



# **AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-1 “BANDA DEL RIO” EN ALGECIRAS**

**PROMOTOR FINCAS ISCARI SL**

**ARQUITECTO JOSE MARIA CANO VALERO**

## INDICE DEL DOCUMENTO

<b>1</b>	<b>INTRODUCCION</b>	
1.1	Objeto del documento	2
1.2	Promotor	2
1.3	Justificación del Instrumento de Planeamiento Marco Legal	2
<b>2</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	
2.1	Situación del Area de Mejora Urbana	4
2.2	Planeamiento Vigente	5
2.3	Estructura de la Propiedad	9
2.4	Análisis del Contexto Urbano del ámbito	11
2.5	Estado actual de la parcela	13
2.6	Afecciones territoriales	13
<b>3</b>	<b>MEMORIA DE ORDENACION</b>	
3.1	Alternativas de la Ordenación	14
3.2	Descripcion de la Modificación Propuesta	16
3.3	Justificación de la Actuación de Mejora Urbana	20
3.4	Justificación Legal del presente documento.	21
3.5	Cumplimiento de la normativa urbanística vigente	23
<b>4</b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO</b>	
4.1	Estudio Economico	
<b>5</b>	<b>ANEXOS</b>	
5.1	Justificación de la innecesaridad del IMPACTO DE LA SALUD	29
5.2	Notas Registrales	30
5.3	Datos Catastrales. fichas	31
<b>6</b>	<b>PLANOS</b>	
4.1	Planos de Informacion	
4.2	Planos de Ordenacion	

# MEMORIA

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Se realiza el siguiente documento para realizar una modificación de la ordenación y de los usos de la Unidad de Ejecución UE-1, denominada "Banda del Rio", del PGOU de Algeciras, ya que actualmente con los usos establecidos en el documento general aprobado en el año 2.001, y cuyo trámite de gestión fue realizado y los documentos urbanísticos aprobados durante los años 2.007 y 2009, no ha sido posible su desarrollo, siendo actualmente un espacio residual y abandonado en el centro de la ciudad de Algeciras.

De acuerdo la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (LISTA), se pretende realizar una Actuación de Transformación Urbanística y Mejora Urbana, mediante la redacción del presente PLAN DE REFORMA INTERIOR, para lo cual se redacta el presente AVANCE

### 1.2 PROMOTOR DEL PRESENTE DOCUMENTO

El promotor de la presente actuación es la sociedad:

FINCAS ISCARI SL  
Con CIF B19628593  
Y domicilio en Avenida de Poniente 23,  
18100 ARMILLA, (GRANADA)

El cual actúa como propietario único de todas las parcela privadas.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO MARCO LEGAL

Este documento de modificación de plan especial se redacta al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante LISTA), que entró en vigor el 24 de diciembre de 2021. La competencia de su tramitación y aprobación corresponde al municipio en virtud del artículo 75 de la LISTA, al ser una innovación que no tiene incidencia supralocal.

En virtud de la Disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de la citada LISTA, referente a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes en suelo urbano, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

El artículo 29 de la LISTA define las actuaciones de reforma interior como aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Por ello se estima que el instrumento de ordenación urbanística detallada para desarrollar los objetivos que se pretenden es el PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Con respecto al procedimiento a seguir, la iniciativa para esta actuación de transformación urbana corresponde al único propietario, como titular de los suelos afectados, junto con el Ayuntamiento de Algeciras.

Se inicia el procedimiento con la elaboración de este documento de Avance, en virtud de su artículo 77, en el que se determina preceptiva la aprobación de un Avance en los documentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. Este Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de la tramitación ambiental.

El artículo 40.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que se encuentran sometidos a evaluación estratégica simplificada los planes de reforma interior, así como sus revisiones y modificaciones.

Una vez aprobado este documento de Avance, se someterá a información pública por un periodo no inferior a veinte días y tendrá la consideración de versión preliminar del plan en lo que respecta a la tramitación ambiental.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a la participación ciudadana en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1 SITUACION Y DELIMITACION DEL AREA DE MEJORA URBANA

De acuerdo con el plano que se adjunta el área de actuación ocupa un vacío urbano situado en el centro de la población, con una superficie de 15.818,00 m<sup>2</sup>, y con los siguientes límites.

- Al norte con la calle Carteya y la estación de autobuses
- Al sur con la calle Aníbal y diversos edificios con fachada a la citada calle.
- Al Oeste con la prolongación de la calle Carteya y el puente de la avenida Gesto por la Paz
- Y al Este con la calle Aníbal y el final de la alameda que conecta con la entrada principal del Puerto de la ciudad





Dicho Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente en 27 de julio de 2009, y el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente en 1 de septiembre de 2009, siendo inscrito en el Registro de la Propiedad.

Posteriormente se tramitó un Proyecto de Urbanización, no habiendo llegado a la aprobación definitiva, y por supuesto las obras no comenzaron.

Debido a la crisis económica, la empresa INMOBISA, propietaria única de la Unidad Urbanística, entro en suspensión de pagos, quedándose el suelo utilizado en los últimos años para aparcamientos.

Las determinaciones urbanísticas existentes en la ficha del Plan General son las siguientes:

- Calificación del suelo: Urbano No Consolidado
- Aprovechamiento tipo: 1,00 ua/m<sup>2</sup>
- Superficie de la Actuación 15.580,00 m<sup>2</sup> de suelo
- Nº máximo de viviendas 121 unidades
- Máxima edificabilidad 15.580,00 m<sup>2</sup> techo
- Sistema de Actuación: Compensación
- Condiciones de Edificación
- Tipología Unifamiliar en Hilera altura 2 plantas
  - Bloque vertical altura 4 plantas
  - Bloque horizontal altura 2 plantas
- Programa de actuación: Estudio de Detalle I1
  - Proyecto de Urbanización I1
  - Periodo de Ejecución I2
- Terrenos de cesión obligatoria:
  - Espacios libres públicos 2.161,00 m<sup>2</sup> de suelo
  - Espacios libres privados 3.233,00 m<sup>2</sup> de suelo
- Suelo neto edificable 8.453,00 m<sup>2</sup> de suelo.
- Cesión de aprovech. al Ayuntamiento libre de cargas urbanísticas = 10%
- Condiciones de uso Las establecidas en la Sección primera, Título X, capítulo 2, de las Normas Urbanísticas.

El Estudio de Detalle, como documento previo para el establecimiento de las alineaciones y rasantes finales, fue aprobado definitivamente el 1 de julio de 2009 y posteriormente el Proyecto de Reparcelación, necesario para distribuir las cargas y beneficios el día 1 de septiembre de 2009, estando todas las nuevas parcelas de reemplazo inscritas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la ordenación aprobada.

La ordenación aprobada, queda grafiada en el plano adjunto:



Y las características urbanísticas de cada una de las parcela:

-  VIARIO PUBLICO
-  ESPACIO LIBRE PUBLICO
-  ESPACIO LIBRE PRIVADO
-  RESIDENCIAL BLOQUE EN ALTURA

MANZANA	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA
A	982,00 m <sup>2</sup>	3.569,95 m <sup>2</sup>	IV
B	2.485,88 m <sup>2</sup>	6.494,80 m <sup>2</sup>	IV
C	1.593,00 m <sup>2</sup>	3.815,60 m <sup>2</sup>	IV-III
D	826,45 m <sup>2</sup>	1.097,65 m <sup>2</sup>	IV-III
E	620,55 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	II
F	689,00 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	II
espacio libre público	2.166,00 m <sup>2</sup>	—	
espacio libre privado	3.578,00 m <sup>2</sup>	—	
viarío público	2.877,12 m <sup>2</sup>	—	
<b>TOTAL</b>	<b>15.818 m<sup>2</sup></b>	<b>15.818 m<sup>2</sup></b>	



AREA DE ACTUACION  
SUPERFICIE: 15.818 m<sup>2</sup>

Con esta ordenación se tramitó y aprobó el correspondiente PROYECTO DE REPARCELACION cediendo al ayuntamiento las parcelas de dominio público y la parcela A completa, para cumplir con la cesión del 10%, y el resto de los excesos de aprovechamientos que no eran patrimonializados por los propietarios del suelo.

Posteriormente se tramitó el Proyecto de Urbanización, sin llegar a la aprobación definitiva, pero si habiéndose concedido y aprobado los distintos puntos de conexión de las infraestructuras urbanas a las distintas compañías suministradoras.

La obra no se ejecutó debido a la crisis económica financiera de los años 2.008 y posteriores, lo que obligó a entrar a la empresa promotora INMOBISA, propietaria única de todos los terrenos iniciales del sector, en concurso de acreedores, por lo que las obras de urbanización, no comenzaron.

En estos últimos años ha habido varios intentos por parte de algunos promotores que se habían adjudicado parte de las propiedades de Inmobisa de realizar la promoción del suelo residencial, pero no se llevaron a cabo debido a una serie de circunstancias que a continuación describimos:

- Las propiedades de las distintas parcelas que conforman el área de actuación, al entrar en Concurso el anterior propietario de la totalidad de la actuación, ha quedado divididas entre distintas sociedades que se han adjudicado las distintas parcelas, ya sea por deudas previas o por subastas, dentro del concurso de acreedores, por lo que no existe ningún propietario que haya tenido mayoría del sector, en estos últimos años, y por tanto posibilidades de terminar de gestionar la unidad, con la ejecución de las obras de urbanización..
- El importe total de las obras de urbanización, es elevado, sobre todo para realizar las conexiones a las distintas infraestructuras urbanísticas.
- Por tanto este coste unido al valor de las distintas parcelas de suelo para uso residencial, ha estado y está por encima del valor de mercado de la vivienda media en Algeciras, lo que ha hecho y hace inviable la promoción de la misma..
- También, la construcción del acceso central al centro de Algeciras, de acuerdo con lo establecido en el Plan General, no se va a realizar en los próximos años, debido sobre todo a la falta de presupuesto por parte del Gobierno Central, por lo que el sector queda y quedará situado en un fondo de saco, dentro de la zona central que ocupa en la ciudad
- A esto hay que añadir que la accesibilidad del suelo es complicada en las circunstancias actuales, ya que no es posible el giro a la izquierda, por parte del los coches que quieren acceder desde el paseo marítimo.

Todos los factores descritos anteriormente, sumado al tiempo que llevamos con las distintas crisis, ha originado que en los últimos diez años este espacio urbano, que ocupa una superficie de más de 15.000 m<sup>2</sup>, y situado en un lugar significativo, en el centro de la ciudad junto a la estación de autobuses y del ferrocarril, se encuentre prácticamente abandonado y degradado.



Dichas parcelas tienen pormenorizadamente, las siguientes características urbanísticas:

<b>PARCELA 1</b>	
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL ALTURA
SUPERFICIE	982,00 m2s
EDIFICABILIDAD	3.569,95 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.897 ?
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL por compra a Carbonell Figueras SL

<b>PARCELA 2</b>	
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL ALTURA
SUPERFICIE	2.485,88 m2s
EDIFICABILIDAD	6.494,80 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.899
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL

<b>PARCELA 3</b>	
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL ALTURA
SUPERFICIE	1.593,00 m2s
EDIFICABILIDAD	3.815,60 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.801
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL

<b>PARCELA 4</b>	
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL ALTURA
SUPERFICIE	626,45 m2s
EDIFICABILIDAD	1.097,85 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.897 ?
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL por compra a Costa Sur SL

<b>PARCELA 5</b>	
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL ALTURA
SUPERFICIE	620,55 m2s
EDIFICABILIDAD	420,00 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.897 ?
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL por compra a Costa sur SL

<b>PARCELA 6</b>	
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL ALTURA
SUPERFICIE	689,00 m2s
EDIFICABILIDAD	420,00 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.897 ?
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL por compra a Costa sur SL

<b>PARCELA 7</b>	
USO PORMENORIZADO	ESPACIO LIBRE PRIVADO
SUPERFICIE	807,55 m2s
EDIFICABILIDAD	0
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.897 ?
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL por compra a Carbonell Figueras SL

PARCELA 8	
USO PORMENORIZADO	ESPACIO LIBRE PRIVADO
SUPERFICIE	2.770,45 m2s
EDIFICABILIDAD	0
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	87.897 ?
PROPIETARIO ACTUAL	FINCAS ISCARI SL

PARCELA 9	
USO PORMENORIZADO	ESPACIO LIBRE PUBLICO
SUPERFICIE	2.166,00 m2s
EDIFICABILIDAD	0
REFERENCIA CATASTRAL	9807247TF7090N0001ZS
REFERENCIA REGISTRAL	-
PROPIETARIO ACTUAL	AYUNTAMIENTO ALGECIRAS

PARCELA 10	
USO PORMENORIZADO	VIARIO PUBLICO
SUPERFICIE	2.495,12 m2s
EDIFICABILIDAD	420,00 m2t
REFERENCIA CATASTRAL	-
REFERENCIA REGISTRAL	-
PROPIETARIO ACTUAL	AYUNTAMIENTO ALGECIRAS

PARCELA 11	
USO PORMENORIZADO	VIARIO PUBLICO
SUPERFICIE	382,00 m2s
EDIFICABILIDAD	0
REFERENCIA CATASTRAL	-
REFERENCIA REGISTRAL	-
PROPIETARIO ACTUAL	AYUNTAMIENTO ALGECIRAS

## 2.4 ANALISIS DEL CONTEXTO URBANO DEL AMBITO

La parcela se encuentra situada en el centro de la ciudad, junto a la estación de autobuses y la estación de ferrocarril, por lo que representa un espacio de bastante importancia para el desarrollo de la ciudad de Algeciras.

