aporta una información detallada del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas en el mismo para correcto desarrollo del plan, con el objetivo de verificar los efectos reales y la eficacia que resulta de la aplicación de estas medidas.

Esta información permitirá, asimismo, observar la necesidad o la conveniencia de aplicar nuevas medidas que eviten que se generen impactos no previstos o se corrijan las posibles afecciones no consideradas.

Será necesario (además de obligatorio) establecer una serie de criterios técnicos que permitan un seguimiento y control por parte de la Administración de las medidas establecidas en el Informe Ambiental Estratégico.

Estos criterios facilitarán un posterior análisis en cada fase del Planeamiento que permitirá observar en qué medida se cumplen las previsiones efectuadas y, si fuera necesario, rediseñar algunas de las medidas establecidas o si se deben de adoptar nuevas medidas no previstas.

Para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas derivadas de la propuesta planteada en la presente innovación por Modificación del PERI EN LA PARCELA BV1+BV2, se comprobará, previo otorgamiento de licencia municipal, que las actuaciones contempladas en el proyecto

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

39

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	39/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	39/90



todas las medidas ambientales necesarias que se definan en cada proyecto a ejecutar.

### III.1. Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental

Los objetivos perseguidos por este programa vienen especificados en el Real Decreto 1131/88, de 30 de septiembre (Reglamento de ejecución del R.D.L. 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental) cuyo texto fue refundido mediante el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero y hacen referencia a los aspectos siguientes:

- Control del estricto cumplimiento de la Normativa del Plan General y del PERI.
- Control del estricto cumplimiento de las Ordenanzas municipales.
- Realizar un seguimiento adecuado de los impactos identificados en el documento ambiental estratégico, determinando si se adecuan a las previsiones del mismo.
- Verificar la correcta ejecución de las medidas preventivas, protectoras y correctoras previstas, determinando su efectividad.
- Detectar impactos no previstos, y proyectar las medidas preventivas, protectoras y correctoras adecuadas para reducirlos o eliminarlos.
- Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
- Advertir alteraciones por cambios repentinos en las tendencias de impacto.
- Realizar un seguimiento para determinar con especial detalle los efectos de la fase de construcción sobre los recursos, así como para conocer la evolución y eficacia de las medidas preventivas y correctoras implementadas.
- Adecuar e integrar las actuaciones y obras en el entorno ambiental.
- La protección de las áreas establecidas como zonas verdes, así como de los recursos naturales incluidos en ellas.

Estos objetivos se corresponden con las siguientes funciones:

- Control del proyecto, por lo que se asegura que las condiciones de operación se conforman con lo establecido en la Declaración Ambiental Estratégica y las futuras Calificaciones Ambientales.
- Seguimiento del proyecto en la fase de funcionamiento, que permite gestionar los efectos no anticipados.
- Auditoría del procedimiento de Evaluación, que permite la crítica de todas las fases y competencias del propio procedimiento por el que se ha hecho la valoración y evaluación de los impactos que el proyecto produciría en el medio ambiente.

El Ayuntamiento deberá velar para que las actuaciones se realicen según lo previsto en los proyectos, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en ellos establecidas. En el documento que deba expedirse tras la ejecución, deberá constar expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y de las actuaciones complementarias de ellas, como pueden ser las instalaciones auxiliares, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de estas garantice las mínimas molestias para la población y el entorno.

Es tarea municipal y de la Consejería, según sus competencias, evitar la

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	40/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	40/90



construcción ilegal y las acciones agresivas a este suelo.

### III.2. Aspectos básicos objeto de control ambiental

El conjunto de aspectos básicos objetos de control ambiental son los siguientes:

- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos.
- Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, cauces, etc.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces y acuíferos.
- Mantener retenes de rápida intervención propios de la Administración o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales y obras.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, tendido de ropas, riego de macetas, protección contra incendios en los edificios y normas de seguridad.
- Control de edificios ilegales.
- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

Estos controles ambientales se producirían después de la Modificación del PERI, dado que no conlleva ejecución material de obra alguna, por lo que los promotores de las obras que se puedan derivar de las determinaciones que producirá la Modificación serán los encargados de realizar tales controles.

### III.3. Fases del Programa de Vigilancia Ambiental

El Programa de Vigilancia Ambiental se divide en tres fases claramente diferenciadas:

- 1) Constatación del estado pre-operacional.
- 2) Control de impactos durante la fase de ejecución del planeamiento, que se extiende desde la fecha de aprobación del mismo hasta la fase de desarrollo del plan.
- 3) Seguimiento y control de impactos durante la fase de desarrollo del planeamiento. Se extiende durante el periodo de vigencia del planeamiento.

#### III.3.1. Fase preliminar

No se aplica debido a lo que se ha comentado, es decir, esta fase se realizará por parte del promotor dado que la Modificación no conlleva obras de ejecución, limitándose únicamente al ámbito urbanístico.

No obstante, se expone la fase preliminar que debiera seguir el promotor o promotores de las obras que pudieran iniciar a posteriori de la aprobación definitiva de la Modificación:

Se realizará, por parte del Promotor, un análisis de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente Documento Ambiental Estratégico y lo establecido en la Calificación Ambiental (CA) que le sea de aplicación a la actuación prevista, con objeto de realizar un Informe Preliminar (Documento Inicial del Programa de Vigilancia Ambiental), donde se establezcan de forma

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

41

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	41/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	41/90



clara los siguientes aspectos:

- Acciones previstas de mayor importancia desde el punto de vista de generación de impactos en el desarrollo de la actuación.
- Elementos del medio y zonas concretas que realmente van a verse afectadas.
- Magnitud prevista para cada uno de los impactos.
- Indicadores de impacto tomados en cuenta.
- Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental con competencia en el informe ambiental y aquellas derivadas de las distintos organismos autonómicos).
- Propuesta de un Programa específico de Vigilancia Ambiental para el desarrollo de la actuación.

### III.3.2. Vigilancia Ambiental en la Fase de construcción

Del mismo modo que la fase preliminar, no es de aplicación la vigilancia ambiental en fase de construcción pues el documento no conlleva obras de ejecución.

De igual modo se expone como guía futura para los promotores que realicen obras en el ámbito de la Modificación por las que puedan conllevar las determinaciones producidas por ésta:

Durante la fase de ejecución de la obra el PVA presenta un doble objetivo:

a) Establecer un sistema de vigilancia que garantice la ejecución correcta de todas las medidas protectoras y correctoras contenidas en el proyecto de construcción, en el Documento ambiental estratégico y en la Calificación ambiental (CA).

b) Comprobar que los efectos generados por las obras de construcción son los previstos, y que su magnitud se atiene a las previsiones, mediante un seguimiento de las variables ambientales afectadas.

Durante la fase de construcción en las distintas actuaciones urbanísticas deberán realizarse, con carácter general, los siguientes controles:

- Control del polvo sobre la vegetación en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de los vertidos de residuos sólidos de obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas por los motores de combustión interna.
- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc.
- Control de los movimientos de tierras por si se produjese algún hallazgo arqueológico, en cuyo caso se paralizarán inmediatamente los trabajos y se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Control del cumplimiento de las ordenanzas y normativas urbanísticas.
- Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se realizará un seguimiento, al menos, de los siguientes aspectos:

- Gestión de residuos: inspección de la correcta gestión de todos los residuos

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

42

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	42/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	42/90



generados.

- Calidad atmosférica: inspección del correcto control de la emisión de polvo, gases y partículas a la atmósfera.
- Niveles sonoros: inspección de los niveles acústicos de la maquinaria y demás focos de emisión de ruido y de cumplimiento de los horarios de obra definidos.
- Calidad de las aguas: seguimiento de los dispositivos de decantación y otros dispositivos de depuración. Seguimiento de las autorizaciones de vertido y captación de aguas.
- Hidrología e hidrogeología: seguimiento de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- Suelos: vigilancia de la alteración y compactación de los suelos, vigilancia de la erosión de suelos y control de la retirada y acopio de tierra vegetal. Vigilancia del respeto a la delimitación de zonas de trabajo y de paso.
- Vegetación: vigilancia de la protección de especies y comunidades singulares, rescate genérico de ejemplares. Control del cumplimiento de las medidas protectoras contra incendios.
- Fauna: control de la afección a la fauna terrestre y avifauna.

Vigilancia del cumplimiento de los plazos de ejecución de obras considerando periodos de protección.

- Afecciones al entorno urbano: vigilancia de la correcta señalización, vallado e iluminación. Verificar que existen los pasos alternativos previstos. Comprobación de que se realiza correctamente la limpieza de viales, el cumplimiento de las autorizaciones de corte y desvío de vías y que los vehículos circulen cubiertos.
- Patrimonio histórico, arqueológico y paleontológico: control de la protección del patrimonio arqueológico, vigilancia de la reposición de vías pecuarias y caminos históricos.
- Paisaje: seguimiento de la incidencia visual de las obras, revisión de los proyectos de restauración, control de la extensión de tierra vegetal, control de siembras e hidrosiembras y control de plantaciones.

Cabe señalar que según el tipo de obra de que se trate pueden existir otros aspectos a controla, siendo competencia como ya se ha comentado del promotor de éstas.

### III.3.3. Vigilancia Ambiental en la Fase de funcionamiento

Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades urbanísticas los controles a realizar son los comunes a las labores propias de las oficinas municipales, sin perjuicio de las competencias propias de otras administraciones, como son:

- Control periódico del nivel sonoro en vías principales y actividades.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos, tanto basura como escombros.
- Control de los vertidos de aguas residuales y mantenimiento de la red de alcantarillado.
- Mantenimiento de retenes de intervención rápida para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Control de las quemas de residuos agrícolas o de jardinería en las zonas próximas a masas forestales.
- Control de las concentraciones de CO, SO2, NOx en el aire de las zonas afectadas.
- Control de las intensidades de tráfico y mantenimiento de las señalizaciones

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	43/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	43/90



de tráfico.

- Control del cumplimiento de las Normas Urbanísticas vigentes.
- Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Control e inspección de las actividades calificadas, comprobación del cumplimiento de su legislación específica y de las ordenanzas municipales.

Asimismo, se recomienda que la Administración Municipal eleve, con una periodicidad anual y ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, un Informe Ambiental en el cual se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental establecido para los promotores, informando de los efectos derivados de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana y del grado de correspondencia de estos efectos con los que han sido previstos en el presente Documento Ambiental Estratégico.

#### 4.5.2. EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

De acuerdo con las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 19 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del Informe Ambiental, la parcela objeto de la presente Modificación Puntual del PERI de la unidad de ejecución 5.U.E.9 Los Pastores Sur, tienen una afección parcial al dominio público pecuario, en concreto a la vía pecuaria con código 11004006.- Vereda de La Juliana.

Esta afección parcial se deberá solventar, tal y como se especifica, en el PGOU del término municipal de Algeciras para esta vía pecuaria afectada.

Debe tenerse en cuenta que es el PGOU el que debe resolver esta posible afección, de acuerdo con el mecanismo previsto en el Reglamento de vías pecuarias y en el propio PGOU vigente. Por tanto, no corresponde a la competencia de la presente Innovación del PERI resolver esta cuestión sino al Ayuntamiento de Algeciras mediante el procedimiento previsto en la legislación.

#### 4.5.3. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz, de fecha 14 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental. (Publicado en el BOJA número 108 de 08/06/2021)

No existen acuíferos ni masas de aguas subterráneas o superficiales que puedan verse afectadas en el ámbito de la innovación.

Se incluye el plano de información denominado HIDROLOGÍA, en el que aparece el curso del antiguo Arroyo del Saladillo, encauzado en su día por la Administración competente para evitar inundaciones a la población en la zona de la Juliana.

Entre las medidas correctoras se han incluido las correspondientes al ciclo del agua y las de eficiencia energética. En todo caso, los usos del Dominio Público Hidráulico deberán ser compatibles con los establecidos en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

44

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNZNZSV6AYE46VQQM4	Página	44/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	44/90



849/1986.

Dado que no hay incremento de edificabilidad tampoco se incrementa el consumo de agua y por tanto no existe mayor carga para las redes de saneamiento. Las redes interiores de saneamiento se ejecutarán de forma separativa (residuales y pluviales) y se conectarán a sus correspondientes redes separativas existentes en la urbanización.

Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

**4.5.4 SUGERENCIAS DE VERDEMAR - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DEL CAMPO DE GIBRALTAR.**

En los espacios libres privados, en los corredores y en las zonas ajardinadas del ámbito de la Innovación se utilizarán especies de arbolado autóctono.

**4.5.5. SUGERENCIAS DE LA PLATAFORMA CIUDADANA SOMOS TARIFA.**

En lo relativo al saneamiento se tendrán en cuenta las medidas correctoras dispuestas en este documento y en el ciclo integral del agua.

