

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General



GERENCIA DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

INNOVACION DEL PGOU DE ALGECIRAS POR MODIFICACION PUNTUAL Y ORDENACION DETALLADA SOBRE EL AREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

OCT 2021

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

1

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	1/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 1/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

INDICE

1.INTRODUCCIÓN

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Objeto de la Innovación del PGOU.
- 1.3 Antecedentes.

2.MEMORIA DE INFORMACION

- 2.1 Emplazamiento. Contexto urbano.
- 2.2 Topografía y descripción de los terrenos.
- 2.3 Dimensiones, superficie, usos y edificaciones existentes.
- 2.4 Determinaciones del planeamiento vigente.
- 2.5 Estructura de la propiedad.
- 2.6 Infraestructuras existentes.
- 2.7 Zonificación Acústica.

3.MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Objetivos y criterios de la ordenación.
- 3.2 Descripción de la modificación.
- 3.3 Determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.
- 3.4 Determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada.
- 3.5 Evaluación de la demanda de infraestructuras.

4.MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 4.1 Justificación de la oportunidad y conveniencia de la modificación.
- 4.2 Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad.
- 4.3 Justificación reglas de ordenación art. 36.2.a) LOUA
- 4.4 Justificación reglas de documentación art. 36.2.b) LOUA
- 4.5 Justificación reglas de procedimiento art. 36.2.c) LOUA
- 4.6 Incidencia en la ordenación del territorio.
- 4.7 Justificación viabilidad técnica y económica

5.NORMAS URBANISTICAS

- 5.1. Normas correspondientes a la ordenación estructural.
- 5.2. Normas correspondientes a la ordenación pormenorizada.
- 5.3. Normas complementarias.

6.ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

7.ORDENACION PORMENORIZADA

- 7.1. Introducción y objeto.
- 7.2. Delimitación.
- 7.3. Descripción de la Ordenación.
- 7.4. Justificación de la formulación.
- 7.5. Localización del suelo dotacional público.
- 7.6. Vivienda protegida.
- 7.7. Viario.
- 7.8. Alineaciones.
- 7.9. Rasantes.
- 7.10. Ordenación de Volúmenes.
- 7.11. Ordenanzas

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

2

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	2/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 2/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME DE SOTENIBILIDAD ECONOMICA RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

INFORMACION

- 1. Situación y Emplazamiento.
- 2. Delimitación terrenos afectados
- 3. Usos y edificaciones existentes
- 4. Infraestructuras.
- 5. PGOU vigente. Clasificación del suelo
- 6. PGOU vigente. Ordenación detallada del suelo urbano
- 7. PGOU vigente. Sistemas de espacios libres y equipamientos.

ORDENACION

- 1. PGOU Modificado. Ordenación detallada del suelo urbano.
- 2. PGOU Modificado. Sistemas de espacios libres y equipamientos
- 3. Alineaciones.
- 4. Rasantes.
- 5. Ordenación de volúmenes.
- 6. Redes de infraestructura.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

3

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA
 INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALEZA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Concejal de Economía, Participación
 del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	3/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 3/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INNOVACION DEL PGOU DE ALGECIRAS POR MODIFICACION PUNTUAL y ORDENACION DETALLADA SOBRE LA ARI 7 UE 5 "ACEBUCHAL IV".

1.1 INTRODUCCION

El Plan General de Algeciras establece entre sus objetivos para la zona urbana de la travesía de la N340 la regeneración de su frente. Entre los terrenos vacantes se encuentra el antiguo acuartelamiento "Los Pinos", que tras un periodo de tiempo sin actividad alguna está siendo utilizado de forma provisional por el Ayuntamiento para sede de la Jefatura de la Policía Local. Es voluntad de la Corporación Municipal que esta sede se convierta en definitiva, al entender que aúna dos requisitos básicos como son una relación idónea con el resto de la ciudad y disponer de unas instalaciones adecuadas.

Una parte de los terrenos son susceptibles de albergar el aprovechamiento urbanístico que corresponde al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED).

Estas circunstancias han motivado un Acuerdo entre INVIED y Ayuntamiento, cuyos términos han sido objeto del correspondiente Convenio urbanístico.

El presente documento incorpora el contenido necesario para modificar las determinaciones urbanísticas del Área de Reforma Interior 7UE5 "Acebuchal Norte IV", a fin de adecuarlas al Convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras y el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED). Igualmente se incorpora la ordenación pormenorizada para posibilitar la ejecución sin planeamiento de desarrollo posterior.

INVIED, titular de los terrenos que conforman el ARI 7UE5, está de acuerdo en modificar las determinaciones que el PGOU establece sobre la misma con el fin de obtener los recursos precisos para hacer viable el desarrollo de los Planes de Inversión de las Fuerzas Armadas, haciendo compatibles estas necesidades con el planeamiento urbanístico.

La adecuación de las condiciones particulares de la unidad de ejecución, con las que resulta de imposible desarrollo, a la realidad actual, previendo una importante superficie dotacional que coadyude a mantener la proporción de equipamientos, debe contribuir a garantizar la regeneración del frente a la travesía de la N340 (uno de los objetivos del PGOU). Por otra parte la localización del equipamiento de carácter público en el área supondrá descongestionar el Casco Antiguo debido a su función actual como núcleo aglutinador de actividades, contribuyendo al reequilibrio entre zonas de la ciudad. Y esta indudable mejora de la actividad urbana coincide en el presente caso con la materialización de las necesidades de INVIED y Ayuntamiento.

La formulación de la Innovación debe garantizar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el art. 36 de la ley 7/2002, que requiere para la nueva ordenación justificar las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

4

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
REVISIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	4/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 4/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

El instrumento de planeamiento adecuado para formular la innovación del planeamiento general vigente es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, regulada en el art. 36 de la ley 7/2002.

La modificación propone una nueva reserva y localización de un sistema general de espacios libres, un incremento de la densidad residencial y la correspondiente reserva de vivienda protegida, lo que afecta a la ordenación estructural. El resto de las determinaciones afectadas por la modificación no están incluidas entre las establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA. Por lo tanto forman parte de las Determinaciones Preceptivas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, tal como establece el art. 10 de la LOUA.

1.2. OBJETO DE LA INNOVACION DEL PGOU.

El presente Documento se redacta con la siguiente finalidad:

- Modificar las Normas particulares de desarrollo del Area de Reforma Interior 7UE5 "Acebuchal IV", fundamentalmente para contemplar una importante dotación de equipamiento público, compatible con el uso de actividades económicas, con destino a Jefatura de la Policía Local de Algeciras.

- Incrementar la densidad del uso residencial, que se debe localizar en la misma posición que la prevista en el PGOU vigente para este uso, al este de la unidad de ejecución y colindante con las viviendas existentes.

- Definir la ordenación detallada, de forma que se legitime directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Se redacta a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Algeciras.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

5

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
REVISIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Recursos, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	5/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 5/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

1.3. ANTECEDENTES.

El Ministerio de Defensa es propietario de los terrenos que conforman el ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo", que anteriormente constituían el acuartelamiento de Los Pinos. Dichos terrenos están situados en la A-7 (CN-340), km. 108,5, en plena travesía urbana.

Esta propiedad fue desafectada, declarada alienable y puesta a disposición de INVIED, por Resolución del Secretario de Estado de Defensa, potestad delegada del Sr. Ministro de Defensa, con fecha 31 de mayo de 2013.

En la actualidad los terrenos están ocupados por las instalaciones de la Policía Local de Algeciras, en virtud de autorización demanial otorgada por el Ministerio de Defensa con fecha 23 de enero de 2010, que ha sido prorrogada hasta la firma de Convenio al efecto.

En este Convenio se plantea establecer las determinaciones urbanísticas precisas en el Plan General para compatibilizar la cesión efectiva al Ayuntamiento de un equipamiento público, con el uso lucrativo de la otra parte de la unidad de ejecución, de tal forma que el Ministerio de Defensa pueda hacer efectivos sus derechos urbanísticos compensatorios en el mismo ámbito.

Esta situación trae causa en la decisión que el Ayuntamiento de Algeciras adoptó en su momento para construir la sede la Policía Local en el suelo de equipamiento público situado en la avenida de Bruselas, para lo cual se firmó Convenio con la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales de la Junta de Andalucía.

Con posterioridad la Corporación municipal se replantea la localización de la sede de la Policía Local, tanto por razones de índole presupuestaria como funcionales. Cuando se constata que las instalaciones del acuartelamiento de Los Pinos (ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo"), cerradas y en desuso, se adaptan mucho mejor a las necesidades del Ayuntamiento, se inician conversaciones con el Ministerio de Defensa, que se concretan en la autorización de uso, ya mencionada, de fecha 23 de enero de 2010.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

6

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 DE S. ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



Concejalía de Asuntos, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	6/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 6/85
VERIFICACIÓN	PK2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

2. MEMORIA DE INFORMACION.

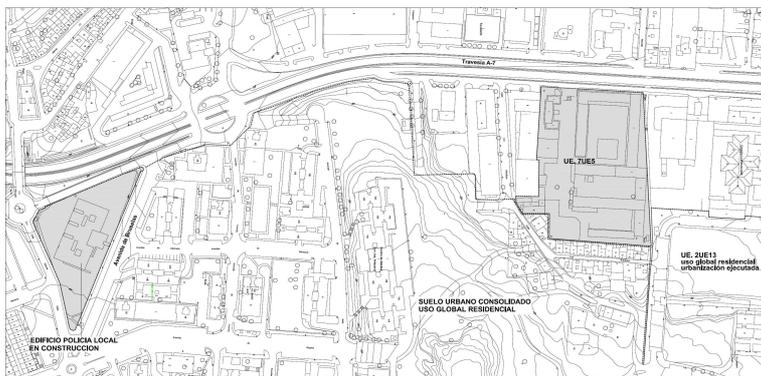
2.1 EMPLAZAMIENTO. CONTEXTO URBANO.

Los terrenos afectados por la Innovación se encuentran situados en el Casco Urbano de Algeciras, apoyados en la vía de servicio de la travesía urbana de la A-7. Su carácter de acuartelamiento militar, que perdura en la actualidad al no haberse desarrollado urbanísticamente, ha configurado un vacío que se manifiesta claramente en la discontinuidad del sistema viario adyacente.

El frente a la travesía de la CN340 está caracterizado por una sucesión de actividades de carácter terciario y dotacional, mientras que en la zona posterior el uso predominante es el residencial, tanto en las edificaciones preexistentes como en los desarrollos de sectores previstos en el planeamiento vigente. Esta distribución de usos en el territorio ha sido tenida en cuenta en el PGOU vigente para ubicar sobre la unidad de ejecución 7UE5 el aprovechamiento residencial; criterio y posición que se mantiene en la presente Modificación.

En lo relativo al ARI 7UE5, es el resultado de haberse desarrollado y urbanizado las unidades de ejecución existentes al sur y, sobre todo, al noreste. El desarrollo y ejecución del antiguo P4 del sector Acebuchal Bajo, recogido como suelo urbanizable en transición en el PGOU (2UE13 Ermita del Acebuchal) implica la relación directa de la zona posterior de la 7UE5 con el suelo urbano consolidado de uso residencial.

De esta forma adquiere sentido el aprovechamiento residencial que ya contempla el Plan vigente para dicha unidad de ejecución, a pesar de encontrarse incluida en una zona de ordenanza con uso global de actividades económicas. Aunque dicho aprovechamiento sea de escasa entidad en comparación con el terciario previsto, la intención del Plan es incorporar la zona posterior del ámbito (la situada al este) al uso residencial.



Por otra parte el frente urbano a la travesía de la carretera A-7 está conformado por una sucesión de actividades terciarias y equipamientos de diversa índole (desde el edificio de la Comisaría a la Cruz Roja o el colegio La Inmaculada), considerados urbanísticamente compatibles por el Plan General y entre los que se integrará el edificio de la Policía Local, tanto en la posición que ocupa el edificio en construcción, como en su ubicación en el ARI 7UE5.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

7

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	7/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 7/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

2.2 TOPOGRAFIA Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .

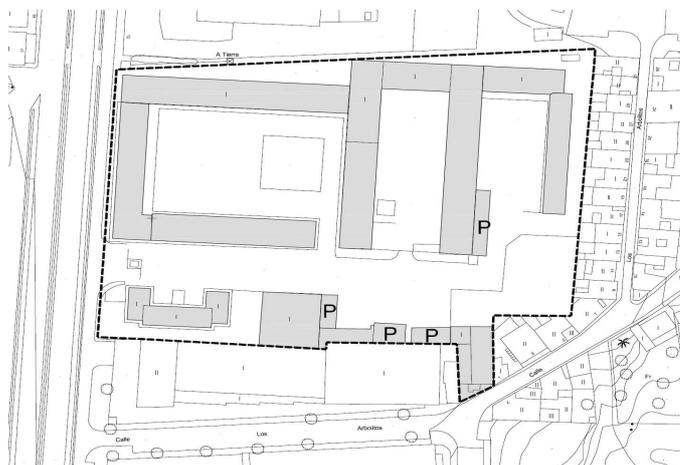
Los terrenos que conforman la unidad de ejecución 7UE5 “Acebuchal IV” lindan por el oeste con la vía de servicio de la A-7, por el norte y sur y en los primeros dos tercios, con parcelas de uso terciario y en el resto con suelo residencial.

Su topografía es prácticamente horizontal como consecuencia de su antiguo uso como acuartelamiento militar, por lo que se encuentra urbanizada y edificada en su totalidad.

2.3. DIMENSIONES, SUPERFICIE, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El Area de Reforma Interior 7UE5 tiene una extensión superficial de 16.828 m2, según la ficha de normas particulares del Plan General vigente.

Sobre el ámbito existen una serie de edificaciones procedentes del antiguo acuartelamiento militar, que en su mayor parte están siendo ya utilizadas por la Policía Local para desarrollar su actividad.



La mayor parte corresponden a la tipología de nave con una crujía y cubierta a dos aguas. Sobre la alineación exterior el Ministerio de Defensa construyó un edificio de dos plantas para uso de oficinas administrativas y que se encuentra en perfectas condiciones de utilización. Sin embargo este edificio está situado sobre el retranqueo establecido en el PGOU, por lo que en todo caso habrá de quedar en situación de fuera de ordenación y sujeto al régimen correspondiente.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

8

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	8/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 8/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

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

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

Finalmente y con el objeto de tener un Documento único y completo de la revisión – adaptación, se elaboró el Texto Refundido de la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.

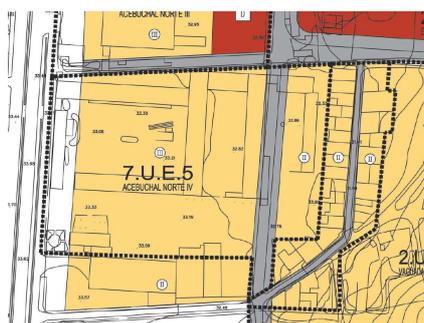
A efecto de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008, el ámbito es considerado como un Area de Reforma Interior con ordenación pormenorizada, por lo que no es exigible la reserva de terreno para su destino a vivienda protegida. En efecto el citado Decreto establece que quedan eximidas todas aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial. Es decir, todos aquellos ámbitos que poseen ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

Los criterios y objetivos de ordenación y la determinaciones urbanísticas de estas Areas de Reforma Interior son las establecidas en las Fichas Urbanísticas incluidas en la Normativa del Plan General.

Los datos globales del ARI 7UE5 “Acebuchal Norte IV” son :

Uso global: residencial y actividades económicas.
 Densidad: 21,99 viv/ha.
 Edificabilidad máxima: 16.828 m2t
 Número de viviendas: 37.

El ámbito constituye el Area de Reparto AR SUNC 38, con un aprovechamiento objetivo de 16.828 UA y un Aprovechamiento Medio de 1 UA/m2



MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	9/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 9/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

ZONA DE ORDENANZA							
Actividades Económicas Tipología Abierta y Cerrada							
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.UE.5. ACEBUCHAL NORTE IV.							
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 UA/m ²							
SUPERFICIE DE LA U.E.: 16.828 m ²				MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 16.828 m ²			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 37				SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m ² /m ²				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M ²)	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada						
COLECTIVA	Hilera	100	6	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	80%
	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	80%
	Bloque Aisl	400	24	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	s/ Sec. 4	80%
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta	100	15	(*)	(*)	(*)	s/Retranqu III (10m)
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Manzana con Edificación Aislada.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN							
Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento		
	Público	Privado	Público	Privado			
13.400					10% Aprovechamiento tipo UE		
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS			
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Garantizar la regeneración del frente a la variante intermedia. Dotación de suelo para Actividades Económicas no especializadas.				
ED./PROGR.	11	11					
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11					
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12					
CONDICIONES DE USO			DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> Las reguladas para la Subzona a la que pertenece la Unidad de Ejecución. 			Área Mixta de Actividades Económicas(10600) y Residencial(2800) separadas mediante vial de nueva ejecución previsto en el límite con el área residencial del Acebuchal. Para la zona de Actividades Económicas no se permiten tipologías edificatorias de nave industrial ni el empleo de materiales inadecuados al carácter singular que se pretende conferir a la edificación. (*) La edificación de las parcelas con frente a la autovía podrán alinearse al vial. Para el resto de linderos se establece una separación mínima de 5m o 1/2 de la altura. * Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.				