Se encuentra en la antigua margen del Arrollo de la Miel y hasta hace poco estaba ocupada por algunas naves industriales, ya demolidas, encontrándose en una vaguada natural, entre dos elevaciones importantes de la ciudad, el parque del hotel Reina Cristina y la Plaza Alta.

Por esta vaguada natural, discurre actualmente el arroyo, el cual se encuentra soterrado con unas placas de hormigón, que lo cubren, siguiendo el trazado de la calle Carteya.

Este arroyo que desemboca en la zona del Puerto de Algeciras y tiene su origen en o nacimiento en la vecina Sierra del Bujeo, en el parque natural de los Alcornocales, fue antiguamente un espacio importante de la antigua ciudad, que hacía las veces de puerto natural.

De acuerdo con la planificación establecida en el actual Plan General de Algeciras, esta Unidad de Ejecución estaría situada en la fachada al futuro Acceso Central de la ciudad, acceso principal, ya que conectaba directamente con el puerto, por lo que estaba situada en un lugar totalmente centralizado de la ciudad,

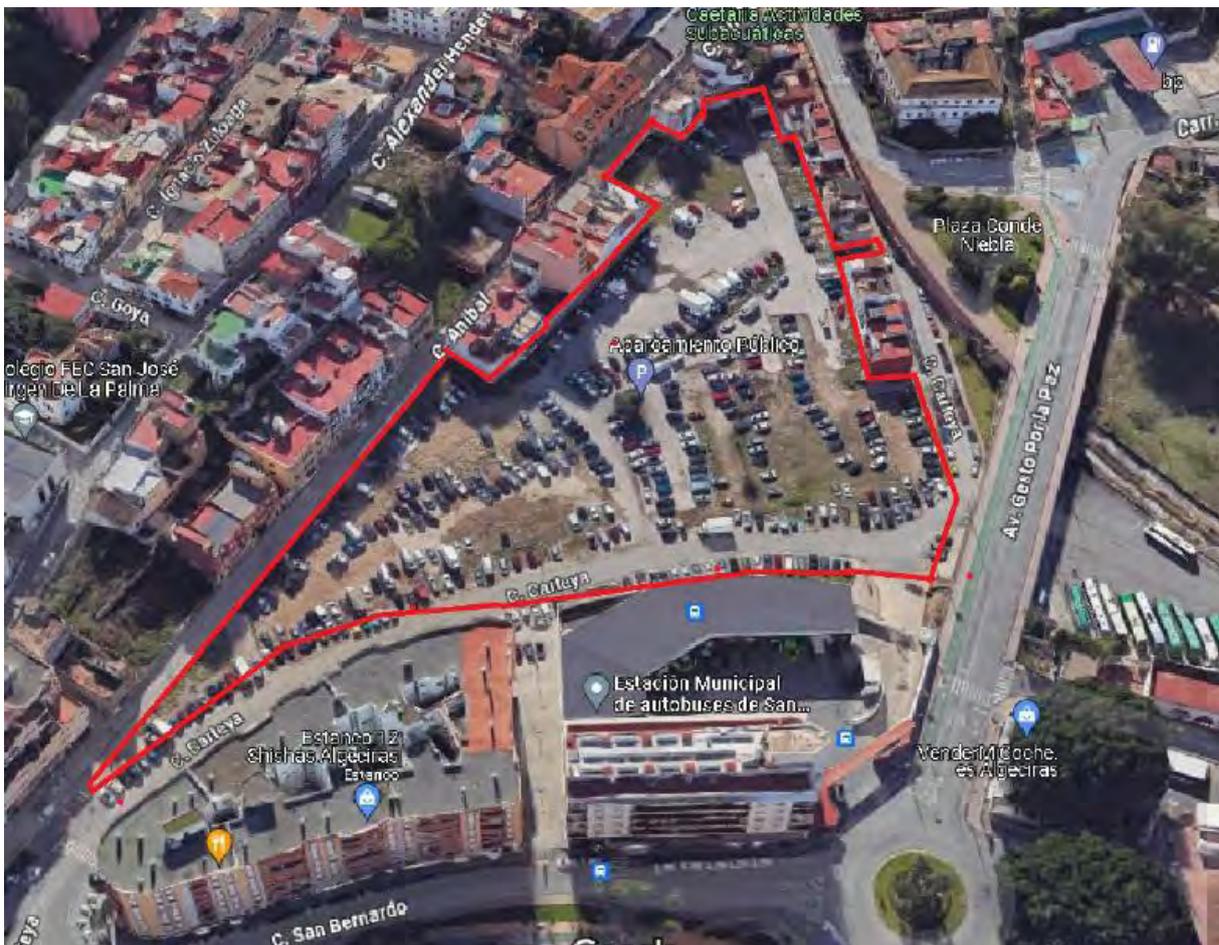
Debido a circunstancias económicas y de gestión urbanística, esta actuación del nuevo acceso, no tiene ningún futuro, por lo que este sector, aunque se encuentra situado en un lugar céntrico en la población, queda ubicado al final en una especie de fondo de saco situado al final de la reciente nueva alameda que ocupa la calle Juan de la Cierva, cerrado por la avenida Gesto por la Paz, que discurre en un nivel superior y por acceso de la línea de ferrocarril al puerto .

Actualmente es un espacio baldío, sin urbanizar y sin uso definido (aparcamiento marginal), que interrumpe la conexión entre el barrio de la Piñera y la zona alta de la calle Aníbal hacia la parte baja del centro de la ciudad.

Por otra parte, la marginación de esta zona de la ciudad ha originado un paisaje urbano deprimido, con edificios ruinosos y medianeras degradadas, no adecuada para una ciudad como Algeciras .

Por tanto cualquier actuación que integre este espacio en la ciudad, dotando de una accesibilidad rodada y peatonal las diversas calles que rodean esta zona es de vital importancia para este entorno urbano.

La imagen aérea actual de dicho espacio es:



## 2.5 DELIMITACION DE LA ZONA DE ACTUACION

**JOSE MARIA CANO VALERO** arquitecto.

El ámbito de la presente actuación se corresponde con el delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, con la delimitación correspondiente a la Unidad de Ejecución nº1, denominada "Banda del Rio", aunque la zona que corresponde a la urbanización, es más amplia al proponer la construcción de una nueva rotonda en el cruce de las calles San Bernardo y Carteya, delante de la Capilla del Santo Cristo de la Alameda, para facilitar el acceso a la nueva ordenación y resolver el giro a la izquierda en el citado cruce.

## 2.6 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

La actuación propuesta no tiene implicaciones territoriales por desarrollar alrededor de suelo urbano y además no afecta a otros municipios, ni a los instrumentos de ordenación territorial. No obstante, se valoran las siguientes afecciones:

### **Afecciones ambientales**

La nueva redacción del artículo 40, apartado 4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tras la aprobación de la LISTA, es la siguiente:

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Por lo que este plan de reforma interior se redactará con evaluación ambiental estratégica simplificada y, como se ha citado anteriormente, este Avance tendrá la consideración de versión preliminar del plan en la tramitación ambiental.

### **Afecciones patrimoniales**

Al estar fuera del casco histórico y no tener ningún edificio dentro del área de actuación, no está sujeto a ninguna afección de tipo cultural

### **Afecciones en materia de aguas.**

Actualmente la calle Carteya que cruza toda el área de actuación y da acceso a la Estación de Autobuses, está situada sobre un tablero de losas de hormigón, que tapa la parte del arroyo de la Miel, que desagua hacia el puerto.

El trazado de esta calle, que en planeamiento aprobado se traslada hacia el sur, queda convertido en gran parte de su trazado en zona verde y aparcamientos, por lo que no existe ningún problema para mantener el tablero que existe en la actualidad.

### 3.- MEMORIA DE ORDENACION

#### 3.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Dentro de las determinaciones establecidas y reguladas para el sector, se plantean las siguientes alternativas de ordenación, con el fin de poder elegir la óptima entre las diversas estudiadas:

Estas alternativas serían:

- **Alternativa 1.** La alternativa 1 consistiría en mantener la actual ordenación aprobada, destinada fundamentalmente a uso residencial.

Esta ordenación tendría una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un total de 150 viviendas de tope máximo, con una zona libre privada en el centro de la parcela rodeada de bloques de diversas alturas.

Esta alternativa mantendría la situación actual de paralización de más de 15 años de su desarrollo urbanístico por su falta de viabilidad económica.



DISEÑO ALTERNATIVA 1

- **Alternativa 2:** La alternativa 2 consistiría en realizar una modificación interior de los usos sustituyendo el uso residencial por los usos de equipamientos y comercial, manteniendo la idea original de ordenación aprobada, con la zona de espacios libres públicos en la misma situación.

El espacio libre de uso privado se convierte en una zona de aparcamientos semi públicos, y los edificios comerciales se colocan alrededor del mismo.

Se coloca una rotonda en al fondo de la ordenación para conseguir una salida y conexión del tráfico rodado hacia la rotonda situada delante de la estación de ferrocarril y manteniendo las vías de accesos existentes en la periferia, tal y como se indica en la foto adjunta:

Esta solución necesitaría el permiso de los propietarios de la Estación de Autobuses.



DISEÑO ALTERNATIVA 2

- **Alternativa 3:** La ordenación central sería como la alternativa 2, añadiendo además una serie de actuaciones fuera de la unidad para mejorar la accesibilidad y movilidad, mejorando la integración de esta unidad que actualmente se encuentra en un fondo de saco.

Además se elimina la conexión por la estación de autobuses, que en principio necesitaría permiso de los propietarios de la citada estación, pudiéndose realizar este enlace posteriormente.

Con esta nueva ordenación se amplía el área de actuación, hasta la unión situada al norte de las calles Carteya con calle San Bernardo, en esta zona se ha realizado una rotonda para poder realizar el giro a la izquierda y facilitar el acceso a la nueva ordenación.

Para realizar la rotonda se suprimen una serie de aparcamientos que se trasladan, en mayor número al espacio existente entre la calle Carteya y el bloque de viviendas situado entre esta vía y la calle San Bernardo.



DISEÑO ALTERNATIVA 3

### 3.2 DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

De las tres alternativas consideradas en el punto anterior se ha elegido la ALTERNATIVA 3, al considerar que cumple mejor con las expectativas del planeamiento al mejorar la accesibilidad de la parcela y del entorno urbano, ya que dota a la parcela no solo de un equipamiento comercial, sino también de otro asistencial privado, con lo cual se mejoran las dotaciones urbanas del entorno y se mejora la accesibilidad del entorno.

Por lo tanto en el presente documento se propone cambiar el uso residencial, actualmente existente en el Plan General, por un uso dedicado a equipamiento comercial y social que renueve, potencie y desarrolle esta zona central de la ciudad, para su utilización por parte del ciudadano y su integración en esta.

Urbanísticamente, sería un realizar un cambio del USO GLOBAL RESIDENCIAL, previsto en el PGOU, por el USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS (USO GLOBAL D), de acuerdo con la normativa del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras.

Para realizar esta modificación, es necesario realizar modificaciones en el parcelario aprobado en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación, alterándolos en el siguiente sentido:

- Se baja las alturas de los edificios a excepción del situado al fondo, que mantiene las cuatro plantas y se utiliza para tapar las medianeras existentes.
- Se mantiene la situación central del espacio libre privado, ampliando su superficie, par uso de aparcamiento de la zona comercial.
- Se divide la zona verde publica en dos parcelas, una en la esquina norte de la unidad, la cual termina en pico, y es difícil de resolver para la construcción de un edificio, y a la vez sirve de unión y continuación de la alameda, recientemente urbanizada por el ayuntamiento.
- Se reduce la superficie ocupada por la edificación, ampliando las dotaciones públicas de zonas verdes y viario.

Por otra parte, también es necesario realizar modificaciones en las zonas exteriores a la Unidad urbanística, realizando las modificaciones necesarias encaminadas a mejorar la accesibilidad y movilidad del mismo, ya que actualmente, hasta que no se realice el acceso central, este queda situado en un fondo de saco de difícil acceso..

Con el cambio del uso en este núcleo, no solo se revitaliza y conecta esta zona de la ciudad con el eje comercial del mercado de abastos y el centro administrativo, sino que se pretende evitar en lo posible el tráfico rodado, favoreciendo los accesos peatonales, a esta nueva aérea comercial desde las zonas urbanas situadas al oeste del sector, creando nuevos núcleos de escaleras y ascensores para acceso de personas con movilidad reducida, a través del puente situado sobre el ferrocarril en la avenida Gesto por la Paz,

Para ello la presente actuación incluirá las siguientes actuaciones de mejora urbana dentro y fuera del área de actuación:

- Para mejorar la accesibilidad de tráfico rodado al área de actuación, para lo cual se diseña una nueva rotonda en el cruce de las calles Carteya y San Bernardo, que no solo sirve de acceso a la actuación propuesta, sino que mejora el acceso de autobuses a la estación, evitando teniendo que recorrer el camino hasta la siguiente rotonda (estación de FCC), para realizar el giro y poder acceder por la dercha hacia la zona posterior de la estación de autobuses.
- De acuerdo con técnicos de la estación de autobuses, sería necesaria esta rotonda para que los autobuses tengan facilidad de acceso por la parte posterior de la estación, evitando el tafico de la rotonda situada delante de la estación de ferrocarril.