**4.5.6. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

Son de aplicación las Normas Particulares para la edificación del Uso Residencial Colectivo y de Actividades Económicas, afectadas por esta Innovación, correspondientes al modificado del PERI aprobado definitivamente el 4/12/2009 publicadas en el BOP nº 119 de 24/06/2010.

**4.6.- DISPOSICION FINAL**

En todo lo no previsto en esta modificación regirán las disposiciones contenidas en la LOUA, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Algeciras, en las Normas Urbanísticas del modificado del PERI aprobado definitivamente el 4/12/2009, y sus innovaciones posteriores, así como en la normativa vigente en Andalucía y en las demás disposiciones vigentes, estatal y autonómica, que sean de aplicación.

Algeciras, marzo de 2022

**El Arquitecto,**

**MONCADA GARCIA NICOLAS**  
**31837273**  
**Y**

Firmado digitalmente por  
 MONCADA GARCIA NICOLAS -  
 31837273Y  
 DN: C=ES,  
 SERIALNUMBER=IDCES-318372  
 73Y, G=NICOLAS,  
 SN=MONCADA GARCIA,  
 CN=MONCADA GARCIA  
 NICOLAS - 31837273Y  
 Razón: Soy el autor de este  
 documento  
 Ubicación: la ubicación de su firma  
 aquí  
 Fecha: 2022.04.05  
 20:38:19+02'00'  
 Foxit PDF Reader Versión: 11.1.0

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNNNZSV6AYE46VQQM4	Página	45/45



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	45/90



# PLAN DE ETAPAS

## 5.- PLAN DE ETAPAS

Se cumple con el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que es coherente con las distintas determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

En base a esto se ha previsto su duración conforme al proyecto de urbanización. Las obras de urbanización están ya terminadas, por lo que la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos y los niveles correspondientes a los distintos servicios urbanos, ya pueden ser utilizados.

Dado que las obras de ajardinamiento del espacio libre ZV1 se encuentran sin ejecutar como consecuencia de las obras públicas previstas en la carretera nacional N-351 de Acceso Sur al Puerto de Algeciras que afectarán notablemente a dicho espacio libre, el promotor se compromete a terminar el acondicionamiento de dicho espacio libre en TRES meses a contar desde la terminación de las obras del Acceso Sur por parte del Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El resto de condiciones no altera el Plan de Etapas previsto en el modificado del PERI aprobado definitivamente.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

46

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY</a>	Página	1/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	46/90



# ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

## 6.-ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El estudio económico y financiero del PERI no se altera.  
Se cumple con el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

### COSTES DE URBANIZACION

El coste de las obras de urbanización e implantación de servicios correspondientes a la unidad de ejecución está contenido en el correspondiente proyecto de urbanización aprobado por la Administración, encontrándose las obras terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

No se modifican las redes de abastecimiento ni las de saneamiento, ni ninguna otra obra de infraestructura existente, por lo que el coste de las infraestructuras no se aumenta.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

47

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	2/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	47/90



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
202200500003893

# ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

48

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY</a>	Página	3/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	48/90



## 7.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU) en su apartado 4º hace referencia a la necesidad de incorporar en los instrumentos de planificación urbanística un "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de Sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en la Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o puestas en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Con el análisis de Sostenibilidad económica, el legislador trata de evitar la ejecución de desarrollos urbanísticos (actuaciones de nueva urbanización) que en el futuro (a corto, medio o largo plazo) sean de difícil mantenimiento por la Administración Pública Local.

La Ley de Suelo exige que todo instrumento de planeamiento que pueda legitimar el inicio de una actividad urbanizadora deba contar con el informe de Sostenibilidad Económica, y por ello, también debe ser incorporado dicho análisis con ocasión de la formulación y tramitación de una Innovación de Plan Especial de Reforma Interior.

Así se traspone esta determinación a la legislación autonómica andaluza que en el artículo 19.1.3º) de la LOUA (por modificación del Decreto-Ley 2/2012) dispone que,

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución así como un informe de sostenibilidad económica que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento así como análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

En nuestro caso, al estar el suelo ya urbanizado, el alcance y naturaleza de la modificación, queda justificada la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización, dado que el objeto además de la Innovación se limita al ámbito de una parcela, (BV1/BV2) para el incremento del suelo productivo (actividades económicas), en detrimento del suelo destinado a uso residencial, por lo que el impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios será positivo, al aumentar el tejido productivo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	4/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	49/90



Las nuevas actividades económicas tienen similar impacto económico que el uso residencial, siendo este siempre positivo para la Administración Local, y en todo caso en cuanto a la recaudación municipal por tasas por otorgamiento de licencias, tasas por recogida de basuras, Impuesto de Bienes Inmuebles y demás impuestos no se verán incrementados notablemente respecto del impacto positivo actual por cuanto no se ha incrementado la edificabilidad prevista en el PGOU vigente.

Al tratarse de una nueva actividad económica los impuestos y por tanto el saldo positivo para la Administración es mayor al incrementarse con tasas e impuestos nuevos y propios de las actividades económicas como son la tasa de la basura industrial y el Impuesto de Actividades Económicas, que no existían con el uso residencial.

**En consecuencia, la actuación prevista de modificación puntual de la ordenación pormenorizada en la parcela BV1/BV2 es una actuación viable desde el punto de vista de la Sostenibilidad económica del Ayuntamiento a corto-medio plazo.**

Algeciras, marzo de 2022

**El Promotor**

**BAHÍA TULUS, S.L**

**MONCADA  
GARCIA  
NICOLAS -  
31837273Y**

Firmado digitalmente por  
MONCADA GARCIA NICOLAS -  
31837273Y  
DN: CN=ES,  
SERIALNUMBER=IDCES-3183727  
3Y, G=NICOLAS, SN=MONCADA  
GARCIA, CN=MONCADA GARCIA  
NICOLAS - 31837273Y  
Razón: Soy el autor de este  
documento  
Ubicación: la ubicación de su firma  
aquí  
Fecha: 2022.04.05 20:39:27+02'00'  
Foxit PDF Reader Versión: 11.1.0

**El Arquitecto,**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	5/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	50/90



## 8. RESUMEN EJECUTIVO:

### INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 DE 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 de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.)

#### Promotor:

**BAHIA TULUS, S.L.** con CIF B-91498618 y domicilio social en Calle Almendrajelo, 5. C.P. 41019 Sevilla y tfno. 954 99 93 20

#### 1º.- ANTECEDENTES:

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 PGM 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, completando de este modo uno de los ejes más importantes, para el desarrollo de la ciudad y su conexión con la trama urbana existente. Así se consigue la coherencia y continuidad de las infraestructuras viarias propuestas en el Plan Especial de la 5.U.E.8.

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.

Posteriormente fue tramitada y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno el 4 de diciembre de 2009, la modificación de dicho 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.

Las obras de urbanización fueron terminadas con fecha 9 de diciembre del mismo año, y han sido recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

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

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, al punto 4º.1, de la 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 nº 225 de 24 de noviembre de 2017 sus Normas Urbanísticas en el BOP nº 226 de 27 de noviembre de 2017.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

51

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	6/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	51/90



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.

**2º.- AMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI:**

La presente Innovación pretende la modificación de la ordenación pormenorizada establecidas en esta última Innovación en la parcela BV1+BV2, con referencia catastral **9190902TE7999S0001LL**, con una superficie catastral de 10.881 m2, y una superficie registral de 11.065 m2 cuyas determinaciones urbanísticas en el planeamiento vigente son las siguientes:

Manzanas PERI SUE9	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2f)	Usos y tipología	Nº de viviendas
<b>BV1+BV2</b>	11.065	11.855	Residencial colectiva bloque	136 uds



**Fig. 1. Ordenación pormenorizada vigente.**  
**Aprobación definitiva MP\_PERI 28 de abril de 2017**

En la presente modificación puntual del PERI en la parcela BV1/BV2 que se plantea, se pretende reordenar el volumen y usos edificables, creando una nueva parcela de uso comercial, manteniendo idéntico el volumen total del conjunto de las dos

**DILIGENCIA:** El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	7/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	52/90



parcelas resultantes, sin que se produzca ningún aumento de edificabilidad del conjunto del área o sector.

Concretamente; en la ordenación detallada del Modificado del Plan Especial de la 5.U.E.9 Los Pastores Sur (aprobado definitivamente 28/04/2017) se pretende:

1º.- Reajustar la alineación de la parcela BV1+BV2, desplazando y creando un nuevo lindero común para con la parcela TE5. Es decir, reducir la superficie de la parcela BV1+BV2 a 6.352,59 m2 y el resto, es decir, 4.500 m2 destinarla a usos de actividades económicas compatibles con el residencial y permitidas por el PGOU para esta unidad de ejecución y un nuevo centro de transformación de 28,41 m2

2º.- Además del reajuste de esta alineación, como antes se ha indicado, se pretende reajustar y ordenar el volumen de 11.855,00 m2 de techo edificable de la BV1+BV2 trasvasando a la nueva parcela TE5 el volumen de 1.750 m2t, quedando en 9.705 m2t la superficie de techo máximo edificable de la parcela BV1+BV2. El resto del volumen residencial, es decir 400 m2 pasarían a la parcela BV3

### 3º ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA.

Como resultado de dicha innovación la ordenación de la parcela BV1+BV2, quedaría de la siguiente forma:

Parcelas PERI SUE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Nº viviendas actual	Superficie modificada m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (nº plantas)
BV1+BV2 Residencial colect bloque	10.881	11.855	136	6.352,59	9.705	132	IV
TE-5 Actividades económicas	0	0	0	4.500,00	1.750	0	IV
SLI (CT)	0	0	0	28,41	0	0	
<b>TOTAL (*)</b>	<b>10.881 m2</b>	<b>11.855 m2t (1)</b>	<b>136 (3)</b>	<b>10.881 m2</b>	<b>11.455 m2 (2)</b>	<b>132 (4)</b>	

(\*) Las diferencias de edificabilidad (1-2) de 400 m2 y del número de viviendas (3-4) 4 viviendas, se trasvasan a la BV3, que quedaría modificada con las siguientes condiciones urbanísticas:

Parcelas PERI SUE9 Usos	Superficie actual (m2)	Edificabilidad actual (m2t)	Nº viviendas actual	Superficie modificada m2)	Edificabilidad modificada (m2t)	Nº viviendas (Uds)	Alturas (nº plantas)
BV3	8.935	6.144	64	8.935	6.544	68	IV

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	8/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	53/90





Fig. 2. Ordenación pormenorizada modificada.

### 3º.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA:

**La Innovación por Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada en la Parcela BV1+BV2 del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 5.U.E.9 Los Pastores Sur del PGOU de Algeciras, está entre los supuestos recogidos en el artículo 40.3.d) de la Ley 7/2007, por tratarse de la innovación de un instrumento de planeamiento de desarrollo que altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llegan a constituir una zona o sector, y por consiguiente está sometida a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

Conforme a la respuesta a la consulta efectuada el Borrador de la Innovación y el Documento Ambiental Estratégico (DAE) fue sometido a dicho procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, mediante la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de la modificación que fue admitida a trámite el 2/12/2020. Posteriormente el 27/05/2021 el Delegado Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía dictó **RESOLUCIÓN** considerando:

**“Que la INNOVACION DEL P.E.R.I. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 “PASTORES SUR” EN LA PARCELA BV1+BV2, en el término municipal de ALGECIRAS, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.”**

### 4º.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Por consiguiente, las CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL recogidas en el **Informe Ambiental Estratégico (ANEJO I)**, las condiciones establecidas en el DAE (**ANEJO II**) y las determinaciones urbanísticas de la innovación se incorporan a las Normas Urbanísticas y a las ordenanzas reguladoras

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	9/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	54/90



del PERI aprobado definitivamente el 4 de Enero de 2009 y del aprobado definitivamente el 4 de Enero de 2011.

El cuadro de determinaciones de LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" resultaría:

	TIPOLOGÍA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF	e=M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1/BV2	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.352	9.705	1,528	IV	132
BV3	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	8.935	6.544	0,732	IV	68
TE1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.826	1.800	0,309	II	
TE2.1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.410	476	0,198	IV	
TE2.2	ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.640	324	0,198	IV	
TE3	ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.528	2.700	0,317	IV	
TE4	ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.261	3.000	0,363	IV	
TE5	ACTIVIDADES ECONOMICAS	4.500	1.750	0,389	IV	
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	754				
ZV3	ESPACIO LIBRE PUBLICO	731				
ZV4	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.435				
ZV5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.841				
SI	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.445				
SGV	SISTEMA GENERAL VIARIO (D.P. CARRETERAS)	915				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	381				
VIALES	VIARIOS	17.827				
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>76.185,000</b>	<b>26.299,000</b>	<b>0,345</b>	<b>-</b>	<b>200</b>

**5º AMBITO DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS:**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.3.b) de la LOUA el ámbito de la suspensión de licencias coincide con el de la Innovación, es decir con la parcela BV1+BV2, con referencia catastral 9190902TE7999S0001LL, con una superficie catastral de 10.881 m2, y una superficie registral de 11.065 m2.