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Todos los terrenos afectados por la Modificación y que conforman el ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV", son propiedad del Instituto de la Vivienda y Equipamiento de la Defensa (INVIED), Organismo autónomo adscrito al Ministerio de Defensa.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

10

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS



Consejería de Asuntos Institucionales del Territorio y Vivienda

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	10/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 10/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución cuentan con todos los servicios urbanísticos, si bien están adecuados a las necesidades que demandaban las instalaciones militares preexistentes y que son suficientes para las actuales de la Policía Local.

El entorno se encuentra totalmente urbanizado, correspondiendo a la ejecución de la urbanización del polígono 4 del sector Acebuchal Bajo (2 UE 13 "Ermita del Acebuchal") o al suelo urbano consolidado (calle Los Arbolitos).

Las características principales de estas infraestructuras son:

- Abastecimiento de agua.

El vial ejecutado de la 2 UE 13 que discurre por el límite norte del ámbito dispone de una red Ø 200 FD. A esta red acomete otra Ø 65 PE que discurre por la calle Los Arbolitos.

- Red eléctrica Media Tensión.

En el ámbito está situado un Centro de Transformación con una potencia de 630 kVA que abastece a la unidad de ejecución y cuya acometida discurre por el vial de la 2 UE 13.

- Red de telefonía.

También existe una red de telefonía que discurre por el citado vial, constituida por cuatro circuitos bajo tubo de Ø 125.

- Red de saneamiento.

Por el vial de la 2 UE 13 existen conducción Ø 300, disponiéndose de una acometida en las inmediaciones de la unidad de ejecución.

- Red de pluviales.

El mismo vial dispone de red de pluviales Ø 400.

De la descripción de las infraestructuras existentes se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La parcela de equipamiento que se propone en la ordenación dispone de todos los servicios urbanísticos, pudiéndose completar en su caso la potencia eléctrica necesaria mediante la ampliación del C.T. existente.

- La parcela uso residencial dispone de acometida a los servicios de infraestructura al pie de la misma, tanto en la calle Los Arbolitos como en el vial del P.4 del sector Acebuchal Bajo (2 UE 13 "Ermita del Acebuchal").

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

11

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Consejería de Asuntos Institucionales del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	11/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 11/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

2.7. Zonificación Acústica.

El Mapa Estratégico de Ruido correspondiente al TM de Algeciras fue aprobado y publicado en el BOP de fecha 3 de marzo de 2020.

ZONIFICACION ACUSTICA

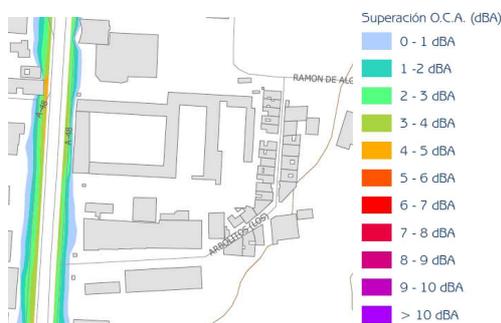


El ámbito de la unidad de ejecución queda incluido en la zona tipo b) Industrial y en zona de transición. Se aplicarán los Oca aplicables al resto de áreas acústicas colindante con ella, cuyo uso además coincide con el objeto de la Modificación.

Tipo a) Residencial.

- Ld 65
- Lc 65
- Ln 55

MAPA DE CONFLICTO



Como se puede comprobar en el mapa de conflicto, los valores de OCA se superan ligeramente en el borde del ámbito con la A7, no afectando al resto del equipamiento ni a la zona en la que se implantan las nuevas parcelas de uso residencial.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 DE S. ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	12/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 12/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. MEMORIA DE ORDENACION.

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El objetivo general de la presente innovación con carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Algeciras, es la instrumentación urbanística para cambiar las condiciones de ordenación del ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV" localizando una superficie dotacional de nivel ciudad, y previendo una densidad de vivienda suficiente que coadyude a satisfacer la demanda existente. Todo ello en orden a asegurar la mayor coherencia y funcionalidad de las dotaciones, contemplando así mismo las medidas compensatorias precisas para mantener su proporción respecto del aprovechamiento. Estos objetivos generales se pueden concretar en lo siguiente:

CRITERIOS.

Los criterios generales seguidos en la ordenación para el desarrollo del objetivo general antes enunciado han sido los siguientes:

- La implantación de la superficie dotacional debe atender a las mejores condiciones de accesibilidad y movilidad, por lo que se localizará junto a la travesía de la CN 340.
- La integración de los terrenos situados al este en la estructura urbana adyacente. Para ello debe mantenerse el viario previsto en la ordenación del PGOU, a fin de terminar de conformar una manzana delimitada por la calle Arbolitos y el viario ya ejecutado del polígono 4 del sector Acebuchal Bajo (2UE13 Ermita del Acebuchal).
- Mantener el uso global residencial – actividades económicas establecido en el Plan General, de manera que el uso pormenorizado dotacional se encuadra entre las compatibilidades correspondientes al uso global actividades económicas.
- Ubicar el uso global al este del ámbito, en la misma posición que la prevista en el PGOU vigente, por resultan más coherente con el modelo de ocupación del territorio existente.

Teniendo en cuenta que entre las determinaciones de la finalidad de la presente Modificación, se propone la reserva y localización de un sistema general de espacios libres, así como una nueva densidad para el Area y la correspondiente reserva de vivienda protegida, que son determinaciones incluidas en el art. 10.b),c) y d) de la LOUA, se afecta a la ordenación estructural.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

13

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y ESTRUCTURA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Consejería de Economía, Industria y Comercio del Territorio y Vivienda

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	13/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 13/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.2. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

El Plan General vigente propone una ordenación detallada en la que resulta significativa la ausencia total de cualquier tipo de dotación de carácter público, sobre todo teniendo en cuenta la extensión superficial del ámbito. De hecho la única actuación que permitiría integrar los terrenos en el entorno inmediato consiste en la apertura de un vial transversal, que permite vincular dos áreas actualmente inconexas, como son la calle Arbolitos con el desarrollo del Area de Planeamiento Incorporado 2UE13 "Ermita del Acebuchal".

La propuesta de ordenación detallada contenida en el presente Documento mantiene esta única actuación, por resultar coherente para estructurar adecuadamente el área. Se mantiene así mismo la ubicación del uso residencial junto al nuevo vial, si bien ocupando ambas márgenes debido al aumento de su intensidad.

La modificación más importante resulta la sustitución del uso terciario (actividades económicas) por una importante superficie dotacional destinada a albergar la sede de la Jefatura de la Policía Local, uso totalmente compatible en función de las condiciones de uso que establece el PGOU. Por otra parte dicho equipamiento atiende a los estándares que fija el art. 17 de la LOUA para el uso residencial y con las consideraciones del apartado 2 del mismo artículo.

Teniendo en cuenta las edificaciones existentes y las condiciones de accesibilidad, esenciales debido al uso del equipamiento, éste se sitúa junto a la vía de servicio de la N340. Esta ubicación se ajusta a las condiciones expresadas en el apartado E) del artículo 9 de la LOUA al quedar garantizada su coherencia y funcionalidad.

El necesario Sistema General de Espacios Libres, proporcional al aumento de población en función del estándar existente en el municipio, se ubica entre la citada vía de servicio y el vial de nueva apertura por lo que también se garantizan las condiciones del mencionado artículo 9E) de la LOUA.

3.3. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

- Sistema general Espacios Libres

El incremento de población que se deriva del aumento de densidad comporta la implementación de los sistemas generales en la proporción que comporta dicho aumento.

El estándar correspondiente al sistema general de espacios libres (SGEL) en el municipio viene fijado en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA y equivale a 13,5 m² por habitante.

El ratio de habitantes por vivienda también está fijado en el Documento de Adaptación a la LOUA, siendo de 2,4 habitantes por vivienda.

Incremento de viviendas: 113 viviendas nuevas.
Incremento de población: 113 viv x 2,4 hab/viv = 271 habitantes.
SGEL necesario: 271 hab x 13,5 m²/hab = 3.658 m².

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

14

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE S' ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	14/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 14/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Reserva para vivienda protegida.

El artículo 10.1.b) de la LOUA establece que en cada área de reforma interior con uso residencial, se debe establecer una reserva de terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Incremento de edificabilidad residencial: 8.020 m²
Reserva del 30% para VP: 30% s/ 8.020 m² = 2.406 m²

3.4. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Se mantiene la delimitación del Area de Reforma Interior y el objetivo principal para el desarrollo del ámbito, que consiste en la regeneración del frente a la autovía. Esta regeneración es aún mas factible debido a la implantación de una gran superficie dotacional que va a contribuir además al reequilibrio de la estructura urbana.

El otro objetivo, complementario al anterior, consiste en la disposición de uno uso residencial colindante con el área del Acebuchal del mismo uso.

El art. 10.2.B) de la LOUA establece que forman parte de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa la determinación de la densidad para las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado.

En la presente Modificación se incrementa el número de viviendas previsto, pasando de 37 a 150, lo que significa una densidad de 89 viv/ha. Este parámetro se ajusta al máximo de 90 viv/ha, que fija el artículo 17 de la LOUA para los sectores de suelo urbano no consolidado. Además en este caso, al tratarse de un Area de reforma Interior, sería de aplicación la limitación de 120 viv/ha establecida en el art. 17.5.

La edificabilidad global asignada al Area de Reforma Interior disminuye, pasando de 1 m²/m² a 0,74 m²/m².

El artículo 36.2.5ª, también exige un incremento de las dotaciones en la proporción que suponga el aumento de población. El estándar correspondiente viene establecido en el art. 17 de la LOUA, siendo el mínimo de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial.

Incremento de techo edificable con uso residencial:
 12.500 m²t – 4.480 = 8.020 m²t

Estándar dotacional equivalente:
 8.020 m²t/100 x 30 = 2.406 m²s.

En la propuesta de ordenación se prevé un equipamiento con 5.703 m² de superficie, muy superior al mínimo obligatorio. No obstante es preciso tener en cuenta que el grado de ocupación del suelo debido al necesario mantenimiento de los edificios existentes y la coherencia de la ordenación, impide contemplar

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

15

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE S. ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asociación Estatal de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Ecología Urbana
 Servicio de Planeamiento Urbanístico



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	15/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 15/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

dentro de esta superficie dotacional la correspondiente al espacio libre. Esta exención, contemplada en el art. 17.2 de la LOUA se justificará en el oportuno apartado del presente Documento.

En cuanto al Area de Reparto, se mantiene el criterio del PGOU de considerar cada una coincidente con la delimitación de las Areas de Reforma Interior.

Así, el ARI 7UE5 Acebuchal IV constituye el Area de Reparto AR SUNC 38.

3.5. EVALUACION DE LA DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS.

3.5.1. Disponibilidad de recursos hídricos.

Según el informe emitido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, que consta en el Informe Ambiental Estratégico, se debe analizar la demanda en función del Plan Hidrológico aprobado por RD 11/2019 (BOE n.º 19 de 22 de enero).

Sin embargo, en virtud de Sentencia de 25 de marzo de 2019, sala 3ª del T.S.), el Plan Hidrológico en vigor es el 1º ciclo del P.H. 2009-2015.

No obstante, para el objeto del presente Documento la dotación de agua es coincidente en los dos Planes Hidrológicos.

1. Dotación de agua

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas establece la dotación bruta de agua para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua.

Es de aplicación en el caso de que además de usos domésticos incluya usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 m³/año, entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos.

Para el municipio de Algeciras dicha dotación es la siguiente:

Población abastecida por el sistema	Dotación
100.001 – 500.000	230 l/hab.eq/día

2. Población de Algeciras

Según el INE, la población de Algeciras en año 2018 es: 121.424 hab.

Proyección de la población permanente en Algeciras (según el Instituto de Estadística de Andalucía):

2021	120.954 hab
2027	121.687 hab

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

16

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asesoración Central de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Gestión Urbana
Servicio de Planeamiento Urbanístico
Comunidad de Recuento, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	16/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 16/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Población estacional

Está determinada en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, que asciende a 8.328 hab.

Se adopta el criterio de que la población estacional se mantiene constante en el horizonte 2012 – 2027.

Con lo anterior la población total equivalente es la siguiente:

Actual: 121.424 + 8.328 = 129.752 hab.

2021: 120.954 + 8.328 = 129.282 hab.

2027: 121.687 + 8.328 = 130.015 hab.

3. Consumo de agua en el municipio.

El consumo actual en Algeciras, según datos recabados de la empresa concesionaria EMALGESA asciende a 30.000 m3/día, que equivale a 10,95 hm3/año.

4. Origen del recurso.

El origen del recurso se distribuye entre regulados (85%) y fluyentes (15%).

5. Población prevista en el ARI 7UE5 Acebuchal IV.

Número de viviendas previstas: 150 viv.

Número de habitantes: 150 x 2,4 hab/viv = 360 habitantes.

Población total equivalente: teniendo en cuenta las características del Area, no se considera la existencia de segunda vivienda ni población estacional.

6. Demanda total en el Area.

Se aplica la dotación establecida en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua:

360 habitantes x 230 l/hab-eq.día = 82.800 l/hab-eq.día = 82,8 m3/día

SITUACION DE PARTIDA EN EL MUNICIPIO

Horizonte: actual

Usos: solo se considera el global residencial

Población permanente: 121.424

Población estacional: 8.328

Población estacional total: 129.752

Consumo total actual: 10,95 hm3/año

Dotación: 230 l/hab-eq.día

Origen del recurso: regulados y fluyentes

Demanda: 10,89 hm3/año

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

17

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asesoración técnica de ordenación del territorio, urbanismo y explotación urbana
 Servicio de Planeamiento Urbanístico



Consejería de Asuntos Institucionales del Territorio y Vivienda

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	17/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 17/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

PREVISIONES DE FUTURO

Horizonte: 2021

Usos: solo se considera el global residencial
 Población permanente: 120.954
 Población estacional: 8.328
 Población estacional total: 129.282
 Dotación: 230 l/hab-eq.día
 Origen del recurso: regulados y fluyentes
 Demanda: 10,85 hm³/año

Horizonte: 2027

Usos: solo se considera el global residencial
 Población permanente: 121.687
 Población estacional: 8.328
 Población estacional total: 130.015
 Dotación: 230 l/hab-eq.día
 Origen del recurso: regulados y fluyentes
 Demanda: 10,91 hm³/año

3.5.2. Previsión de cargas para suministro en baja tensión.

La previsión de la potencia eléctrica que demandará la actuación se efectúa de acuerdo con la ITC-BT-10, diferenciándose cada uno de los usos según establece dicha Instrucción.

A) Viviendas.

Nivel de electrificación: básico 5,75 Kw.
 Número de viviendas: 150.
 Coeficiente de simultaneidad: 72,15.

Carga eléctrica: 5,75 Kw x 72,15 = 414,86 Kw

B) Servicios generales del edificio.

Ascensores (ITA2).
 Potencia: 7,5 Kw
 Nº unidades: 8

Carga eléctrica: 7,5 Kw x 8 = 60,00 Kw

Alumbrado portal.
 Potencia: 8 w/m²
 Superficie: 8 ud x 15 m² = 120 m²

Carga eléctrica: 8 w/m² x 120 = 0,96 Kw

Alumbrado escalera.
 Potencia: 4 w/m²
 Superficie: 8 ud x 8 m² x 4 p = 256 m²

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

18

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	18/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 18/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS - INVIED

Carga eléctrica: 4 w/m² x 256 = 1,02 Kw
 Carga total servicios generales = 61,98 Kw

C) Garajes.

Potencia: 20 W/m²
 Superficie: 2.710 m²

Carga eléctrica: 20 W/m² x 2.170 = 54,20 Kw

D) Equipamiento.

Potencia: 100 W/m² (oficinas)
 10 W/m² (garaje)
 Superficie: 1.315 m² (oficinas)
 1.304 m² (garaje)

Carga eléctrica: 100 W/m² x 1.315 = 131,5 Kw
 10 W/m² x 1.304 = 13,0 Kw
 Total = 144,5 Kw

Carga eléctrica total de la actuación = 675,54 Kw

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

19

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Fomento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	19/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 19/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Area mantienen en perfectas condiciones de uso y habitabilidad las edificaciones e instalaciones del acuartelamiento militar, por lo que han podido ser aprovechadas por el Ayuntamiento para ubicar en ellas la Jefatura de la Policía Local. Para ello se ha alcanzado un acuerdo con el INVIED, Organismo perteneciente al Ministerio de Defensa, que ha posibilitado la utilización de sus instalaciones de forma provisional en tanto se adecua el planeamiento urbanístico a las condiciones pactadas.

Esta decisión municipal, abandonando planteamientos anteriores (edificación de nueva planta) y utilizando instalaciones existentes, resulta enormemente mas ventajosa tanto desde un aspecto puramente económico como desde un punto de vista operativo, al disponer sin dilación temporal de una sede estable.

Por otra parte el Ministerio de Defensa puede hacer frente a sus planes de inversión, adecuando las determinaciones urbanísticas de los terrenos a las condiciones actuales.

En definitiva la concertación entre ambos Organismos permite satisfacer necesidades e intereses concordantes, compatibilizando un desarrollo urbano con el mejor aprovechamiento posible de los recursos disponibles, de lo que resulta sin lugar a dudas una actuación económica y urbanísticamente sostenible.

4.2. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LA ORDENACION PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Area de Reforma Interior están insertados en dos zonas diferenciadas de la trama urbana: Por una parte se encuentra una franja paralela a la autovía y en la zona posterior a esta una franja situada entre desarrollos residenciales ordenados (antiguo sector Acebuchal Bajo) e implantaciones espontáneas aunque totalmente consolidadas (calle Los Arbolitos).