- Por otra parte, existe una gran cantidad de población en la zona oeste y sur de la actuación, situadas al otro lado del puente de la avda. Gesto por la Paz, por lo que se prevé acceso de gran cantidad de público, mejorando y ampliando los dos accesos peatonales existentes en los extremos del puente, construyendo escaleras mas anchas y cómodas y ascensores de dimensiones aptas para personas de movilidad reducida.
- Por otra parte se amplían las superficies, dentro de la Unidad urbanística de las dotaciones de uso público y del viario
- También se amplía la superficie de Espacios libres privados, que se utilizan para aparcamientos de los comercios allí instalados
- En la calle Carteya, que sirve de acceso principal a la nueva ordenación, se establece una nueva banda de aparcamientos, ordenando un vacío urbano existente, para facilitar el aparcamiento de los usuarios del comercial.
- Desde el punto de vista espacial. se elimina el bloque que en el Estudio de Detalle aprobado se colocaba al frente de la actuación, sustituyéndolo por una zona verde que amplía el espacio visual como continuación de la alameda existente, construyendo edificios bajos de una planta con uso comercial, y estableciendo en la parte final de la actuación, como cierre visual del paisaje un edificio de cuatro plantas para una residencia de personas mayores.
- Este edificio sirve para tapar las medianeras pertenecientes a los edificios existentes fuera del área de actuación, en la parte del fondo, en muy mal estado de conservación, que actualmente dan mal imagen a la ciudad.
- Se introducen mejoras en la accesibilidad, ya que se proyectan dos rotondas, una de acceso, en el cruce de las calles San Bernabé y Carteya y otra al final del fondo de saco, para que sirva de giro al tráfico que se genere.
- En el centro de la parcela se sitúa un edificio de una planta en una parcela de unos 2.500,00 m<sup>2</sup>, para ser ocupado por una mediana superficie, rodeado del espacio libre de uso privado, que en este caso será utilizado como aparcamiento de la superficie comercial.
- En la parcela situada en el triangulo de la entrada, además de la zona verde publica se encuentra situada otra parcela para equipamiento comercial, con dos plantas de altura, con una superficie aproximada de 1.100,00 m<sup>2</sup>.
- En la parcela situada al fondo, se situara un edificio para un uso pormenorizado de equipamiento privado, tipo D3, Sanitario o Asistencial, con una altura de cuatro plantas, para evitar las traseras mal conservadas de las viviendas allí existentes.
- Se aumenta de sección el viario central que se corresponde con la calle Carteya, con una sección de 6,50 mts de calzada, y dos Acerados a los lados de 3 mts cada uno de ellos.
- Los aparcamientos se sitúan, por una parte en el centro de la parcela, junto a la superficie comercial, con un total de 120 unidades y fuera de la actuación, mediante la urbanización y ordenación de los aparcamientos existentes en la otra parte del viario, en la fachada trasera del edificio Magnolia, situado en la calle San Bernardo nº 3, con un total de 64 unidades.

El plano de la ordenación propuesta es el siguiente:



Siendo el cuadro de usos y superficies el siguiente:

PARCELA	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS
A	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.658,57 m <sup>2</sup>	0	0
B	ESPACIO LIBRE PUBLICO	520,28 m <sup>2</sup>	0	0
C	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	1.230,23 m <sup>2</sup>	2.120,00 m <sup>2</sup>	2
D	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	2.293,50 m <sup>2</sup>	2.293,50 m <sup>2</sup>	1
E	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	1.775,94 m <sup>2</sup>	6.900,00 m <sup>2</sup>	4
F	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	445,55 m <sup>2</sup>	556,00 m <sup>2</sup>	2
G	ESPACIO LIBRE PRIVADO	4.483,77 m <sup>2</sup>	0	0
H	VIARIO	2.875,67 m <sup>2</sup>	0	0
I	VIARIO	269,68 m <sup>2</sup>	0	0
J	VIARIO	264,81 m <sup>2</sup>	0	0
TOTAL		15.818,00 m <sup>2</sup>	11.869,50 m <sup>2</sup>	

■■■■■■■■■■ AREA DE ACTUACION  
SUPERFICIE: 15.818,00 m<sup>2</sup>

Por tanto, con la siguiente ordenación, se puede establecer lo siguiente:

La superficie de ordenación es la misma, aunque se actúa fuera de la misma, construyendo una rotonda en la zona norte, fuera del área de actuación, en el cruce

de las calles San Bernardo y Carteya, delante de la estación de bombeo existente, la cual favorece la circulación en este punto, ya que sin esta, sería imposible el giro a la izquierda para el acceso a la calle Carteya y al pequeño centro comercial.

También la situación de esta rotonda favorece el acceso de los autobuses a su estación y zona de aparcamiento, situada bajo el puente.

Por otra parte se sitúa otra rotonda al final de la calle Carteya, junto la entrada de la Estación de Autobuses, la cual sirve de giro para esto y al tráfico generado en dicha calle.

En cuanto a los usos, se establece un Uso Global de EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS, que permitirá instalar unos usos pormenorizados, tipo D4 y D6 para unas actividades de Agrupaciones de Centros y Servicios Terciarios, con distintos edificios para usos Comerciales, que incluyan algunos servicios de Hostelería.

Por otra parte, también se reserva la parcela E, para el usos denominado D3, para poder edificar un Centro privado Asistencial para personas mayores, en cuatro plantas de altura que sirva para tapar las medianeras situadas al fondo de la zona de actuación.

Con respecto a la ordenación general, se define una parcela central de 2.293,00 m<sup>2</sup> para un mediana superficie, que sirva de núcleo central de todo el sector, rodeado de una parcela de Espacio libre de uso privado, para aparcamiento de dicho establecimiento comercial, estando colocadas las demás parcelas alrededor de esta.

Las superficies resultantes implican un incremento de las parcelas públicas de cesión obligatorias, al incrementarse la superficie el viario y de los espacios libres de uso público. También se incrementa el espacio libre de uso privado, en este caso utilizado como aparcamiento, por lo que la superficies privadas y lucrativas, disminuyen de superficie, tal y como se indica en el punto 3.5 del presente documento:

### 3.3 JUSTIFICACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA.

Últimamente se ha comprobado, en los centros históricos, el papel que juega el uso comercial, como actividad fundamental de estas áreas urbanas, ya que sirven para atraer e integrar otros usos y funciones básicas de la actividad de la ciudad, y que forman la base de un necesario proceso de regeneración urbana, tan necesario en la mayoría de las ciudades actuales.

El uso de comercial, ha estado asociado, en estos últimos años, a las grandes superficies, ubicadas en grandes áreas comerciales ubicadas generalmente, en la periferia de las ciudades, y asociado a grandes parques comerciales que han generado una necesidad de utilización del vehículo privado para acceder a los mismos, lo que ha provocado una fuerte contaminación, y han servido para que el comercio tradicional, establecido desde siempre en los centros urbanos, entre en una cierta decadencia.

Además estas grandes áreas comerciales situadas fuera de las ciudades, impiden el acceso peatonal y obligan utilizar el coche, lo que implica una mayor contaminación, alejando a las ciudades del cumplimiento de los requerimientos de las diversas agendas urbanas de sostenibilidad ambiental.

En base a establecer unas condiciones idóneas para esta rehabilitación de la vida urbana, a principios de la última década se ha producido, en general, una política municipal encaminada a establecer un proceso que intente detener el proceso de degradación de los centros urbanos.

En el caso de Algeciras se han producido, por parte del ayuntamiento, inversiones económicas en los alrededores de este área urbana, ya que esta se encuentra situado en un punto neurálgico del centro de la ciudad, ya que funciona como un gran intercambiador entre la entrada principal del puerto marítimo de pasajeros, la estación de autobuses y la estación de ferrocarril, por lo tanto en un núcleo de comunicaciones básico a nivel supramunicipal.

Para intentar mejorar la imagen urbana de esta zona, el Ayuntamiento hace aproximadamente una década urbanizó un gran área de espacio público, constituido por la Alameda, denominada Arroyo de la Miel y que se desarrolla, desde el acceso al puerto de pasajeros, hasta el inicio de la Unidad de Ejecución objeto de la presente modificación.

Este espacio público, alameda del Arroyo de la Miel, no solo conecta estos centros básicos de comunicaciones (red viaria, red de ferrocarril y redes marítimas), sino que da acceso a varios equipamientos culturales y administrativos del centro de la ciudad, y sobre todo al barrio comercial donde se sitúa el Mercado Central de Abastos, situado a unos 400,00 mts y su zona de influencia formado por las calles comerciales que conforman este núcleo central de la ciudad.

### 3.4 JUSTIFICACION LEGAL DEL PRESENTE DOCUMENTO:

En el TITULO II de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (LISTA), sobre el RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, se definen en el capítulo I , los principios generales de las mismas (artículos 24 al 26), que en Suelo Urbano se denominan, "*Actuaciones de Transformación Urbanística y Mejora Urbana*"

En el capítulo II, de la mismo Título, en el artículo 27, se establece que las Actuaciones de Mejora Urbana, consisten en :

*"Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización."*

Y posteriormente, en el artículo 29-1, se definen las Actuaciones de Reforma Interior

**1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito**

Es decir se establece claramente que con la redacción de un Plan de Reforma Interior es posible realizar una nueva ordenación, incluido un cambio de usos, debido a que la ordenación planteada por el PGOU y desarrollada posteriormente con el Estudio de Detalle y con la Reparcelación, para un uso global Residencial, no ha sido posible desarrollar, debido a la imposibilidad de promocionar un uso residencial en la zona.

También en el punto 2 se establece:

**2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.**

Además, en el punto siguiente se dice, que:

**3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.**

Con respecto a la delimitación de estas se dice, que:

**4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.**

Por lo tanto se puede considerar que legalmente la redacción del presente documento, se encuentra enmarcado dentro de la normativa urbanística actualmente vigente en la Comunidad Andaluza, ya que:

- La demolición de los edificios industriales allí existentes se realizó en el año 2.008 ¿?, y desde entonces no se ha podido realizar una promoción de viviendas, debido a la poca atractivo comercial de la zona, a pesar de haber tramitado y aprobado la ordenación prevista en el PGOU.
- Por tanto se ha mantenido durante estos últimos años un vacío urbano, en una zona que al estar en el centro de la ciudad junto a la Estación de Autobuses y Ferrocarril, si se ha detectado que tiene un gran atractivo comercial.

El Plan de Reforma Interior, como documento de Gestión Detallada, están definidos en el art 68, del Título IV, de la LISTA, y tienen por objeto:

*“ delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.”*

*“Conteniendo las determinaciones precisas para su objeto, según se determinen reglamentariamente.”*

En el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también se regulan las Actuaciones de Transformación Urbanística, en los artículos 47 y siguientes del capítulo II DEL Título II, estando regulado su contenido documental En el artículo 91 del citado Reglamento.

### 3.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

#### SUPERFICIES DE LOS DISTINTOS USOS

De acuerdo con la ficha urbanística del Plan General de Algeciras y las determinaciones urbanísticas del Estudio de Detalle aprobado, partiendo de la misma delimitación de la Unidad de Ejecución el cuadro comparativo de las ocupaciones de suelo de los distintos usos queda como sigue:

SUPERFICIES SUELO		
USO PARCELA	APROBADO	PROPUESTA
PARCELAS LUCRATIVAS	7.196,88	5.745,22
ESPACIO LIBRE PRIVADO	3.578,00	4.483,77
ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.166,00	2.178,85
VIARIO	2.877,12	3.439,16
TOTAL	15.818,00	15.818,00

Deduciéndose de este cuadro lo siguiente:

- Las parcelas lucrativas han reducido su superficie total, con 1.451,65 m<sup>2</sup> menos, por lo que, a cambio, han aumentado los espacios libres tanto de dominio público como privado, tal y como se observa en el cuadro anterior.
- El espacio libre privado (aparcamientos de la mediana superficie), se ha visto incrementada en 905,77 m<sup>2</sup>, para dar cabida a un total de 110 estacionamientos en superficie.
- El Espacio Libre Publico ha aumentado levemente en superficie, pero se ha dividido en dos parcelas, ya que la ubicación de la segunda rotonda, junto a la estación de autobuses, se ha reducido, ubicando el resto en la parcela triangular situada a la entrada.
- El viario, al introducir la rotonda y ampliar la sección del mismo ha aumentado la superficie en 562,04 m<sup>2</sup> (de todos modos, parte de la segunda rotonda se encuentra fuera del área de actuación).

#### ALTURAS

Las alturas de las edificaciones se establecen en una ó dos plantas en los edificios comerciales y cuatro plantas en el Equipamiento Privado, con la idea de conseguir tapar las medianeras de los edificios situados al fondo del sector, que generan una mala imagen de la ciudad.

#### EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR

Las edificabilidades de cada una de las parcelas lucrativas se especifican en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS
C	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	1.230,23 m <sup>2</sup>	2.120,00 m <sup>2</sup>	2
D	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	2.293,50 m <sup>2</sup>	2.293,50 m <sup>2</sup>	1
E	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	1.775,94 m <sup>2</sup>	6.900,00 m <sup>2</sup>	4
F	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	445,55 m <sup>2</sup>	556,00 m <sup>2</sup>	2
TOTAL		5.745,22 m <sup>2</sup>	11.869,50 m	

Por tanto baja la edificabilidad total consumida, que se establece en un máximo de 11.869,50 m<sup>2</sup>, que está 3.948,50 m<sup>2</sup> por debajo de la aprobada en el Estudio de Detalle y definida en la ficha urbanística del Plan General.

## 4.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### INTRODUCCION

Se realiza el presente estudio económico financiero para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-1 de ALGECIRAS, con la finalidad de estudiar la idoneidad económica del desarrollo de la urbanización..

El proceso urbanizador comienza en el momento que se transforma un suelo no urbanizado, se ordena y se distribuyen los aprovechamientos urbanísticos obteniendo parcelas urbanizadas y con una edificabilidad asignadas con todas las infraestructuras urbanas que se establecen en la legislación vigente, que se distribuyen y se ordenan dentro del ámbito, realizándose las obras de urbanización necesarias para accesibilidad y uso de los futuros propietarios.

Los gastos necesarios para este proceso urbanizador, dentro del Sistema de Compensación, serian los siguientes:

#### 4.1 ESTUDIO ECONOMICO

##### 1 GASTOS A REALIZAR

Los gastos necesarios vienen definido por:

- Tasas y arbitrios municipales de tramitación
- Honorarios profesionales y de los distintos técnicos que intervienen, incluyendo el informe geotécnico y proyecto de arqueología con el seguimiento de las obras.
- Coste de las obras de urbanización, donde intervienen:
  - Ejecución de la obra
  - Conexiones exteriores, incluyendo la conexión a la subestación eléctrica
- Notarias Registro, anuncios
- Gastos financieros

Se ha previsto un plazo de ejecución de obras de 14 meses a contar desde la

aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La mayor inversión significa la ejecución de las obras de urbanización, que haciendo un coste aproximado de las mismas, por capítulos y en comparación con otras urbanizaciones realizadas el valor de las obras asciende aproximadamente a:

CAPITULO	DESCRIPCION	PRESUPUESTO
1	PREPARACION DEL TERRENO	14.756,38 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y TRABAJOS PREVIOS	84.516,32 €
3	RED DE ALCANTARILLADO FECALES	146.258,50 €
4	RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES	159.896,25 €
5	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO Y CONTRAINCENDIOS	103.441,20 €
6	FIRMES Y PAVIMENTACIONES	388.202,44 €
7	RED DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES	57.954,49 €
8	RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION	122.238,60 €
9	RED ELECTRICA DE BAJA TENSION	152.815,39 €
10	RED DE CANALIZACION DE GAS	74.733,92 €
11	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	69.497,78 €
12	CONEXIONES EXTERIORES NO ELECTRICAS	33.201,85 €
13	MOBILIARIO URBANO	18.606,74 €
14	SEÑALIZACION RED VIARIA	20.771,65 €
15	CONTROL DE CALIDAD	5.117,13 €
16	RECOGIDA DE RESIDUOS	7.759,00 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	15.232,39 €
	<b>TOTAL</b>	<b>1.475.000,00 €</b>

Esta cantidad no tiene incluido el IVA correspondiente

En el siguiente cuadro se incluyen los gastos totales, ya definidos al principio del presente punto, con el IVA incluido

CONCEPTO	GASTO	IVA	TOTAL
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	1.800,00	378,00	2.178,00 €
REDACCION PLAN ESPECIAL	18.000,00	3.780,00	21.780,00 €
TASAS TRAMITACION PLAN ESPECIAL	3.000,00	0,00	3.000,00 €
REDACCION PROYECTO REPARCELACION	6.000,00	1.260,00	7.260,00 €
TASAS TRAMIT. PROY. REPARCELACION	3.000,00	0,00	3.000,00 €
ESTUDIO GEOTECNICO	4.500,00	945,00	5.445,00 €
REDACCION PROYECTO URBANIZACION	25.000,00	5.250,00	30.250,00 €
OBRAS DE URBANIZACION	1.475.000,00	309.750,00	1.784.750,00 €
ZONA VERDE	85.000,00	17.850,00	102.850,00 €
CONEXIONES exteriores	100.000,00	21.000,00	121.000,00 €
DIRECCION DE OBRAS DE URBANIZACION	15.000,00	3.150,00	18.150,00 €
GASTOS VARIOS	10.000,00	2.100,00	12.100,00 €
NOTARIA, REGISTRO ANUNCIOS	8.000,00	1.680,00	9.680,00 €
	<b>1.753.258,00</b>	<b>368.185,00</b>	<b>2.121.443,00 €</b>

Por lo tanto la totalidad de los gastos asciende, IVA incluido a DOS MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (2.121.443,00 €)

No existen aportación de este Sector para la urbanización u obtención de Sistemas Generales, puesto que estos están contemplados en los excesos de aprovechamientos

[JOSE MARIA CANO VALERO](#) arquitecto.

existentes, que estan comprados por la actual propiedad..

## 4.2 VALOR DEL SUELO

Para esta valoración de ha estimado un valor de venta de esta clase de suelo ya urbano, pero sin urbanizar, con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en las condiciones de mercado actuales en 65,00 € m<sup>2</sup>s

Por tanto el valor total del Sector seria:

Superficie m <sup>2</sup>	Precio €/m <sup>2</sup>	TOTAL
15.818,00 m <sup>2</sup>	85,00 €	1.344.530,00 €

## 4.3 ESTUDIO FINANCIERO

Gastos totales

De con los datos anteriores el total de los gastos serian:

- Coste del suelo bruto	1.344.530,00 €
- Gastos totales de Gestion y urbanización	2.121.443,00 €
- INVERSION SUELO + URBANIZACION	<b>3.465.973,00 €</b>

A este gasto habría que calcularle unos gastos financieros que al 5,5 % serian un total de 105.720,85 €

Por lo que la INVERSION TOTAL seria 3.571.693,00 €

También hay que tener en cuenta que cuenta que este importe se corresponden con los aprovechamientos que tienen cargas, es decir también incluyen los excesos de aprovechamientos existentes, por lo que para la viabilidad del sector solo se incluirán los aprovechamientos correspondientes a los propietarios del Sector.

## 4.4 ANALISIS DE LOS INGRESOS.

Para comprobar y calcular la rentabilidad de la operación, así como su viabilidad, establecemos un precio de venta del suelo en función de su uso, aplicando las repercusiones para cada uno de los usos y tipologías establecidos en la presente actuación de transformación urbanística.

- COMERCIAL, aunque el valor de este uso en la zona es mínimo, debido a no hay mucha demanda de comercio y oficinas, se establece un valor de VENTA por el m<sup>2</sup> de suelo de 450 € por m<sup>2</sup> de suelo, incluyendo en esta superficie la parcela de aparcamiento privado.
- Para este uso tenemos las siguientes parcelas

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR EN VENTA
C	1.230,23	553.603,00 €
D	2.293,50 m <sup>2</sup>	1.032.075,00 €
F	445,55 m <sup>2</sup>	200.497,00 €
G	4.483,77 m <sup>2</sup>	1.076.104,80 €
TOTAL	8.453,05 m <sup>2</sup>	2.862.279,80 €

El valor del espacio libre privado existente para uso de las parcelas comerciales se estima en 240,00 € por el m<sup>2</sup> de suelo (PARCELA G)

A estos usos comerciales, habría que añadirle el Dotacional Privado, para el cual establecemos un valor de 390,00 € por m2 construido, por lo que la parcela E, que posee una edificabilidad de 6.900,00 m2t, su valor sería:

$$6.900,00 \text{ m}^2 \times 390,00 \text{ € m}^2 = 2.691.000,00 \text{ €}$$

Con lo que el valor total de las parcelas una vez urbanizadas sería:

$$2.862.279,80 \text{ €} + 2.691.000,00 \text{ €} = \mathbf{5.553.279,80 \text{ €}}$$

Por tanto el valor total de los solares una vez urbanizados sería de CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTAS SETENTA Y NUEVE CON OCHENTA euros. (55.553.279,80 €).

## 5 JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA

En base a los estudios realizados en los puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del presente Estudio de Detalle, como se observa en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	COSTES	INGRESOS	BENEFICIOS
<b>COSTES ESTIMADOS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD</b>			
Valor del suelo	1.344.530,00 €		
Urbanización y otros	2.121.443,00 €		
Financiación	105.720,85 €		
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>3.571.693,85 €</b>		
<b>INGRESOS ESTIMADOS DE LA VENTA DE SUELO EN EL MERCADO INMOBILIARIO</b>			
<b>TOTAL CALCULADO</b>		<b>5.553.279,80 €</b>	
<b>BENEFICIOS ESTIMADOS DE LA VENTA DE SUELO EN EL MERCADO INMOBILIARIO</b>			
	<b>- 3.571.693,85 €</b>	<b>+ 5.553.279,80 €</b>	<b>+ 1.981.586,00 €</b>

Por lo tanto, tal como se calcula en el cuadro adjunto, la operación urbanística arroja un saldo positivo de 1.981.586,00 €, que representa un 35,64 % del total de la inversión, por lo que se justifica la viabilidad económica de la actuación.

Algeciras 26 de mayo de 2.024

jose maria cano valero  
arquitecto

## ANEXOS

1 JUSTIFICACION DE LA EXENCIÓN DE LA  
EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

2 NOTAS REGISTRALES

3 FICHAS CATASTRALES

### ANEXO 1

[JOSE MARIA CANO VALERO](#) arquitecto.

c/ Real 6 - 2º B · 11100 San Fernando (Cádiz) · Teléfono 610754664 · [jcano@ccmarquitectos.com](mailto:jcano@ccmarquitectos.com)

## JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

Según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, establece unas condiciones específicas para la presentación y la exención de adjuntar la EIS, para documentos de planeamiento urbano y lo hace solo en unos artículos concretos, el artículo que describe lo antes mencionado es:

Artículo 56. Ámbito de aplicación,

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1.º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente.

### CONCLUSIONES:

**1.** La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, antes mencionada, incursiona de forma general en los instrumentos de planeamiento urbano, e incide principalmente en la afección de áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud de los ciudadanos que en ella viven.

**2.** El documento que se presenta, está ubicado en una zona en la que no existen problemas sociales ni urbanísticos, ya que es una parcela privada y cerrada.

**3.** La propuesta tiene como objetivo la mejora del sector creando una zona nueva urbanizada, con las condiciones urbanísticas que favorecerán la calidad de vida de los ciudadanos y la convivencia social de la zona.

**4.** El documento cumple con los estándares de urbanización establecidos en la Ley en cuestión

**5.** Por todo ello, estimamos que estamos exentos de la presentación de la Evaluación de Impacto en la Salud.

ANEXO 2  
NOTAS REGISTRALES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 26/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87897  
CRU: 11013000865872

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: PARCELA UNO.- Parcela resultante número UNO del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1-UE-1 "Banda del Río" del Plan General de Ordenación de Algeciras, con una superficie de suelo de novecientos ochenta y dos metros cuadrados, con una edificabilidad máxima sobre rasante de tres mil quinientos sesenta y nueve metros con noventa y cinco decímetros cuadrados en uso de residencial en altura, y de aparcamiento y trastero bajo rasante. Siendo sus linderos actualizados los siguientes: Linda, al Norte con: Nuevo vial prolongación calle Carteya; al Este, con Espacio libre privado, parcela catastral 9807249TF7090N de Inmobiliaria Isleña, S.A.; al Sur, con Espacio libre privado, parcela catastral 9807248TF7090N del Ayuntamiento de Algeciras; y al Oeste, con Espacio libre privado, parcela catastral 9807248TF7090N del Ayuntamiento de Algeciras. **COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA:** 1 279744.12 4000621.57 2 279674.95 4000612.26 3 279673.00 4000626.28 4 279742.21 4000635.42 5 279744.12 4000621.57.

ESTADO DE COORDINACIÓN GEOGRÁFICA CON CATASTRO: FINCA COORDINADA GEOGRÁFICAMENTE CON CATASTRO.

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: CONSTA.

CALIFICACION URBANÍSTICA MEDIOAMBIENTAL O ADMINISTRATIVA: Consta acreditada. Clasificación: Suelo urbano. Calificación: Residencial. Destino: Uso Residencial en altura, aparcamiento y trastero bajo rasante. La edificabilidad asignada a esta parcela es de 3.569,95 m2 sobre rasante y un número máximo de 26 viviendas.

REFERENCIA CATASTRAL: 9807247TF7090N0001ZS

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **Coordinado con catastro.**

#### TITULARIDADES

<u>TITULAR</u>	<u>C.I.F.</u>	<u>TOMO</u>	<u>LIBRO</u>	<u>FOLIO</u>	<u>ALTA</u>
CARBONELL FIGUERAS SA	A43017037	1991	1650	154	2

100,000000% del pleno dominio.