El plazo de suspensión viene determinado por lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA.

Algeciras, junio de 2021

**El Arquitecto,**

**MONCADA GARCIA NICOLAS**  
**A GARCIA NICOLAS**  
**31837273**  
**Y P**

Firmado digitalmente por  
 MONCADA GARCIA NICOLAS -  
 31837273Y  
 DN: C=ES,  
 SERIALNUMBER=IDCES-31837  
 273Y, G=NICOLAS,  
 SN=MONCADA GARCIA,  
 CN=MONCADA GARCIA  
 NICOLAS - 31837273Y  
 Razón: Soy el autor de este  
 documento  
 Ubicación: la ubicación de su  
 firma aquí  
 Fecha: 2022.04.05  
 20:40:11+02'00'  
 Foxit PDF Reader Versión: 11.1.0

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	10/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	55/90



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
2022005000003893

## ANEJO I. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

56

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY</a>	Página	11/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	56/90



**3. Otras disposiciones**

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

*Resolución de 2 de junio de 2021, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, por la que se da publicidad al Informe Ambiental Estratégico que se cita.*

De conformidad con lo establecido en el art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas de la Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, esta Delegación Territorial

**HA RESUELTO**

Primero. Dar publicidad en el BOJA al Informe Ambiental Estratégico (Expte. E.A.E. s.- 13/ZUZU), relativo a la Innovación del PERI, de la Unidad de Ejecución 5, U.E. 9 «Pastores Sur», en la parcela BV1+BV2, en el término municipal de Algeciras (Cádiz).

**A N E X O**

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EXPTE. E.A.E. S.- 13/2020) DE FECHA 27 DE MAYO DE 2021, DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CÁDIZ, DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL PERI DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 «PASTORES SUR», EN LA PARCELA BV1+BV2, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGECIRAS (CÁDIZ)**

El texto íntegro de este Informe, se podrá consultar en la página web de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible:

<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/daepu/resoluciones/27580>

Cádiz, 2 de junio de 2021.- El Delegado, Daniel Sánchez Román.

00193464

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY</a>	Página	12/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	57/90



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
2022005000003893

## ANEJO II. CICLO INTEGRAL DEL AGUA. INFORMES DE EMALGESA Y ARCGISA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

58

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY</a>	Página	13/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	58/90





Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
202200500003893

**EMALGESA**  
 04 MAR. 2022  
 Registro de Salida Nº 117

Empresa Municipal de Aguas de Algeciras, S.A.

Avda. Virgen del Carmen, s/n  
 11207 Algeciras  
 Tel. 956 666 111  
 Fax 956 661 160

Documento Nº 13  
 07 MAR 2022  
 ENTRADA - CENTRAL

BAHÍA TULUS, S. L.  
 C/ Almendralejo, nº 5  
 41019 - SEVILLA

A/A.: Federico del Real Rodriguez  
 Representante de Bahia Tulus, S.L.

Algeciras, 3 de marzo de 2022

Estimado Sr.:

En relación a su solicitud de informe de Emalgesa, como entidad suministradora de agua potable y del servicio de alcantarillado de Algeciras (Cádiz), donde se asegure el Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración) para la UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 "PASTORES SUR", EN LA PARCELA BV1+BV2, le comunicamos que desde Emalgesa se garantiza la existencia de infraestructuras actuales y programadas para el desarrollo de esa Unidad de Ejecución.

En cuanto depuración no podemos pronunciarnos desde Emalgesa al no ser competencia nuestra.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

RESPONSABLE DE REDES  
 ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

**EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS DE ALGECIRAS**  
 Avda. Virgen del Carmen, s/n.  
 11202 ALGECIRAS  
 C.I.F. A-11348448  
 Fdo.: Salvador Moreno Fontiveros

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 866, Folio 30, Hoja Cx-6650, C.I.F. A11348448



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	14/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	59/90





SALIDA	Ayuntamiento de Algeciras	
	ENTRADA	
	Fecha	Hora
	06/04/2022 13:34	13:48
Nº. Registro: 2022005000003893		
001669		

**Área de Aguas**  
 21 de marzo de 2022  
 Ref.: 4981/2022/ARC  
 Asunto: Solicitud de informe "INICIO POR MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5. U.E.9 "LOS PASTORES SUR"

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS**  
**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
 Plaza de Andalucía s/n, Local 0  
 11201-ALGECIRAS (CÁDIZ)

Por la presente se adjunta Informe de la jefatura del Servicio de Depuración de esta entidad, en relación al asunto referenciado.

Un atento saludo.

Firmado digitalmente  
 Arturo Sepúlveda Malchirant  
 Jefe de Área de Aguas. ARCGISA.

ÁREA DE AGUAS ARCGISA.

C.F. A1178546 - Insc. En el Reg.º Mercantil de Cádiz. Tomo 1.696, Folio 42, Hoja N. CA-27783, Libro 0, Insc. 1ª - Domicilio Fiscal: Parque de las Acacias, s/n - 11207 Algeciras (Cádiz)

MOD. 02.0

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Página 1 | 1

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Página	15/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	60/90





Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
2022005000003893

## INFORME INTERNO

Área de Aguas

En Los Barrios, a 17 de marzo de 2022

Ref.: 4981/2022/ARC

Asunto: Solicitud de informe "INICIO POR MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5. U.E.9 "LOS PASTORES SUR"- ALGECIRAS (CADIZ)

En relación al escrito de fecha de 14 de marzo de 2022, con nº de registro de entrada en ARCGISA 4981, y asunto: "Solicitud de información relativo a la Innovación por modificación puntual del plan especial de reforma interior en la parcela BV1/BV2 de la unidad de ejecución 5. U.E.9. "Pastores Sur"; desde el Servicio de Depuración del Área de Aguas se informa que la Estación Depuradora de Aguas Residuales Urbanas de Algeciras tiene capacidad de tratamiento para atender los volúmenes de aguas residuales que produciría este desarrollo urbanístico.

JEFE DEL SERVICIO  
DE DEPURACION

31860526Y Firmado digitalmente por JOSE RAMON GIL (C:A11768546) Fecha: 2022.03.17 12:35:47 +01'00'

Fdo.: José Ramón Gil García

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BNBBZ2VDHJCYVUEI7EGY</a>	Página	16/16



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	61/90



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:34
202200500003893

## ANEJO III. ADENDA DE VIAS PECUARIAS. CONTESTACIÓN AL INFORME DE 16/02/2022

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

59

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4</a>	Página	1/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	62/90





**RESPUESTA AL INFORME DE VIAS PECUARIAS DE 16/02/2022  
AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE POR EL AYTO.**

**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 “LOS PASTORES  
SUR”-ALGECIRAS (Cádiz).**  
Promotor : BAHÍA TULUS, S.L.

**BAHIA TULUS, S.L.**



**MARZO 2022**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	2/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	63/90



## 1. OBJETO

Es objeto del presente documento, dar respuesta adecuada al informe emitido por el Departamento de vías pecuarias de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 14 de febrero de 2022 al documento de INNOVACION DEL P.E.R.I. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "PASTORES SUR" EN LA PARCELA BV1+BV2, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Algeciras el 24/09/2021

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. CONSULTAS EFECTUADAS

Conforme a la respuesta a la consulta efectuada previamente, el Borrador de la Innovación y el Documento Ambiental Estratégico (DAE) fue sometido a dicho procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, mediante la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de la modificación que fue admitida a trámite el 2/12/2020. Posteriormente el 27/05/2021 el Delegado Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía dictó **RESOLUCIÓN** considerando:

**"Que la INNOVACION DEL P.E.R.I. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 "PASTORES SUR" EN LA PARCELA BV1+BV2, en el término municipal de ALGECIRAS, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico (IAE), así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores."**

### 2.2. INFORME EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS DE 19 DE MAYO DE 2021

En el informe ambiental estratégico, al punto 5.1 se expresa:

*"De acuerdo con las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 19 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del Informe Ambiental, la parcela objeto de la presente Modificación Puntual del PERI de la unidad de ejecución 5.U.E.9 Los Pastores Sur, tienen una afección parcial al dominio público pecuario, en concreto a la vía pecuaria con código 11004006.- Vereda de La Juliana."*

*Esta afección parcial se deberá solventar, tal y como se especifica, "en el PGOU del término municipal de Algeciras para esta vía pecuaria afectada."*

En respuesta a esta consideración el documento de Innovación presentado ante el Ayuntamiento de Algeciras, aprobado inicialmente indica:

**"Debe tenerse en cuenta que es el PGOU el que debe resolver esta posible afección, de acuerdo con el mecanismo previsto en el Reglamento de vías pecuarias y en el propio PGOU vigente. Por tanto, no corresponde a la competencia de la presente Innovación del PERI resolver esta cuestión sino al PGOU."**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

2

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	3/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	64/90



### 2.3. INFORME DE VIAS PECUARIAS DE 14 DE FEBRERO DE 2022.

Aprobado inicialmente el documento de INNOVACION DEL P.E.R.I. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 "PASTORES SUR" EN LA PARCELA BV1+BV2, por el Ayuntamiento de Algeciras el 24/09/2021 fue remitido al Departamento de vías pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible, emitiéndose por el Jefe del Departamento el siguiente INFORME:

1. *Que se ratifica el informe referenciado de 19/05/21 en el que se presume la afectación parcial al dominio público pecuario, en concreto a la vía 11004006.- VEREDA DE LA JULIANA, de las parcelas BV1+BV2, así como otras pertenecientes a la UNIDAD DE EJECUCIÓN 5, U.E. 9 -PASTORES SUR.*
2. *La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 9.9 establece como competencias propias municipales de los ayuntamientos el deslinde, ampliación señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de las vías pecuarias que discurren por suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación.*
3. *De manera excepcional, previo estudio de cada supuesto, en aplicación del artículo 31 del RVP, se podrán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino. En este sentido, se trata de un recinto urbanizable enclavado en la delimitación de suelo urbano.*

### 3. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

#### 3.1. En cuanto al trazado de la vía pecuaria con código 11004006.- Vereda de La Juliana.

En el informe de 19 de mayo de 2021, del jefe del Departamento de Vías Pecuarias, se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones, entre otras:

"1. Consultada la documentación presentada, vista la clasificación de vías pecuarias del término municipal de Algeciras, así como, documentación obrante en esta delegación territorial, se comprueba que por la zona discurre la siguiente vía pecuaria: ° 11004006.-VEREDA DE LA JULIANA, Clasificada mediante la Orden Ministerial de 06/09/48, para una anchura legal de 20,89 metros lineales. Constan trabajos previos de deslinde, cartografía, acta de deslinde y amojonamiento de fecha 22/10/46.

2. Según dispone el art. 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, -BOE núm. 71, de 24/03/95- [LVP], y el art. 17 del RVP, el deslinde es el único acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Es por ello que, **al no constar resolución de deslinde de la vía mencionada**, al objeto de identificar con mayor exactitud el grado de afección al dominio público pecuario se procede al análisis y comprobación de la documentación obrante en esta delegación territorial, en concreto el acta de deslinde y amojonamiento referido anteriormente, la cartografía levantada en el seno del citado procedimiento, **el trazado aproximado establecido en el Inventario de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía**, foto aérea de 1956, así como, información gráfica del Instituto Geográfico Nacional."

A este respecto, cabe destacar que los trabajos técnicos previos de deslinde, cartografía, acta de deslinde y amojonamiento se remontan al año 1946, hace más de 75 años. Debilidades por las que el informe de Vías Pecuarias de 14/02/2022, en su punto 1º, no puede expresarse más que de la siguiente forma: "...**se presume** la afectación parcial al dominio público pecuario, ...".

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

3

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	4/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	65/90



No cabe duda de que a la vía pecuaria denominada "Vereda de La Juliana", dado su carácter demanial, se le atribuye las propiedades de inalienabilidad inembargabilidad e imprescriptibilidad. Sin embargo, como reconoce el propio informe de vías pecuarias de 19/05/2021, **NO CONSTA RESOLUCIÓN DE DESLINDE ADMINISTRATIVO** de la Vereda de La Juliana. Ello implica que sin esta resolución expresa del deslinde administrativo y su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), no hay afección real a los terrenos, puesto que tal presunta afectación de los terrenos carece de plena eficacia jurídica. En este caso, tiene enorme trascendencia, por cuanto hay que entender que no puede haber afectación administrativa real de dicha vía pecuaria al ámbito de la Innovación al **no existir RESOLUCIÓN DE DESLINDE ADMINISTRATIVO**.

