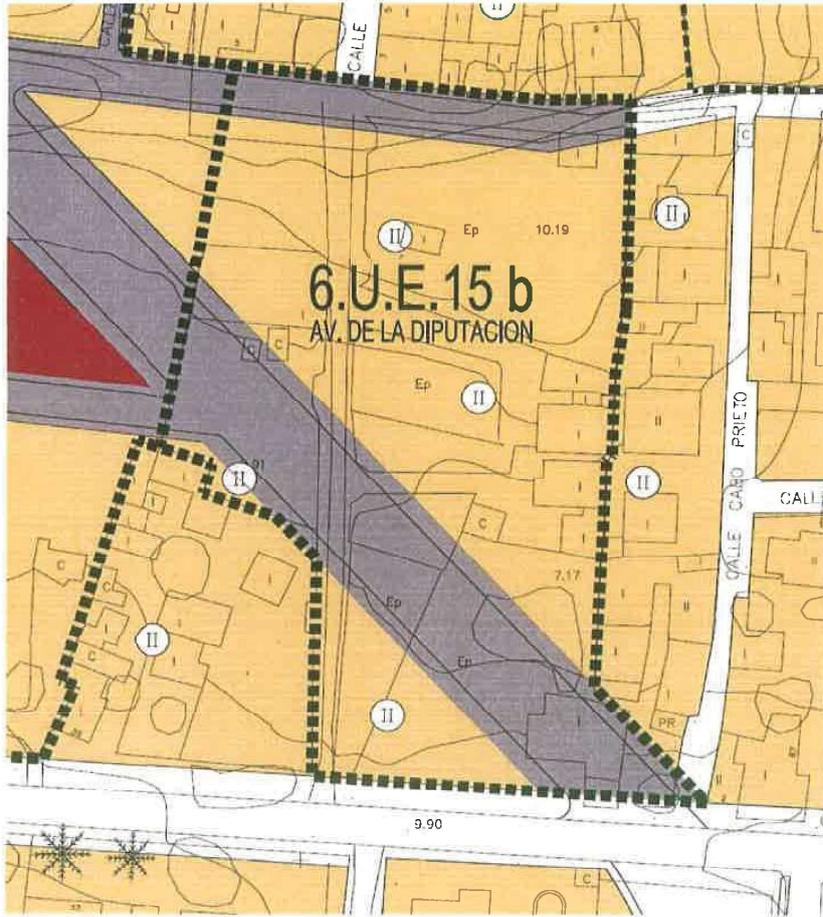


DOC.43

EXP.315/12 REF.1.5

PLANEAMIENTO



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION 6 UE 15b "AVENIDA DE LA DIPUTACION"

GERENCIA DE URBANISMO. AYTO DE ALGECIRAS  
SECCION DE PLANEAMIENTO Y GESTION

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
ha dado su aprobación Definitiva a este  
documento.

EL SECRETARIO GENERAL,

MARZO 2013 SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUZ (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	1/22



# ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION 6 UE 15b "AVENIDA DE LA DIPUTACION"

## MEMORIA.

## OBJETO

El presente documento tiene por objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución 6 UE 15 "Avenida de la Diputación", definida en el Plan General vigente y en el expediente de modificación de delimitación sobre la unidad de ejecución 6 UE 15, con la finalidad de establecer la ordenación de volúmenes correspondiente así como sus alineaciones y rasantes, en desarrollo de las determinaciones del mismo.

## SITUACION Y ENCARGO DEL DOCUMENTO

La Unidad de Ejecución 6 UE 15b se encuentra situada en el Rinconcillo, entre las calles Avenida de la Diputación y Cabo de la Subida.

Según la ficha correspondiente del mencionado expediente de delimitación, la extensión superficial del ámbito asciende a 8.349,70 m<sup>2</sup>. El desarrollo y ejecución del ámbito se encuentra condicionado por la división y parcelación efectuada por la propiedad original, y las edificaciones existentes.

La otra unidad de ejecución, 6 UE 15a, resultante de la modificación de la delimitación, se encuentra totalmente ejecutada, tanto en lo relativo a la urbanización como a la edificación.

Los linderos del ámbito son los siguientes:

Norte: calle Cabo de la Subida.  
Sur: avenida de la Diputación.  
Este: traseras de viviendas de la calle Cabo Prieto.  
Oeste: unidad de ejecución 6 UE 15a.

La redacción del Documento se encarga por la Delegación de Urbanismo al Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, ante la necesidad de obtener los terrenos destinados a sistema viario y ejecutar la urbanización correspondiente a fin de completar la estructura urbana de la zona.

## PLANEAMIENTO VIGENTE

La unidad de ejecución tiene establecidas las siguientes determinaciones para su desarrollo:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
ha dado su aprobación Definitiva a este  
documento.

EL SECRETARIO GENERAL.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	2/22



**ZONA DE ORDENANZA**

Residencial Unifamiliar Aislada en Manzana con Edificación Aislada

**UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.UE.15 B AVDA. DE LA DIPUTACIÓN.**

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,30 UA/m²s

SUPERFICIE DE LA U.E.:	8.349,70 m²s	MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	3.340,00 m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	24	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,40 m²/m²s	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	0,75 UA/m²

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

TIPOLOGÍA	PARCELA	FRENTE	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			MÍNIMA(m²)	MÍNIMA(m.l.)	Fachada		
UNIFAMILIAR	Aislada	400	15	s/Sec.6	s/Sec.6	s/Sec.6	II
	Pareada	240	12	s/Sec.6	s/Sec.6	s/Sec.6	II
	Hilera	120	6	s/Sec.5	s/Sec.5	s/Sec.5	II
COLECTIVA	Bloque Vert.						
	Bloque Aisl.						
	Bloque Horiz.	400	20	s/Sec.5	s/Sec.5	s/Sec.5	60% II
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta, Cerrada, Abierta, con edificación Aislada.						

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento
	Público	Privado	Público	Privado	
5.447 m²s					10% Aprovechamiento tipo UE

**PROGRAMACIÓN**

PLAZOS/PROG.	INICIO	FINAL
ED./PROG.	11	11
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	11

**OBJETIVOS**

Operación que trata de colmar la trama urbana siguiendo los criterios de:  
 Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área.  
 Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica.  
 Coadyuvar al reequipamiento del sector.