**TITULO:** Adquirida en virtud de Mandamiento administrativo por **TRANSMISION**, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS, ALGECIRAS, el día 10/02/2022; inscrita el 14/03/2022.

#### CARGAS

- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiséis de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 26/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87909  
CRU: 11013000865933

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

**URBANA: PARCELA SIETE.**- Parcela resultante número SIETE del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1-UE-1 "Banda del Río" del Plan General de Ordenación de Algeciras, que ocupa una superficie de suelo de ochocientos siete metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados, realmente según catastro **ochocientos once metros cuadrados** con uso de espacio libre privado en superficie y de aparcamiento y trastero bajo rasante. Siendo sus linderos actualizados los siguientes: Linda, al Norte con parcela municipal de referencia catastral 9807247TF7090N; al Este, con parcela catastral 9807249TF7090N de Inmobiliaria Isleña, S.A.; al Sur, con parcelas catastrales 9807249TF7090N y 9807254TF7090N de Inmobiliaria Isleña, S.A.; y al Oeste, con calle Carteya y parcela catastral 9807254TF7090N de Inmobiliaria Isleña, S.A.  
**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA:** 1 279666.67 4000606.42 2 279665.87 4000612.91 3 279668.48 4000613.30 4 279667.32 4000625.53 5 279673.00 4000626.28 6 279674.95 4000612.26 7 279744.12 4000621.57 8 279745.63 4000610.69 9 279690.07 4000603.47 10 279689.64 4000608.89 11 279666.67 4000606.42.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GEOGRÁFICA CON CATASTRO:** FINCA COORDINADA GEOGRÁFICAMENTE CON CATASTRO.

**CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria:** CONSTA.

**CALIFICACION URBANÍSTICA MEDIOAMBIENTAL O ADMINISTRATIVA:** Consta acreditada. Clasificación: Suelo urbano. Calificación: Espacio Libre privado. Destino: Espacio Libre privado, y de aparcamiento y trastero bajo rasante. La Parcela de espacio libre privado pendiente de urbanizar. La parcela admite aprovechamiento lucrativo bajo rasante para aparcamientos y trasteros.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 9807248TF7090N0001US

**CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria:** NO CONSTA.

**CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL:** NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **Coordinado con catastro.**

#### TITULARIDADES

<u>TITULAR</u>	<u>C.I.F.</u>	<u>TOMO</u>	<u>LIBRO</u>	<u>FOLIO</u>	<u>ALTA</u>
<u>CARBONELL FIGUERAS SA</u>	<u>A43017037</u>	<u>1991</u>	<u>1650</u>	<u>172</u>	<u>2</u>

100,000000% del pleno dominio.

**TITULO:** Adquirida en virtud de Mandamiento administrativo por **TRANSMISION**, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS, ALGECIRAS, el día 10/02/2022; inscrita el 14/03/2022.

#### CARGAS

- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiséis de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 26/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS Nº: 87911  
CRU: 11013000865940

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: PARCELA OCHO.- Parcela que ocupa una superficie de suelo de dos mil setecientos setenta metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados, con uso de espacio libre privado en superficie y de aparcamiento y trastero bajo rasante, de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.U.E.1 "BANDA DEL RIO" del P.G.O.U de Algeciras. Linda: Norte, parcela siete: espacio libre privado en superficie y en uso de aparcamiento bajo rasante y vial prolongación de la calle San Bernardo; Este, nuevo vial de unión de las calles Anibal y prolongación de la calle San Bernardo; Sur, con parcela tres del proyecto de reparcelación; y Oeste, con nuevo vial de unión de las calles Anibal y Carteya y con parcela seis del proyecto.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FINCAS ISCARI S.L UNIPERSONAL	B19628593	1991	1650	175	5

100,000000% del pleno dominio.

**TITULO:** Adquirida en virtud de Escritura Pública por **ADJUDICACION**, autorizada por el/la notario/a DON ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA, el día 08/02/2022; inscrita el 05/08/2022.

#### CARGAS

- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiséis de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
  - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 26/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87901  
CRU: 11013000865896

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: PARCELA TRES.- Parcela que ocupa una superficie de suelo de mil quinientos noventa y tres metros cuadrados, con una edificabilidad máxima sobre rasante de tres mil ochocientos quince metros con sesenta decímetros cuadrados en uso de residencial en altura, y de aparcamiento y trastero bajo rasante, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.U.E.1 "BANDA DEL RIO" del P.G.O.U. de Algeciras. Linda: Norte, parcela ocho: espacio libre privado en superficie y en uso de aparcamiento bajo rasante; Este, nuevo vial de unión de las calles Anibal y prolongación de calle San Bernardo; Sur, con calle Anibal y traseras de viviendas exteriores a esta unidad y que tienen su entrada por calle Anibal; y Oeste, con nuevo vial que comunica las calles Anibal y Carteya.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FINCAS ISCARI S.L UNIPERSONAL	B19628593	2014	1673	30	8

100,000000% del pleno dominio.

**TITULO:** Adquirida en virtud de Escritura Pública por **ADJUDICACION**, autorizada por el/la notario/a DON ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA, el día 08/02/2022; inscrita el 05/08/2022.

#### CARGAS

- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiséis de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
  - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 26/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87899  
CRU: 11013000865889

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: PARCELA DOS.- Parcela con forma sensiblemente triangular y una superficie de suelo de dos mil cuatrocientos ochenta y cinco metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, con una edificabilidad máxima sobre rasante de seis mil cuatrocientos noventa y cuatro metros con ochenta decímetros cuadrados en uso de residencial en altura, y de aparcamiento y trastero bajo rasante, de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.U.E.1 "BANDA DEL RIO" del P.G.O.U de Algeciras. Linda: Norte, nuevo vial prolongación calle San Bernardo; Este, confluencia de las calles Anibal y prolongación de calle San Bernardo; Sur, calle Anibal; y Oeste, nuevo vial de unión de las calles Anibal y prolongación de calle San Bernardo.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FINCAS ISCARI S.L UNIPERSONAL	B19628593	1991	1650	159	6

100,000000% del pleno dominio.

**TITULO:** Adquirida en virtud de Escritura Pública por **ADJUDICACION**, autorizada por el/la notario/a DON ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA, el día 08/02/2022; inscrita el 05/08/2022.

#### CARGAS

- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiséis de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
  - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 20/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87903  
CRU: 11013000865902

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: PARCELA CUATRO.- Parcela en la UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.U.E.1. "BANDA DEL RIO" del P.G.O.U. de Algeciras, que ocupa una superficie de suelo de ochocientos veintiséis metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados, con una edificabilidad máxima sobre rasante de mil novecientos siete metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados en uso de residencial en altura, y de aparcamiento y trastero bajo rasante. Linda: Norte, con parcela cinco; Este, nuevo vial de unión de las calles Anibal y Carteya; Sur, con calle Anibal y traseras de viviendas exteriores a esta unidad y que tienen su entrada por calle Anibal; y Oeste, con trasera de viviendas exteriores a esta unidad y que tienen su entrada por calle Carteya, y parcela número cinco de este proyecto.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INMOBILIARIA COSTASUR SA	A11071958	2099	1758	75	4

100,000000% del pleno dominio.



**TITULO:** Adquirida en virtud de Escritura Pública por **COMPRAVENTA**, autorizada por el/la notario/a DON JESÚS ANSELMO RODILLA RODILLA, ROTA, el día 03/12/2013; inscrita el 18/02/2014.

#### CARGAS

##### **CANON URBANISTICO**

Queda afecta al pago de la correspondiente carga urbanística, que se fija en la cantidad de CIENTO DOS MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS, con una cuota de participación de 7,710%, en virtud de proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Número 1 "Banda del Rio" de Algeciras, aprobado el día doce de Enero de dos mil diez. Según expresa la inscripción 1ª de la finca 87.903, al folio 163 del Libro 1.650 de Algeciras, Tomo 1.991 del Archivo, practicada con fecha ocho de Abril de dos mil diez.

Según la **Inscripción 1ª**, de fecha 08 de abril de 2010, al **folio 163**, del **Libro 1650, Tomo 1991**, del término municipal de Algeciras,

##### **- HIPOTECA :**

Según la **Inscripción 3ª**, de fecha 23 de agosto de 2013, al **folio 165**, del **Libro 1650, Tomo 1991**, del término municipal de Algeciras, En virtud de la escritura otorgada en San Fernando, ante Don LORENZO MARÍA FERNÁNDEZ CUADRADO, con número de protocolo 623/2013, el 26 de junio de 2013, se encuentra **gravada con una HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANKINTER SA**, para responder de 88.027,05 euros de principal. Por un plazo de 180 meses con vencimiento el 26 de junio de 2028.

##### **- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública**

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veinte de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información,

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 20/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87905  
CRU: 11013000865919

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: **PARCELA CINCO.**- Parcela en la UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.U.E.1. "BANDA DEL RIO" del P.G.O.U. de Algeciras que ocupa una superficie de suelo de seiscientos veinte metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados, con una edificabilidad máxima sobre rasante de cuatrocientos veinte metros cuadrados en uso de residencial en altura, y de aparcamiento y trastero bajo rasante. Linda: Norte y Este, nuevo vial de unión de las calles Anibal y Carteya; Sur, con parcela número cuatro; y Oeste, con trasera de viviendas exteriores a esta unidad y que tienen su fachada a la calle Carteya.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INMOBILIARIA COSTASUR SA	A11071958	1991	1650	166	4

100,000000% del pleno dominio.



**TITULO:** Adquirida en virtud de Escritura Pública por **COMPRAVENTA**, autorizada por el/la notario/a DON JESÚS ANSELMO RODILLA RODILLA, ROTA, el día 03/12/2013; inscrita el 18/02/2014.

#### CARGAS

##### **CANON URBANISTICO**

Queda afecta al pago de la correspondiente carga urbanística, que se fija en la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTITRES EUROS CON OCHENTA CENTIMOS, con una cuota de participación de 2,950%, en virtud de proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Número 1 "Banda del Río" de Algeciras, aprobado el día doce de Enero de dos mil diez. Según expresa la inscripción 1ª de la finca 87.905, al folio 166 del Libro 1.650 de Algeciras, Tomo 1.991 del Archivo, practicada con fecha ocho de Abril de dos mil diez.

Según la **Inscripción 1ª**, de fecha 08 de abril de 2010, al **folio 166**, del **Libro 1650**, **Tomo 1991**, del término municipal de Algeciras,

##### **- HIPOTECA :**

Según la **Inscripción 3ª**, de fecha 23 de agosto de 2013, al **folio 166**, del **Libro 1650**, **Tomo 1991**, del término municipal de Algeciras, En virtud de la escritura otorgada en San Fernando, ante Don LORENZO MARÍA FERNÁNDEZ CUADRADO, con número de protocolo 623/2013, el 26 de junio de 2013, se encuentra **gravada con una HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANKINTER SA**, para responder de 66.094,23 euros de principal. Por un plazo de 180 meses con vencimiento el 26 de junio de 2028.

##### **- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública**

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veinte de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información,*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 20/06/2023

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 87907  
CRU: 11013000865926

TIPO FINCA: Parcela de Terreno

URBANA: PARCELA SEIS.- Parcela en la UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.U.E.1. "BANDA DEL RIO" del P.G.O.U. de Algeciras que ocupa una superficie de suelo de seiscientos ochenta y nueve metros cuadrados, con una edificabilidad máxima sobre rasante de cuatrocientos veinte metros cuadrados en uso de residencial en altura, y de aparcamiento y trastero bajo rasante. Linda: Norte, parcela siete: espacio libre en superficie y en uso de aparcamiento bajo rasante; Este, parcelas siete y ocho: espacios libre privado en superficie y en uso de aparcamiento bajo rasante; Sur, nuevo vial de unión de las calles Anibal y Carteya; y Oeste, con trasera de viviendas exteriores a esta unidad y que tienen su entrada por calle Carteya y con esta misma calle.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INMOBILIARIA COSTASUR SA	A11071958	1991	1650	169	4

100,000000% del pleno dominio.



**TITULO:** Adquirida en virtud de Escritura Pública por **COMPRAVENTA**, autorizada por el/la notario/a DON JESÚS ANSELMO RODILLA RODILLA, ROTA, el día 03/12/2013; inscrita el 18/02/2014.

#### CARGAS

##### **CANON URBANISTICO**

Queda afecta al pago de la correspondiente carga urbanística, que se fija en la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTITRES EUROS CON OCHENTA CENTIMOS, con una cuota de participación de 2,950%, en virtud de proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Número 1 "Banda del Rio" de Algeciras, aprobado el día doce de Enero de dos mil diez. Según expresa la inscripción 1ª de la finca 87.907, al folio 169 del Libro 1.650 de Algeciras, Tomo 1.991 del Archivo, practicada con fecha ocho de Abril de dos mil diez.

Según la **Inscripción 1ª**, de fecha 08 de abril de 2010, al **folio 169**, del **Libro 1650, Tomo 1991**, del término municipal de Algeciras,

##### **- HIPOTECA :**

Según la **Inscripción 3ª**, de fecha 23 de agosto de 2013, al **folio 169**, del **Libro 1650, Tomo 1991**, del término municipal de Algeciras, En virtud de la escritura otorgada en San Fernando, ante Don LORENZO MARÍA FERNÁNDEZ CUADRADO, con número de protocolo 623/2013, el 26 de junio de 2013, se encuentra **gravada con una HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANKINTER SA**, para responder de 73.397,58 euros de principal. Por un plazo de 180 meses con vencimiento el 26 de junio de 2028.