El frente a la autovía se caracteriza por una sucesión de usos de carácter terciario alternados con equipamientos (cuartel de la Policía Nacional, colegio La Inmaculada, sede de la Cruz Roja). Todo este frente constituye la subzona de ordenanza 7.2. "Acceso Norte", con uso global de Actividades Económicas. Por lo tanto se entiende, y así lo determina el PGOU, que el uso de equipamiento es compatible con el global asignado, no suponiendo el suelo dotacional previsto en la presente Modificación discontinuidad ni heterogeneidad alguna en la conformación del frente urbano.

La zona residencial del ámbito coincide con la que ya establece el PGOU vigente, si bien se incrementa sensiblemente su intensidad. Por tanto se está manteniendo el mismo modelo preexistente. Para dar cabida a la edificabilidad resultante se opta definitivamente por una tipología de vivienda colectiva en bloque vertical con cuatro y cinco plantas de altura.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

20

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
REVISIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	20/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 20/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Esta altura es la correspondiente al sector Acebuchal Bajo, dividido en el PGOU vigente en las Areas de Planeamiento Incorporado 2UE13 (ejecutada) y 2UE14 (pendiente de ejecución). Sin embargo junto al lindero este del ámbito coexisten las viviendas con frente a la calle Los Arbolitos, con dos plantas de altura máxima.

La altura asignada a la parcela P5, que linda por el este con las traseras de las parcelas de la calle Los Arbolitos, es de cuatro plantas. Esta altura se justifica al cumplir las determinaciones respecto de separación a linderos y edificaciones colindantes que establece el artículo 288 de las NNUU del PGOU.

Para la zona de ordenanza 2, en la que se encuentran los terrenos expresa:

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura con mínimo de cinco metros.

Con estas condiciones las edificaciones de la calle Los Arbolitos (dos plantas) deben separarse del lindero cinco metros y la P5 (cuatro plantas) de la ordenación siete metros (la mitad de la altura) respecto del mismo lindero, cumpliendo por tanto lo dispuesto en el apartado b).

Esta separación es igual a la altura de la edificación de la parcela P5, cumpliendo lo dispuesto en el apartado a). En consecuencia la altura propuesta se integra perfectamente en el entorno de la parcela.

Por otra parte la ordenación mantiene en la misma posición el vial de nueva apertura previsto en el Plan General, y que tiene como función conectar un extremo de la calle Los Arbolitos con el sistema viario del API 2UE13, conformando una manzana y mejorando las condiciones de accesibilidad de este sector y del propio ámbito de la modificación.

En consecuencia la propuesta de ordenación se ajusta totalmente al modelo establecido en el PGOU, integrándose coherentemente en la trama urbana existente y sin afectar negativamente a los predios colindantes.

4.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE ORDENACION. ART. 36.2.A) LOUA.

4.3.1. Regla 1ª.

La nueva ordenación mantiene el concepto global del Plan General; uso mixto actividades económicas – residencial con la apertura de un vial transversal, con la modificación más importante que consiste en sustituir el uso pomenorizado terciario por un incremento en la densidad de vivienda.

Este incremento de población implica la previsión de una parcela con una superficie de 3.660 m2 que pasa a incorporarse al Sistema General de

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

21

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	21/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 21/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Espacios Libres. Esta superficie se obtiene de aplicar al incremento de viviendas el ratio de 2,4 hab/viv y el estándar alcanzado en el PGOU de 13,5 m2 de SGEL por habitante.

La obtención de este Sistema General, en un ámbito que carece de dotación alguna en la ordenación del PGOU vigente, será consecuencia del sistema de actuación por Compensación y por tanto de cesión obligatoria y gratuita.

De esta forma se mejora sustancialmente la capacidad y funcionalidad de la ordenación estructural, cumpliendo al menos con igual eficacia los objetivos considerados en el PGOU.

Así mismo se obtiene por cesión obligatoria y gratuita un equipamiento de 5.703 m2 de superficie, muy superior a los 2.406 m2 que resultan de la aplicación de los estándares de ordenación previstos en el art. 17 de la LOUA.

Y por otra parte se reduce la edificabilidad lucrativa de los 16.828 m2 previstos en el PGOU vigente a 12.500 m2, por lo que las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes no sufren menoscabo en su capacidad y funcionalidad como consecuencia de la nueva solución propuesta.

4.3.2. Regla 2ª.

La LOUA expresa una serie de circunstancias que de ser el objeto de la Modificación implican la necesidad de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Estas son las siguientes:

- 1.- El aumento del aprovechamiento lucrativo de algún terreno.
- 2.- La desafectación del suelo de un destino público a parques, jardines, dotaciones o equipamientos.
- 3.- La supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas.

La Modificación propuesta no contiene alguno de estos tres supuestos, por lo que esta regla de ordenación no resulta de aplicación.

4.3.3. Regla 3ª.

La modificación no tiene por objeto la identificación o delimitación del Hábitat Rural Diseminado, por lo que no resulta de aplicación.

4.3.4. Regla 4ª.

La modificación no altera las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, por lo que no resulta de aplicación.

4.3.5. Regla 5ª.

Expresa que toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

22

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALEZA URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Consejería de Economía, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	22/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 22/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Uno de los objetivos de la Modificación es el incremento de la densidad residencial, lo que comporta un incremento de la edificabilidad destinada a este uso pormenorizado. Se ha entendido que este incremento comportaría un incremento proporcional de las dotaciones locales sobre las preexistentes, de acuerdo con los estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA.

Considerando para la situación preexistente (la del PGOU vigente) una superficie construida por vivienda igual a la que resulta de la Modificación (83 m²/viv) resulta una superficie necesaria de suelo de 2.829 m² para mejorar las dotaciones y equipamientos. Ya se ha expuesto que la superficie dotacional contemplada en la Modificación es considerablemente mayor que el mínimo requerido.

En el apartado correspondiente se exponen las nuevas necesidades de los servicios de infraestructura, que habrán de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

4.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE DOCUMENTACION. ART. 36.2.b) LOUA.

La presente Modificación contiene la Documentación exigida en el art. 19 de la LOUA, componiéndose de lo siguiente:

- Memoria Informativa y Memoria justificativa, que incluyen los contenidos adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos por la LOUA.
- Memoria de Ordenación, descriptiva de las soluciones propuestas.
- Normas Urbanísticas que contienen las determinaciones de ordenación y previsión de programación y gestión.
- Planos que definen sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.
- Estudio Económico Financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones de la Modificación y su ordenación detallada.
- Informe de Sostenibilidad Económica que expresa el análisis del impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de la Administración.
- La ordenación detallada a nivel de Estudio de Detalle, con el contenido necesario para posibilitar directamente la actividad de ejecución.
- Resumen Ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades de la Modificación y la Ordenación detallada, de forma que sea comprensible para el ciudadano y facilite su participación en el expediente.

Esta documentación es la adecuada para el desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, conteniendo las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

23

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Consejería de Economía, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	23/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 23/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Es copia auténtica de documento electrónico

4.5. REGLAS DE PROCEDIMIENTO. ART. 36.2.c) LOUA.

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado primero, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, LOUA), "... todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta".

A cuyos efectos, y por aplicación de la disposición transitoria primera, solo las determinaciones de los Planes que fueran contrarias a la regulación de la Ley consideradas de directa e inmediata aplicación (Título II, III, VI y VII) se considerarán inaplicables, todas las restantes han de interpretarse de conformidad con la Ley.

Por su parte, el apartado segundo de la mencionada disposición transitoria nos dice; "... No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuren la ordenación estructural. Transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial..."

El Ayuntamiento de Algeciras ha aprobado el Documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA con fecha 18 de mayo de 2009.

Además de observar el procedimiento establecido en el artículo 32 de la LOUA para la tramitación de instrumento de planeamiento, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36, la presente Modificación deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en el apartado 2c) de dicho artículo 36.

4.5.1. Regla 1ª.

Teniendo en cuenta que la innovación afecta a la ordenación estructural, al prever una dotación de sistema general de espacios libres, la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

En concreto el art. 4.3.a) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio establece que la competencia para resolver la aprobación definitiva de innovaciones del Plan General, cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del POTA, corresponde a la persona titular de la Consejería.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

24

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	24/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 24/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

4.5.2. Regla 2ª.

El objeto de la innovación no es una diferente zonificación de espacios libres o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a vivienda protegida. Por lo tanto no es de aplicación.

4.5.3. Regla 3ª.

Al tratarse de una innovación sobre las determinaciones particulares de un Área de Reforma Interior ya delimitada y que cuenta con ordenación detallada, se entiende que no es necesario arbitrar otros medios de difusión complementarios a la información pública, ya que las nuevas determinaciones tan solo afectan a terrenos del Ministerio de Defensa y suponen llevar a la práctica las condiciones del Convenio suscrito.

Por lo tanto la tramitación de la innovación estará sujeta al siguiente procedimiento:

a).- Iniciación; Por iniciativa del Ayuntamiento de Algeciras, en su calidad de Administración actuante.

b).- Aprobación Inicial (art. 32.1.1ª.a) por el Ayuntamiento, correspondiendo la aprobación al Pleno según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL.

c).- Información Pública (art. 32.1.2ª) por plazo no inferior a un mes y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

d).- Aprobación provisional (art. 32.1.3ª).

e).- Aprobación definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva reside en el Titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 36/2014 de 11 de febrero que regula las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

25

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECRETARÍA DE FIRMAS, PARTICIPACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	25/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 25/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

4.6. INCIDENCIA EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

La Disposición Adicional segunda de la Ley 1/94, de 21 de enero, de Ordenación del Territorio, establece lo siguiente:

“Se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses. Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos”.

La presente modificación afecta a la ordenación estructural, por lo que estaría sometida a informe de incidencia territorial, debiendo analizarse su compatibilidad con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial.

No obstante esta D.A. ha sido suprimida por el contenido del apartado dos del artículo 3 del D.-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía («B.O.J.A.» 12 marzo).

El artículo 3 incorpora el Anexo II “Actividades de planificación e intervención singular en el ámbito de la Comunidad Autónoma”, y el apartado II se refiere a las Actividades de Intervención singular.

Entre éstas, las que afectan al planeamiento urbanístico son:

12. Localización de equipamientos o servicios supramunicipales.
13. Localización de grandes establecimientos comerciales, turísticos e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general.
14. Actuaciones residenciales de interés supramunicipal con destino preferente a vivienda protegida.

Debido a la reducida dimensión del ámbito objeto de la modificación y a las concretas determinaciones que contiene, no supone afección alguna ni al sistema de ciudades, comunicaciones. Infraestructuras, etc, ni se encuentra entre las Actividades de Intervención Singular relacionadas en el Anexo II.

En consecuencia, la modificación no tiene incidencia en la ordenación del territorio.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

26

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Comunidad de Accountants, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	26/85

FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 26/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

4.7. JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA

El artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al establecer el contenido documental de los instrumentos de planeamiento exige, en el punto 1a) regla 5ª, que los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

La identificación completa y precisa del Plan está ya contenida en el Documento de Modificación del Plan General.

- En cuanto a la fundamentación de su viabilidad técnica:

El ARI 7UE5 Acebuchal Norte IV es colindante con otros terrenos urbanos, totalmente urbanizados y consolidados, suponiendo su desarrollo completar la estructura urbana, afianzando aún más si cabe el modelo de ciudad compacta.

Esto supone la conexión del Area a las infraestructuras urbanas existentes sin necesidad de resolver vacíos intermedios, por lo que es viable la disposición de los servicios urbanos que se deben implantar en el sector.

Por otra parte, los terrenos tienen una topografía horizontal, apta para la implantación de viales y servicios sin necesidad de obras de adaptación complementarias.

No existen servidumbres que condicionen la ordenación siendo posible la ejecución de la obra de urbanización, lógicamente supeditada a las características geotécnicas del suelo.

Por último, la estructura de la propiedad facilita la gestión y desarrollo del sector al tratarse de propietario único, por lo que se resolverá el sistema de compensación mediante el correspondiente Convenio de Gestión.

- En cuanto a la fundamentación de su viabilidad económica:

La Modificación del Plan General debe asegurar la viabilidad económica del desarrollo del Area, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Los costes de transformación de suelo, que se determinan a continuación, han de incrementarse al valor inicial del suelo para obtener el valor final del suelo urbanizado.

Costes de urbanización.

1. Redacción técnica

Modificación PGOU y ord. Detallada	(iniciativa municipal)
Proyecto de Urbanización	40.000 €
Dirección Obra Urbanización	18.000 €
Total	58.000 €

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

27



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	27/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 27/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

2. Urbanización del sector

Esta cantidad, reflejada en el Estudio de Sostenibilidad Económica, se ha definido a partir de los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos, que estadísticamente valoran según su densidad de edificación y superficie el coste por metro cuadrado de una urbanización de estas características.

Se estima que el coste de urbanización interior asciende a **504.840 €**
El coste de ejecución del SGEL asciende a **109.800 €**

3. Obras de infraestructura y servicios exteriores al sector

Conexión saneamiento	25.000 €
Electricidad	150.000 €
Total	175.000 €

4. Gestión del sistema de actuación

Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman aproximadamente en el 5,5 % del PEM de las obras de urbanización, ascendiendo a **43.430 €**.

El total de gastos de urbanización del sector asciende a **891.070 €**.

Repercusiones

Como la zona a ordenar del sector tiene una superficie de 16.828 €, se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión sobre el suelo	52,95 €/m ² .
Repercusión sobre superficie construida	71,29 €/m ² .t

Viabilidad económica

Si se adopta como criterio mas desfavorable comprobar la viabilidad sobre la vivienda protegida, se puede comprobar que deduciendo del valor máximo de repercusión de suelo el valor correspondiente al coste de urbanización, el valor remanente todavía es superior al valor inicial del suelo:

Valor máximo repercusión: 167 €/m²t útil = 133 €/m²t const.
Valor remanente para suelo: 133 €/m²t – 71,28 €/m² = 61,71 €/m².

Este importe es superior al considerado habitualmente como valor inicial.

Además habría que tener en cuenta que un 70% de la edificabilidad está destinada a vivienda libre, que admite repercusiones más altas.

En consecuencia, la actuación es viable económicamente.

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	28/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 28/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5. NORMAS URBANISTICAS.**5.1. NORMAS CORRESPONDIENTES A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.**

Clase de suelo: Suelo urbano.
 Categoría de suelo: No consolidado.
 Sist. General de Espacios Libres: P.23 "Acebuchal IV". S = 3.658 m2.
 Densidad: 89 viv/ha. (densidad muy alta)
 Reserva para vivienda protegida: 2.406 m2t

5.2. NORMAS CORRESPONDIENTES A LA ORDENACION PORMENORIZADA.**Determinaciones urbanísticas generales.**

Superficie de la ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV": 16.828 m2.
 Uso global: Actividades Económicas y residencial.
 Edificabilidad: 0,74 m2/m2
 Máxima edificabilidad: 12.500 m2
 Nº máximo de viviendas: 150 viv.

Suelo Dotacional público.

Sistema local de equipamiento: 5.703 m2
 Viario: 3.040 m2

Determinaciones sobre Area de Reparto y aprovechamiento.

Area de Reparto: AR SUNC 38
 Coeficiente de homogeneización: 1
 Aprovechamiento Medio: 0,74 UA/m2.
 Aprovechamiento objetivo: 12.500 UA
 Aprovechamiento subjetivo: 11.250 UA
 Cesión Aprovechamiento: 1.250 UA

Objetivos para la ordenación pormenorizada.

- Implantación de un equipamiento de carácter público en el frente a la autovía que contribuya a su regeneración.
- Disposición del uso residencial junto al desarrollo del Acebuchal para estructurar la zona.

Determinaciones vinculantes.

La edificación con frente a la autovía podrá alinearse a la alineación de parcela establecida en el PGOU. Para el resto de linderos el retranqueo mínimo será de cinco metros, a excepción del frente a los viales del API 2UE13 "Ermita del Acebuchal" y 7UE5 "Acebuchal Norte IV" en los que podrá adosarse al límite del ámbito.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

29

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS



Concejalía de Fomento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	29/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 29/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Es copia auténtica de documento electrónico

Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

Tipología: vivienda colectiva en bloque vertical

Morfología: manzana edificación aislada.

Altura máxima: cuatro y cinco plantas.

Ocupación: 80%

Ordenanzas de edificación: según ordenación detallada y supletoriamente sección 2ª del PGOU

Usos pormenorizados

Area de uso mixto Actividades Económicas y residencial, en la que se prevé la implantación de un uso de equipamiento administrativo y servicio público, compatible con el uso global.

Otras determinaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

Programación: 2º cuatrienio.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

30

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Fomento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	30/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 30/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3.658 m ²
4. RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	2.406 M2T

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
SUPERF. DE LA ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV":16.828 m ²	MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.500 m ²
USO GLOBAL: Actividades Económicas y Residencial	DENSIDAD: 89 viv./ha.
EDIFICABILIDAD 8 (coef. Max): 0,74 m ² /m ² s	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 150 viv.