Por otro lado, con independencia de la absoluta rigurosidad con la que se ha efectuado el trabajo de superposición del plano del deslinde de 1946 sobre el ámbito de la Innovación, por parte de los servicios técnicos de la Delegación Territorial, no cabe duda de que se trata de un croquis, sin coordenadas georreferenciadas y como consecuencia no se trata de un deslinde administrativo, **sino de un trazado aproximado y por tanto de una mera presunción nada precisa. Además, dicho trazado aproximado no coincide con el trazado que el propio servicio oficial de la Junta de Andalucía dispone en el VISOR de información geográfica de la REDIAM, que representa la Vereda de la Juliana (en verde) fuera del ámbito de la Innovación (en ciano, parcela BV1+BV2) y de la unidad de ejecución 5.UE.9 "Los Pastores Sur". (Fig. 1)**



Fig. 1 Trazado de la Vereda de La Juliana (en verde) fuera del ámbito de la Innovación de la 5UE9, según REDIAM. Fuente: Junta de Andalucía (<https://laboratoriorediam.dgsa.es/VDI/rediam/>)

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4</a>	Página	5/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	66/90



Por otro lado, debe tenerse en cuenta que este trazado de la Vereda de la Juliana reflejado en la REDIAM, coincide en mayor medida con el trazado de la c/ Pastora, prolongación de la c/ Camarón de la Isla, pasando actualmente por debajo del ramal de conexión de la Avda. 28 de Febrero (hoy c/ Alcalde Paco Esteban) con la glorieta de la carretera N-350 y por debajo de la variante hasta conectar con la antigua Ctra. del Cobre.

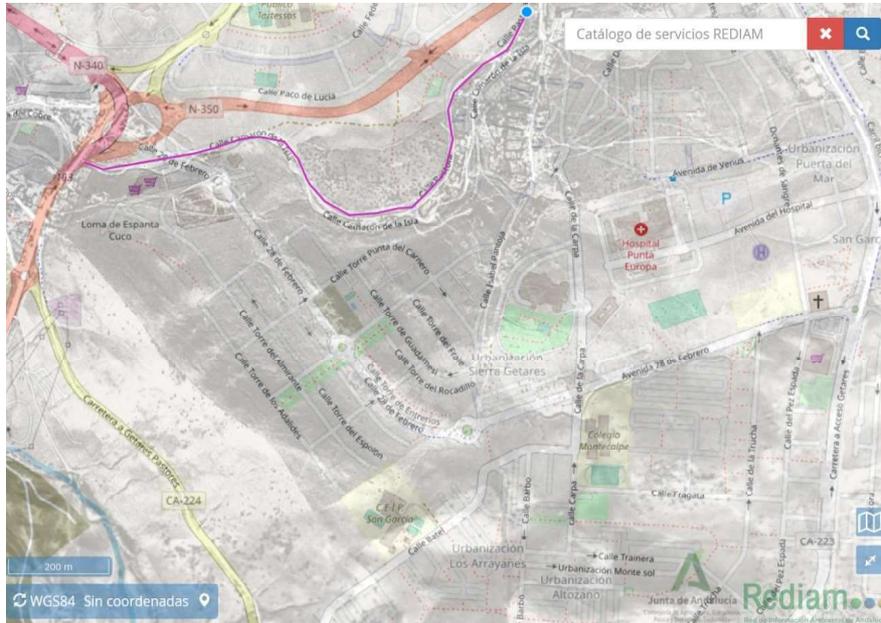


Fig. 2. Superposición del vuelo americano (1956) con estado actual urbanizado. En ciano, el trazado de la Vereda de la Juliana, coincidente con las calles Pastora y Camarón de la Isla, trazado muy aproximado a lo reflejado en la REDIAM.(Fig.1)

De ello debe desprenderse que la parcela BV1+BV2 de la unidad de ejecución 5.UE.9 "Los Pastores Sur" no está afectada por el presunto trazado de la Vereda de la Juliana.

### 3.2. Imposibilidad de cumplimiento de las consideraciones efectuadas en el informe de vía pecuarias en el documento de Innovación del Plan Especial:

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,

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	6/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	67/90



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, completando de este modo uno de los ejes más importantes, para el desarrollo de la ciudad y su conexión con la trama urbana existente. Así se consigue la coherencia y continuidad de las infraestructuras viarias propuestas en el Plan Especial de la 5.U.E.8.

No debe olvidarse que esta unidad de ejecución coincide con el ámbito de la antigua unidad de actuación contenida en el Plan Parcial de "San García" aprobado en 1977, cuyo proyecto de compensación (reparcelación) fue aprobado en 1987, conforme al PGOU anterior al vigente.

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.

Posteriormente fue tramitada y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno el 4 de diciembre de 2009, la modificación de dicho 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 e inscrito dicho proyecto en el Registro de la Propiedad de Algeciras.**

**Las obras de urbanización fueron terminadas con fecha 9 de diciembre del mismo año, y han sido recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras el 28/03/2011.**

Posteriormente se produjo una modificación del Plan Especial que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 4 enero de 2011. Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, al punto 4º.1, de la 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 nº 225 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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

6

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	7/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	68/90



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.

Por tanto, los terrenos están actualmente urbanizados totalmente y como consecuencia de ello tienen todos los servicios urbanísticos 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 por cuanto ya ha sido ejecutado de acuerdo con las previsiones del planeamiento aprobado.** El suelo se encuentra en estado urbanizado, existiendo ya dentro del sector edificaciones destinadas a actividades económicas y servicios privados que han obtenido las licencias y autorizaciones pertinentes.

**Por ello, no corresponde a la competencia de la presente Innovación del PERI resolver esta cuestión sino en todo caso y dado que afecta a otros sectores, al Ayuntamiento, dado que como se especifica en el informe de vías pecuarias de 14/02/2022.**

### 3.3. En cuanto a la obligación del Ayuntamiento de resolver sobre la posible desafectación de la vía pecuaria Vereda de La Juliana:

Para estos casos, la Disposición Adicional 1.ª del Decreto 155/1998, de 21 de julio, que aprobó el Reglamento de las Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, previó un régimen excepcional de desafectación para aquellas vías pecuarias que discurrieran por este tipo de suelos clasificados por los planeamientos urbanísticos **como urbano o urbanizables.** Tal Disposición Adicional fue derogada por la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, la cual, en su Disposición Adicional Segunda lleva a cabo una nueva regulación de ese tipo excepcional de desafectación de vías pecuarias afectadas por planeamientos urbanísticos, estableciéndose que:

"1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran **por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano,** y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía."

La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 9.9 establece como competencias propias municipales de los ayuntamientos el deslinde, ampliación señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de las vías pecuarias que discurran por suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

7

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	8/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	69/90



De manera excepcional, previo estudio de cada supuesto, en aplicación del artículo 31 del Reglamento de las Vías Pecuarias, se podrán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino. **En este sentido, la unidad de ejecución 5.UE.9 “Los Pastores Sur”, define un ámbito de SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN (art. 313, punto 5, de las Normas Urbanísticas del PGOU). Se trata de un suelo urbanizable transitorio ya en estado urbanizado y por tanto dentro de la delimitación del suelo urbano.**

### 3.4. Consideración de suelo urbano de los terrenos afectados por el presunto trazado de la Vereda de La Juliana y su desafectación.

El presunto trazado de la vía pecuaria Vereda de la Juliana especificado en el informe del Departamento de vías pecuarias de la Delegación Territorial de 19 de mayo de 2021, en el procedimiento de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada discurre, en más del 90 % aproximadamente de su longitud, por suelo clasificado ya como urbano por el PGOU de Algeciras aprobado definitivamente 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), publicada dicha resolución y sus Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001. Este tramo de dicho trazado discurre por suelo urbano correspondiente a la unidad de ejecución 2.PE.11. (Fig.3)

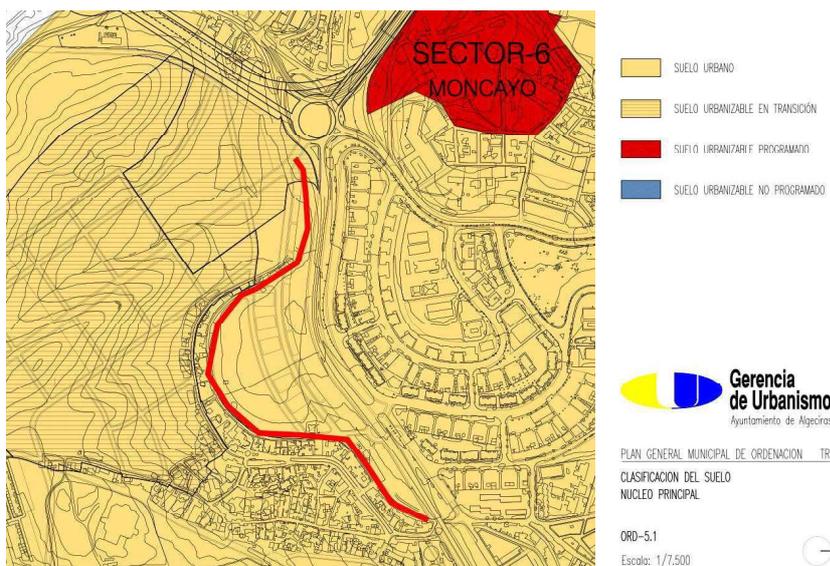


Fig. 3 Clasificación del suelo. PGOU de Algeciras (2001). En rojo el trazado aproximado de la Vereda de la Juliana según la REDIAM sobre el suelo clasificado como urbano dentro de la Unidad de Ejecución 2.PE.11. Fuente: Plano de clasificación del suelo del PGOU vigente.ORD.5.01

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

8

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	9/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	70/90



Debe tenerse en cuenta que el propio PGOU aprobado definitivamente por resolución de la COPT de la Junta de Andalucía de 11 Julio de 2001, describe como trazado de la Vereda de la Juliana el que aparece en el plano de información INF-05 y este coincide sensiblemente con el identificado en la REDIAM y no con el que ahora presume el Departamento de Vías Pecuarías de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. En dicho documento se puede observar **los tramos afectados por suelo urbano (3)** y el tramo no afectado (4), que discurre por la prolongación de la actualmente denominada c/ Camarón de la Isla, bajo el ramal de conexión de la antigua Avda. 28 de febrero y la glorieta de la N-350. (Fig. 4). Es decir, este tramo nº 4 está afectado por una obra pública.

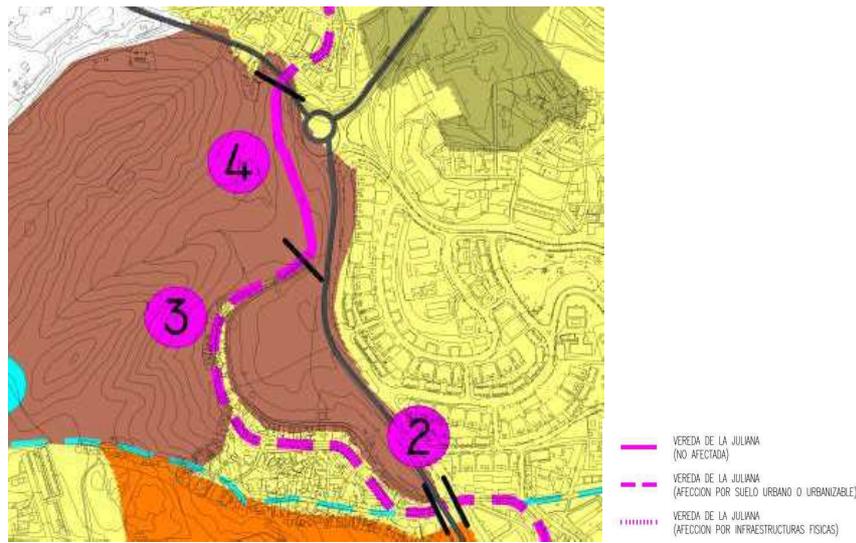


Fig. 4 Vías pecuarías. PGOU de Algeciras (2001). El trazado de la Vereda de la Juliana según el PGOU sobre el suelo clasificado como urbano dentro de la barriada de la Juliana y Saladillo (en discontinuo). Fuente: Plano de información del PGOU vigente. INF.05. Vías Pecuarías. Estado actual y afecciones.

Esta vía pecuaria denominada “Vereda de la Juliana” no aparece en la propuesta de vías pecuarías contenida en el plano de ordenación ORD.04 del PGOU vigente, por lo que debe entenderse aprobada su desafección por la resolución de la aprobación definitiva del PGOU de 11 de Julio de 2001 y Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz de 4 de octubre de 2000 de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Vías Pecuarías.

En todo caso, respecto del tramo 3 de la vereda, debe tenerse en cuenta la Disposición adicional cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que dispone en sus apartados 1 y 2:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	10/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	71/90



“1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.”