##### **- Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública**

#### DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veinte de junio del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información,*

ANEXO 3  
FICHAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807247TF7090N0001ZS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CARTEYA 1[A] Suelo  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

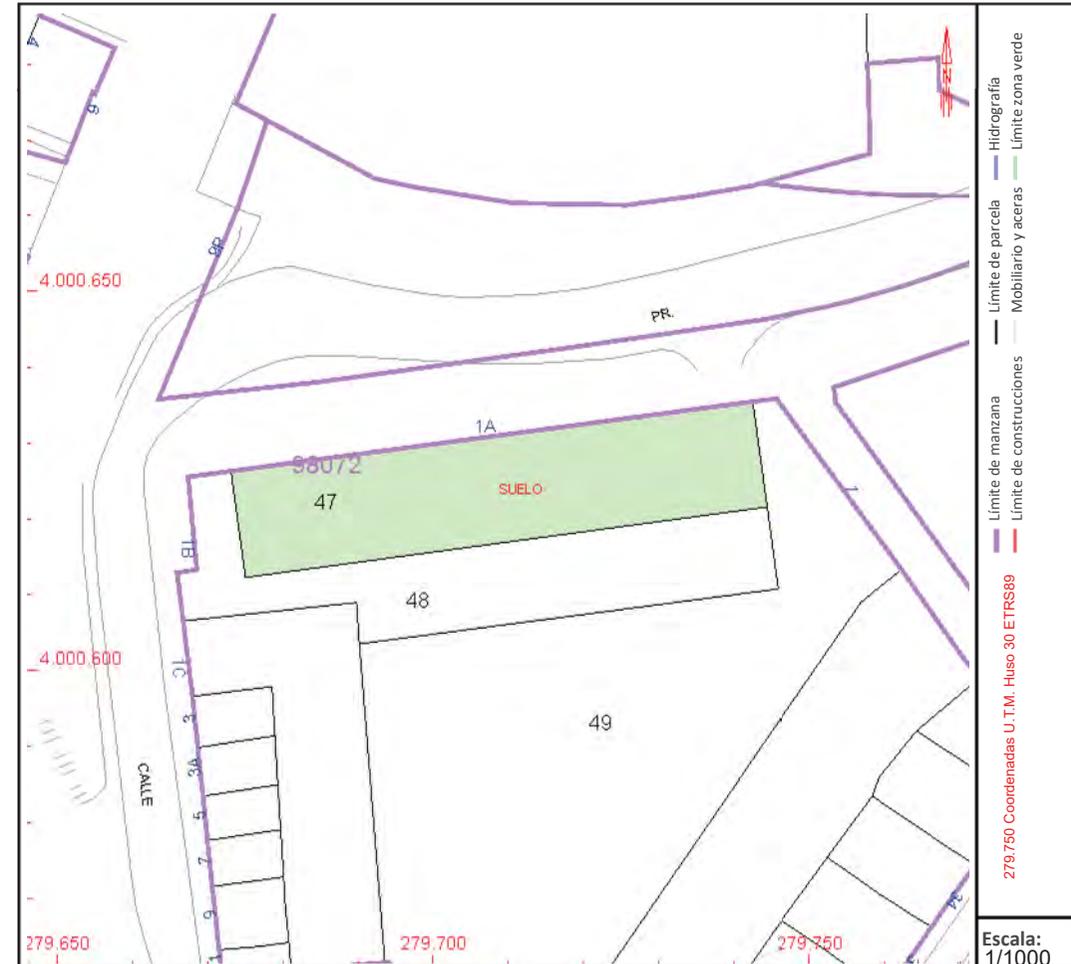
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 982 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALGECIRAS 1

Código registral único: 11013000865872

Fecha coordinación: 14/03/2022

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 27 de Mayo de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807250TF7090N0001ZS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ANIBAL 4 Suelo  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.485 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 27 de Mayo de 2024





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807252TF7090N0001HS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ANIBAL 50  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: AlmEst.UsosRESID

Superficie construida: 36 m2

Año construcción: 2014

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	36

## PARCELA

Superficie gráfica: 825 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807253TF7090N0001WS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CARTEYA 13 Suelo  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 622 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 27 de Mayo de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807254TF7090N0001AS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CARTEYA 1[C] Suelo  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

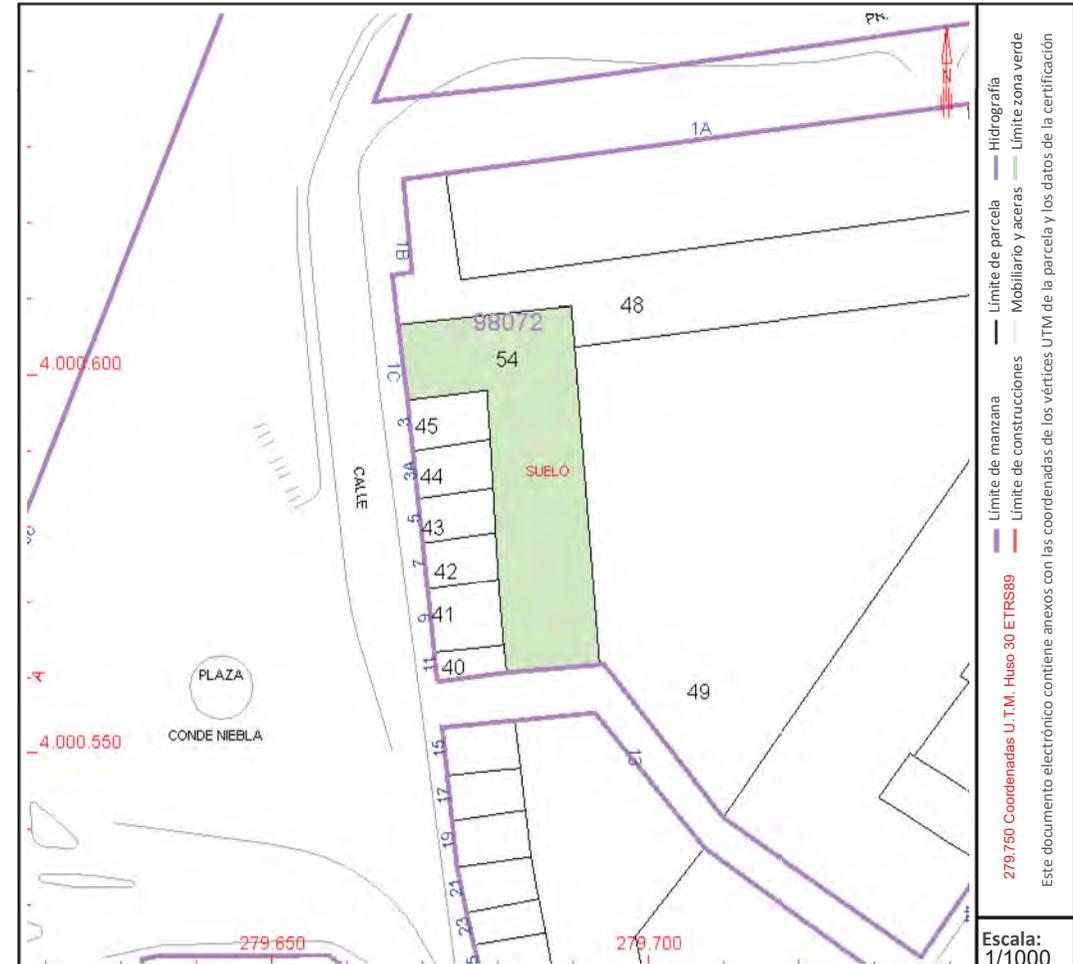
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 689 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807248TF7090N0001US

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CARTEYA 1[B] Suelo  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

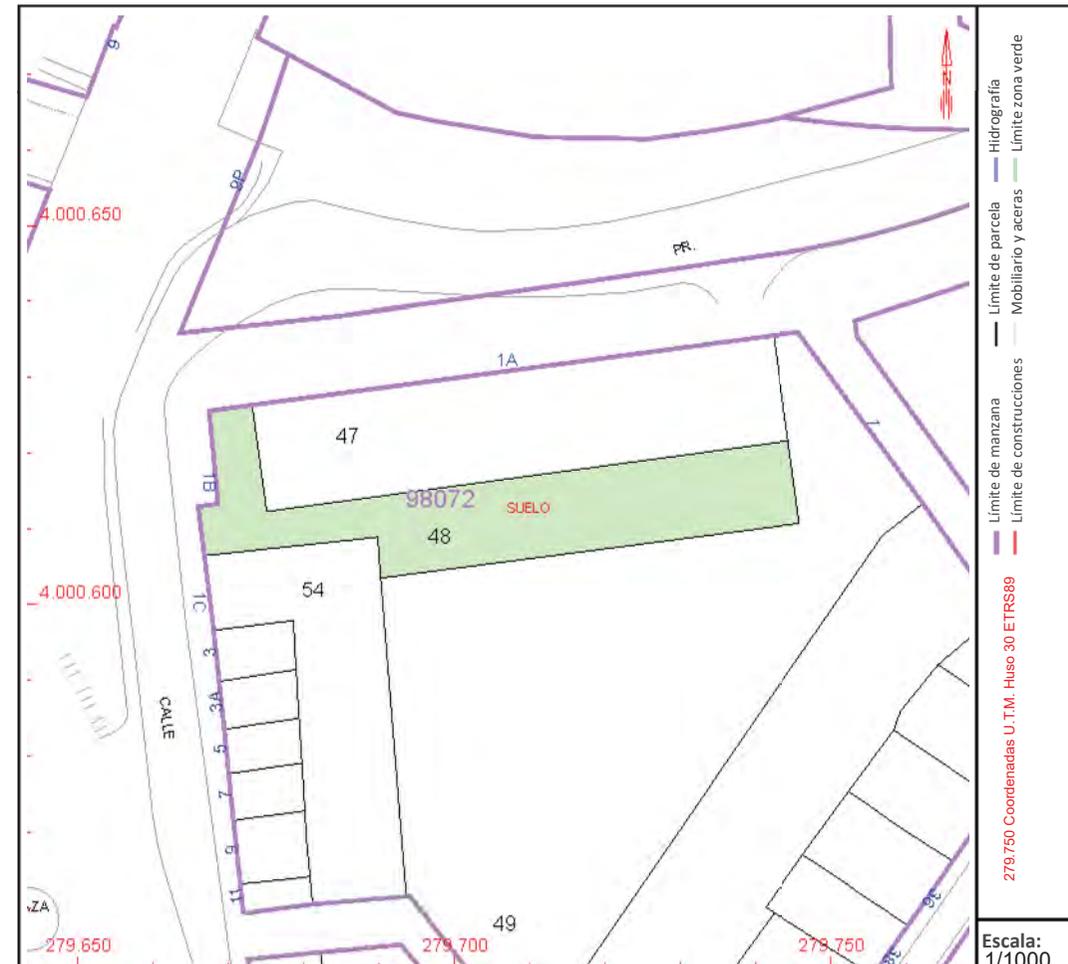
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 811 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALGECIRAS 1

Código registral único: 11013000865933

Fecha coordinación: 14/03/2022

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 27 de Mayo de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9807249TF7090N0001HS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL CARTEYA 1 Suelo  
11207 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.779 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 27 de Mayo de 2024