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
SISTEMA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	VIARIO
5.703 m ²	3.040 m ²

DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
AREA DE REPARTO:	AR SUNC 38	-Implantación de un equipamiento de carácter público en el frente de la autovía que contribuya a su regeneración. -Disposición del uso residencial junto al desarrollo del Acebuchal para estructurar la zona.
COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,74 UA/m ²	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.500 UA	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	11.250 UA	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	1.250 UA	

DETERMINACIONES VINCULANTES	RECOMENDACIONES
La edificación con frente a la autovía podrá alinearse al vial. Para el resto de linderos el retranqueo mínimo será de cinco metros, a excepción del frente al vial del API 2UE13 "Ermita Acebuchal" y 7 UE5 "Acebuchal Norte IV" en el que podrá adosarse al límite del ámbito.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA: vivienda colectiva en bloque vertical	USOS PORMENORIZADOS: Área de uso mixto Actividades Económicas y Residencial, en la que se prevé la implantación de un uso de equipamiento administrativo y servicio público, no computable como dotación local y compatible con el uso global.
MORFOLOGÍA: manzana edificación aislada	
ALTURA MÁXIMA: cuatro y cinco plantas.	
OCUPACIÓN: 80%	
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN: Según ordenación detallada y sección 2ª	

OTRAS DETERMINACIONES		
I. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		II. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	E.DETALLE	PROY. URB.
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
3. PROGRAMACIÓN	2º Cuatrienio	
CARGAS COMPLEMENTARIAS		

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

31

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
SERVICIO DE FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	31/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 31/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.3. NORMAS COMPLEMENTARIAS

5.3.1 Gestión del ciclo urbano del agua.

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

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

32

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



Consejería de Economía, Industria y Comercio
 del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	32/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 32/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Las modificaciones propuestas en el presente Documento no tienen incidencia en el Estudio Económico Financiero del Plan General

6.1. Dotación de infraestructuras.

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

- Coste unitario.

Red viaria: 105 €/m²
 Abastecimiento de agua: 37,00 €/ml
 Red de saneamiento: 50,00 €/ml
 Red de pluviales: 110,00 €/ml

(en el coste unitario de la red viaria se considera incluida la repercusión del alumbrado público, mobiliario urbano, jardinería, etc.)

(en el coste unitario de las redes de abastecimiento y evacuación se consideran incluidas piezas como bridas, te, codos, válvulas, etc.)

- Coste de ejecución material:

Red viaria: 1.566 m² x 105 €/m² = 164.430,00 €
 Abastecimiento de agua: 260 ml x 37,00 €/ml = 9.620,00 €
 Red de fecales: 130 ml x 50,00 €/ml = 6.500,00 €
 Red de pluviales: 135 ml x 110,00 €/ml = 14.850,00 €

Total PEM = 195.400,00 €

- Coste de contrata:

195.400,00 € x 1,19 = 232.526,00 €

232.526,00 x 1,21 = 281.356,46 €

6.2. Coste concentración de vertidos y depuración.

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

6.3. Mecanismo financiero para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

La infraestructura hidráulica correspondiente al ámbito de la actuación se ejecutará por la iniciativa privada conjuntamente con la urbanización.

Se financia con recursos propios y con cargo a los aprovechamientos urbanísticos del Area de Reforma Interior.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

33

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Accountants, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	33/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 33/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

6.4. Sistema de recuperación de costes al usuario.

La Directiva Marco del Agua no obliga a recuperar el 100% de los costes, ya que una gestión sin ánimo de lucro exige precisar y justificar el nivel de recuperación de costes a repercutir en la tarifa y el nivel de financiación a fondo perdido que carga sobre la hacienda pública.

El sistema de recuperación de costes se debe abordar mediante la política tarifaria, que evidentemente no depende del desarrollo del Área de Reforma Interior, sino de los objetivos marcados por la Corporación Municipal a través de la empresa concesionaria del servicio. Entre otras cuestiones dicha política de precios debería proporcionar incentivos adecuados para que los usuarios utilicen de forma eficiente los recursos hídricos, para contribuir a los objetivos medioambientales de la Directiva Marco del Agua.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

34

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Consejería de Economía, Industria y Comercio
 del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	34/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 34/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

7. ORDENACION DETALLADA.

7.1. INTRODUCCION Y OBJETO.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA considera que el ARI 7UE5 Acebuchal IV cuenta con ordenación pormenorizada, que es la establecida por los planos de ordenación detallada del suelo urbano del PGOU y por las determinaciones contenidas en la ficha de Normas Particulares de ordenación.

En la presente Innovación se modifica dicha ordenación detallada de acuerdo con las nuevas determinaciones de desarrollo y según lo expresado en los apartados anteriores, siendo necesario su concreción específica, lo que es el objeto del presente capítulo.

7.2. DELIMITACION.

La delimitación del ámbito sujeto a la ordenación detallada coincide con el propio ARI 7 UE 5 "Acebuchal IV", siendo su superficie 16.828 m2

7.3. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

El art. 10.2. B) de la LOUA establece que con carácter potestativo se podrán establecer las determinaciones del apartado A) a) para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Estas determinaciones son las siguientes:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana.
- La localización de los espacios públicos y dotaciones completando la ordenación estructural.
- Indicación de la parcela con calificación pormenorizada de vivienda protegida.
- Los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación.

Estas determinaciones, que ya establece el PGOU vigente para el Area de Reforma Interior, son objeto de modificación según se describe en el apartado 3.2 de la memoria de ordenación del presente documento, concretándose en lo siguiente:

- Mantener el trazado del vial transversal de conexión entre la calle Arbolitos y el vial ejecutado del API 2UE13.
- Apoyar en ambos márgenes de dicho vial las dos parcelas de uso residencial, con la tipología de vivienda colectiva en bloque aislado.
- Situar la parcela de equipamiento y el sistema general de espacios libres en el frente a la N340, respetando el retranqueo desde el límite de la parcela actual que fija el PGOU.
- Establecer como uso pormenorizado el residencial y el de equipamiento, este último compatible con el global de actividades económicas.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

35

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
REVISIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y SUELO URBANO.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	35/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 35/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

Equipamiento	5.703,00 m2
Sistema General Espacios Libres	3.660,00 m2
Viario propuesto	1.566,00 m2
Retranqueo viario público	1.474,00 m2
Residencial	4.425,00 m2
Total	16.828,00 m2

7.4. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION.

El artículo 10.2B) de la LOUA posibilita que los Planes Generales (o sus innovaciones) incorporen con carácter potestativo la ordenación urbanística detallada, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

La ordenación detallada que se incluye tiene el alcance de un estudio de detalle, por lo que está sujeta a los preceptos expresados en el art. 15 de la LOUA. De hecho su finalidad, expresada en el punto 1 de dicho artículo es coincidente con las determinaciones de carácter preceptivo que potestativamente puede incluir el PGOU.

El presente Documento atiende las limitaciones contenidas en el art. 15.2, ya que:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo, ajustándose a las determinaciones de la innovación.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni reduce el suelo dotacional público. Por el contrario se aumenta en proporción al incremento de edificabilidad residencial y población y se localiza de manera idónea para garantizar su funcionalidad.
- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, tal como se ha justificado en el apartado 4.2 de la memoria justificativa.

7.5. LOCALIZACION DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO.

En la ordenación se prevén dos parcelas dotacionales, tal como establece la innovación del PGOU:

Equipamiento público	5.703 m2
Sistema general de espacios libres	3.660 m2

Estas parcelas se sitúan entre la zona residencial y la vía de servicio de la N340, garantizando su accesibilidad y funcionalidad.

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	36/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 36/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.6. VIVIENDA PROTEGIDA.

La reserva para vivienda protegida se localiza en la parcela P4.1 con las siguientes características:

Superficie: 624,00 m²
Edificabilidad: 2.406 m²
Número de viviendas: 30

- Plazo de inicio y terminación de su construcción.

Plazo de inicio: un año desde la terminación de la obra de urbanización.

Plazo de finalización: dos años desde el inicio de la construcción.

- Justificación artículo 17.8 LOUA.

El artículo 17 .8 de la LOUA establece que el 50% (o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal d Vivienda y Suelo), de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

- El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras no establece porcentaje sobre el Area 5UE7.

- El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016 – 2020, establece lo siguiente:

Artículo 31. Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

- La cesión del 10% del aprovechamiento medio, que corresponde al Ayuntamiento es:

Aprovechamiento total 12.500 m² x 1 (CH) = 12.500 UA
Cesión 10% AM 1.250 UA (15 viv)

- Viviendas calificadas como régimen especial.

Según dispone el transcrito artículo 31, se calificarán como régimen especial el 50% de las viviendas procedentes del 10% del AM:

50% s/ 1.250 UA 625 UA (8 viv)

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

37

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asociación Central de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Fomento Urbano
Servicio de Planeamiento Urbanístico
Consejería de Economía, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	37/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 37/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Es copia auténtica de documento electrónico

- Programa de vivienda protegida sobre la parcela P.4.1.

Régimen especial 625 UA (625 m2t) y 8 viviendas.
Régimen general 1.781 UA (1.781 m2t) y 22 viviendas

7.7. VIARIO.

El único viario previsto tiene una dimensión transversal de doce metros disponiéndose seis metros de calzada, Acerados de dos metros y un aparcamiento en línea de dos metros de anchura. Cada dos plazas se delimita un alcorque para plantación de arbolado de alineación.

7.8. ALINEACIONES.

Las alineaciones de la edificación se ajustan a las determinaciones del Plan General para la zona de ordenanza 2 "Residencial colectiva en manzana de edificación aislada", con un retranqueo mínimo de cinco metros a la edificaciones colindantes. Se posibilita la alineación sobre el lindero de parcela en aquellos casos en que esta de frente a vial público.

En el caso particular de la parcela P5 se establece un retranqueo respecto del lindero posterior de siete metros con la finalidad de cumplir las condiciones de posición respecto de la alineación posterior en el caso de exista una edificación enfrentada. Para la parcela de equipamiento se permite mantener la alineación de parcela, que coincide parcialmente con la de los edificios existentes a fin de posibilitar su ampliación.

En el caso de que no coincidan ambas alineaciones se mantendrá en todo caso la de los edificios existentes. A excepción de las edificaciones afectadas por el retranqueo en el frente a la autovía, que quedarán en situación de fuera de ordenación y sujetas por tanto a su régimen específico.

7.9. RASANTES.

La rasante del vial de nueva apertura está condicionada por la cota de los dos viales existentes a los que debe conectar. La diferencia de nivel entre estos puntos es de 0,77 metros, lo que implica una pendiente de 0,53%, es decir, una calle prácticamente horizontal.

Por lo tanto las dos parcelas resultantes de la ordenación se apoyan en un perfil horizontal no suponiendo incidencia alguna de cara a la ordenación de los respectivos volúmenes (saltos de edificación, altura excesiva de planta baja, etc.).

En el proyecto de urbanización se deberá resolver la evacuación de las aguas pluviales. El sentido de la canalización es contrario al de la pendiente de la calle, aunque la escasa pendiente de ésta no debe suponer dificultad alguna.



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	38/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 38/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.10. ORDENACION DE VOLUMENES.

La edificabilidad y el número de viviendas se distribuyen en las parcelas edificables de la siguiente forma:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIVIENDAS	ALTURA
P4.1 (*)	624,00	2.406,00	30	B+4
P4.2	1.377,00	4.294,00	50	B+4
P5	2.424,00	5.800,00	70	B+3
total	4.425,00	12.500,00	150	

(*) PARCELA DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

39

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS



Consejería de Economía, Industria y Comercio
 del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	39/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 39/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

7.11. ORDENANZAS REGULADORAS.

0. INTRODUCCION.

Objeto de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondientes al ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV" y, de acuerdo con el art. 61 del Reglamento de Planeamiento, contemplan los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Estudios de detalle.
- Parcelaciones.
- Proyecto de urbanización.

c) Normas de Edificación, con referencia a:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
- Normas particulares de cada zona.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

40

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Fomento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	40/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 40/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

1.1. GENERALIDADES.

1.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los reglamentos supletorios que la desarrollan, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Algeciras.

1.1.2. Ambito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación para todos los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado por el PGOU para el Area de Reforma Interior 7 UE 5 "Acebuchal IV". Su vigencia comenzará con la publicación de la aprobación definitiva del presente documento.

1.1.3. Obligatoriedad.

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

1.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

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

1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

A todos los efectos de estas Ordenanzas serán de aplicación los conceptos y su definición contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

41

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y EDIFICACIÓN URBANA
SERVICIO DE FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS
Comunidad de Accountants, Inspección del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	41/85

FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 41/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**2.1. CALIFICACION DEL SUELO.**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en algunas de las siguiente zonas:

ZONA CORRESPONDIENTE AL USO RESIDENCIAL.

ZONAS CORRESPONDIENTE AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO PUBLICO.

ZONA CORRESPONDIENTES A LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL.

ZONA CORRESPONDIENTE AL ESPACIO LIBRE PRIVADO.

2.2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

La ordenación detallada establecida en el presente Documento se desarrollará y ejecutará de acuerdo con lo previsto en el mismo, y de conformidad al vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

2.2.1. Unidades de Ejecución.

El desarrollo y ejecución se llevará a cabo para todo el conjunto del ARI por lo que no se delimitan Unidades de Ejecución.

2.2.2. Sistema de actuación.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituirán en Junta de Compensación, salvo que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la L.O.U.A.

2.2.3. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los terrenos calificados, como zonas correspondientes al suelo libre de uso público, zonas de equipamiento, y zonas de red viaria rodada y peatonal.

2.2.4. Desarrollo del planeamiento.

La ordenación se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente, pudiendo redactarse Modificaciones Puntuales de la ordenación detallada, y del correspondiente Proyecto de Urbanización, si así se considerase preciso o conveniente.

2.2.5. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización planeadas se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los Arts. 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

42

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
REVISIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Comunidad de Recursos, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	42/85

FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 42/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

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

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el Art. 180 del Reglamento de Gestión.

2.2.6. Plazos de ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa de Actuación del Plan General.

2.2.7. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará por los titulares del terreno, hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, momento a partir del cual correrá por cuenta de éste último.

2.3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Teniendo en cuenta las características de la ordenación no se prevé la redacción de Estudio de Detalle.

2.4. PARCELACIONES.

Para la edificación parcial de alguna de las parcelas, o para su división en subparcelas, será preceptiva la redacción de un Proyecto de Parcelación, en base a una ordenación del conjunto de la parcela, si así se considerase oportuno.

En cuanto a su contenido y documentación, dicho Proyecto de Parcelación constará de lo siguiente:

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

2.5. PROYECTO DE URBANIZACION.

La ejecución de las obras previstas, deberá llevarse a cabo a través de un solo Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones de detalle de las determinaciones de la ordenación detallada, a las características del suelo, a la existencia de edificaciones y elementos arbóreos relevantes, con especial atención a su integración al terreno, e introducir aquellos ajustes que fuesen precisos, en razón a lo antes dicho, y a la mejor funcionalidad y diseño ambiental del área, sin que ello pueda suponer disminución alguna de la totalidad de los espacios públicos, red viaria y espacios libres, o de los equipamientos, ni incremento de superficie de las parcelas edificables, con especial atención al tratamiento de los espacios libres y peatonales.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

43

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, PARTICIPACIÓN Y TURISMO, VIVIENDA Y POLÍTICA URBANA

SEVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Comunidad de Economía, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	43/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 43/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Las condiciones de urbanización son las definidas en el artículo 23 Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.6. OBRAS DE EDIFICACION.

Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o subparcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

En cualquier caso, no se podrán realizar obras de edificación mientras no esté garantizada la evacuación de aguas pluviales y residuales.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

44

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS



Comunidad de Fomento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	44/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 44/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. NORMAS DE EDIFICACION

A todos los efectos serán de aplicación íntegramente las Condiciones Generales de Edificación y demás Normas al respecto establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

4. NORMAS PARTICULARES.

4.1. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACION AISLADA.

4.1.1. Condiciones tipológicas.

La tipología de la edificación es la de vivienda colectiva en bloque aislado pudiendo plantear en todo caso la tipología de bloque vertical con morfología de manzana cerrada con patio interior.

4.1.2. Condiciones de parcela.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas definidas en la ordenación, denominadas P4 y P5.

2. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de Detalle; debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.

3. Parcela mínima. La parcela mínima para nuevas parcelaciones será la especificada en el plano de ordenación de volúmenes, permitiéndose segregaciones de parcelas que cumplan los requisitos establecidos en las NN.UU. del PGOU.

4.1.3. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con lo establecido en los planos de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. En las demás cuestiones se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

4.1.4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la indicada en los cuadros y planos de la ordenación detallada del ARI 7 UE5 "Acebuchal Bajo".

4.1.5. Condiciones estéticas.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de las dos parcelas edificables.

2. Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los 0,75m. de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta 220 centímetros de altura total. Si se colocará tela metálica esta deberá ir acompañada inexorablemente de setos vivos tupidos.

3. Los testeros de las edificaciones se tratarán como una fachada más de la edificación, especialmente los que tengan frente a espacio libre público o viario.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

45

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	45/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 45/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie.

4.1.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- A. Residencial.
- 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 público.

4.2. ZONA DE EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y SERVICIO PUBLICO.

4.2.1. Ambito.

Se aplicará en la parcela definida como equipamiento administrativo y servicio público en los planos de ordenación.

4.2.2. Condiciones de uso.

Se autorizará exclusivamente el uso de equipamiento y servicio público. Este uso pormenorizado puede sustituirse por otro de uso público de acuerdo con lo establecido en el art. 166.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Dentro de la edificación se permite la ubicación de una vivienda destinada a guarda o vigilante.

4.2.3. Condiciones de la edificación.

El volumen máximo edificable será el preciso para el desarrollo de la actividad, siempre que se ajuste a las alineaciones establecidas en el plano correspondiente.