#### 4. CONCLUSIÓN.

De acuerdo con lo expuesto, deben considerarse las siguientes conclusiones:

4.1. No existe Resolución administrativa de deslinde de la Vereda de la Juliana, por lo que no existe afectación real al ámbito de la presente innovación. No existe publicación oficial por tanto de dicha Resolución por lo que el deslinde no tiene plena eficacia jurídica.

4.2. En desarrollo del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, la totalidad de la Unidad de Ejecución 5.U.E.9 se ha ejecutado y urbanizado, por lo que los terrenos son **considerados como suelo urbano consolidado por cuanto ya ha sido ejecutado de acuerdo con las previsiones del planeamiento aprobado.** (art. 45.1.c de la LOUA).

4.3. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en sus apartados 1 y 2, el tramo de la Vereda de la Juliana que discurre por suelo urbano (Barriada de la Juliana y 2.PE.11), tramo 3 de la Fig. 4, **está desafectada de forma implícita**, con lo que no existe continuidad de la vía pecuaria.

4.4. El tramo 4 (Fig. 4) de la vía pecuaria “Vereda de la Juliana”, que en todo caso debe ser identificada y deslindada por parte del Ayuntamiento de Algeciras, se encontraría también desafectada dado que, según el PGOU vigente, coincide con la prolongación de la denominada c/ Camarón de la Isla y el encauzamiento del arroyo Saladillo, obra pública realizada por la antigua Confederación Hidrográfica del Sur en la década de los años 60 del pasado siglo XX. Por tanto, este tramo de la vía pecuaria estaría exceptuada del régimen establecido en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, de 21 de julio, que aprobó el Reglamento de las Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que existe una desafectación “de facto” al haber sido sustituida por una obra pública con anterioridad a la entrada en vigor del citado Reglamento.

Algeciras, marzo 2022

El Promotor

BAHÍA TULUS, S.L

El Arquitecto,

MONCADA  
A GARCIA  
NICOLAS

Firmado digitalmente por  
MONCADA GARCIA NICOLAS -  
31837273Y  
DN: c=ES,  
SERIALNUMBER=IDCES-318372  
73Y, G=NICOLAS,  
SN=MONCADA GARCIA,  
CN=MONCADA GARCIA  
NICOLAS - 31837273Y  
Razón: Soy el autor de este  
documento  
Ubicación: la ubicación de su firma  
Fecha: 2022.04.05 20:40:50+02'00'  
Font PDF Reader Versión: 11.1.0 10

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	11/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	72/90



**9.- INDICE DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA BV1/BV2**

**Planos de Información:**

- I.1 Situación respecto Ciudad de Algeciras
- I.2 Situación respecto PGOU
- I.3 Adaptación a la LOUA. Usos Globales
- I.4 Ordenación detallada Plan Especial A.D. 30/01/2007
- I.5 Ordenación detallada Plan Especial Modificado A.D. 4/12/2009
- I.6 Ordenación detallada Modificación del PERI A.D. 4/01/2011
- I.7 Ordenación detallada Modificación del PERI A.D. 28 de abril de 2017
- I.8 Red hidrográfica.
- I.9 Redes de abastecimiento y saneamiento.
- I.10 Ámbito de la modificación. (BV1/BV2)
- I.11 Estado actual del Suelo.

**Planos de Alternativas:**

- A.1 Alternativa "0"
- A.2 Alternativa 1. Uso terciario
- A.3 Alternativa 2. Uso terciario y residencial.

**Planos de Ordenación:**

- O.1 Ordenación Pormenorizada Modificada. Usos e intensidades.
- O.2 Ordenación. Alineaciones y Rasantes

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado

APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Fecha	06/04/2022 13:33:46
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/IV7CG3BND3XIZRPLSEMRGEJTL4	Página	12/12



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	73/90



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
06/04/2022 13:48
2022005000003895

## PLANOS

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

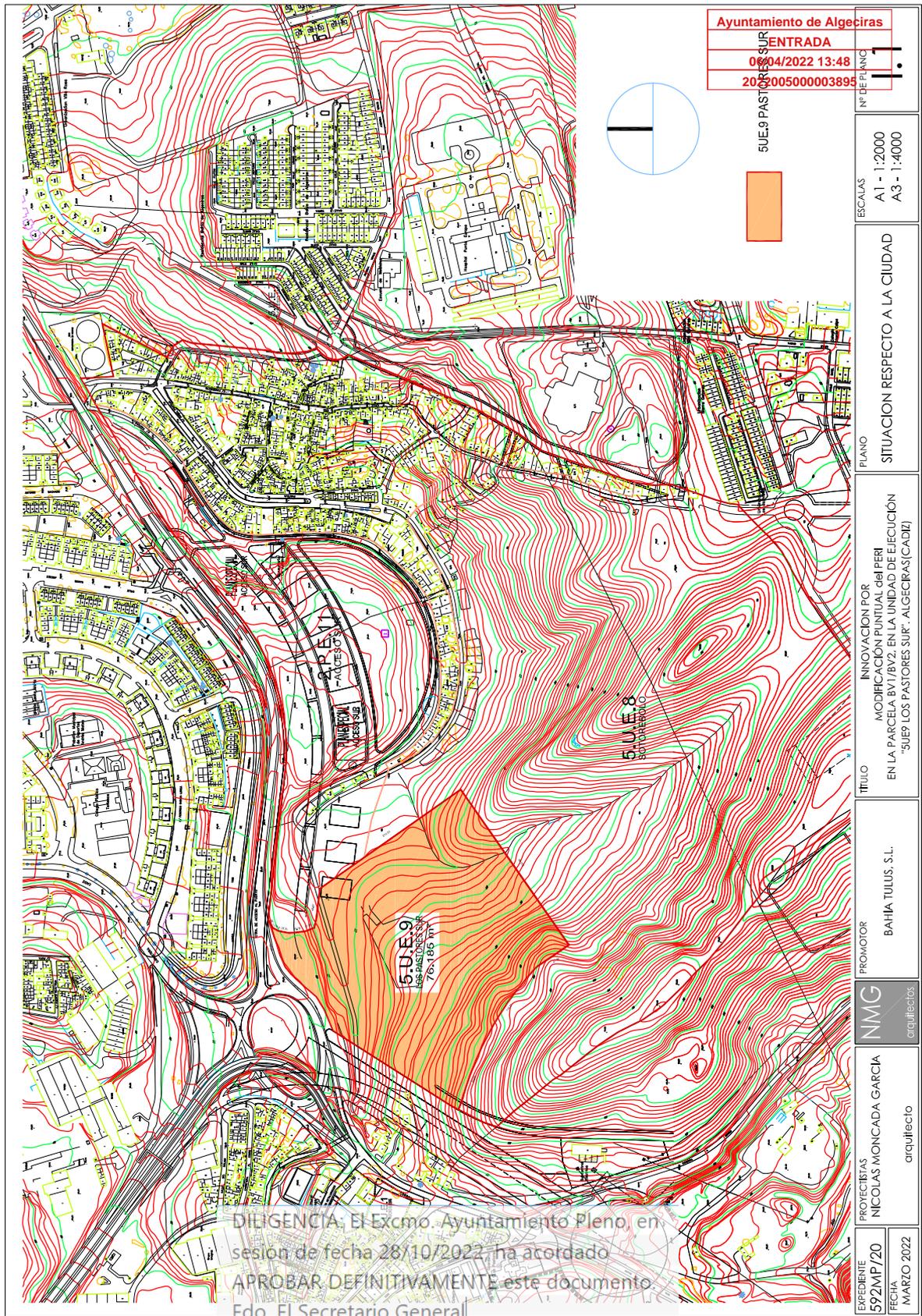
61

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY</a>	Página	1/5



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	74/90





DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

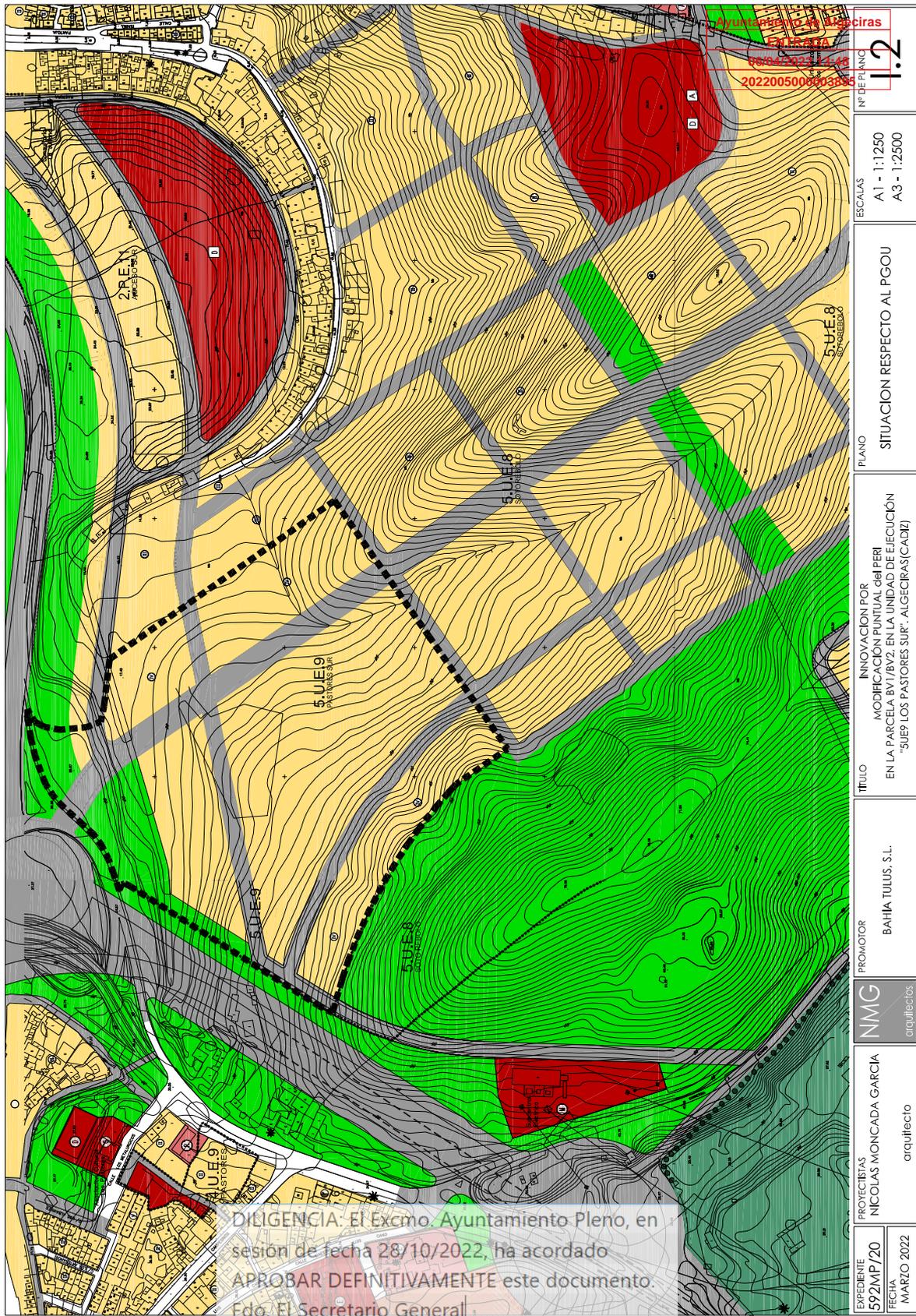
EXEDIENTE 592MP/20 FECHA MARZO 2022	PROYECTIVAS NICOLAS MONCADA GARCIA arquitecto	NMG arquitectos	PROMOTOR BAHIA TULLUS, S.L.	TITULO INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA B.V1/B.V2. EN LA UNIDAD DE EJECUCION "9UE9 LOS PASTORES SUR". ALGECIRAS (CADIZ)	PLANO SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD	ESCALAS A1 - 1:2000 A3 - 1:4000	Nº DE PLANO 1
--	---	--------------------	--------------------------------	---	---	---------------------------------------	------------------

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY</a>	Página	2/5



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	75/90





DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

EXEDIENTE 592MIP/20 FECHA MARZO 2022	PROYECTIVAS NICOLAS MONCADA GARCIA arquitecto	PROMOTOR BAHIA TULLUS, S.L.	TITULO INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA B.V1/B.V2. EN LA UNIDAD DE EJECUCION "SUE9 LOS PASTORES SUR". ALGECIRAS (CADIZ)	PLANO SITUACION RESPECTO AL PGOU	ESCALAS A1 - 1:1250 A3 - 1:2500	Nº DE PLANO 1.2
---	---	--------------------------------	---	-------------------------------------	---------------------------------------	--------------------

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B7ZIGNZCNCXMUMVXRGY	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNCXMUMVXRGY">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNCXMUMVXRGY</a>	Página	3/5



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	76/90







TIPOLÓGIA	SUPERFICIES	TECHO MANEJADO	es m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	ALUBIAS	Nº VIVIENDA
BV1	9.240 m <sup>2</sup>	3.681 m <sup>2</sup>	0,376	IV	72
BV2	8.854 m <sup>2</sup>	6.722 m <sup>2</sup>	0,761	IV	34
BV3	9.367 m <sup>2</sup>	6.220 m <sup>2</sup>	0,663	IV	44
TE1	9.828 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	0,183	II	
TE2	4.066 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	0,393	IV	
TE3	8.498 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0,235	IV	
XV1	4.421 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
XV2	784 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
XV3	751 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
XV4	1.485 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
SJ1	1.445 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
SJ2	918 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
EU1	168 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
VARIABLES	20.569 m <sup>2</sup>	0,000	0,000		
TOTAL AMBIO	76.181 m <sup>2</sup>	26.979 m <sup>2</sup>	0,354		

Ayuntamiento de Algeciras  
**ENTRADA**  
 06/04/2022 13:48  
 20220500000389

ESCALAS  
 A1 - 1:1000  
 A3 - 1:2000

ORDENACION DETALLADA  
 PLAN ESPECIAL A.D. 30/01/2007

INNOVACION POR  
 MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI  
 EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCION  
 "SUEJ LOS PASTORES SUR" - ALGECIRAS (CADIZ)

PROMOTOR  
 BAHIA TULUS, S.L.