**CONDICIONES DE USO**

Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 6ª de las Normas Urbanísticas

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

Para la tipología Bloque Horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m² suelo.  
 \* Las secciones referidas en las Condiciones de Edificación y

Así mismo el Plan General incluye la ordenación pormenorizada correspondiente a la Unidad de Ejecución, que ha de ser desarrollada en el presente Estudio de Detalle con el alcance y límites establecidos en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 04 JUN 2019 ha dado su aprobación Definitiva a este documento.

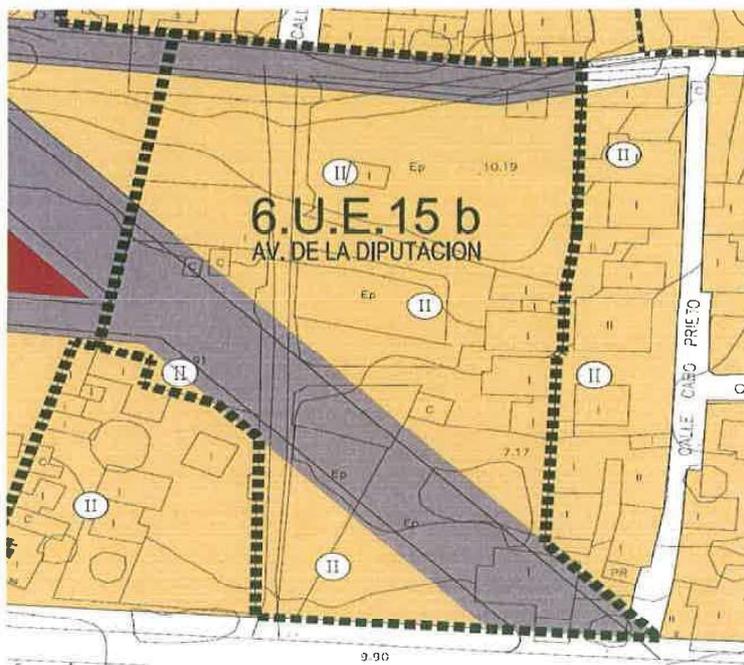
EL SECRETARIO GENERAL,  
 EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUER (RESPONSABLE)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Página	3/22





Tal como se comprueba en el plano de ordenación detallada adjunto, correspondiente al Plan General vigente, la ordenación del ámbito se fundamenta en el vial que une la avenida de la Diputación con el tramo ya ejecutado en la unidad de ejecución 6 UE 15a. Este vial en su totalidad, que discurre por diversas unidades de ejecución hasta el borde norte del suelo urbano, está considerado en el Plan General como Red de 2º orden, Sistema Local Estructurante. Vial 2.6 Rinconcillo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
 ha dado su aprobación Definitiva a este  
 documento.

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GILIO

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUER (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	4/22



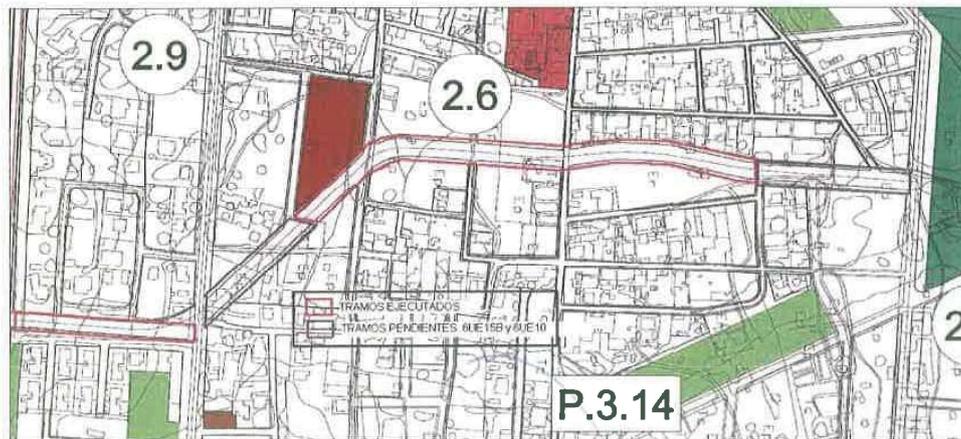
## SITUACION ACTUAL

El ámbito objeto de la actuación se encuentra parcialmente consolidado por parcelaciones preexistentes, y edificaciones construidas al margen del control preventivo municipal. Como esta situación ya se había detectado en el proceso de redacción de la Revisión del Plan General, se ha establecido como sistema de actuación el de cooperación al entenderse que el grado de consolidación alcanzado va a propiciar la inactividad de los propietarios.

Tal como se ha mencionado, uno de los objetivos, el principal sin duda, de la unidad de ejecución es la obtención del suelo y urbanización del vial estructurante 2.6, que cruza el ámbito en diagonal. Este vial cruza el Rinconcillo de norte a sur, desde el límite del suelo urbano hasta la avenida de la Diputación y se constituye como la principal y necesaria operación en la trama urbana teniendo en cuenta la actual disposición de viales, su escasa dimensión transversal y las limitaciones de conexión con el viario circundante, causa de la reducida accesibilidad de este área urbana.

En efecto, una vez ejecutado el vial 2.6 posibilitará el acceso desde el norte a la CN340 a través del enlace existente y desde el sur mediante el eje central que discurre a través de San José Artesano y el sector Acebuchal Bajo.

En el gráfico siguiente se refleja el grado de ejecución de dicho vial en el área del Rinconcillo, comprobándose que tan sólo queda por ejecutar el correspondiente a la unidad de ejecución 6UE15b, que se desarrolla en este Documento, y el de la 6UE10 "Cabo Bagur", que ya cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente y sobre la que se está redactando el Proyecto de Urbanización.



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
ha dado su aprobación Definitiva a este  
documento.

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	5/22



En cuanto al propio ámbito, la ejecución del vial se ha visto comprometida por lo construcción de la vivienda unifamiliar sobre la parcela sin la preceptiva licencia municipal, habiendo sido objeto del correspondiente expediente disciplinario que ha concluido con el Acuerdo de demolición, encontrándose en la actualidad pendiente de ejecutarse ésta.



...NCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 ...n celebrada el día 10 JUN 2013  
 ...o su aprobación Definitiva a este  
 ...ento.  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

### DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Los terrenos que conforman el ámbito del Estudio de Detalle tienen una topografía prácticamente horizontal, encontrándose definidas sus rasantes por las de las calles a que tienen frente y los caminos de acceso a las parcelas y edificaciones existentes.