La altura máxima y número tope de plantas serán respectivamente de 13 metros (*) y tres plantas (baja más dos).

(*) Según modificación del PGOU aprobada en 2010, que regula la altura para edificios no residenciales.

4.5.4. Condiciones Tipológicas.

La edificación será de tipo aislada y de composición típica de los centros administrativos, pudiendo apoyarse total o parcialmente en las edificaciones preexistentes.

Podrá desarrollarse en las fases que se estimen necesarias.

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	46/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 46/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.3. ZONA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Las condiciones de uso y utilización de este espacio son las establecidas en los artículos 169 y 170 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

5. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

5.1. RELATIVAS A LA CARRETERA DEL ESTADO A7.

5.1.1. Zonas de Protección de la Carretera.

Disposiciones generales.

En las zonas de protección de la carretera (dominio público, servidumbre, afección y de limitación a la edificabilidad) no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Serán de aplicación el resto de consideraciones establecidas en el artículo 28 de la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Zona de dominio público.

Constituye la zona de dominio público, además de los terrenos ocupados por la propia carretera del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Cualquier dotación correspondiente a infraestructuras de servicios (abastecimiento, saneamiento, etc.) se situará fuera del dominio público.

Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes

Zona de afección.

La zona de afección está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

47

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asesoración Central de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana
 Servicio de Planeamiento Urbanístico



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	47/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 47/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes

Zona de limitación a la edificabilidad.

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 25 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior del tronco de la carretera A7.

En la franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes

5.1.2. Autorizaciones.

El régimen jurídico aplicable a la carretera A7 es el de las travesías, establecido en el artículo 46, apartado 2, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

“En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento (hoy denominado Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo. Se consideran colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación. Donde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.

5.1.3. Obras y servicios en dominio público.

Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015,

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

48

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asesoración técnica de ordenación del territorio, urbanismo y agenda urbana. Servicio de Planeamiento Urbanístico



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	48/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 48/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

de 29 de septiembre, de Carreteras.

5.1.4. Drenaje.

El desarrollo urbanístico previsto ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

5.1.5. Ruido.

"1.- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

2.- No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003 del ruido).

El promotor de la actuación adoptará las medidas necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito de la unidad de ejecución (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.).

En Memoria de Información se incluye la zonificación acústica de la superficie de actuación según el Mapa Estratégico de Ruido.

Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. (art. 13, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.).

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

49

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y AGENDA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	49/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 49/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

3. La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública”.

5.1.6. Iluminación.

La iluminación a instalar en el desarrollo previsto no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

50

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y AGENDA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Concejalía de Asesoría, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	50/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 50/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

51

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

SECCIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA

CONSEJO DE FOMENTO, PARTICIPACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	51/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 51/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA INNOVACION DEL PGOU SOBRE EL ARI 7 UE 5 "ACEBUCHAL BAJO".

1. NORMATIVA APLICABLE.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el "informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

Artículo 15. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano,*

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

Por otra parte, el artículo 19,1.3ª de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que "en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento contendrá un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

La búsqueda en la eficiencia de los recursos propios de la transformación del suelo y la aplicación del principio de racionalidad en las actuaciones urbanísticas, constituyen manifestación del criterio de sostenibilidad que debe ser exigible en tales actuaciones.

Esta nueva exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este nuevo concepto de "sostenibilidad económica" es distinto de la "viabilidad económica" tradicionalmente recogida en los estudios "económico-financieros" que se han venido incorporando en los instrumentos de planeamiento.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

52

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALEZA URBANA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, FISCALIDAD DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

SEVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJJDY4IWOVDRBY	Página	52/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 52/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

A diferencia de los anteriores estudios Económico-Financieros cuya finalidad era justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos periodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo; el nuevo documento denominado "**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**", además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública.

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

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

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

2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Instrumentos de planeamiento general.

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

Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

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

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

53

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Accountants, Participación del Territorio y Vivienda

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	53/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 53/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

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

3. METODOLOGÍA.

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

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

También debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación con el uso residencial, para favorecer la sostenibilidad del modelo urbano.

En el caso de la actuación prevista para el Área de Reforma Interior 7UE5 "Acebuchal IV", se trata de una innovación del PGOU, con las siguientes características:

- Se prevé un aumento de la densidad residencial sin sobrepasar los límites establecidos en el art. 17 de la LOUA, contemplándose las medidas compensatorias precisas para mantener los estándares preexistentes.
- Se introduce una importante superficie dotacional, que se encuadra entre los usos compatibles previstos en las Normas Urbanísticas del PGOU para el uso de actividades económicas.
- Los usos dotacionales previstos son de uso y dominio públicos y se incorporan como bien patrimonial en el Inventario de bienes municipal.
- Los suelos demaniales resultantes de la nueva ordenación no pasan a formar parte de sistemas locales o sistemas generales sino que, cumpliendo con los estándares de superficies que estipula la Ley 5/201, son suelos de titularidad pública cuya gestión y mantenimiento dependen del gestor del Área logística.

Teniendo en cuenta que el presente instrumento también incorpora las determinaciones necesarias para establecer el desarrollo del ámbito, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda pública de Algeciras, debe precisarse el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

54

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y ACTUACIONES URBANAS
 SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



Comunidad de Accountants, Participación del Territorio y Vivienda

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	54/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 54/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

En cuanto a la determinación de los gastos que se imputan a la innovación no sería necesario precisar al nivel de detalle el balance final para cada una de las actuaciones previstas, sino en ratio para cada una de las áreas. Sin embargo el instrumento de desarrollo debe desglosar cada uno de los servicios básicos necesarios y las infraestructuras precisas, así como la estimación del coste de implantación, conservación y mantenimiento en lo que sea imputable a las arcas municipales.

La metodología para determinar los ingresos es similar. En cuanto a la innovación del PGOU se trata de los ingresos deducibles en función de ratios de habitante o edificabilidad productiva aplicados a los distintos conceptos que lo generarán. En cuanto que instrumento de desarrollo sería la aplicación concreta al ámbito y al producto inmobiliario resultante de las ordenanzas municipales que prevean los distintos hechos imponibles y los tipos y cuotas recaudatorias resultantes.

Debido a las condiciones específicas que se propone con la innovación y a que se incluye la ordenación detallada en el mismo documento, con lo que es posible conocer tanto el producto inmobiliario como las infraestructuras precisas, se evaluará el impacto de la actuación en la hacienda local con el mayor grado de precisión.

4. JUSTIFICACION DE LA SUFICIENCIA DEL SUELO PRODUCTIVO PREVISTO.

El artículo 19.1.a).3ª de la LOUA exige el informe de sostenibilidad económica como contenido documental de los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión. Este informe debe contener la justificación de la existencia de usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

La definición de estos usos, que lleva implícita la consideración de los usos admitidos y compatibles debe ser recogida en la normativa del instrumento de planeamiento, pero de acuerdo con la de rango superior, en este caso el PGOU vigente, a la que no puede contradecir.

Por lo tanto la existencia de suelo productivo hay que entenderla desde una perspectiva más amplia que la mera disponibilidad de un uso capaz de generar actividad económica. También debe englobar aquellos usos compatibles según el planeamiento general vigente pues es la única manera de cumplir el segundo precepto, la acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

En este caso la norma particular del ARI 7 UE5 establece que las condiciones de uso son las reguladas para la subzona a la que pertenece la unidad de ejecución, que corresponde a la 7 "Actividades económicas abierta y cerrada". En las condiciones de uso se establecen los usos compatibles y entre ellos se encuentra el dotacional, siendo compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

En la innovación no se altera el uso global (actividades económicas y residencial), sino que se aplica la compatibilidad del uso pormenorizado dotacional con el de actividades económicas, disponiéndose en edificio exclusivo.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

55

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Comunidad de Accountants, Inscripción del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algceiras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	55/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 55/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cabe deducir por tanto la suficiencia del uso compatible con el productivo, así como su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

5. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA.

5.1. Ingresos y Gastos de la Hacienda Pública Municipal

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

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

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

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

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

56

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

Asociación Estatal de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Gestión Urbana

Servicio de Planeamiento Urbanístico



Comunidad de Recuento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	56/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 56/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5. Inversiones reales (gastos del Ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario) .

6. Transferencias de capital (aportaciones que el Ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales).

7. Activos financieros (constituye los préstamos que la Hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares).

8. Pasivos financieros (amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianzas).

Presupuesto municipal 2.014. Ingresos.

CAPITULO	DENOMINACION	PREVISIONES INICIALES
1	Impuestos directos	47.844.490,00
2	Impuestos indirectos	3.006.170,00
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	22.277.758,11
4	Transferencias corrientes	30.718.532,27
5	Ingresos patrimoniales	673.240,68
6	Enajenación inversiones reales	
7	Transferencia capital	3.858.930,94
8	Activos financieros	600,00
9	Pasivos financieros	600,00
TOTALES		108.380.322,00

Presupuesto municipal 2.014. Gastos.

CAPITULO	DENOMINACION	PREVISIONES INICIALES
1	Gastos de personal	34.112.567,05
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	22.273.838,53
3	Gastos financieros	8.367.036,25
4	Transferencias corrientes	26.195.479,78
6	Inversiones reales	7.010.793,55
7	Transferencia capital	538.157,00
8	Activos financieros	600,00
9	Pasivos financieros	9.881.849,84
TOTALES		108.380.322,00

El cálculo de la ratio gasto por habitante se realiza sobre la población del Padrón municipal a 1 de enero de 2013, que fue de 114.277 habitantes para mantener una coherencia temporal con los datos presupuestarios que se disponen. Los gastos corrientes comprenden los capítulos 1 a 4 de los presupuestos municipales resumidos en los cuadros anteriores.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

57

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y TERRITORIO, URBANISMO Y FERIA DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	57/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 57/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De este modo el ratio gasto corriente por habitante sería:
 $R^{\circ} \text{ GC/hab.} = 909.489.921,61 \text{ €} : 114.277 = 796,21 \text{ €/hab}$

5.2. Impacto sobre los ingresos municipales

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

a. Cesión de aprovechamientos

Según el artículo 54 de la LOUA, el Ayuntamiento de Algeciras recibirá, sin coste alguno, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

Al ARI 7 UE 5 le corresponde un aprovechamiento de 1.250 UA (equivalente a 1.250 m2 de techo edificable de uso y tipología característico) cuyo destino será su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Valoración. El valor unitario catastral para la zona de valor U33 asciende a 305 €/m2, que equivale a un valor de repercusión de 406,66 €/m2.

Valoración: $1250 \text{ m}^2 \times 406,66 \text{ €/m}^2 = 508.325 \text{ €}$

b. Tasas por licencias e impuestos de construcción

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

Tasas urbanísticas por licencia de obras: 1,58 % s/ P.O.

Tasa urbanísticas por licencia de ocupación o actividad:

Para las viviendas 27,47 € por unidad de vivienda

Para actividades sujetas a IAE cuota fija de 132,12 € y variable dependiente de la superficie del local 1,32 €/m2.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): 4% s/P.O.

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

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



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	58/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 58/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

d. Otras posibles fuentes de ingresos

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

Impuesto sobre Actividades Económicas, es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio dentro del término municipal de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar a las Tarifas del impuesto, incluida la superficie, el coeficiente de ponderación determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo y el coeficiente que pondere la situación física del local donde se realiza la actividad regulados en las Ordenanzas.

Con estas premisas resulta muy difícil establecer a priori el alcance del impuesto dado que está sujeto a unas variables desconocidas en el momento de redactar el presente informe pero que indudablemente tendrán una repercusión positiva en los ingresos del municipio.

También cabe considerar que se producirá un incremento de los ingresos derivados del Impuesto sobre los vehículos de tracción mecánica.

- **Ingresos por tasas urbanísticas de licencias de obras**

Constituye la base imponible de la tasa en cualquier licencia de obras, el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material.

Para establecer el presupuesto de ejecución material, con carácter provisional, se consideran los siguientes índices y módulos, contenidos en la ordenanza, para la construcción de edificaciones de nueva planta:

- o Vivienda colectiva en bloque 578 €/m2
- o Garaje aparcamiento 340 €/m2

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

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

Uso	Superficie edificable M2	Módulo €/m2	Base liquidable PEM	Tipo %	Cuota €
Vivienda	12.500	578	7.225.000	1,58	114.155
Garaje	4.500	306	1.377.000	1,58	24.174
TOTAL			8.602.000		138.329

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

59

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asociación Central de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda Urbana
Servicio de Urbanismo y Vivienda



Comunidad de Accountants, Participación del Territorio y Vivienda

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	59/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 59/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

▪ **Ingresos por tasas urbanísticas de Licencias de primera ocupación o actividad**

La cuota tributaria en las licencias de primera ocupación para las viviendas será de 27,47 € por unidad.

Para las actividades ejercidas en unidad de local, sujetas al Impuesto de Actividades Económicas, se aplicará una tarifa consistente en una cuantía fija de 132,12 € y una cuantía variable dependiente de la superficie del local a razón de 1,32 €/m2.

Uso	Nº unidades	Módulo	Cuota
vivienda	150	27,47	4.120
TOTAL			4.120

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

La Base Imponible del Impuesto (ICIO) está constituida por el presupuesto.

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

o Vivienda colectiva en bloque 578 €/m2

o Garaje aparcamiento 340 €/m2

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

Uso	Superficie edificable m2	Modulo €/m2	Base liqui. PEM	Tipo %	Cuota €
vivienda	12.500	578	7.225.000	4,00	289.000
garaje	4.500	340	1.530.000	4,00	61.200
TOTAL					350.200

• **Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).**

La base imponible del impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre se calculará como el 50 % del valor en venta de los distintos productos inmobiliarios (estimado según las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993).

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se debe tener en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

60

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asociación General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Gestión Urbana
Servicio de Planeamiento Urbanístico



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	60/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 60/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Catastrales del Municipio. Según dicha ponencia podemos estimar, por analogía de datos similares, que los valores de repercusión del suelo y de las construcciones son los siguientes:

Valor de repercusión del suelo en uso residencial 420,00 €/m2 techo

Valor de repercusión de la edificación residencial 371,00 €/m2 techo

Total repercusión suelo y edificación **791,00 €/m2 techo**

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

Uso	Superficie edificable m2	Modulo €/m2	Valor cat. Base imp.	Tipo	Cuota % €
vivienda	12.500	791	9.887.500	0,627	61.944
TOTAL					61.944

- Ingresos por Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado (IPTE).**

Según el presupuesto del ejercicio de 2.014, las "transferencias corrientes" han sido de 268,80 €/habitante. Si consideramos una media de 2,4 habitante/vivienda, aplicados a las 150 nuevas viviendas tenemos un incremento de 360 habitantes.

Estimando que el 50% de los ingresos por transferencias corrientes correspondan a los habitantes, obtendremos unos ingresos adicionales por incremento poblacional de:

$$\text{IPTE} = 134,40 \text{ €/habitante} \times 360 \text{ habitantes} = 48.384 \text{ €/año.}$$

- Ingresos por el Impuesto sobre Vehículo de Tracción Mecánica**

Se supone un incremento de los ingresos por este concepto equivalente a un número de vehículos igual al del número de viviendas y un vehículo por cada 200 m2 de techo edificable destinado a actividades económicas, lo cual supone un incremento del parque móvil en 150 vehículos.

Para la cuantificación de los ingresos se efectúa una simplificación considerando para los turismos una potencia media comprendida entre 12 y 15,99 caballos fiscales cuyo importe es de 137,41 € y para los camiones se estima el 50 % comprendido entre 1.000 y 2.990 de carga útil y el otro 50 % entre 2.999 a 9.999 kg. de carga útil, a los primeros les corresponde una cuota de 149,11 € y a los segundos de 212,37 €.

TURISMOS 150 137,41 20.611 €/año.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

61

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Comunidad de Recuento, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	61/85

FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 61/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- **Resumen de ingresos**

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

INGRESOS DE CARACTER PUNTUAL

Cesión de aprovechamientos	508.325 €
Tasas urbanísticas licencia de obra	135.911 €
Tasas urbanísticas licencia 1ª ocupación	4.120 €
Impuesto construcciones	350.200 €
TOTAL	1.000.974 €

INGRESOS PERIODICOS ANUALES

Impuesto bienes inmuebles	61.944 €
Ingresos pos transferencias corrientes IPTE	48.384 €
Impuesto vehículos tracción mecánica	20.611 €
TOTAL	130.939 €

5.3. Impacto sobre los gastos municipales

La mayor parte de los gastos que generará la ejecución de la ordenación del ARI en desarrollo de lo previsto por el planeamiento urbanístico general, se realizarán con cargo a los promotores de la actuación. El Plan General de Ordenación Urbanística establece que el único viario que atraviesa el ámbito será con cargo a los promotores de la actuación pero no así la adecuación del sistema general de espacios libres que deberá acondicionarse por el Ayuntamiento directamente, con lo cual no es necesario que el municipio realice las inversiones precisas para ello. Por otra parte, el Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (viales y zonas verdes) producto de la ejecución del nuevo desarrollo y de la ejecución del sistema general de espacios libres.