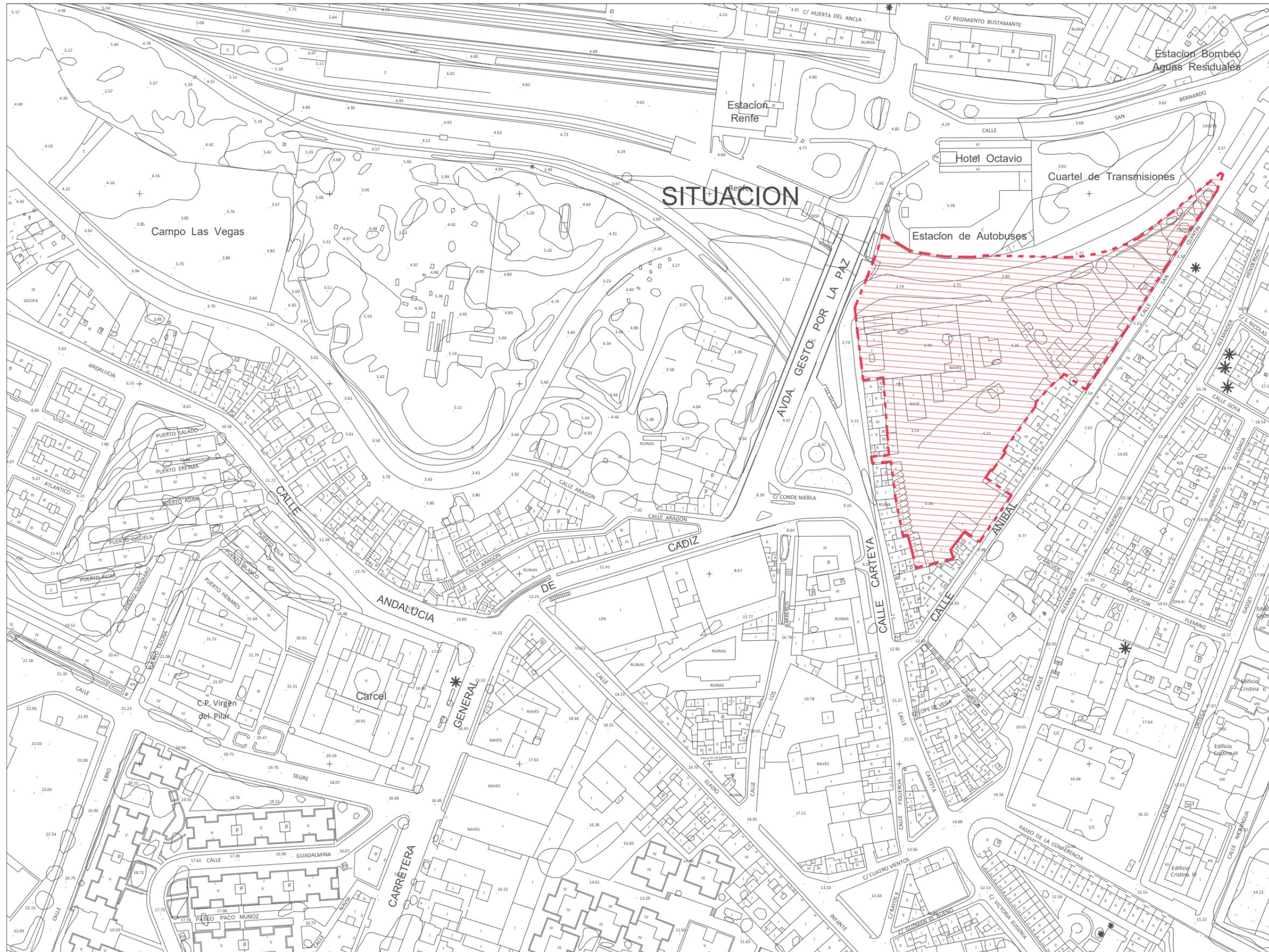
# PLANOS

## PLANOS DE INFORMACION

- 1- SITUACION
- 2- TOPOGRAFICO ACTUAL
- 3- PROPIEDADES
- 4- PLANEAMIENTO APROBADO

## PLANOS DE ORDENACION

- 6- ZONIFICACION Y USOS
- 7- COTAS Y RASANTES



AREA DE ACTUACION  
SUPERFICIE: 15.818,00 m<sup>2</sup>

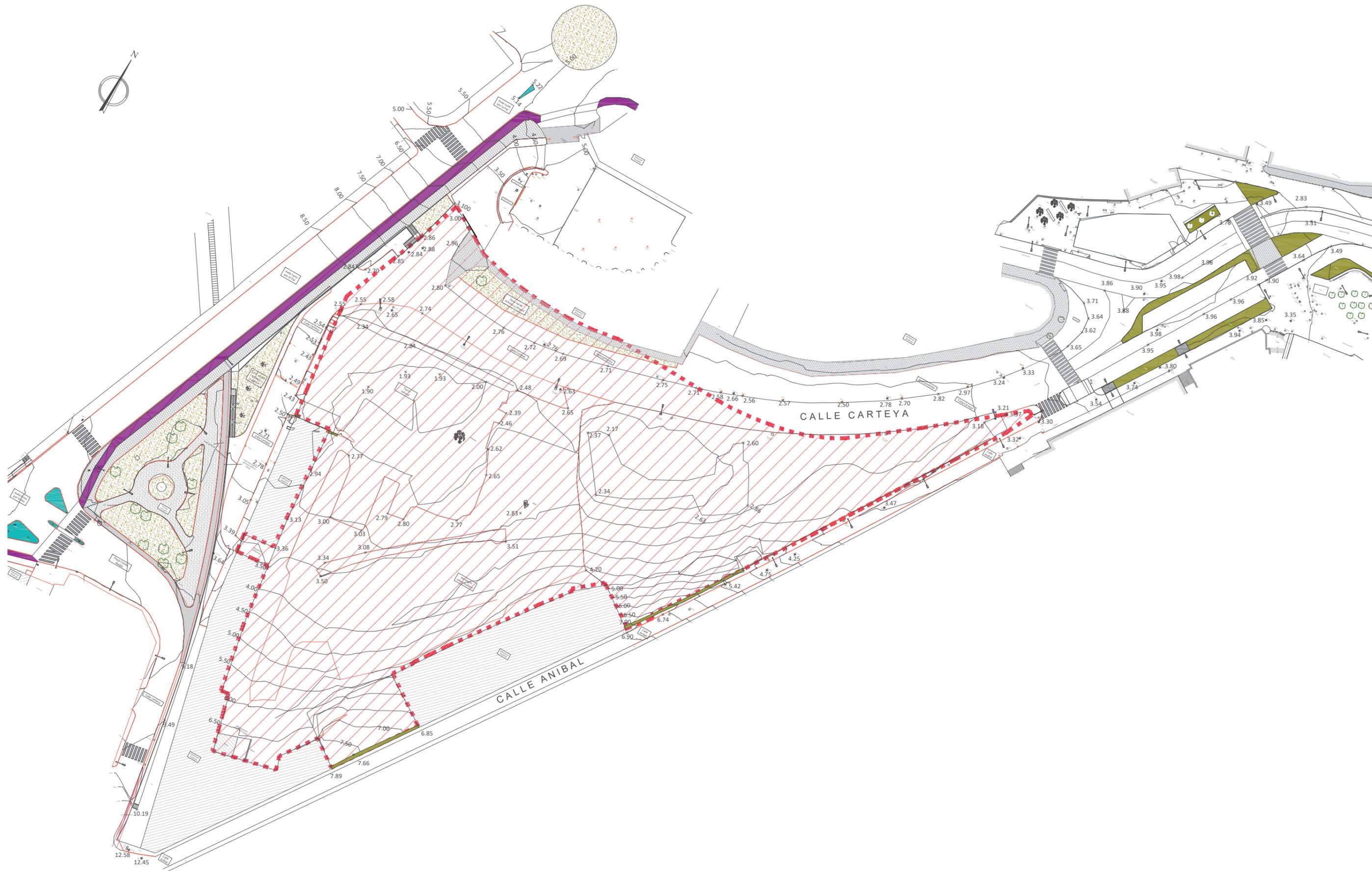
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-01  
"BANDA DEL RÍO" ALGECIRAS

SITUACIÓN

P01

PROMOTOR: FINCAS ISCARI SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MARIA CAÑO VALERO

IMPRESION  
A-1 E 1:2000  
A-3 E 1:4000



- - - - - AREA DE ACTUACION  
 SUPERFICIE: 15.818,00 m<sup>2</sup>

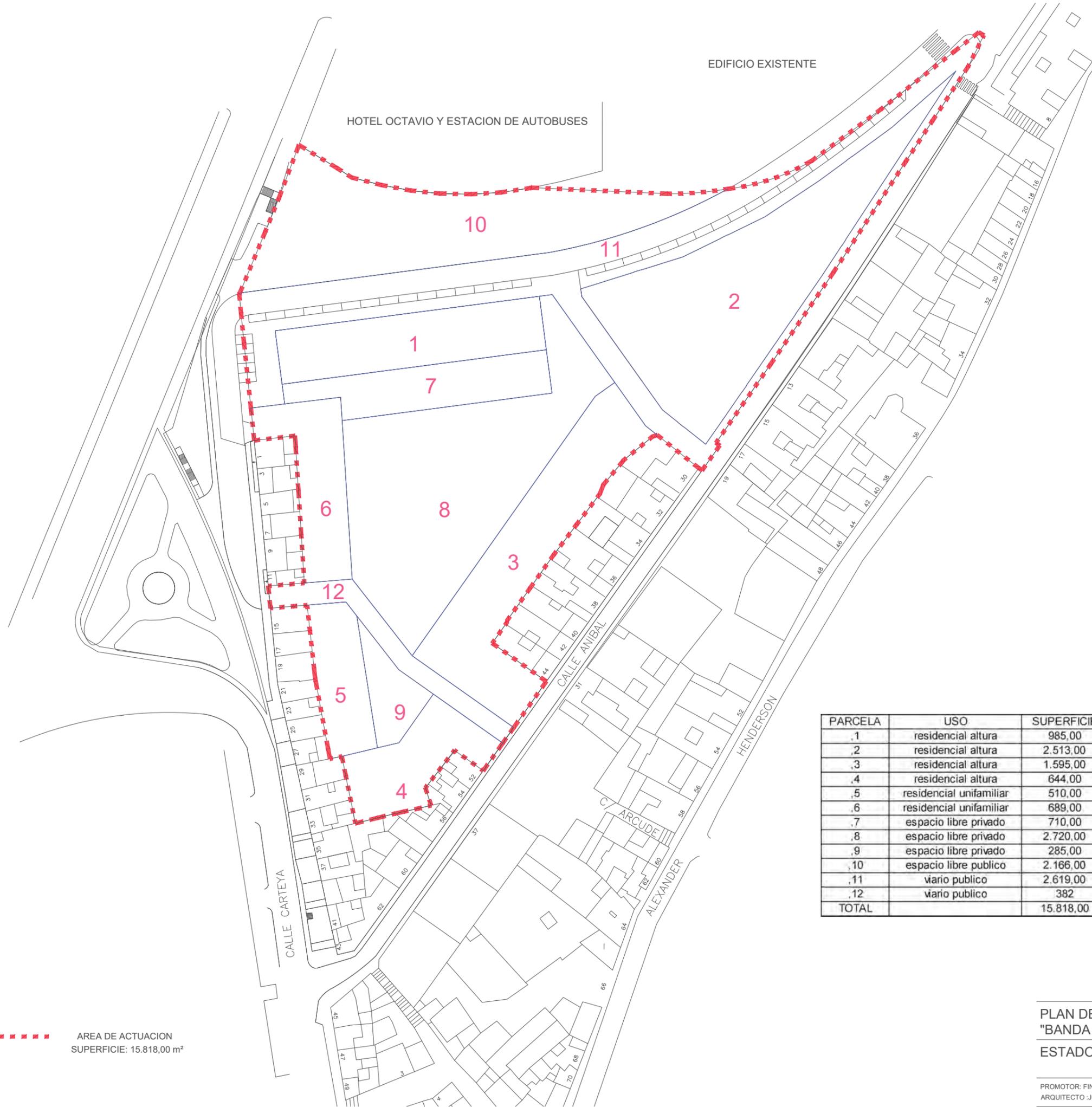
**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-01**  
**"BANDA DEL RÍO" ALGECIRAS**

**ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**  
**ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO**

**P02**

PROMOTOR: FINCAS ISCARI SL  
 ARQUITECTO: JOSÉ MARIA CAÑO VALERO

IMPRESION  
 A-1 E 1:500  
 A-3 E 1:1000



----- AREA DE ACTUACION  
SUPERFICIE: 15.818,00 m<sup>2</sup>

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
.1	residencial altura	985,00	3.563,60	3.563,60
.2	residencial altura	2.513,00	6.494,80	6.494,80
.3	residencial altura	1.595,00	3.815,60	3.815,60
.4	residencial altura	644,00	1.104,00	1.104,00
.5	residencial unifamiliar	510,00	420,00	420,00
.6	residencial unifamiliar	689,00	420,00	420,00
.7	espacio libre privado	710,00	0	0
.8	espacio libre privado	2.720,00	0	0
.9	espacio libre privado	285,00	0	0
.10	espacio libre publico	2.166,00	0	0
.11	vialio publico	2.619,00	0	0
.12	vialio publico	382	0	0
TOTAL		15.818,00	15.818,00	15.818,00