PROYECTISTAS  
 NICOLAS MONCADA GARCIA

EXPEDIENTE  
 592MP/20  
 FECHA  
 MARZO 2022

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B7ZIGNZCNZCMXUMVXRGY	Página	5/5



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	78/90





TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	OP. m² / m²	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1/BV2 RESIDENCIA. COLECTIVA EN BLOQUE	13.300 m²	13,056 m²	0,976	V	136
BV3 RESIDENCIA. COLECTIVA EN BLOQUE	8.993 m²	6.144 m²	0,685	IV	64
TE1 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	5.024 m²	1.802 m²	0,311	II	
TE2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	4.000 m²	800 m²	0,196	IV	
TE3 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	8.028 m²	2.720 m²	0,317	IV	
TE4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	5.946 m²	1.799 m²	0,303	IV	
LV1 ESPACIO LIBRE PUBL.CO	4.403 m²		0,000		
VY2 ESPACIO LIBRE PUBL.CO	754 m²		0,000		
VY4 ESPACIO LIBRE PUBL.CO	731 m²		0,000		
VY5 ESPACIO LIBRE PUBL.CO	1.483 m²		0,000		
VY6 ESPACIO LIBRE PUBL.CO	1.841 m²		0,000		
S.L. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.443 m²		0,000		
S.C.V. SISTEMA GENERAL VIAL (Doble Pista) Corredor	916 m²		0,000		
EU SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.V.I.)	148 m²		0,000		
VIALES V.A.M.B.S.	17.297 m²		0,000		
TOTAL AMBIO	76.186 m²	26.299 m²	0,345		

Ayuntamiento de Algeciras  
ENTRADA  
06/04/2022 13:48  
20220050000388

ESCALAS	Nº DE PLANO
A1 - 1:1000	15
A3 - 1:2000	

EXPEDIENTE	PROYECTISTAS	PROMOTOR	TÍTULO	INNOVACION POR
592MP/20	NICOLAS MONCADA GARCIA	BAHIA TULUS, S.L.	EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SUEJ LOS PASTORES SUR"-ALGECIRAS(CADIE)	MODIFICACIÓN PUNTUAL del PERI
FECHA	arquitectos	NMG		EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
MARZO 2022	arquitecto	arquitectos		"SUEJ LOS PASTORES SUR"-ALGECIRAS(CADIE)

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4ZU576ROAF4HH5LHIA	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4ZU576ROAF4HH5LHIA	Página	1/2



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	79/90



**Ayuntamiento de Algeciras**  
**ENTRADA**  
**06/04/2022 13:48**  
**20220050000389**

TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHIO MAX. ERF.	OP. M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	AUTURAS	Nº VIVIENDAS
B.V1 B.V2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	13.380 M <sup>2</sup>	13.056 M <sup>2</sup>	0,974	IV	126
B.V3 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	8.938 M <sup>2</sup>	6.144 M <sup>2</sup>	0,688	IV	64
B.E1 ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.938 M <sup>2</sup>	1.800 M <sup>2</sup>	0,202	II	
B.E2 ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.410 M <sup>2</sup>	476 M <sup>2</sup>	0,198	IV	
B.E3 ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.640 M <sup>2</sup>	328 M <sup>2</sup>	0,198	IV	
B.E4 ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.528 M <sup>2</sup>	2.700 M <sup>2</sup>	0,317	IV	
B.E5 ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.946 M <sup>2</sup>	1.799 M <sup>2</sup>	0,303	IV	
B.F1 ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.F2 ESPACIO LIBRE PUBLICO	754 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.F3 ESPACIO LIBRE PUBLICO	721 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.F4 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.455 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.S1 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.841 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.S2 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.448 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.S3 SISTEMA GENERAL VIARIO (Doblo de Publico Carretero)	915 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
B.S4 SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	168 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
MURLES	17.827 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
TOTAL AMBITO	76.185 M <sup>2</sup>	26.299 M <sup>2</sup>	0,345		200

RANZONIA / PARCELA	USOS PERMITIDOS Y TIPOLOGIA	GRUPOS DE ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USO PRINCIPAL	SUPERFICIES
B.V1/B.V2	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	23.318
B.V3	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.625
B.E1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	2.782
B.E2	ACTIVIDADES ECONOMICAS	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	4.088
B.E3	ACTIVIDADES ECONOMICAS	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.538
B.E4	ACTIVIDADES ECONOMICAS	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.538
B.E5	ACTIVIDADES ECONOMICAS	II ACTIVIDADES ECONOMICAS III RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.538



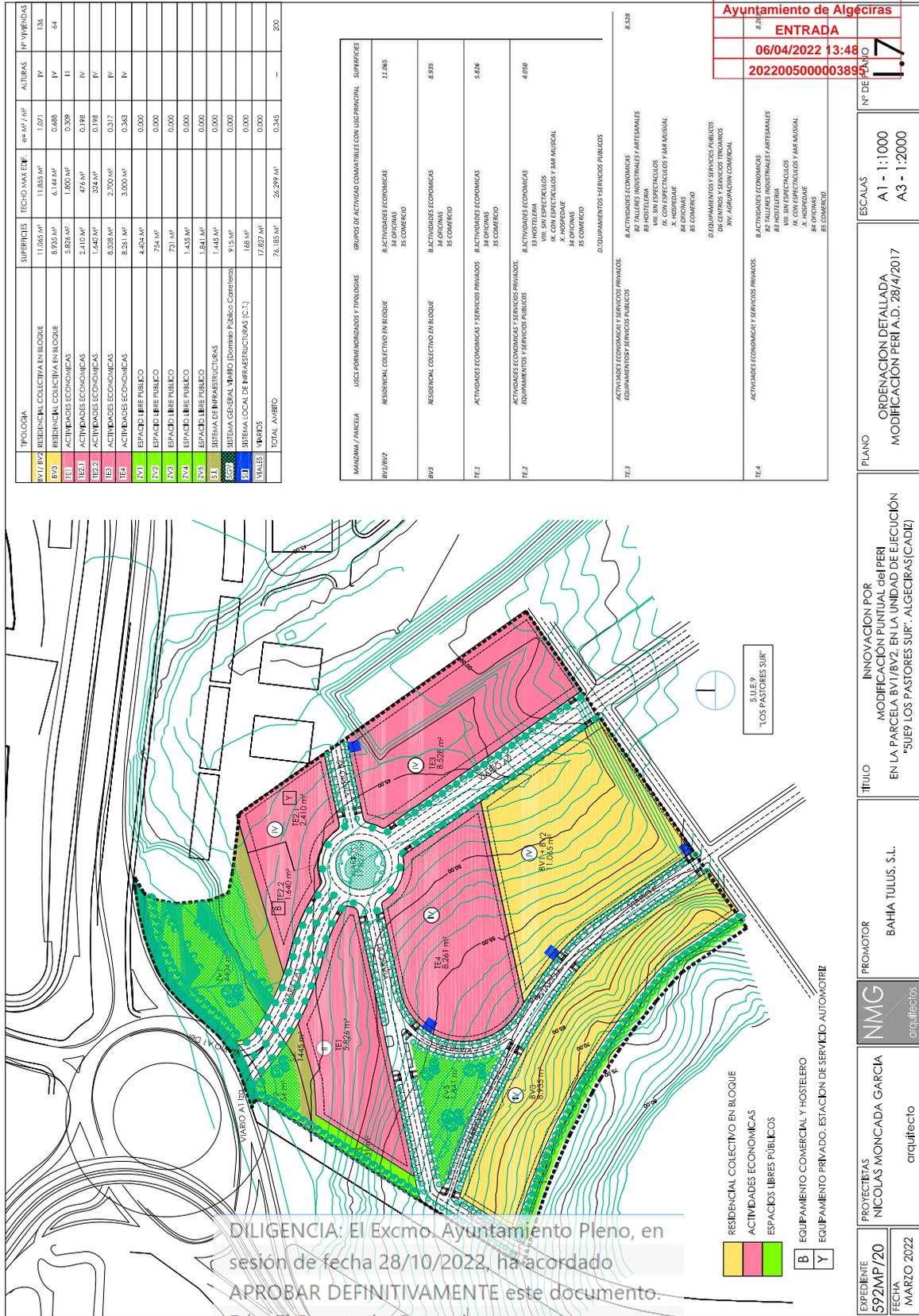
EXPEDIENTE 592MP/20	PROYECTISTAS NICOLAS MONCADA GARCIA	PROMOTOR BAHIA TULUS, S.L.	TITULO INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA B.V1/B.V2 EN LA UNIDAD DE EJECUCION "SUEP LOS PASTORES SUR" - ALGECIRAS (C.A.D.I.)	ESCALAS A1 - 1:1.000 A3 - 1:2000	Nº DE PLANO 16
FECHA MARZO 2022	arquitecto	arquitectos			

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4LZU576ROAF4HH5LHIA	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4LZU576ROAF4HH5LHIA	Página	2/2



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	80/90





DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.

Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras  
**ENTRADA**  
 06/04/2022 13:48  
 20220050000389

MANZANA / PARRILLA	USOS FORMORIZADOS Y TIPOLOGIAS	GRUPOS DE ACTIVIDAD COMUNITARIAS CON USU PRINCIPAL	SUPERFICIES
BV1/BV2	RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	11.065 M <sup>2</sup>
BV3	RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	8.935 M <sup>2</sup>
TE1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	5.826 M <sup>2</sup>
TE2	ACTIVIDADES ECONOMICAS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	2.410 M <sup>2</sup>
TE3	ACTIVIDADES ECONOMICAS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.840 M <sup>2</sup>
TE4	ACTIVIDADES ECONOMICAS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	8.261 M <sup>2</sup>
B1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	4.404 M <sup>2</sup>
B2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	754 M <sup>2</sup>
B3	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	731 M <sup>2</sup>
B4	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.455 M <sup>2</sup>
B5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.841 M <sup>2</sup>
B6	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.445 M <sup>2</sup>
B7	SISTEMA GENERAL VIAL (Dobrado Publico Carretero)	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	915 M <sup>2</sup>
B8	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.I.)	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	168 M <sup>2</sup>
B9	VARIABLES	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	17.827 M <sup>2</sup>
TOTAL AMBITO			76.185 M <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX (EPI)	OP M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	ACTIVAS	Nº VIVIENDAS
BV1/BV2	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	11.854 M <sup>2</sup>	1.071	IV	136
BV3	RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.144 M <sup>2</sup>	0.688	IV	64
TE1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.800 M <sup>2</sup>	0.309	II	
TE2	ACTIVIDADES ECONOMICAS	476 M <sup>2</sup>	0.188	IV	
TE3	ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.640 M <sup>2</sup>	0.317	IV	
TE4	ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.526 M <sup>2</sup>	0.561	IV	
B1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.261 M <sup>2</sup>	0.561	IV	
B2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404 M <sup>2</sup>	0.000		
B3	ESPACIO LIBRE PUBLICO	754 M <sup>2</sup>	0.000		
B4	ESPACIO LIBRE PUBLICO	731 M <sup>2</sup>	0.000		
B5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.455 M <sup>2</sup>	0.000		
B6	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.841 M <sup>2</sup>	0.000		
B7	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.445 M <sup>2</sup>	0.000		
B8	SISTEMA GENERAL VIAL (Dobrado Publico Carretero)	915 M <sup>2</sup>	0.000		
B9	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.I.)	168 M <sup>2</sup>	0.000		
TOTAL AMBITO		26.297 M <sup>2</sup>	0.545		200

PLANOS  
 ORDENACION DETALLADA  
 MODIFICACION PERI A.D. 28/4/2017

TITULO  
 INNOVACION POR  
 MODIFICACION PUNTUAL del PERI  
 EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
 "SUEP LOS PASTORES SUR" - ALGECIRAS (C.A.D.I.)