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

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

Para la adecuación del sistema general de espacios libres se estima una inversión de 20 €/m² que aplicados a los 3.660 m² previstos supone una inversión de 73.200 €

El gasto del mantenimiento de los espacios públicos (viario y zonas verdes) se estima en un 10 % anual del coste de su ejecución por lo que el incremento del gasto corriente en estos aspectos sería:

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

62

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALEZA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJJDY4IWVDRBY	Página	62/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 62/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Coste ejecución viario	1.566 m2 x 150 €/m2 =	234.900 €
Coste ejecución SGEL		73.200 €
Total		308.100 €

Gasto mantenimiento: 10% sobre 308.100 = 30.810 €/año.

5.4. Conclusiones

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

- La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora determinará la sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo, es decir, el "Balance Fiscal Municipal" tiene que ser positivo.
- No se debe confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica atendiendo a la relación que existe entre los recursos necesarios emplear para obtenerlo y aquellos de los que se disponen. En muchas ocasiones, los recursos de los que se disponen para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando para ello lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos. Mientras que la sostenibilidad económica trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean en el medio o largo plazo de difícil asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.
- Se ha justificado y queda acreditada la adecuación del suelo destinado a usos productivos en relación con la ordenación establecida en el planeamiento general vigente y el destinado a uso residencial.
- En el presente informe de sostenibilidad económica se distinguen aquellos ingresos que tienen un carácter puntual de aquellos otros que tienen una periodicidad anual. Dentro de los primeros las tasas vendrán a cubrir los gastos del servicio que se presta y por tanto tienen un carácter que podríamos considerar neutro, mientras que los derivados de la enajenación de aprovechamientos e impuestos permiten afrontar los gastos singulares.

En el caso que nos ocupa los ingresos de carácter puntual, excluidas las tasas, ascienden a 860.943 euros que permiten absorber sobradamente los gastos singulares de la actuación, en este caso la urbanización del sistema general de espacios libres evaluada en 73.200 euros.

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

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

63

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
Asociación Central de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Gestión Urbana
 Servicio de Planeamiento Urbanístico



Comunidad de Accountants, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	63/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 63/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Los ingresos que se producirían con carácter anual se han evaluado en 130.939 euros, mientras que los gastos de mantenimiento ascenderían a 30.810 euros.

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

64

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Consejería de Fomento, Participación del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	64/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 64/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

INNOVACION DEL PGOU DE ALGECIRAS POR MODIFICACION PUNTUAL y ORDENACION DETALLADA SOBRE LA ARI 7 UE 5 "ACEBUCHAL IV".

RESUMEN EJECUTIVO.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

65

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA
INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS



Consejería de Economía, Industria,
del Territorio y Vivienda

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	65/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 65/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN EJECUTIVO**1.- Introducción.**

El artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, exige en su apartado 3 incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1.

El contenido mínimo de este resumen ejecutivo deberá expresar en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

En cumplimiento de dicho artículo y de lo establecido en el art. 11.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se incluye el presente Anexo en calidad de RESUMEN EJECUTIVO de la innovación del PGOU de Algeciras por modificación puntual y ordenación detallada del ARI 7 UE 5 "Acebuchal IV".

2.- Ambito de la innovación.

Incluye todos los terrenos que conforman el Area de Reforma Interior 7 UE 5 "Acebuchal IV" del Plan General de Ordenación Urbana vigente. Dichos terrenos están situados en la travesía de la N340 por el casco urbano de la ciudad, y tienen los siguientes linderos:

Norte: unidad de ejecución 7UE4 "Acebuchal norte III" y polígono 4 del sector Acebuchal Bajo (API 2UE13).

Sur: calle Los Arbolitos lindero norte de nave con frente a la vía de servicio de la N340.

Este: lindero trasero de edificaciones con frente a la calle Los Arbolitos.

Oeste: vía de servicio de la N340.

3.- Objeto y contenido de la innovación.

El objeto de la innovación es la obtención de una dotación de equipamiento público compatible con el uso global de actividades económicas y el aumento de densidad de viviendas pasando de 22 viv/ha a 89 viv/ha, con una reducción de la edificabilidad total. Esta actuación responde al interés público al garantizar la implantación de las instalaciones de la Jefatura de la Policía Local mediante la obtención del suelo por cesión gratuita y libre de cargas.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

66

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
REVISIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Consejería de Economía, Participación del Territorio y Vivienda



Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	66/85

FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 66/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Por otra parte se satisfacen los intereses del Ministerio de Defensa, titular de los terrenos al disponer de un suelo residencial con aprovechamiento lucrativo con el que contribuir a financiar sus planes de inversión.

4.- Determinaciones urbanísticas.

ORDENACION ESTRUCTURAL.

Clase de suelo: Suelo urbano.
 Categoría de suelo: No consolidado.
 Sist. General de Espacios Libres: P.23 "acebuchal IV". S = 3.658 m2.
 Densidad: 89 viv/ha. (densidad muy alta)
 Reserva para vivienda protegida: 2.406 m2t

ORDENACION PORMENORIZADA.

Determinaciones urbanísticas generales.

Superficie de la ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV": 16.828 m2.
 Uso global: Actividades Económicas y residencial.
 Edificabilidad: 0,74 m2/m2
 Máxima edificabilidad: 12.500 m2
 Nº máximo de viviendas: 150 viv.

Suelo Dotacional público.

Sistema local de equipamiento: 5.703 m2
 Viario: 3.040 m2

Determinaciones sobre Area de Reparto y aprovechamiento.

Area de Reparto: AR SUNC 38
 Coeficiente de homogeneización: 1
 Aprovechamiento Medio: 0,74 UA/m2.
 Aprovechamiento objetivo: 12.500 UA
 Aprovechamiento subjetivo: 11.250 UA
 Cesión Aprovechamiento: 1.250 UA

Objetivos para la ordenación pormenorizada.

- Implantación de un equipamiento de carácter público en el frente a la autovía que contribuya a su regeneración.
- Disposición del uso residencial junto al desarrollo del Acebuchal para estructurar la zona.

Determinaciones vinculantes.

La edificación con frente a la autovía podrá alinearse a la alineación de parcela establecida en el PGOU. Para el resto de linderos el retranqueo mínimo será de cinco metros, a excepción del frente a los viales del API 2UE13 "Ermita del Acebuchal" y 7UE5 "Acebuchal Norte IV" en los que podrá adosarse al límite del ámbito.

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

67

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE S' ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA. SERVICIO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	67/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 67/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

Tipología: vivienda colectiva en bloque vertical

Morfología: manzana edificación aislada.

Altura máxima: cuatro y cinco plantas.

Ocupación: 80%

Ordenanzas de edificación: según ordenación detallada y supletoriamente sección 2ª del PGOU

Usos pormenorizados

Area de uso mixto Actividades Económicas y residencial, en la que se prevé la implantación de un uso de equipamiento administrativo y servicio público, compatible con el uso global.

Otras determinaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

Programación: 2º cuatrienio.

SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN:

Equipamiento	5.703,00 m2
Sistema General Espacios Libres	3.660,00 m2
Viaro propuesto	1.566,00 m2
Retranqueo viario público	1.474,00 m2
Residencial	4.425,00 m2
Total	16.828,00 m2

ORDENACION DE VOLUMENES:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIVIENDAS	ALTURA
P4.1 (*)	624,00	2.406,00	30	B+4
P4.2	1.377,00	4.294,00	50	B+4
P5	2.424,00	5.800,00	70	B+3
total	4.425,00	12.500,00	150	

(*) PARCELA DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

68

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA

CONSEJO DE FOMENTO, PARTICIPACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	68/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 68/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Consejería de Economía, Industria y Comercio del Territorio y Vivienda

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	69/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 69/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3.658 m ²
4. RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	2.406 M2T

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
SUPERF. DE LA ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV": 16.828 m ²	MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.500 m ²
USO GLOBAL: Actividades Económicas y Residencial	DENSIDAD: 89 viv./ha.
EDIFICABILIDAD 8 (coef. max): 0,75 m ² /m ² s	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 150 viv.

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
SISTEMA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	VIARIO
5.703 m ²	3.040 m ²

DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ÁREA DE REPARTO:	AR SUNC 38	-Implantación de un equipamiento de carácter público en el frente de la autovía que contribuya a su regeneración. -Disposición del uso residencial junto al desarrollo del Acebuchal para estructurar la zona.
COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,75 UA/m ²	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.500 UA	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	11.250 UA	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	1.250 UA	

DETERMINACIONES VINCULANTES	RECOMENDACIONES
La edificación con frente a la autovía podrá alinearse al vial. Para el resto de linderos el retranqueo mínimo será de cinco metros, a excepción del frente al vial del API 2UE13 "Ermita Acebuchal" y 7 UE5 "Acebuchal Norte IV" en el que podrá adosarse al límite del ámbito.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		USOS PORMENORIZADOS:
TIPOLOGÍA: vivienda colectiva en bloque vertical		Área de uso mixto Actividades Económicas y Residencial, en la que se prevé la implantación de un uso de equipamiento administrativo y servicio público, no computable como dotación local y compatible con el uso global.
MORFOLOGÍA: manzana edificación aislada		
ALTURA MÁXIMA: cuatro y cinco plantas.		
OCUPACIÓN: 80%		
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN: Según ordenación detallada y sección 2ª		

OTRAS DETERMINACIONES

I. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			II. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	E.DETALLE	PROY. URB.	CARGAS COMPLEMENTARIAS	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación			
3. PROGRAMACIÓN	2ª Cuatrienio			

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
ASOCIACIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y ESCENARIOS URBANOS
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Consejería de Economía, Participación del Territorio y Vivienda

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	70/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 70/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.- Suspensión de licencias.

El art. 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía expresa lo siguiente:

“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en la áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

En consecuencia con los objetivos y determinaciones contenidas en el documento de innovación del Plan General por modificación puntual del mismo, la suspensión de licencias afecta a la totalidad del ámbito del Area de Reforma Interior 7UE5 “Acebuchal IV”.

Algeciras, octubre de 2.021



Fdo.: Pedro Lechuga García
arquitecto



Fdo.: Enrique Guerrero Ruiz
ingeniero

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/2022, ha dado su aprobación PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA ARI 7 UE 5 ACEBUCHAL IV

71

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
SECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y POLÍTICA URBANA
SERVICIO DE FUNDAMENTO URBANÍSTICO

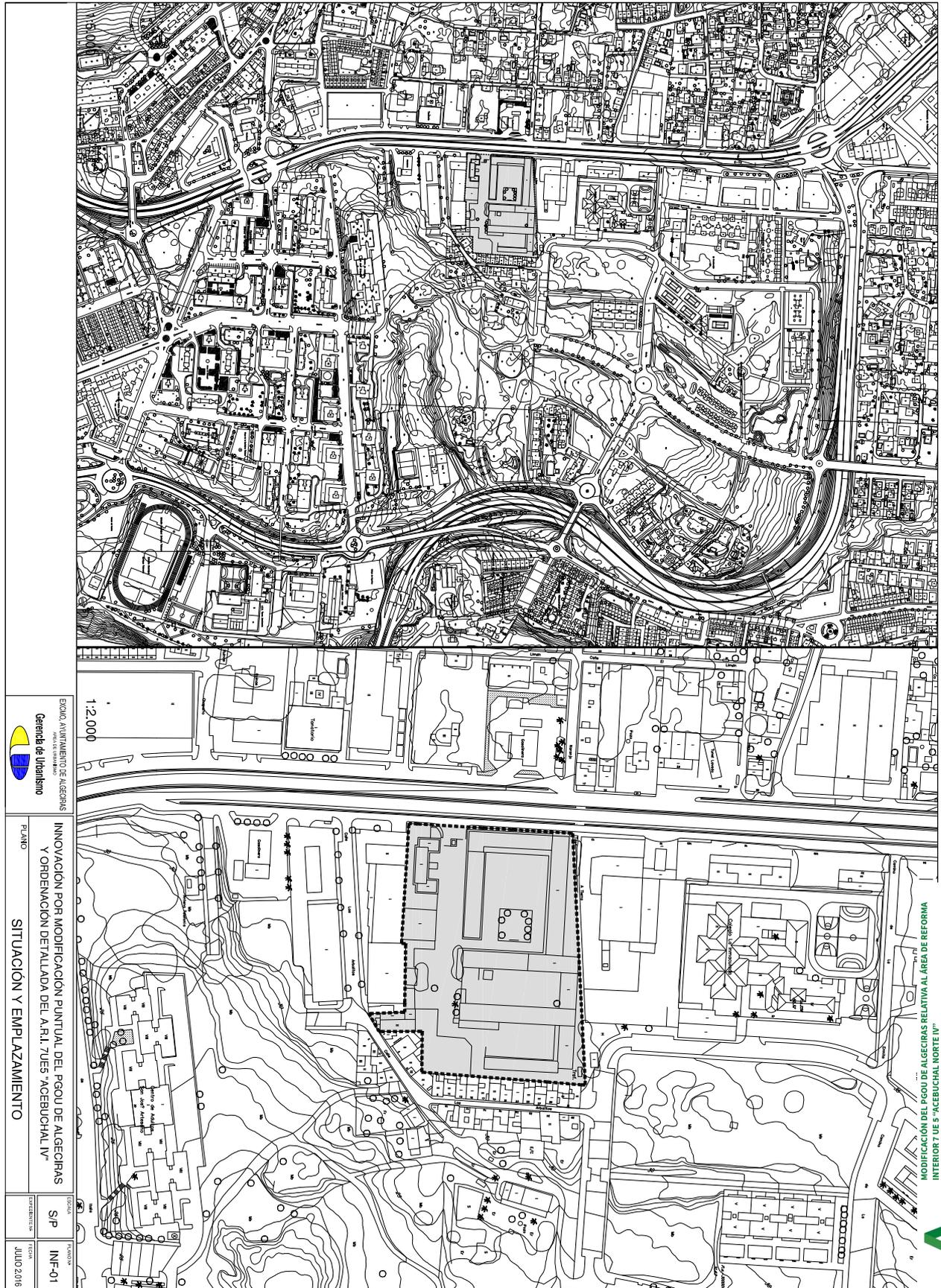


Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	71/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 71/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
 Gerencia de Urbanismo

PLANO
 INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS
 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL A.R.I. ZUES "ACEBUCHAL IV"
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

SP
 INF-01
 FECHA: JULIO 2016

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA
 INTERIOR DE "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
 COMISIÓN CENTRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALEZA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

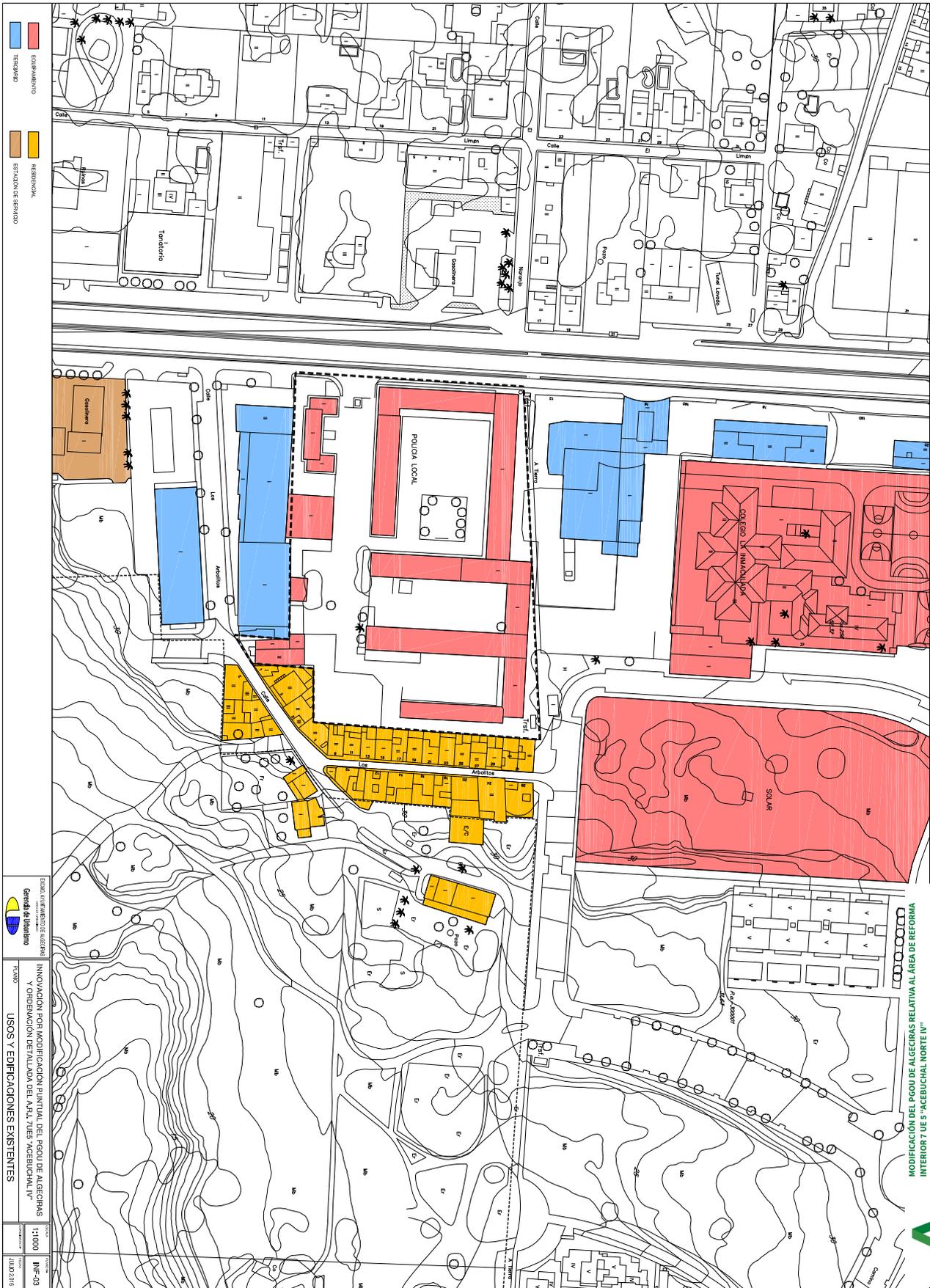


Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algceiras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	72/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 72/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	




