

DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
26/06/2023 13:41
RESUMEN EJECUTIVO
2023004000007115

**Anexo. RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 6UE 11B. ALGECIRAS (CÁDIZ).  
Mayo 2023



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Fecha	26/06/2023 12:41:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Página	1/6



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Fecha	02/08/2023 09:24:05
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Página	1/6



PREAGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
26/06/2023 13:41
2023004000007115

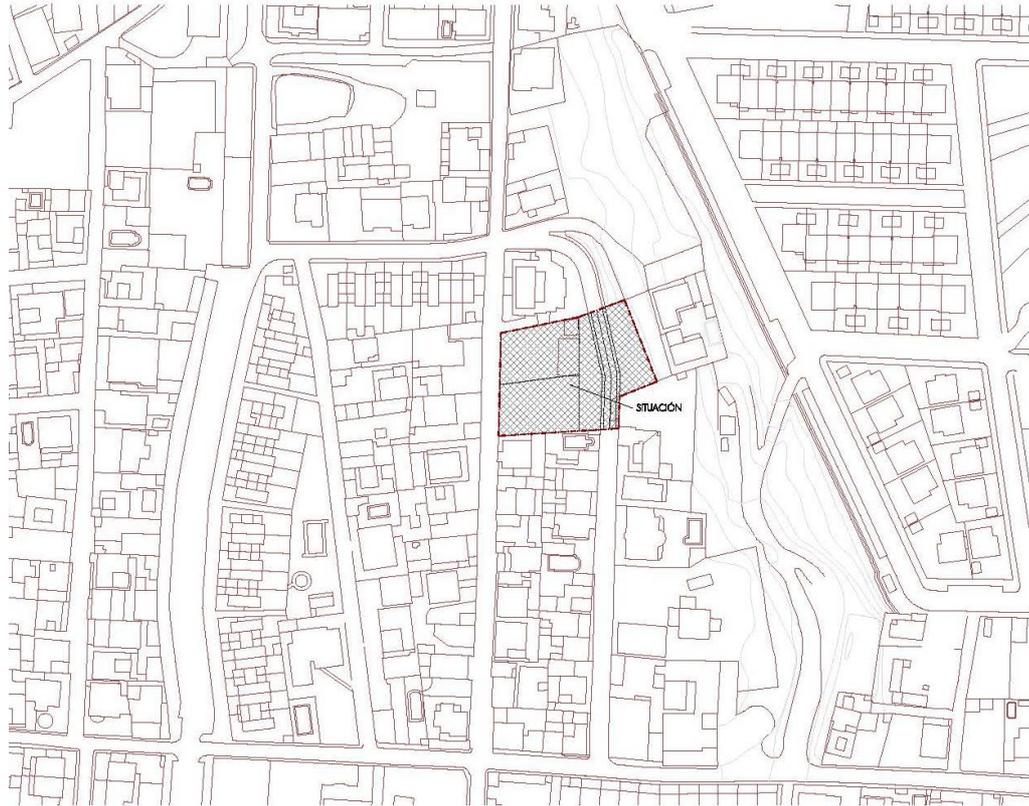
ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN 6UE11B ALGECIRAS (CÁDIZ)

### RESUMEN EJECUTIVO

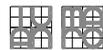
EL ESTUDIO DE DETALLE C/ BAGUR, Nº14. ALGECIRAS (CÁDIZ). UNIDAD DE EJECUCIÓN 6UE11B.

Resumen ejecutivo o según el artículo 11 (apartado 3) del texto Refundido de la ley del Suelo. Aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de junio y el artículo 19,3 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la unidad de ejecución 6UE11B calle Tucán según expediente de rectificación de la unidad de ejecución 6UE11, aprobado definitivamente en Pleno de fecha 2/12/2002.



La superficie del ámbito del Estudio de Detalles, es de 1.731,75 m<sup>2</sup> según PGOU aunque según levantamiento topográfico realizado la superficie real es de 1.703,70 m<sup>2</sup>.