Sin embargo el carril transversal que permite el acceso a las parcelas está deprimido respecto del entorno, situando su cota en el centro del mismo unos tres metros por debajo de la calle Cabo Prieto. Los accesos a las parcelas se encuentran a la misma cota, lo que habrá de ser tenido en cuenta en el proyecto de urbanización.

Las calles se encuentran sin pavimentar, aunque existe una red de saneamiento y las parcelas disponen de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, desconociéndose en este momento sus características.

Sobre el carril existe una red aérea de energía eléctrica que aparentemente se encuentra en desuso.

### DELIMITACION

El Plan General establece la delimitación de la unidad de ejecución 6 UE 15, que fue modificada con posterioridad mediante expediente al efecto, dividiendo el ámbito en dos: 6 UE 15a y 6 UE 15b. La primera ha sido totalmente desarrollada, y cuenta con urbanización y edificación ejecutadas. La segunda es el objeto del presente Estudio de Detalle.



DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	6/22



El ámbito delimitado en dicho expediente tiene una extensión superficial de 8.349,70 m<sup>2</sup>.

No obstante en el presente Documento se ajusta la delimitación en el extremo sureste a fin de evitar afecciones innecesarias a edificaciones existentes, lo que no desvirtúa la materialización de los objetivos que el Plan General establece para la unidad de ejecución, tal como se justificará en el apartado correspondiente.

Así mismo se amplía el ámbito hasta la calzada de la avda. De la Diputación para incluir el acerado existente.

Con estos ajustes de la delimitación la superficie real del ámbito asciende a 8.710 m<sup>2</sup>.



DELIMITACION

### USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Sobre el ámbito delimitado existe un total de diez parcelas de superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 1.400 m<sup>2</sup> a excepción de la n<sup>o</sup> 10 que tiene 200 m<sup>2</sup>. Otras cuatro porciones de suelo pertenecientes a parcelas exteriores están incluidas exclusivamente para obtener el suelo necesario para completar el sistema viario previsto.

Sobre las parcelas mencionadas se sitúan cinco viviendas unifamiliares, otra construcción menor para uso residencial y diversas construcciones auxiliares. Así mismo otra construcción destinada a almacén de materiales de construcción.

Salvo la edificación de la parcela n<sup>o</sup> 3, situada sobre el trazado del vial estructurante 2.6 y que ha sido objeto del correspondiente expediente disciplinario, las viviendas no están afectadas por el sistema viario, por lo que son susceptibles de quedar integradas en la ordenación resultante.

DILIGENCIA: EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLANO  
en sesión celebrada el día 04 JUN 2019  
ha dado su aprobación definitiva a este  
DOCUMENTO.  
EL SECRETARIO GENERAL  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAU (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	7/22



## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad es coincidente con la parcelación existente. La relación de parcelas, propietarios y superficies catastrales correspondientes es la siguiente:

Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE VUELO	SUPERFICIE CATASTRAL	%	Nº VIV.	EDIFICAB.
1	Salvador Cano Collado / M <sup>a</sup> Antonia Sánchez Gómez	554,70	495,00	6,81	1,63	198,00
2	Juan Francisco Flores Vivas	315,20	310,00	4,26	1,02	124,00
3	Azelarab Slaqui	793,60	812,00	11,16	2,68	324,80
4	Hdos. Juan Antonio Palomar Céspedes	894,10	850,00	11,69	2,80	340,00
5	Andrés Ramírez Pérez	842,00	883,00	12,14	2,91	353,20
6	Salvador Cano Collado / M <sup>a</sup> Antonia Sánchez Gómez	848,30	875,00	12,03	2,89	350,00
7	Juana Modrego Casado/Fco. Sánchez Gómez	942,95	913,00	12,55	3,01	365,20
8	Domingo Sánchez Gómez	433,80	402,00	5,53	1,33	160,80
9	Manuel Tovar Padilla	1.348,45	1.405,00	19,32	4,64	562,00
10	Construcciones y Promociones Macías Archete SL	204,28	203,00	2,79	0,67	81,20
11	Emilio Jesús Tovar Delgado/ Ana M <sup>a</sup> García García	134,36	126,00	1,73	0,42	50,40
<b>TOTAL</b>			<b>7.274,00</b>	<b>100,00</b>	<b>24,00</b>	<b>2.909,60</b>
12	M <sup>a</sup> Luisa Tovar Delicado. (Existen otros titulares: Ver catastro)	40,76	40,76	Se adopta superficie afectada		
13	M <sup>a</sup> de la Palma Tovar Delicado	52,68	52,68	Se adopta superficie afectada		
14	José Luis Tovar Delicado	2,55	2,55	Se adopta superficie afectada		
15	Domingo Sánchez Gómez	11,98	11,98	Se adopta superficie afectada		
<b>TOTAL</b>			<b>7.381,77</b>			

## JUSTIFICACION DE LA FORMULACION

El Plan General de Algeciras vigente establece en su ordenación detallada del suelo urbano la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 15 "Avenida de la Diputación", señalando como instrumento de desarrollo un Estudio de Detalle con el alcance y objeto del art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en el Plan General, la ordenación de los volúmenes, el trazado del viario local secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar la alineaciones y rasantes de dichos viales.

Además los Estudios de Detalle tienen las siguientes limitaciones:

- No pueden modificar el uso urbanístico del suelo.
- No pueden incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- No tienen potestad para suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En el presente Estudio de Detalle se mantiene el trazado de viales establecido en el PGMU para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	8/22



En consecuencia y en relación con el apartado anterior, del Estudio de Detalle se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni la densidad de vivienda.
- Se mantiene el suelo dotacional público y por consiguiente su funcionalidad.
- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Según lo dispuesto en el Art. 25 de las NNUU del PGOU, los Estudios de Detalle deberán mantener, entre otras, las siguientes condiciones:

- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
- Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

Al respecto de lo anterior, del presente Estudio de Detalle se puede concluir que:

- No se propone la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público, siendo considerado el Vial 3 de carácter privado dado que su configuración y trazado obedece a la única finalidad de dotar de acceso a la zona residencial, constituyendo el espacio exterior de la misma.
- La ordenación de volúmenes no supone aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan.
- Se distribuye la entera edificabilidad asignada
- No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión celebrada el día 10 de JUN 2013

ha acordado por unanimidad admitir a este

documento.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ SUÍO

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	9/22



- No se sobrepasa la altura máxima señalada en cada caso, ni modifica la tipología de la edificación exigida.
- En la adaptación o reajuste de las alineaciones no se modifica el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos, en este sentido puede afirmarse que el vial propuesto en el Plan (Vial1) mantiene el carácter y funcionalidad que en el se le otorga, siendo considerado Sistema Local Estructurante.