AYUNTAMIENTO DE ALGERIRAS
General de Urbanismo
 PLAN DE
 INNOVACION POR MODIFICACION PLANTAL DEL PGOU DE ALGERIRAS
 Y ORDENACION DETALLADA DEL AREA ZUR ACEBUCHAL IV
 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCALA: 1:1000
 PLAN: IN-03
 FECHA: 11/03/2022

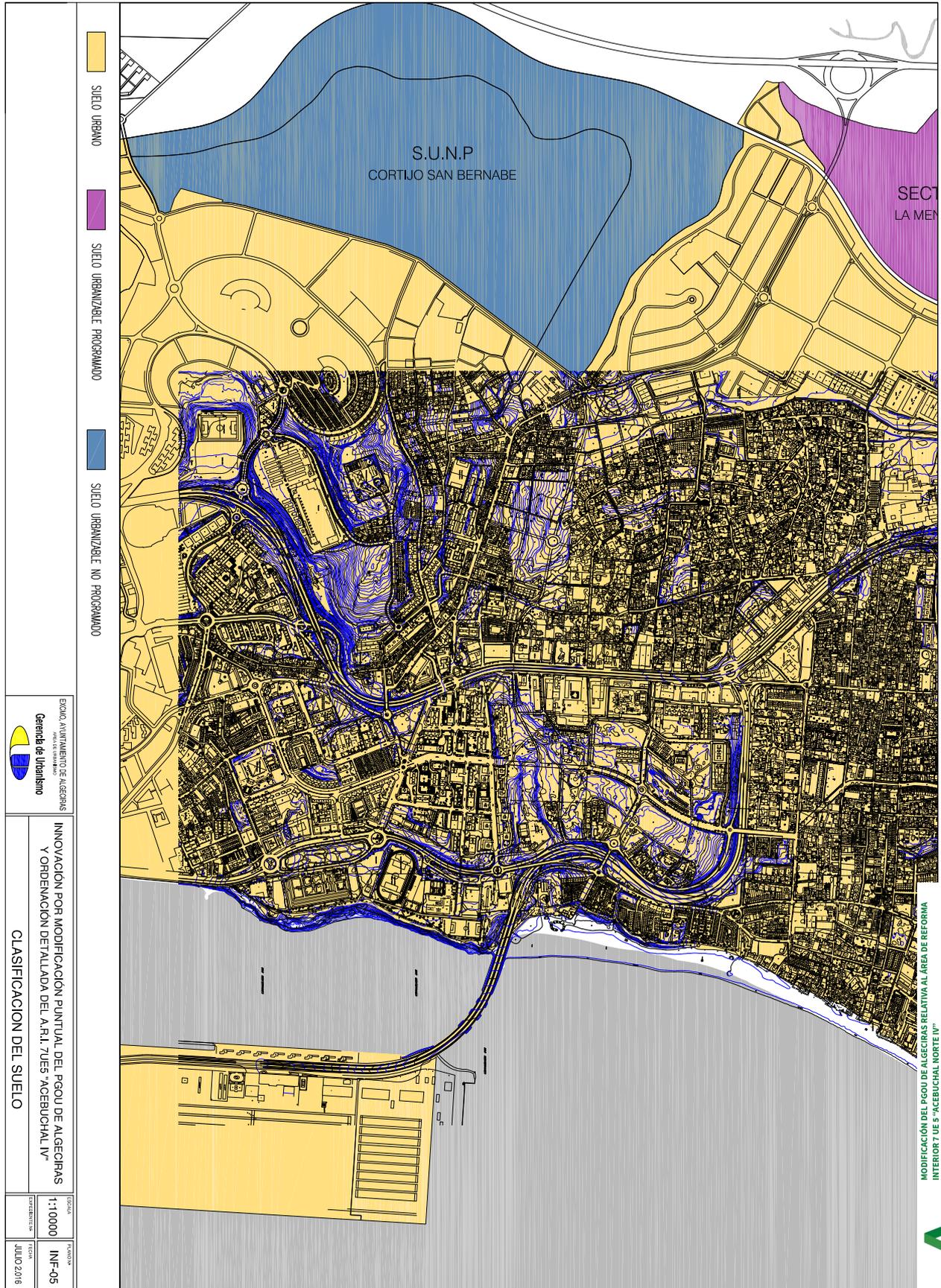

MODIFICACION DEL PGOU DE ALGERIRAS RELATIVA AL AREA DE REFORMA INTERIOR DE LA ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECION A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
 COMISIÓN DE REVISIÓN, PARTICIPACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALÍA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	74/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 74/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE LA ZONA ACEBUCHAL NOROCCIDENTAL IV

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALECIMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANIDAD

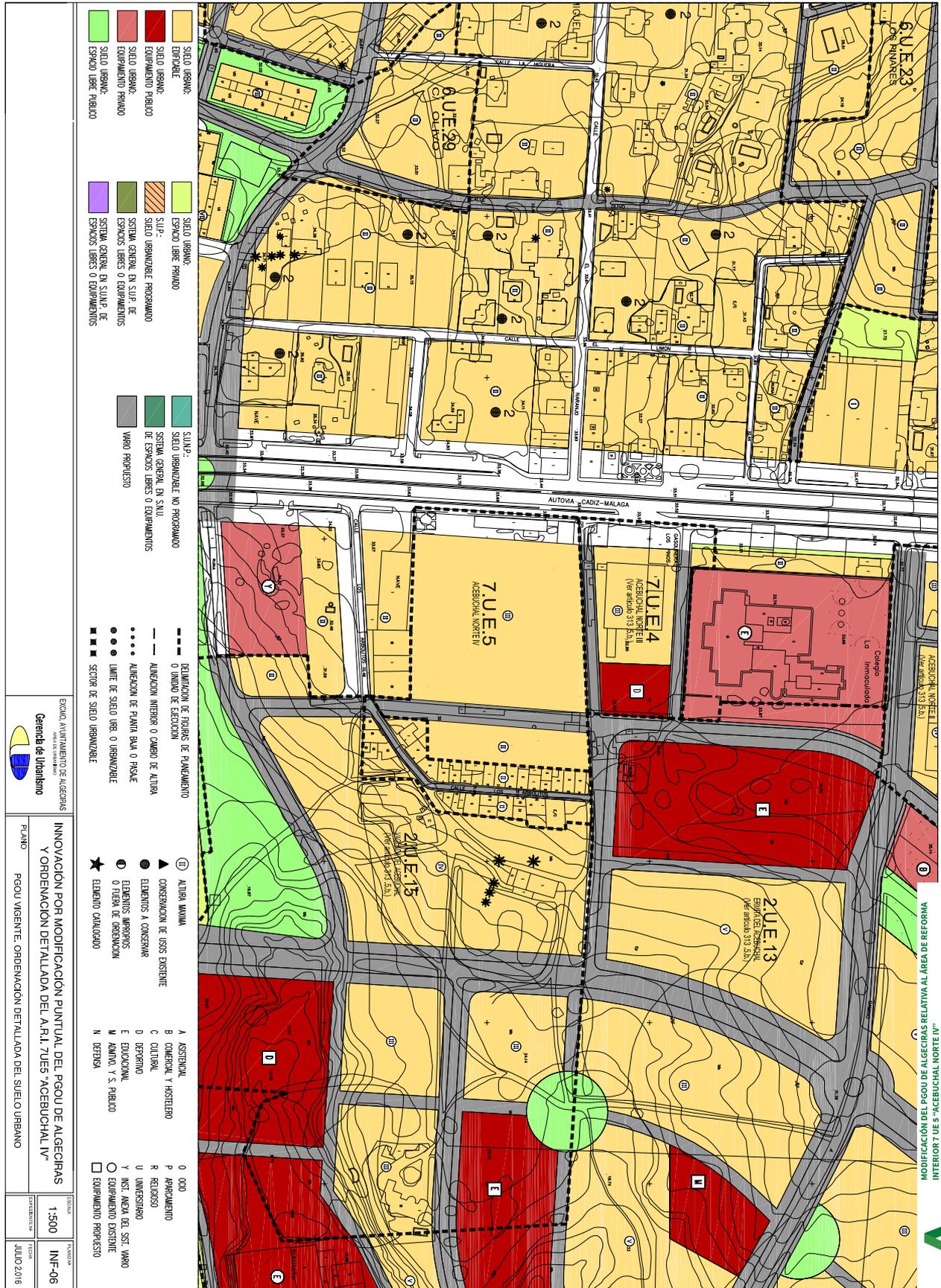
CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FORTALECIMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANIDAD

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algenciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	76/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 76/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

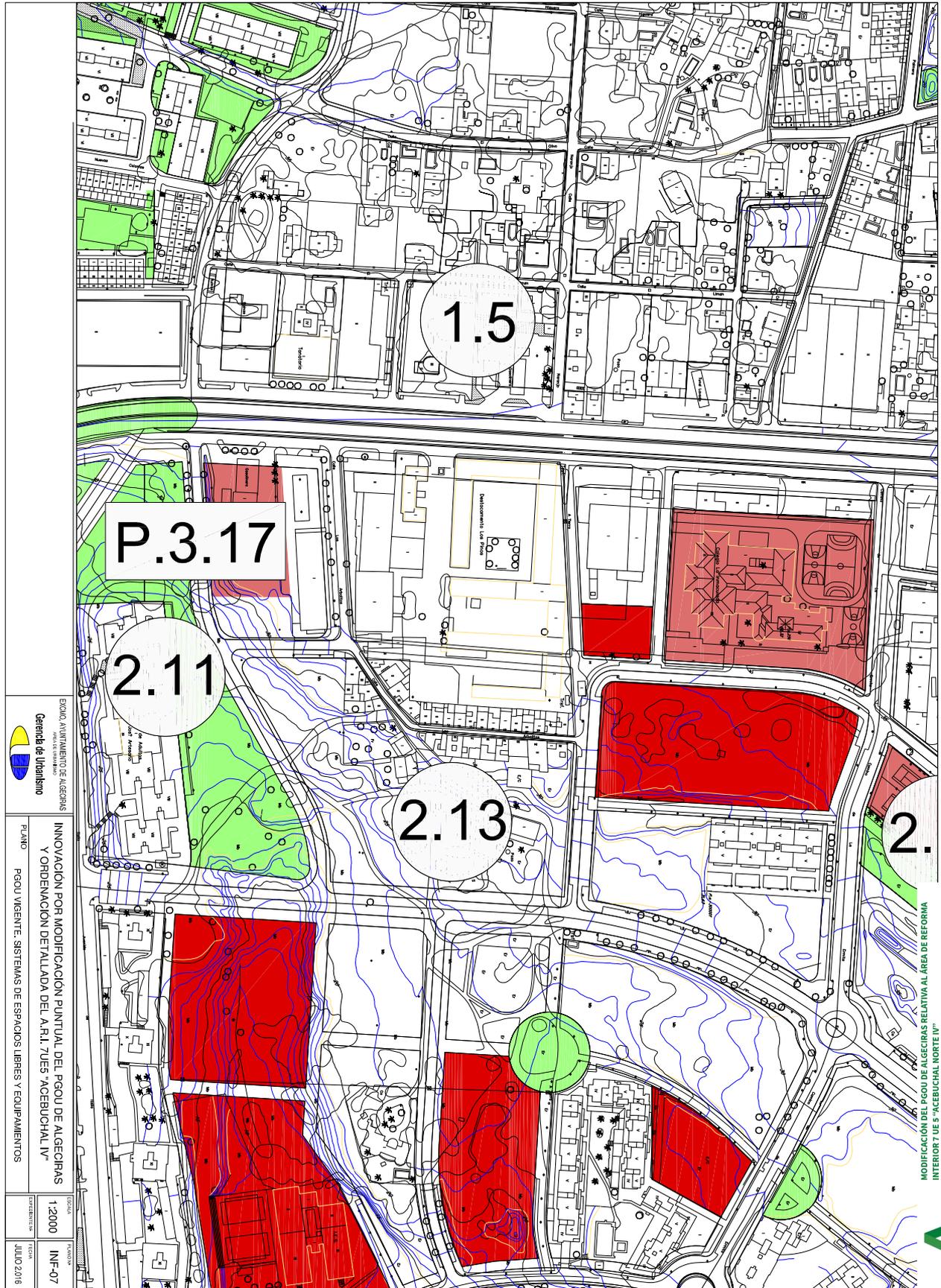


Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algceiras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	77/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 77/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
 Gerencia de Urbanismo

PLANO
 PGOU VIGENTE: SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL A.R.I. ZUES "ACEBUCHAL IV"

FECHA: 1/2000
 FECHA: INF-07
 FECHA: JULIO 2016

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE LA ACEBUCHAL NOROCCIDENTAL IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FERIA DEL SUR
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

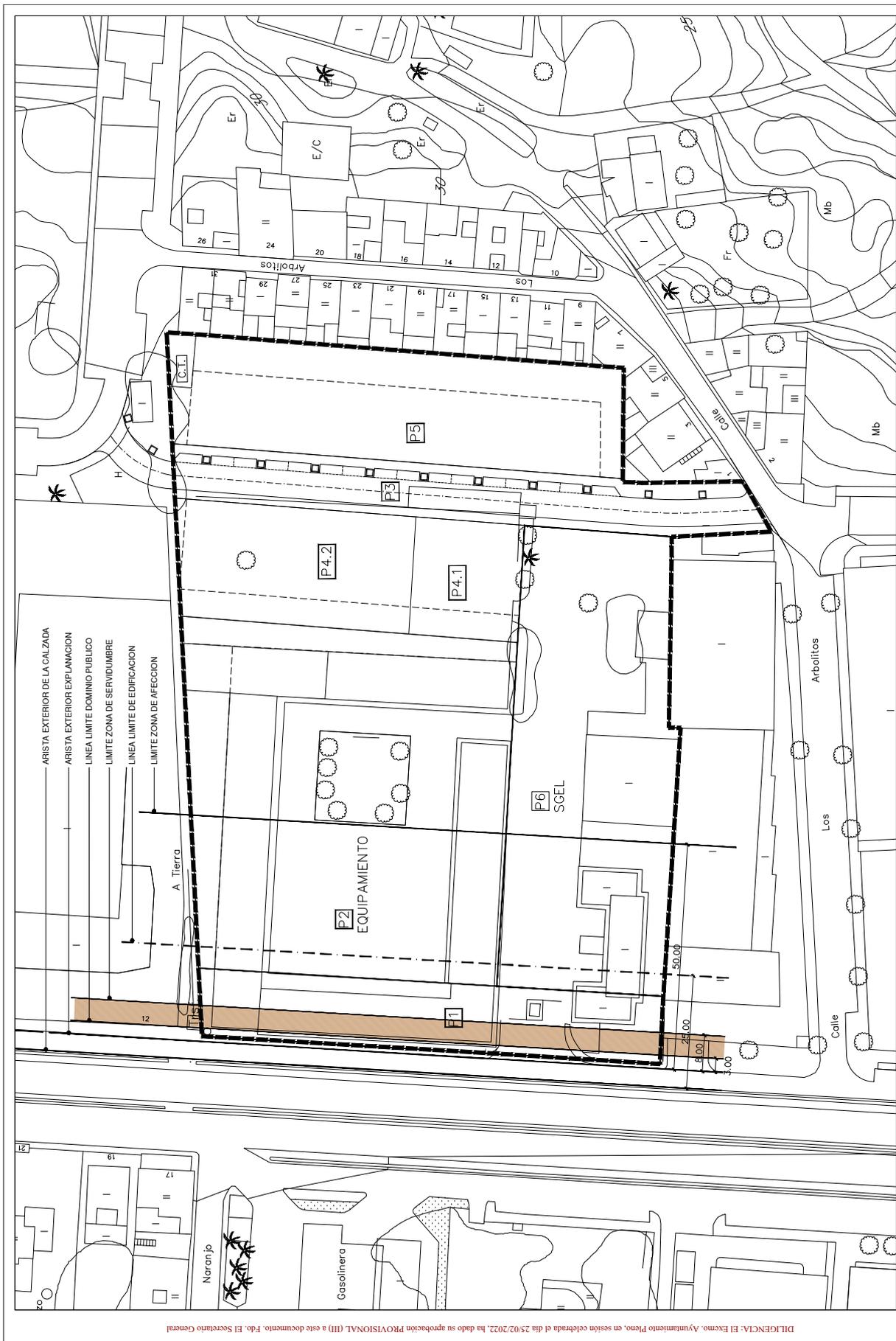


Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algceiras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	78/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 78/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



SECCION MUNICIPAL DE ALGECIRAS
Concejal de Urbanismo

INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS Y ORDENACION DETALLADA DEL A.R.I. 7.015 "ACEBUCHAL IV"
 TITULO ZONA DE PROTECCION DE LA CARRETERA ESTATAL A-7

MODIFICACION DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL AREA DE REFORMA INTERIOR 7 DE "ACEBUCHAL NORTE IV"
 ZONA DE SERVIDUMBRE



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECION A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