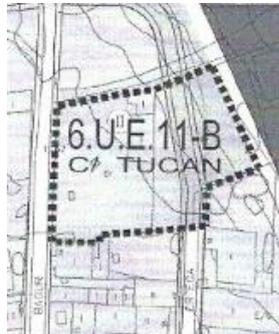
Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Fecha	26/06/2023 12:41:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E</a>	Página	2/6



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Fecha	02/08/2023 09:24:05
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM</a>	Página	2/6



La unidad de ejecución se encuentra afectado por la prolongación de la calle Cabo Ortegá, siendo imprescindible realizar la equidistribución de beneficios y cargas, así como la ejecución del citado vial.



El presente documento tiene por objeto el reajuste y la delimitación de la ordenación planteada por el PGOU para esta unidad.

El objetivo del PGOU es la obtención del viario local, y mediante este Estudio de Detalle se establecen las alineaciones y rasantes que posibilitan su ejecución en el ámbito. Además se establecen las alineaciones y rasantes aplicables a las parcelas residenciales resultantes.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS EN EL PGOU.**

**Determinaciones urbanísticas.**

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la unidad de ejecución 6UE11B calle Tucán según expediente de rectificación de la unidad de ejecución 6UE11, aprobado definitivamente en Pleno de fecha 2/12/2002.

**Las determinaciones para su desarrollo son las siguientes:**

Clasificación: suelo urbano no consolidado.  
 Superficie de la UE: 1.731,75 m2 según PGOU 1.717,25 m2 según levantamiento topográfico.  
 Número máximo de viviendas: 5  
 Coeficiente de edificabilidad: 0,4 m2/m2  
 Máxima edificabilidad: 686,90 m2  
 Sistema de actuación: compensación  
 Coeficiente de homogeneización: 0,6

**Condiciones de la edificación y parcela mínima.**

Tipología: Unifamiliar aislada (400 m2)  
 Pareada (240 m2)  
 Hilera (120 m2)  
 Colectiva en bloque horizontal (400 m2).

Altura máxima: 2 plantas o siete metros.

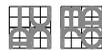
**Condiciones de ordenación.**

Suelo neto edificable: 1.464,05 m2

Mínima cesión de aprovechamiento: 10% del aprovechamiento medio.

**Condiciones de uso.**

Las reguladas en el título X, capítulo II, sección 6ª de las Normas Urbanísticas.



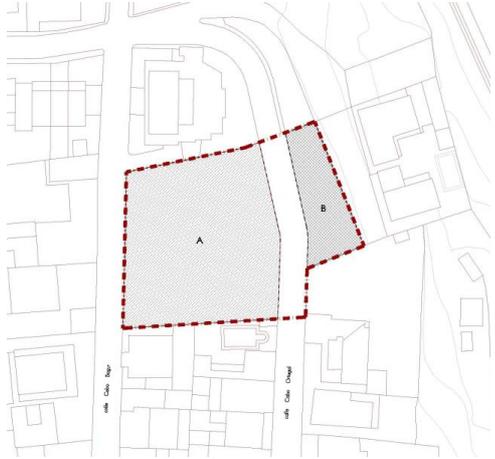
Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Fecha	26/06/2023 12:41:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Página	3/6



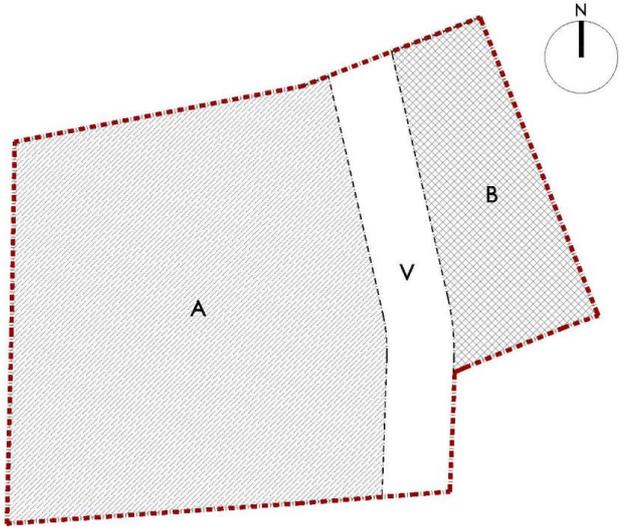
Código Seguro de Verificación	IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Fecha	02/08/2023 09:24:05
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Página	3/6