### ORDENACION DE VOLUMENES

Superficie edificable total:  $.8.710 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 3.484\text{m}^2\text{t}$

Las condiciones de parcelación y edificabilidad correspondientes se expresan en el cuadro adjunto:

### ORDENACION DE VOLUMENES

PARCELA	S. RESUL. PARCELA ( m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	ALTURA	USOS	Nº VIV	TIPOLOGÍA
1	478,50	375,00	B+1	R	3	UH; UA
2	293,00	180,00	B+1	R	1	UH; UA
3	121,90	130,00	B+1	C		
4	894,10	419,00	B+1	R	3	UH; UA
5	842,00	419,00	B+1	R	3	UH; UA
6	848,00	419,00	B+1	R	3	UH; UA
7	736,29	557,00	B+1	R	4	UH; UA
8	193,00	110,00	B+1	R	1	UH
9	833,00	750,00	B+1	R	5	UH; UA
11	156,00	125,00	B+1	R	1	UH
<b>TOTAL</b>	<b>5.239,79</b>	<b>3.484,00</b>			<b>24</b>	

### TIPOLOGIAS

UH Unifamiliar en hilera  
 UA Unifamiliar aislada  
 BH Bloque horizontal

### USOS

R Residencial  
 C Comercial

EN BH, CADA 2 VIVIENDAS SE PODRÁN SUSTITUIR POR 3 APARTAMENTOS CON LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LAS N.N.U.U. DEL P.G.O.U

Cada tipología permitida deberá respetar las condiciones de parcela mínima establecidas en la subzona de ordenanza correspondiente.

**DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno**  
 en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
 Por cada su aprobación definitiva a este  
 documento.  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUI

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	10/22



## SUPERFICIES RESULTANTES

Superficie destinada a parcelas lucrativas	5.256,39 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a viario privado	323,93 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a viales públicos	3.129,68 m <sup>2</sup>
Total	8.710 m <sup>2</sup>

## OBSERVACIONES.

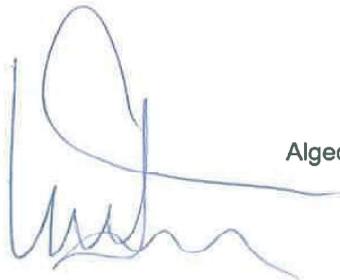
Será preciso redactar el correspondiente proyecto de reparcelación del ámbito, a fin de establecer las cargas y beneficios correspondientes a cada propietario, posibilitando así el desarrollo del sistema de actuación por cooperación.

En dicho proyecto de equidistribución se tendrá en cuenta que el vial V3 es uso y dominio privado.

## ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de edificación correspondientes se expresan en el plano de ordenación.

No obstante serán igualmente de aplicación las establecidas en el Plan General para cada una de las tipologías, quedando a criterio de los Servicios Técnicos su prevalencia en función de la posición y/o existencia de las edificaciones colindantes, a fin de posibilitar la legalización de las viviendas ya construidas.



Pedro Lechuga García  
Arquitecto

Algeciras, marzo de 2013

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión celebrada el día 10 4 JUN 2013  
ha dado su aprobación Definitiva a este  
documento.

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

J. Enrique Guerrero Ruiz  
Ingeniero Técnico Municipal  
Ingeniero de Caminos

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAU (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	11/22



**ANEXO  
FOTOGRAFIAS**

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
ha dado su aprobación Definitiva a este  
documento.

EL SECRETARIO GENERAL,  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	12/22





INTERRUPCION TRAZADO VIAL POR EDIFICACION EN PARCELA 3.



CALLE CABO DE LA SUBIDA



EDIFICACION PARCELA 11



CARRIL EXISTENTE Y PARCELA 8



CARRIL EXISTENTE. LIMITE OESTE



EDIFICACION PARCELA 6.



EDIFICACION PARCELA 5.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión celebrada el día 04 JUN 2013  
 ha dado su aprobación Definitiva a este  
 expediente.  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 EL SECRETARIO GENERAL