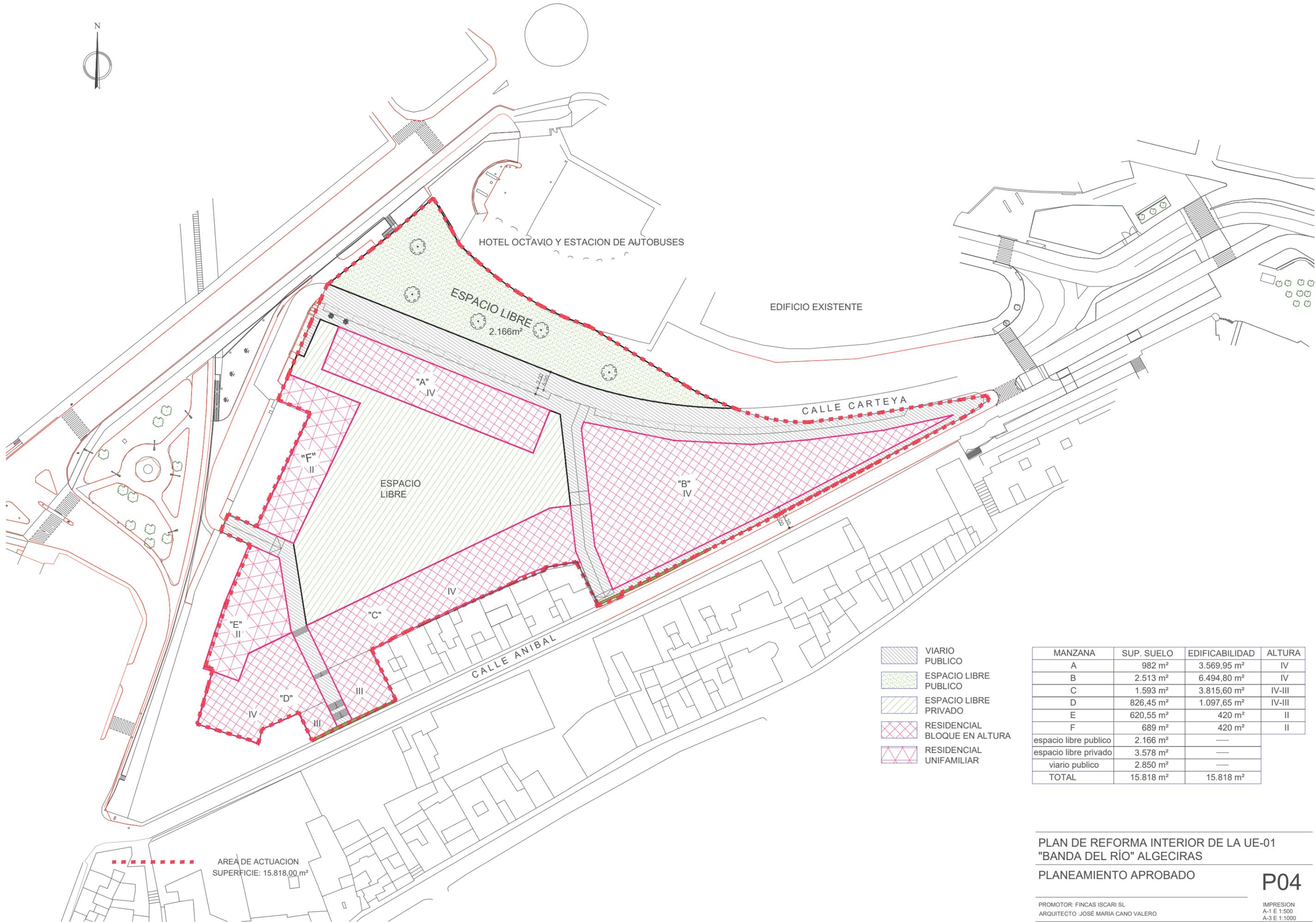
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-01  
"BANDA DEL RÍO" ALGECIRAS

ESTADO ACTUAL PROPIEDADES

P03

PROMOTOR: FINCAS ISCARI SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MARIA CAÑO VALERO

IMPRESION  
A-1 E 1:500  
A-3 E 1:1000



- VIARIO PUBLICO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- RESIDENCIAL BLOQUE EN ALTURA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

MANZANA	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA
A	982 m <sup>2</sup>	3.569,95 m <sup>2</sup>	IV
B	2.513 m <sup>2</sup>	6.494,80 m <sup>2</sup>	IV
C	1.593 m <sup>2</sup>	3.815,60 m <sup>2</sup>	IV-III
D	826,45 m <sup>2</sup>	1.097,65 m <sup>2</sup>	IV-III
E	620,55 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	II
F	689 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	II
espacio libre publico	2.166 m <sup>2</sup>	—	
espacio libre privado	3.578 m <sup>2</sup>	—	
viario publico	2.850 m <sup>2</sup>	—	
<b>TOTAL</b>	<b>15.818 m<sup>2</sup></b>	<b>15.818 m<sup>2</sup></b>	

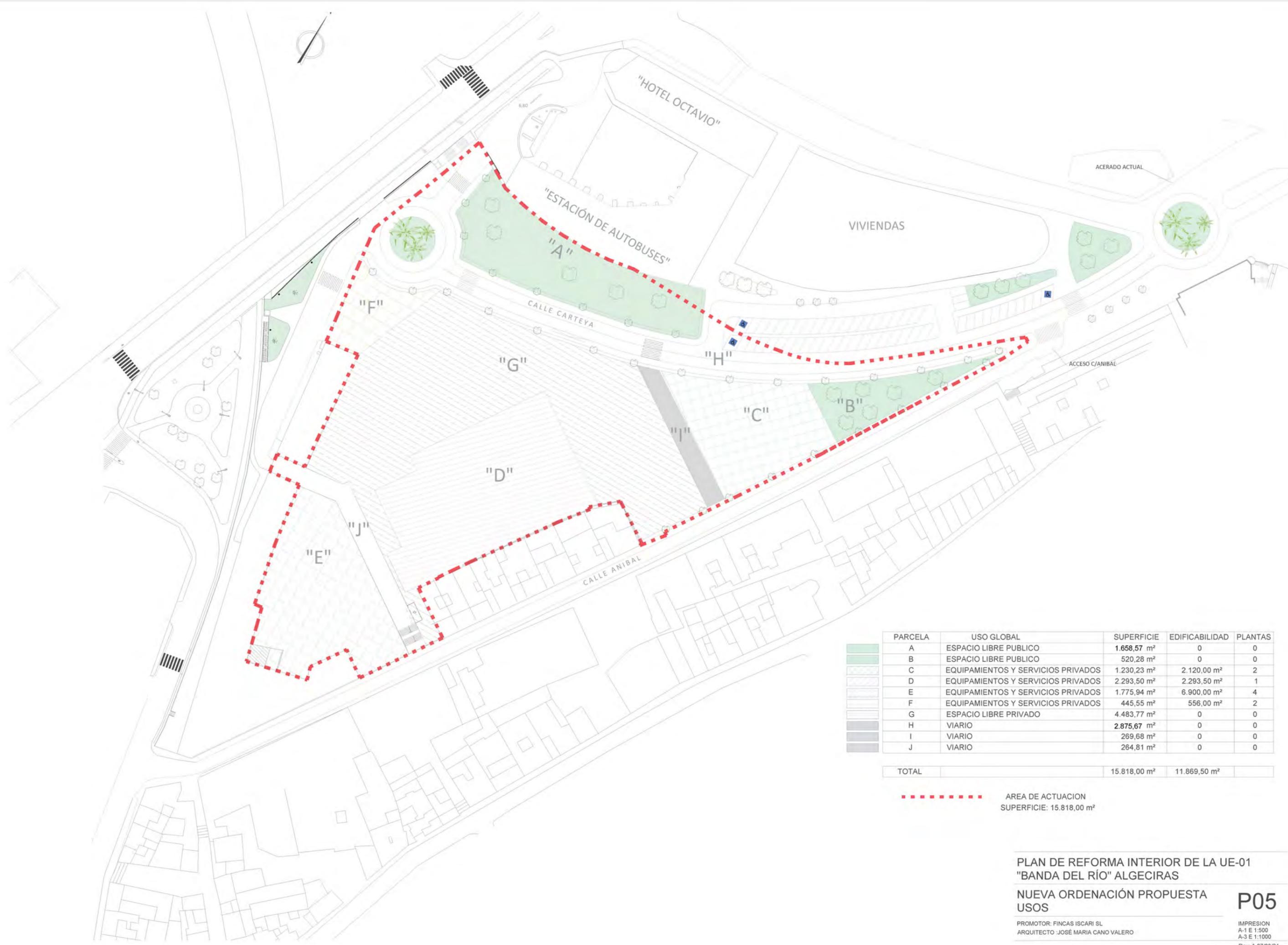
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-01  
"BANDA DEL RÍO" ALGECIRAS

PLANEAMIENTO APROBADO

**P04**

PROMOTOR: FINCAS ISCARI SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MARIA CAÑO VALERO

IMPRESION  
A-1 E 1:500  
A-3 E 1:1000



PARCELA	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS
A	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.658,57 m <sup>2</sup>	0	0
B	ESPACIO LIBRE PUBLICO	520,28 m <sup>2</sup>	0	0
C	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	1.230,23 m <sup>2</sup>	2.120,00 m <sup>2</sup>	2
D	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	2.293,50 m <sup>2</sup>	2.293,50 m <sup>2</sup>	1
E	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	1.775,94 m <sup>2</sup>	6.900,00 m <sup>2</sup>	4
F	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PRIVADOS	445,55 m <sup>2</sup>	556,00 m <sup>2</sup>	2
G	ESPACIO LIBRE PRIVADO	4.483,77 m <sup>2</sup>	0	0
H	VIARIO	2.875,67 m <sup>2</sup>	0	0
I	VIARIO	269,68 m <sup>2</sup>	0	0
J	VIARIO	264,81 m <sup>2</sup>	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>15.818,00 m<sup>2</sup></b>	<b>11.869,50 m<sup>2</sup></b>	

----- AREA DE ACTUACION  
SUPERFICIE: 15.818,00 m<sup>2</sup>

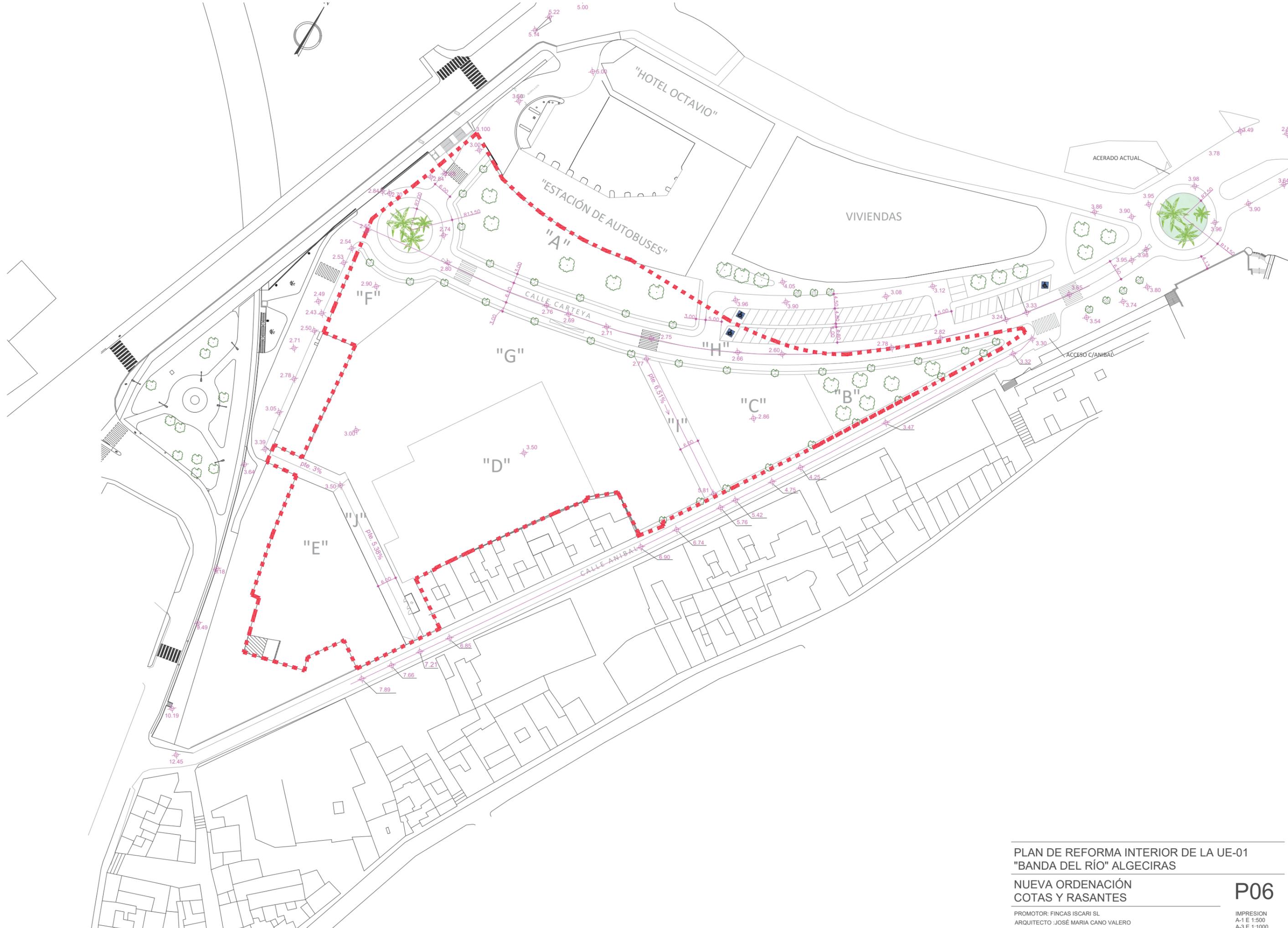
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-01  
"BANDA DEL RÍO" ALGECIRAS

NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA  
USOS

**P05**

PROMOTOR: FINCAS ISCARI SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MARIA CAÑO VALERO

IMPRESION  
A-1 E 1:500  
A-3 E 1:1000  
Rev: A 07/03/24



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-01  
"BANDA DEL RÍO" ALGECIRAS

NUEVA ORDENACIÓN  
COTAS Y RASANTES

P06

PROMOTOR: FINCAS ISCARI SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MARIA CAÑO VALERO

IMPRESION  
A-1 E 1:500  
A-3 E 1:1000