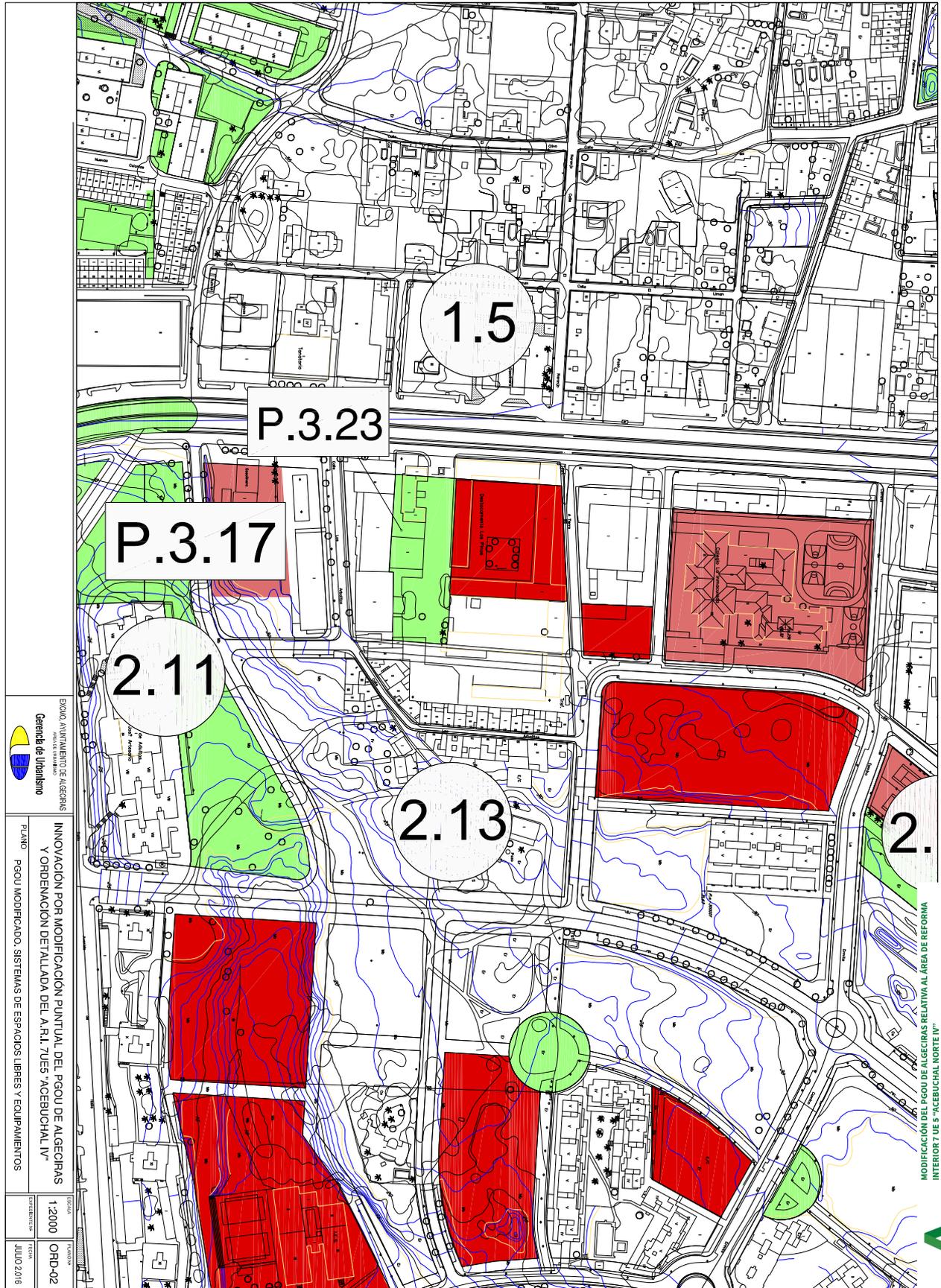
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesion celebrada el dia 25/02/2022, ha dado su aprobacion PROVISIONAL (III) a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algceiras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	79/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 79/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
 Gerencia de Urbanismo
 PLANO PGOU MODIFICADO. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
 INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL A.R.I. ZONES "ACEBUCHAL IV"

ESCALA: 1:2000
 FECHA: JULIO 2016
 ORD-02

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE "ACEBUCHAL NORTE IV"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INICIACIÓN, EMPLEO Y POLÍTICA URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

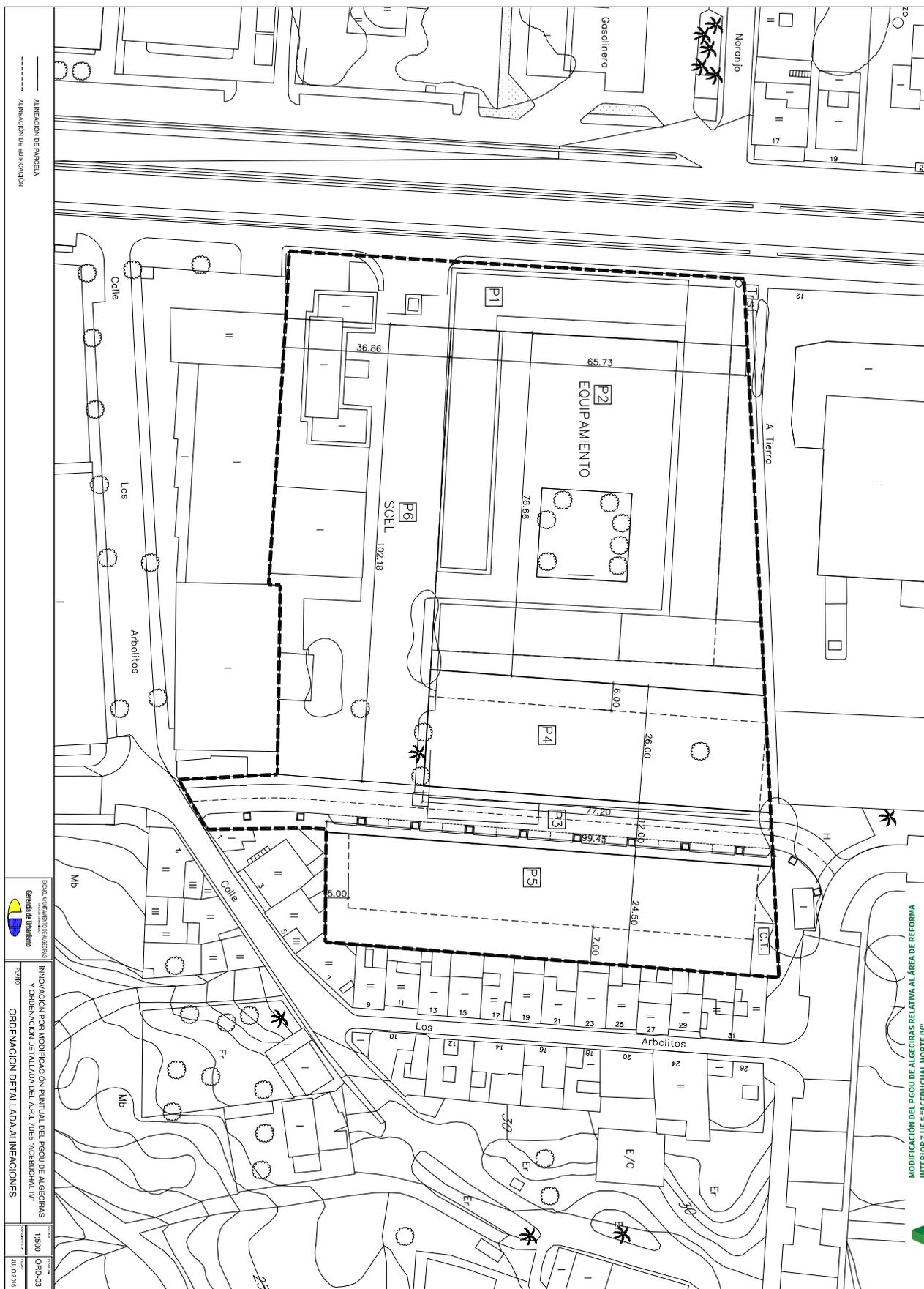


Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	81/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 81/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE E. ACEBUCHAL NORTE IV^º
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y FISCALIDAD URBANA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

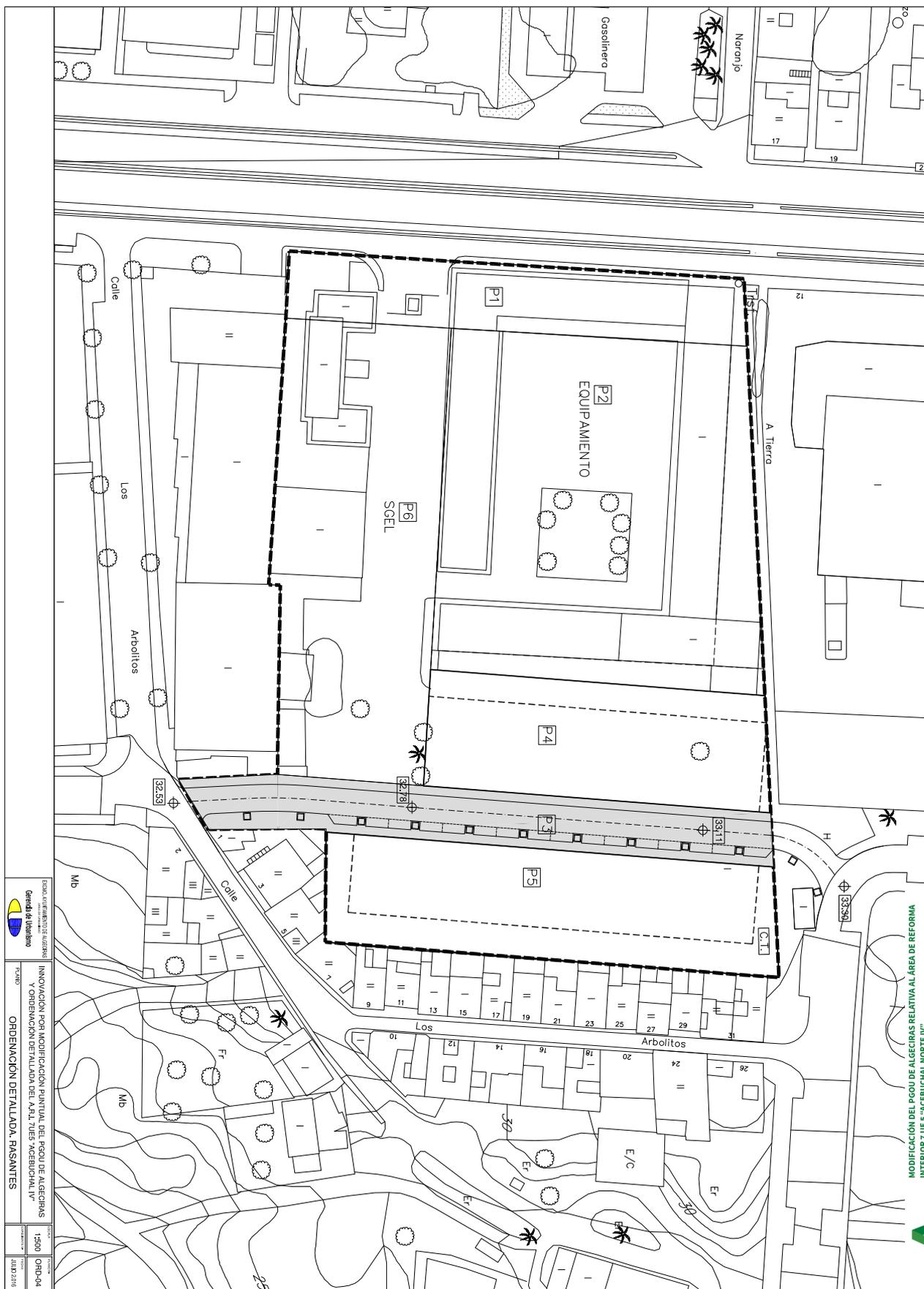


Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	82/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 82/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	




AYUNTAMIENTO DE ALGERCIAS
General de Urbanismo
 INNOVACION POR MODIFICACION PLANTAL DEL PCQU DE ALGERCIAS
 Y ORDENACION DETALLADA DEL AREA DE REFORMA AL AREA DE REFORMA
 INTERIOR Y DE LA ACEBUCHAL NORTE IV
 ORDENACION DETALLADA. PASANTES
 F.C.A.M.D.
 1500 ORD-04
 11/11/2022

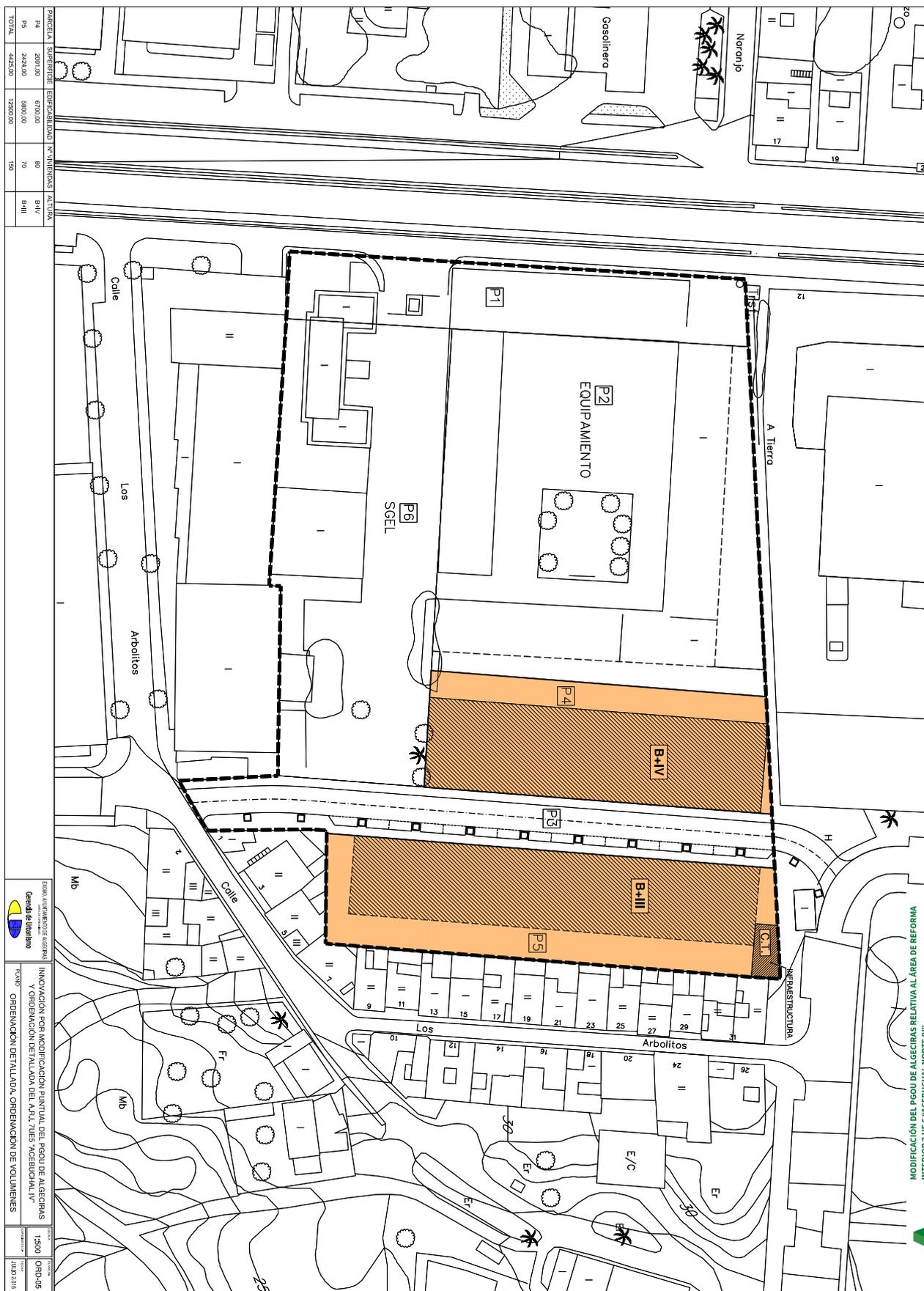

AYUNTAMIENTO DE ALGERCIAS
General de Urbanismo
 MODIFICACION DEL PCQU DE ALGERCIAS RELATIVA AL AREA DE REFORMA
 INTERIOR Y DE LA ACEBUCHAL NORTE IV
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUJECCION A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022
 SERVICIO DE PLANIFICACION URBANA Y TERRITORIO, URBANISMO Y FERIA DEL AREA DE REFORMA
 DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	83/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 83/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Y DE S. ACEBUCHAL NORTE IVº

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, PARTICIPACIÓN Y TURISMO, URBANISMO Y POLÍTICA LOCAL

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWVDRBY	Página	84/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 84/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE LA ACEBUCHAL NOROCCIDENTAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CON SUJECCIÓN A LA ORDEN DE LA CFATV DE 03/11/2022

Comunidad de Regantes, Inspección del Territorio y Vivienda

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación	IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Fecha	11/03/2022 12:47:46
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	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7CZUB3FVHTUVJDY4IWOVDRBY	Página	85/85



FIRMADO POR	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	06/06/2023	PÁGINA 85/85
VERIFICACIÓN	Pk2jmNRYXS5UJAK6B37QH66Q9C79NA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	