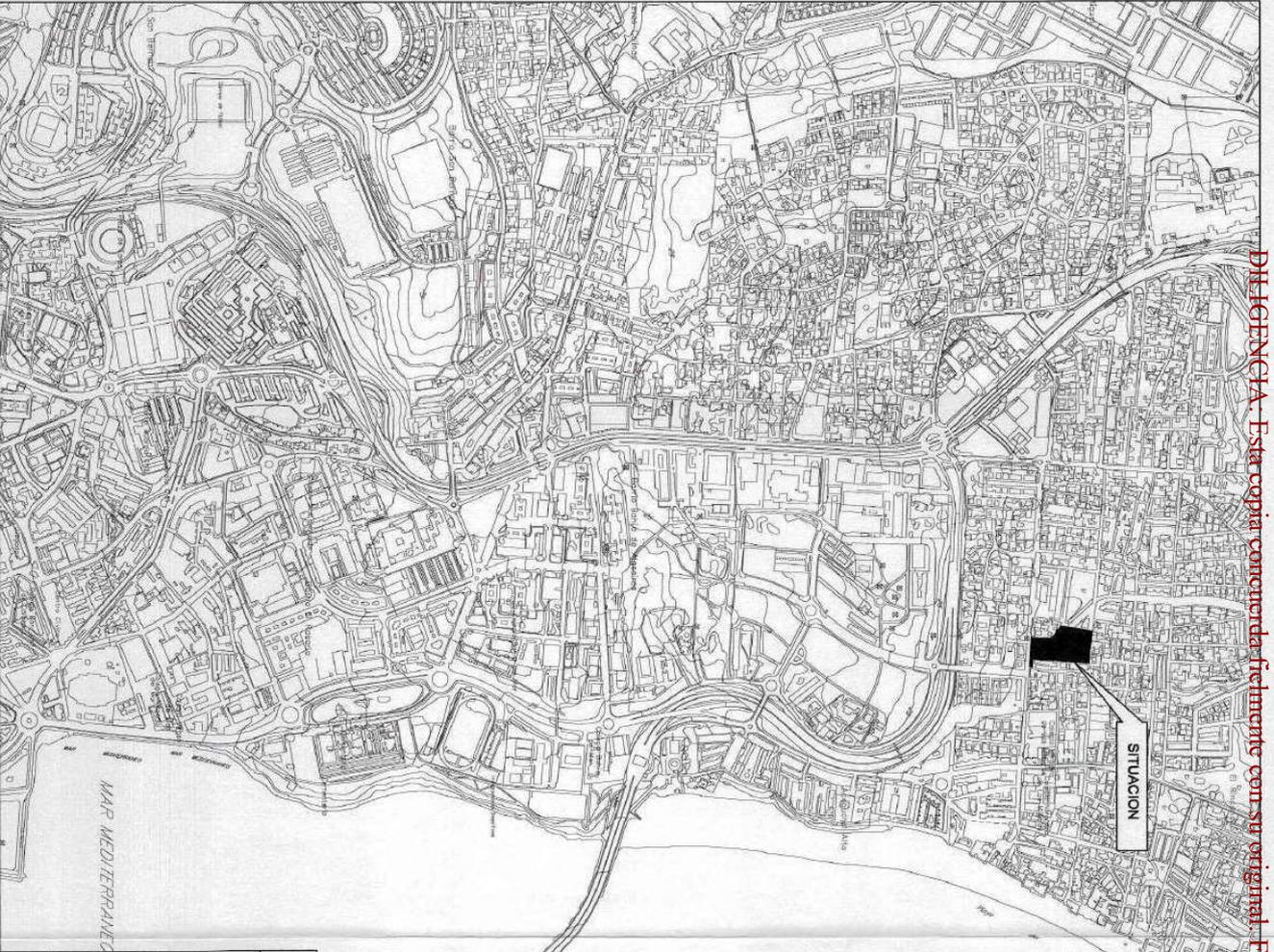
Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO

DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUER (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	13/22



DIRIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS			
ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN "6.U.E.15b"			
TITULO		SITUACION	
REDACTORES	PEDRO LECHUGA GARCIA ARQUITECTO	ENRIQUE GUERRERO RUIZ INGENIERO	PLANO Nº INF-01
PROYECTO Nº	09/11	ESCALA 1:5000	FECHA MARZO-2013
	ARCHIVO PLANOS EN CARPETA	ARCHIVOS DOCUMENTOS C.V. 397 11	

MAPA MEDITERRANEO

2013 de Algeciras

EL SECRETARIO GENERAL  
DE ALGECIRAS

Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUILLO

DIRIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 04 JUN 2013 ha dado su aprobación definitiva a este documento.

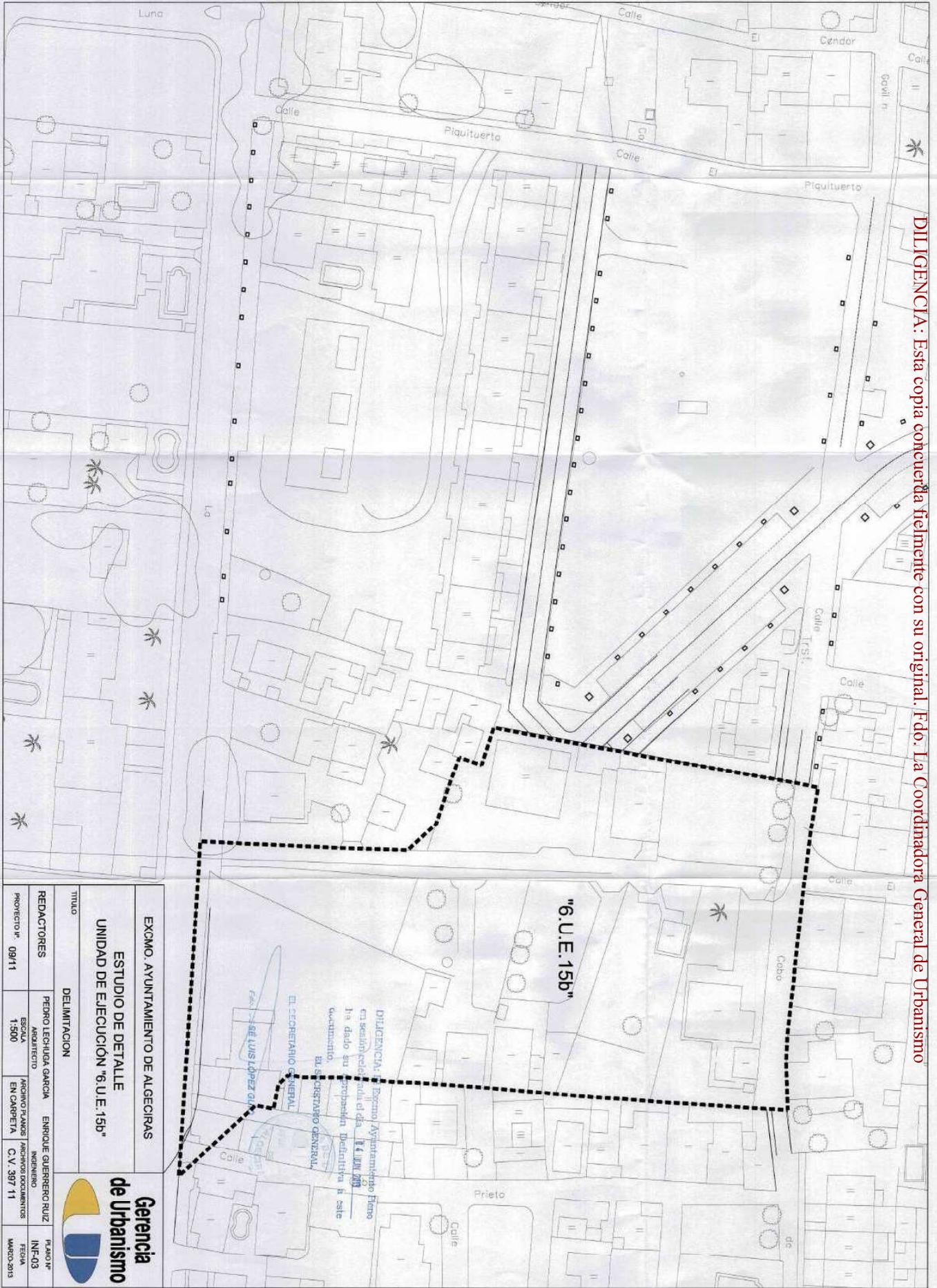
EL SECRETARIO GENERAL.