PROMOTOR  
 BAHIA TULUS, S.L.

PROYECTISTAS  
 NICOLAS MONCADA GARCIA

arquitecto

EXPEDIENTE  
 592MP/20

FECHA  
 MARZO 2022

arquitectos

arquitecto

EXPEDIENTE  
 592MP/20

FECHA  
 MARZO 2022

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4PVEYRZNO5QATLYTBGY	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4PVEYRZNO5QATLYTBGY	Página	1/2



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	81/90





DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

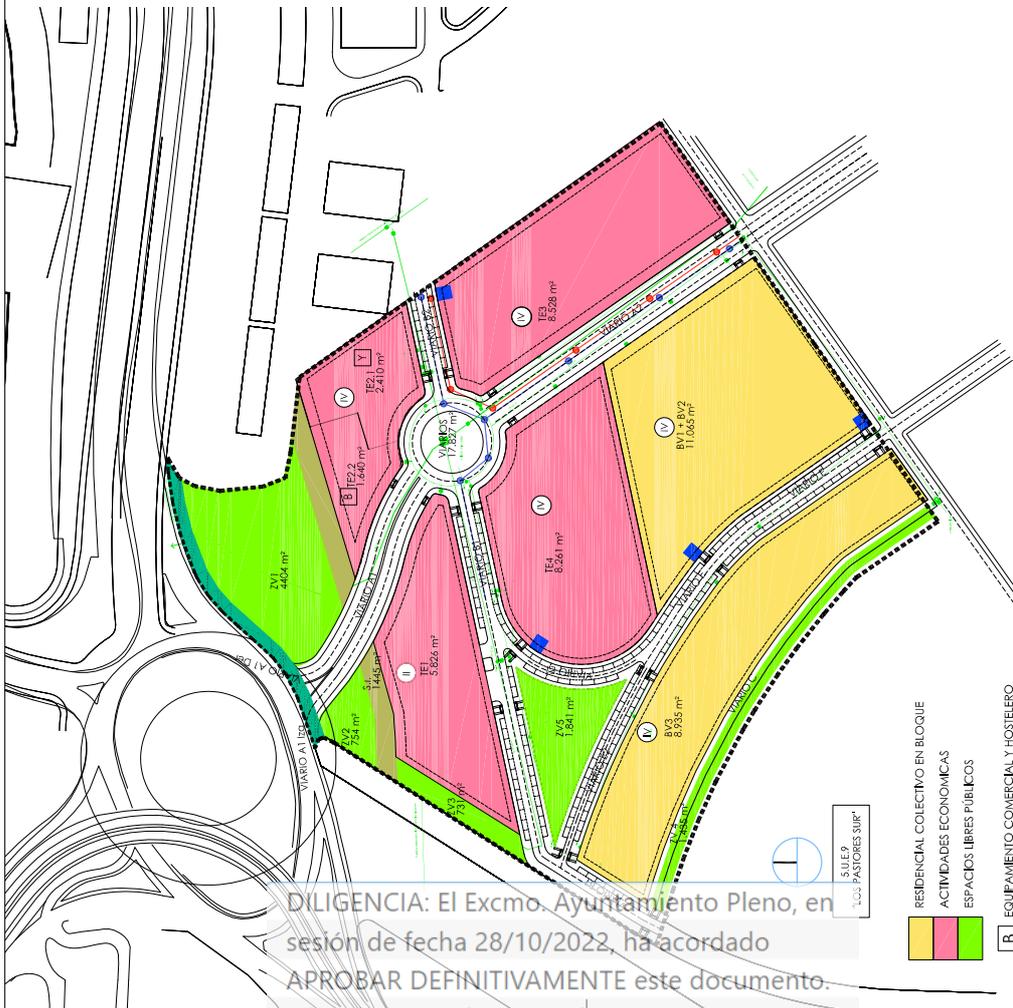
Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4PVEYRZNO5QATLYTBGY	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4PVEYRZNO5QATLYTBGY	Página	2/2



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	82/90



TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	OP.M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	AUTIBAL	Nº VENTANAS
BV1/BV2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	11.065 M <sup>2</sup>	9.705 M <sup>2</sup>	1,528	IV	132
BV3 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	8.935 M <sup>2</sup>	6.544 M <sup>2</sup>	0,732	IV	68
TE1 ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.826 M <sup>2</sup>	1.800 M <sup>2</sup>	0,309	II	
TE2 ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.410 M <sup>2</sup>	476 M <sup>2</sup>	0,198	IV	
TE3 ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.445 M <sup>2</sup>	394 M <sup>2</sup>	0,272	IV	
TE4 ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.826 M <sup>2</sup>	2.700 M <sup>2</sup>	0,462	IV	
TE5 ACTIVIDADES ECONOMICAS	4.500 M <sup>2</sup>	3.000 M <sup>2</sup>	0,667	IV	
ZV0 ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404 M <sup>2</sup>		0,000		
ZV1 ESPACIO LIBRE PUBLICO	754 M <sup>2</sup>		0,000		
ZV2 ESPACIO LIBRE PUBLICO	731 M <sup>2</sup>		0,000		
ZV3 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.435 M <sup>2</sup>		0,000		
ZV4 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.841 M <sup>2</sup>		0,000		
ZV5 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.445 M <sup>2</sup>		0,000		
S1 SISTEMA GENERAL VARIADO (DISTRIBUCION PUBLICO-CONDOMINIO)	915 M <sup>2</sup>		0,000		
S2 SISTEMA GENERAL VARIADO (DISTRIBUCION PUBLICO-CONDOMINIO)	381 M <sup>2</sup>		0,000		
M1 MUR	17.827 M <sup>2</sup>		0,000		
M2 MUR	76.185 M <sup>2</sup>		0,345		
TOTAL AMBITO		26.999 M <sup>2</sup>			200



- ABASTECIMIENTO**
- GRIFO DE PURGA
  - VENTOSA
  - BOCA DE REGO
  - ARQUETA CON LLAVE
  - HIDRANTE
  - PUNTO DE CONSUMO
  - TUBERIA DE ABASTECIMIENTO
- RESIDUALES**
- RED DE RESIDUALES Ø215 PVC SN 40
  - POZO DE RESIDUALES
- FLUVIALES**
- RED DE FLUVIALES Ø500 PVC SN 40
  - POZO DE FLUVIALES

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Página	1/8



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	83/90





Ayuntamiento de Algeciras  
**ENTRADA**  
 06/04/2022 13:48  
 20220050000389

Nº DE PLANO  
**110**

ESCALAS  
 A1 - 1:1000  
 A3 - 1:2000

PLANO  
 INFORMACIÓN: ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: (BV1/BV2)

TÍTULO  
 INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SUEP LOS PASTORES SUR"-ALGECIRAS (CADIZ)

PROMOTOR  
 BAHIA TULUS, S.L.  
 NMG arquitectos

PROYECTISTAS  
 NICOLAS MONCADA GARCIA arquitecto

EXPEDIENTE  
 592MP/20  
 FECHA  
 MARZO 2022

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

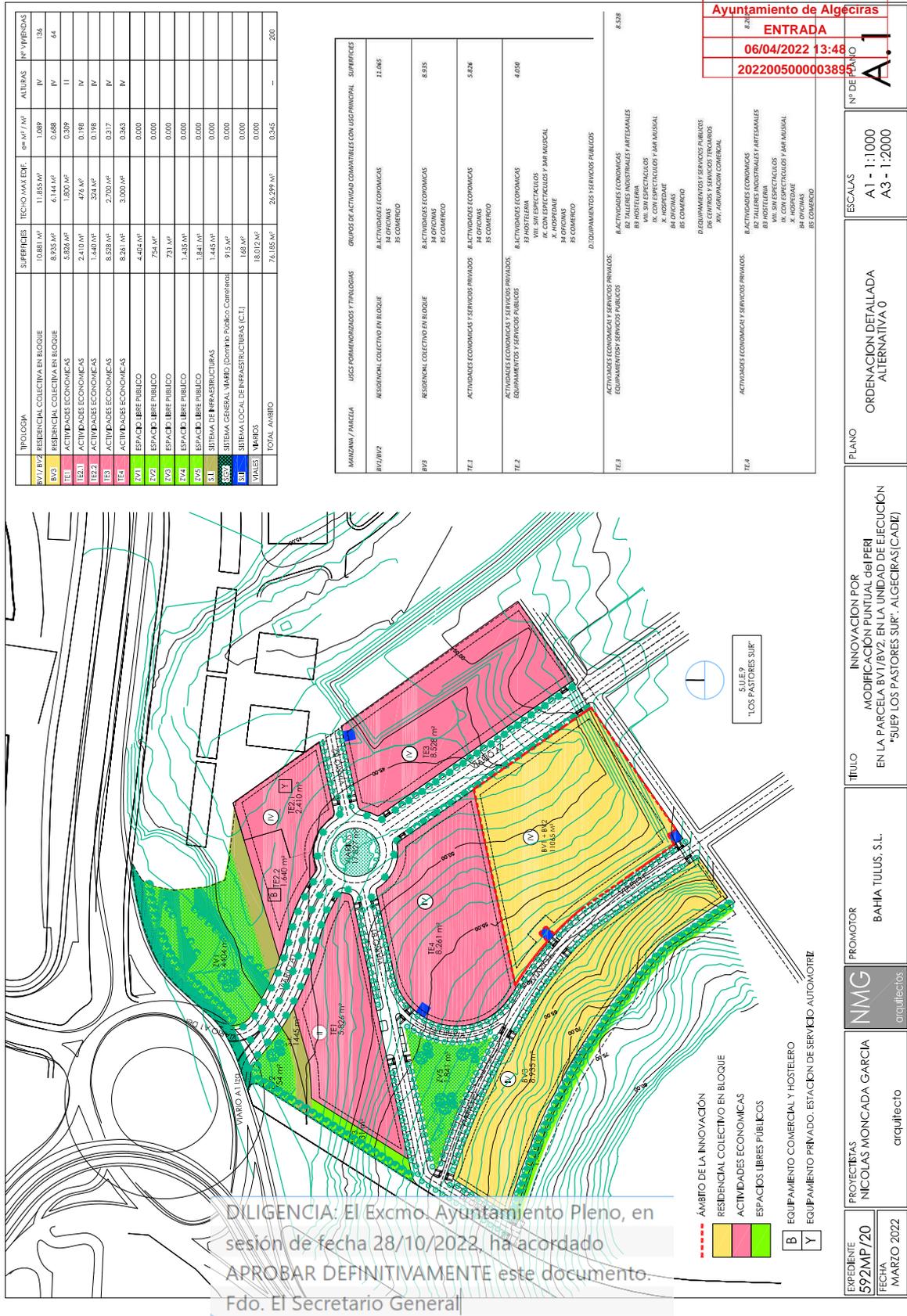
Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Página	2/8



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	84/90







DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TICHO MAX EDEI	m <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> EDEI	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1/BV2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	10.881 M <sup>2</sup>	11.855 M <sup>2</sup>	1,089	IV	136
BV3 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	8.935 M <sup>2</sup>	6.144 M <sup>2</sup>	0,688	IV	64
TE1 ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.926 M <sup>2</sup>	1.800 M <sup>2</sup>	0,309	II	
TE21 ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.410 M <sup>2</sup>	474 M <sup>2</sup>	0,198	IV	
TE22 ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.480 M <sup>2</sup>	324 M <sup>2</sup>	0,219	IV	
TE3 ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.928 M <sup>2</sup>	2.700 M <sup>2</sup>	0,317	IV	
TE4 ACTIVIDADES ECONOMICAS	8.261 M <sup>2</sup>	3.000 M <sup>2</sup>	0,363	IV	
ZV1 ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
ZV2 ESPACIO LIBRE PUBLICO	754 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
ZV3 ESPACIO LIBRE PUBLICO	731 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
ZV4 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.485 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
ZV5 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.841 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
S11 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	1.445 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
S2000	919 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
S1 SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.I.)	168 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
VIALES	18.012 M <sup>2</sup>	0,000	0,000		
TOTAL AMBITO	76.185 M <sup>2</sup>	26.277 M <sup>2</sup>	0,345		200