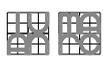
**DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**



**Viaro:** Viaro prolongación de la circunvalación urbana, con una superficie de 239,65 m<sup>2</sup>s de viario.



- ZONA DE VIARIO V PREVISTO POR EL PGOU. (238,35 m2s)  
(ZONA DE VAL PREVISTO POR EL PGOU Y QUE SE REDEFINE EN EL ESTUDIO DE DETALLE)
- A ZONA DE ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. (1.166,80 m2s)  
A NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA 52505 m2 coef. edificabilidad 0,45
- B ZONA DE ORDENANZA VIVIENDA EN HILERA. (312,10 m2s)  
B NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA 15605 m2 coef. edificabilidad 0,30



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Fecha	26/06/2023 12:41:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Página	4/6



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Fecha	02/08/2023 09:24:05
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Página	4/6



**Parcelas resultantes:**

Una vez descontado el viario ( 238,35 m2) se presentan tres parcelas:

**Parcela A**, con una superficie de 1.166,80 m<sup>2</sup>s.

La edificación estará formada por viviendas unifamiliares aisladas.

Serán de aplicación las siguientes condiciones de aprovechamiento y volumen, procedentes del vigente PGOU al que nos remitiremos subsidiariamente para cualquier indefinición.

- **Parcela mínima:** 400 m2s
- **Frente y fondo mínimo:** Frente mínimo 15 m. fondo mínimo 20 m
- **Ocupación máxima:** 30% en planta baja y 25% plantas superiores
- **Edificabilidad máxima:** 525,05 m2t
- **Nº máximo de viviendas:** 2
- **Altura máxima:** 2 plantas o 7 metros
- **Alineaciones y retranqueos:** 3 metros a linderos

**Condiciones de uso**

Las reguladas en el título X, capítulo II, sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

**Parcela B**, con una superficie de 312,10 m<sup>2</sup>s.

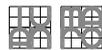
La edificación estará formada por viviendas en hilera.

Serán de aplicación las condiciones de aprovechamiento y volumen, procedentes del vigente PGOU al que nos remitiremos subsidiariamente para cualquier indefinición.

- **Edificabilidad máxima:** 156,05 m2t
- **Parcela mínima:** 120 m2s
- **Frente y fondo mínimo:** Frente mínimo 6 m
- **Ocupación máxima:** 50%.
- **Nº máximo de viviendas:** 3
- **Altura máxima:** 2 plantas
- **Alineaciones y retranqueos:** 3 metros a frente y 3 metros a fondo

**Condiciones de uso**

Las reguladas en el título X, capítulo II, sección 6ª de las Normas Urbanísticas



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Fecha	26/06/2023 12:41:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Página	5/6



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Fecha	02/08/2023 09:24:05
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Página	5/6



DEFINICIÓN: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28/07/2023, ha acordado aprobar DEFINITIVAMENTE este documento. Fdo. El Secretario General

**SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

El acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito del Estudio de Detalle.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento.

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

URBANIZACIÓN	Superficie m2s	Precio Euro/m2s	Costes
Urbanización completa de una calle con todos sus servicios	239,65 m2s	100 Euro/m2s	23.965,00 Euros
Urbanización y conexiones exteriores del ámbito			15.000 Euros
<b>TOTAL</b>			<b>38.965,00 Euros</b>

Algeciras, mayo de 2023  
El Autor del Proyecto

**Juan J. MARC RUIZ**  
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 620 DEL COAC



Código Seguro de Verificación	IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Fecha	26/06/2023 12:41:24
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7O2PYLJZO3V6JJYRUCGAPP6E	Página	6/6



Código Seguro de Verificación	IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Fecha	02/08/2023 09:24:05
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7PVXTPFX7I4T7ZYU6EKJIAOM	Página	6/6