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	14/22





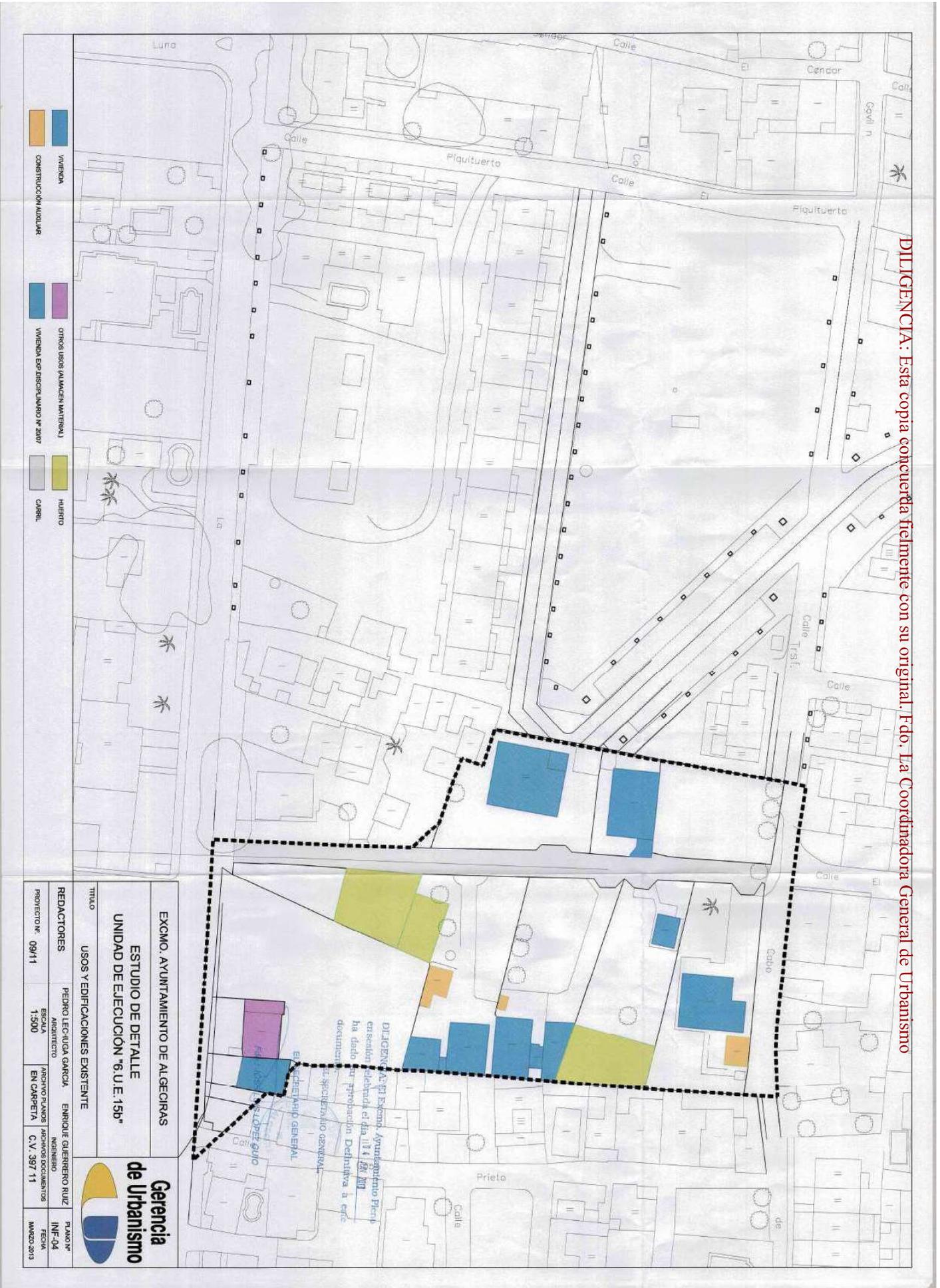
DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAU (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	16/22



DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		Gerencia de Urbanismo	
ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN "6.U.E.15b"			
TÍTULO	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTE		
REDACTORES	PEDRO LEJUNGA GARCIA	ENRIQUE GUERRERO RUIZ	PLANOS Nº INF-04
PROYECTO Nº	09/11	ESCALA 1:500	FECHA MARZO 2019
	ARCHIVO PLANOS	ARCHIVO DOCUMENTOS	
	EN CARPETA	C.V. 397 11	

DILIGENCIA en Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de JUN 2019 ha dado su aprobación Definitiva a este documento. EL SECRETARIO GENERAL CONCEPCION LOPEZ LIZUR

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	17/22



DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE VIELO	SUPERFICIE CATASTRAL	Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE VIELO	SUPERFICIE CATASTRAL
1	Salvador Cano Colado / Mª Antonia Sanchez Gomez	554,70	495,00	8	Domingo Sanchez Gomez	443,80	402,00
2	Juan Francisco Flores Vivas	315,20	310,00	9	Manuel Tovar Padilla	1.340,50	1.405,00
3	Azelarab Siqui	793,60	812,00	10	Construcciones y Promociones Macias Archale S.L.	204,28	203,00
4	Hnos. Juan Antonio Palomar Caspedes	894,10	850,00	11	Eralio Jesus Tovar Delgado / Ana Mª Garcia Garcia	134,36	-
5	Andres Ramirez Perez	842,00	883,00	12	Mª Luisa Tovar delicado. (existen otros titulares. Ver catastro)	40,76	-
6	Salvador Cano Colado / Mª Antonia Sanchez Gomez	846,30	875,00	13	Jose Luis Tovar Delicado	52,88	-
7	Fco. Sanchez Gomez	942,95	913,00	14	Domingo Sanchez Gomez	2,55	-
				15	Domingo Sanchez Gomez	11,98	-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS  
ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCION "6.U.E.15b"