MANZANA / PARRALELA	USOS FORMORIZADOS Y TIPOLOGIAS	GRUPOS DE ACTIVIDAD COMUNITARIAS CON USOS PRINCIPAL	SUPERFICIES
BV1/BV2	RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	11.085
BV3	RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B5 COMERCIO	8.935
TE1	ACTIVIDADES ECONOMICAS SERVICIOS PRIVADOS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	5.926
TE2	ACTIVIDADES ECONOMICAS SERVICIOS PUBLICOS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B3 HOSTELERIA B4 OFICINAS B5 COMERCIO	4.099
TE3	ACTIVIDADES ECONOMICAS SERVICIOS PRIVADOS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	8.928
TE4	ACTIVIDADES ECONOMICAS SERVICIOS PUBLICOS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	8.261
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	4.404
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	754
ZV3	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	731
ZV4	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.485
ZV5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.841
S11	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	1.445
S2000		BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	919
S1	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.I.)	BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	168
VIALES		BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	18.012
TOTAL AMBITO		BL ACTIVIDADES ECONOMICAS B4 OFICINAS B5 COMERCIO	76.185

Ayuntamiento de Algeciras  
ENTRADA  
06/04/2022 13:48  
20220050000389

EXPEDIENTE 592MP/20	PROYECTISTAS NICOLAS MONCADA GARCIA	PROMOTOR BAHIA TULUS, S.L.	TITULO INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCION "SUEP LOS PASTORES SUR"-ALGECIRAS(CADIZ)	ESCALAS A1 - 1:1000 A3 - 1:2000	Nº DE PLANO A1
FECHA MARZO 2022	arquitectos	arquitecto			
	NMG				
	ORDENACION DETALLADA ALTERNATIVA 0				

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Página	4/8



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	86/90





Ayuntamiento de Algeciras  
**ENTRADA**  
 06/04/2022 13:48  
 20220050000389

A.3

BLOQUE	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	== M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1/BV2	6.522 M <sup>2</sup>	9.705 M <sup>2</sup>	1.502	IV	132
BV3	8.935 M <sup>2</sup>	6.544 M <sup>2</sup>	0.732	IV	48
TE1	5.926 M <sup>2</sup>	1.800 M <sup>2</sup>	0.309	II	
TE2.1	2.410 M <sup>2</sup>	474 M <sup>2</sup>	0.198	IV	
TE2.2	1.640 M <sup>2</sup>	324 M <sup>2</sup>	0.198	IV	
TE3	8.528 M <sup>2</sup>	2.700 M <sup>2</sup>	0.317	IV	
TE4	8.261 M <sup>2</sup>	2.000 M <sup>2</sup>	0.263	IV	
TE5	4.920 M <sup>2</sup>	1.750 M <sup>2</sup>	0.388	IV	
TV1	4.404 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV2	754 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV3	731 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV4	1.435 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV5	1.841 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV6	1.445 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV7	915 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV8	381 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TV9	17.927 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TOTAL AMBITO	76.185 M <sup>2</sup>	26.299 M <sup>2</sup>	0.345	--	200

GRUPOS DE ACTIVIDAD COMPATIBLES CON USO PRINCIPAL	SUPERFICIES
B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	6.522
B4 OFICINAS	
B5 COMERCIO	
B6 OFICINAS	
B7 OFICINAS	
B8 OFICINAS	
B9 OFICINAS	
B10 OFICINAS	
B11 OFICINAS	
B12 OFICINAS	
B13 OFICINAS	
B14 OFICINAS	
B15 OFICINAS	
B16 OFICINAS	
B17 OFICINAS	
B18 OFICINAS	
B19 OFICINAS	
B20 OFICINAS	
B21 OFICINAS	
B22 OFICINAS	
B23 OFICINAS	
B24 OFICINAS	
B25 OFICINAS	
B26 OFICINAS	
B27 OFICINAS	
B28 OFICINAS	
B29 OFICINAS	
B30 OFICINAS	
B31 OFICINAS	
B32 OFICINAS	
B33 OFICINAS	
B34 OFICINAS	
B35 OFICINAS	
B36 OFICINAS	
B37 OFICINAS	
B38 OFICINAS	
B39 OFICINAS	
B40 OFICINAS	
B41 OFICINAS	
B42 OFICINAS	
B43 OFICINAS	
B44 OFICINAS	
B45 OFICINAS	
B46 OFICINAS	
B47 OFICINAS	
B48 OFICINAS	
B49 OFICINAS	
B50 OFICINAS	
B51 OFICINAS	
B52 OFICINAS	
B53 OFICINAS	
B54 OFICINAS	
B55 OFICINAS	
B56 OFICINAS	
B57 OFICINAS	
B58 OFICINAS	
B59 OFICINAS	
B60 OFICINAS	
B61 OFICINAS	
B62 OFICINAS	
B63 OFICINAS	
B64 OFICINAS	
B65 OFICINAS	
B66 OFICINAS	
B67 OFICINAS	
B68 OFICINAS	
B69 OFICINAS	
B70 OFICINAS	
B71 OFICINAS	
B72 OFICINAS	
B73 OFICINAS	
B74 OFICINAS	
B75 OFICINAS	
B76 OFICINAS	
B77 OFICINAS	
B78 OFICINAS	
B79 OFICINAS	
B80 OFICINAS	
B81 OFICINAS	
B82 OFICINAS	
B83 OFICINAS	
B84 OFICINAS	
B85 OFICINAS	
B86 OFICINAS	
B87 OFICINAS	
B88 OFICINAS	
B89 OFICINAS	
B90 OFICINAS	
B91 OFICINAS	
B92 OFICINAS	
B93 OFICINAS	
B94 OFICINAS	
B95 OFICINAS	
B96 OFICINAS	
B97 OFICINAS	
B98 OFICINAS	
B99 OFICINAS	
B100 OFICINAS	



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
 Fdo. El Secretario General

EXPEDIENTE	592MP/20
FECHA	MARZO 2022
PROYECTISTAS	NICOLAS MONCADA GARCIA
PROMOTOR	BAHIA TULUS, S.L.
TITULO	INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SUELO PASTORES SUR". ALGECIRAS (CADI)
PLANO	ORDENACIÓN FORMENORIZADA ALTERNATIVA 2
ESCALAS	A1 - 1:1.000 A3 - 1:200
Nº DE PLANO	

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Página	6/8



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	88/90



TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	OP.M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	AUTUBAL	Nº VENTANAS
BV1/BV2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	6.382 M <sup>2</sup>	9.705 M <sup>2</sup>	1.526	IV	132
BV3 RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	8.935 M <sup>2</sup>	6.644 M <sup>2</sup>	0.752	IV	68
TE1 ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.828 M <sup>2</sup>	1.800 M <sup>2</sup>	0.309	II	
TE2 ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.410 M <sup>2</sup>	476 M <sup>2</sup>	0.198	IV	
TE3 ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.440 M <sup>2</sup>	324 M <sup>2</sup>	0.226	IV	
TE4 ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.928 M <sup>2</sup>	2.700 M <sup>2</sup>	0.457	IV	
TE5 ACTIVIDADES ECONOMICAS	4.500 M <sup>2</sup>	3.000 M <sup>2</sup>	0.667	IV	
TE6 ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.750 M <sup>2</sup>	1.750 M <sup>2</sup>	0.388	IV	
TE7 ESPACIO LIBRE PUBLICO	4.404 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE8 ESPACIO LIBRE PUBLICO	754 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE9 ESPACIO LIBRE PUBLICO	731 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE10 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.435 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE11 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.841 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE12 ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.445 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE13 SISTEMA GENERAL VAMBO (DOMINIO PUBLICO Comercial)	915 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE14 SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	381 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE15 VARIAS	17.827 M <sup>2</sup>	0.000	0.000		
TE16 VARIAS	76.185 M <sup>2</sup>	26.299 M <sup>2</sup>	0.346		200



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras  
ENTRADA  
06/04/2022 13:48  
20220050000389

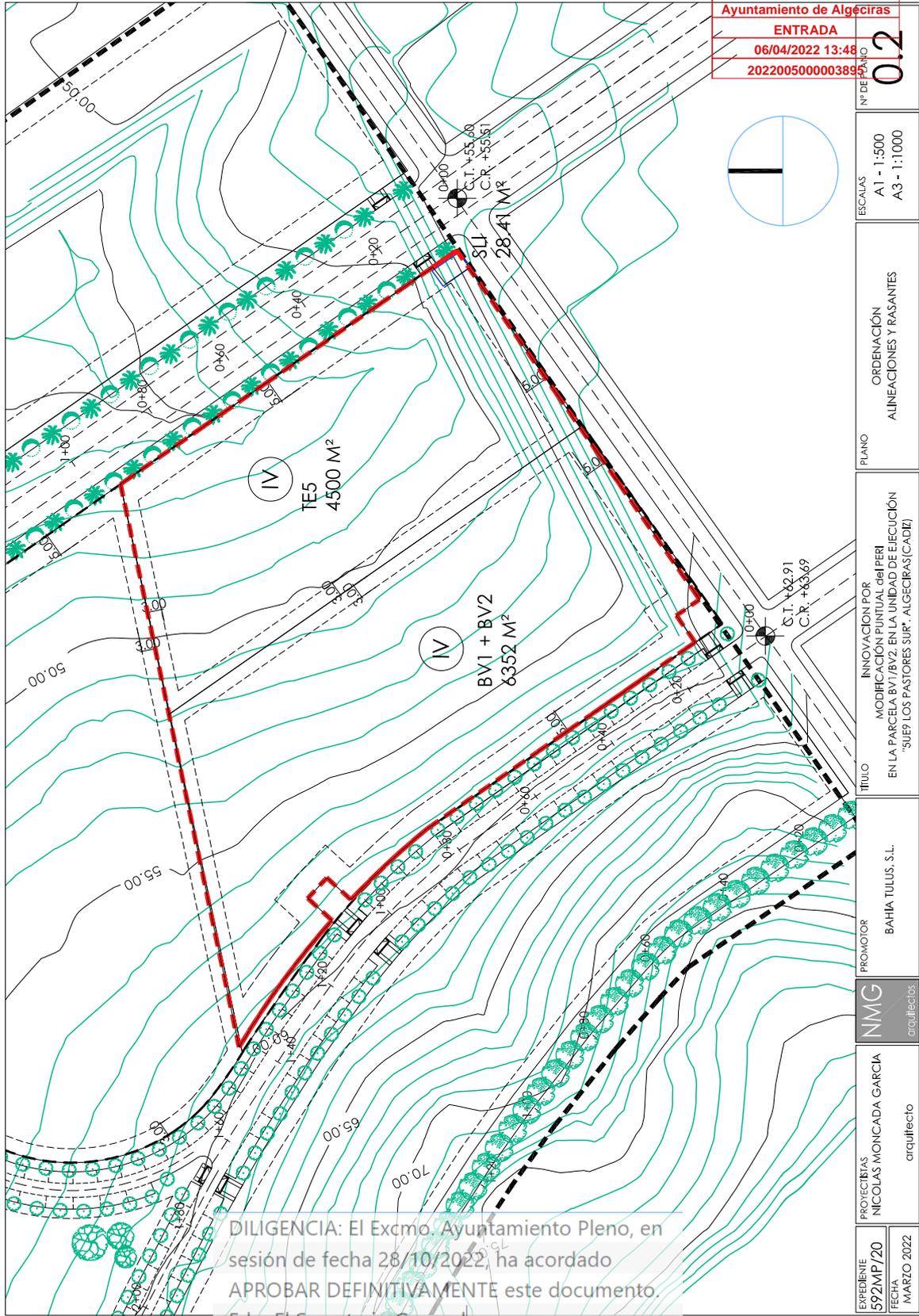
EXPEDIENTE 592MP/20	PROYECTISTAS NICOLAS MONCADA GARCIA	PROMOTOR BAHIA TULUS, S.L.	TITULO BORRADOR DE VAINA DE ORDENACION POR MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCION "SUEJ LOS PASTORES SUR". ALGECIRAS (CADIZ)	PLANO ORDENACION MODIFICADA USOS E INTENSIDADES	ESCALAS A1 - 1:1.000 A3 - 1:2000	Nº DE PLANO 01
------------------------	--	-------------------------------	--	--	--	-------------------

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Página	7/8



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Página	89/90





DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/10/2022, ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE este documento.  
Fdo. El Secretario General

EXPEDIENTE 592MP/20 FECHA MARZO 2022	PROYECTIVAS NICOLÁS MONCADA GARCIA arquitecto	PROMOTOR BAHIA TULUS, S.L. NMG arquitectos	TITULO INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL del PERI EN LA PARCELA BV1/BV2 EN LA UNIDAD DE EJECUCION "SUEP LOS PASTORES SUR"-ALGECIRAS (CADI)	PLANO ORDENACION ALINEACIONES Y RASANTES	ESCALAS A1 = 1:500 A3 = 1:1000	Nº DE PLANO 02
---	---	---	--	--	--------------------------------------	-------------------

Código Seguro de Verificación	IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE	Fecha	06/04/2022 13:48:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	VICENTE NAPOLEON ALARCON MANJON CABEZA		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CG3B4D5W2RWRDAR4MCL7ECE</a>	Página	8/8



Código Seguro de Verificación	IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM	Fecha	10/11/2022 09:42:44
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/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7AETX7JRE432WDYM6CILYUEM</a>	Página	90/90