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



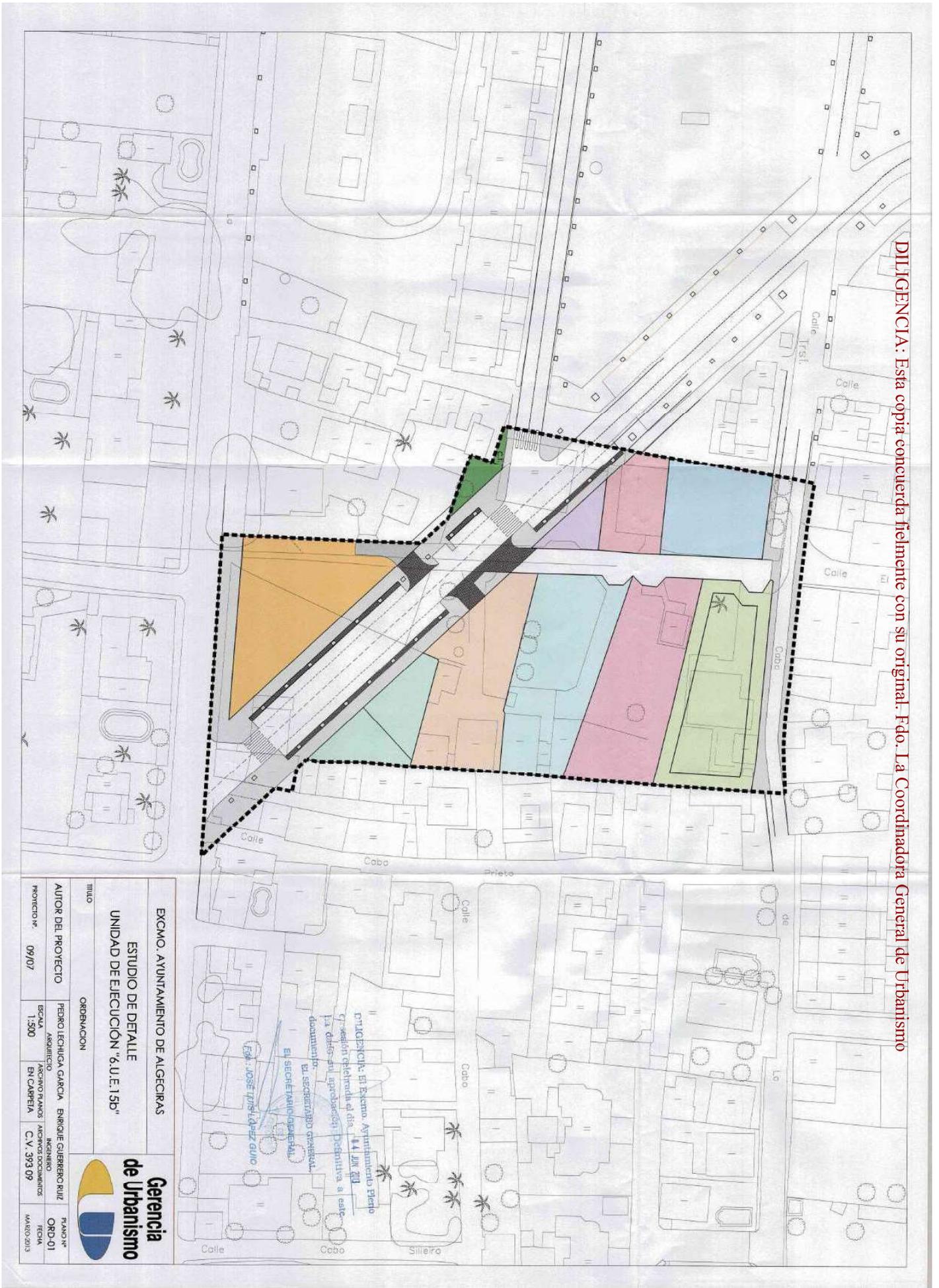
TITULO	REDACTORES	PROFESION	FECHA
ESTUDIO DE DETALLE	PEDRO LECHUGA GARCIA	09/11	1:50
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	ENRIQUE GUERRERO RUIZ	INGENIERO	ARCHIVO PLANOS ARCHIVOS DOCUMENTOS
	C.V. 397 11	INGENIERO	EN CARPETA
		INGENIERO	

DILIGENCIA: En Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, en sesión celebrada el día 14 de Mayo de 2024, ha dado su aprobación definitiva a este documento. En fe, el secretario general.

EL SECRETARIO GENERAL  
Fdo. CONCEPCION LOPEZ LIZAU



DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo

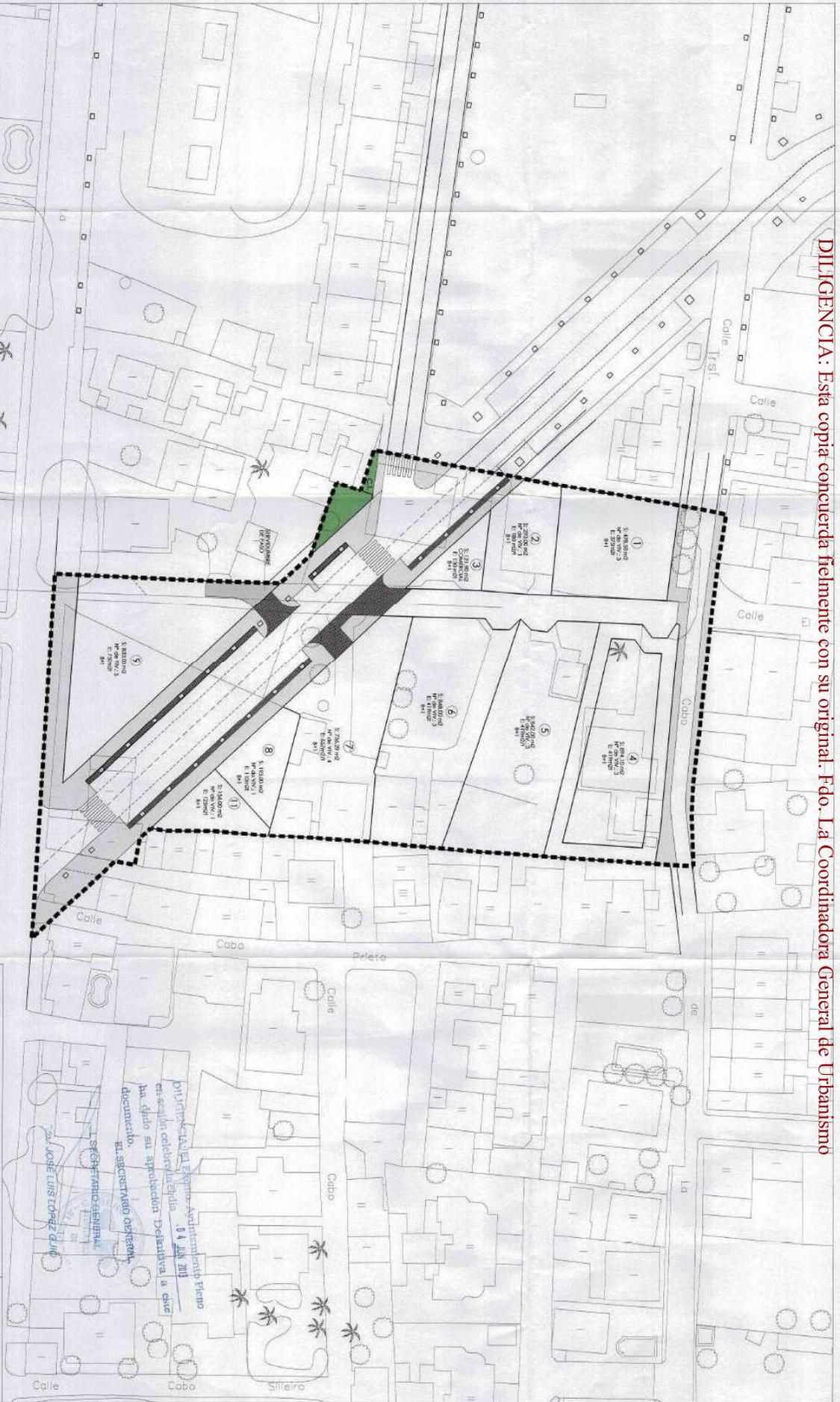


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS		Gerencia de Urbanismo	
ESTUDIO DE DETALLE			
UNIDAD DE EJECUCIÓN "6.U.1.5b"			
TÍTULO		ORDENACION	
AUTOR DEL PROYECTO	PEDRO LECHEGUA GARCIA, ENRIQUE GUERRERO RUIZ	PLANO Nº	ORD. 01
PROYECTO Nº	09/07	ESCALA	1:300
	ARQUITECTO	INGENIERO	FECHA
	JACINTO FIANOS	ARCHIVO DOCUMENTOS	MARZO 2013
	ENCARRETA	C.V. 393 09	

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAU (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	19/22



DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



El Sr. Secretario General de Urbanismo, Sr. José Luis López Díaz, ha dado su aprobación definitiva a este documento.  
 Sr. Secretario General de Urbanismo  
 Sr. José Luis López Díaz

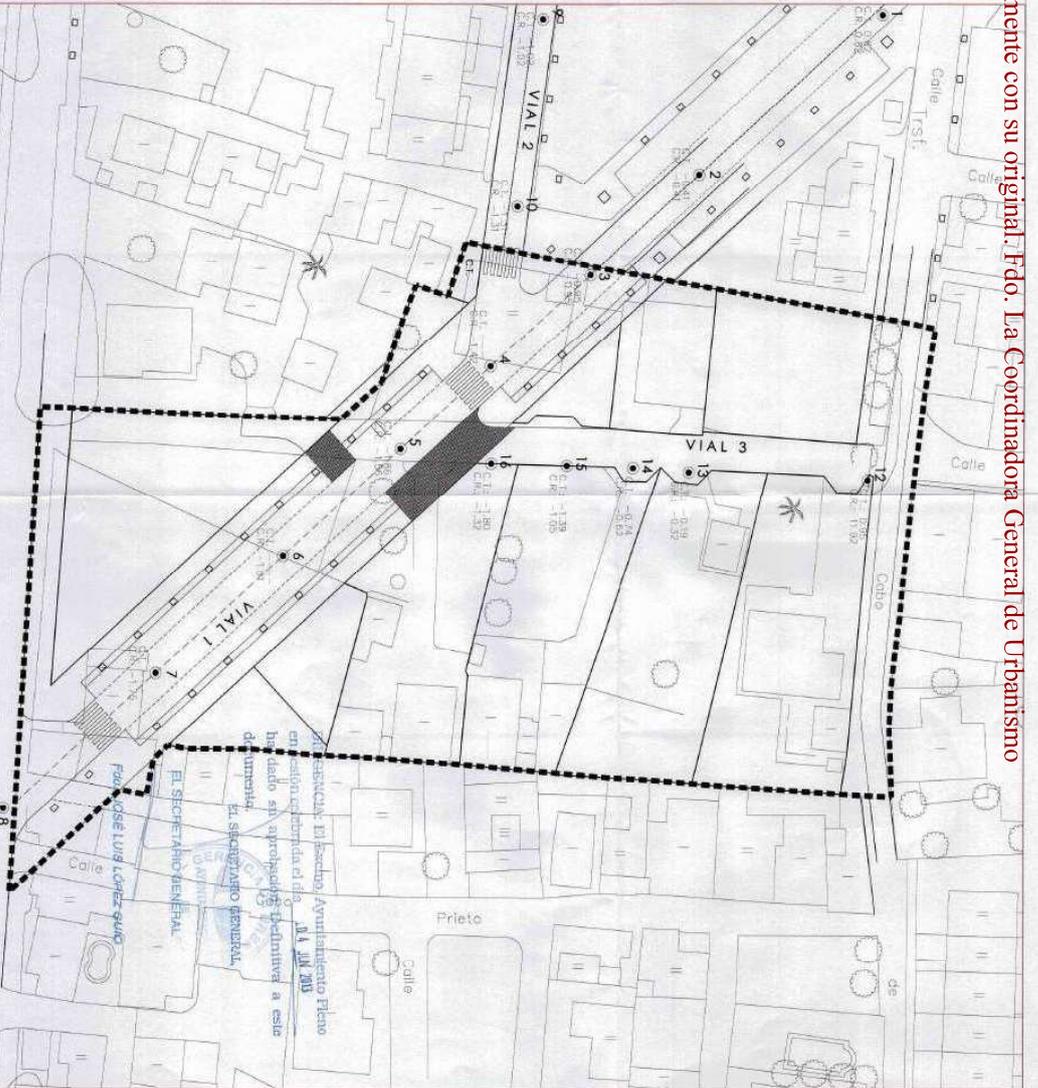
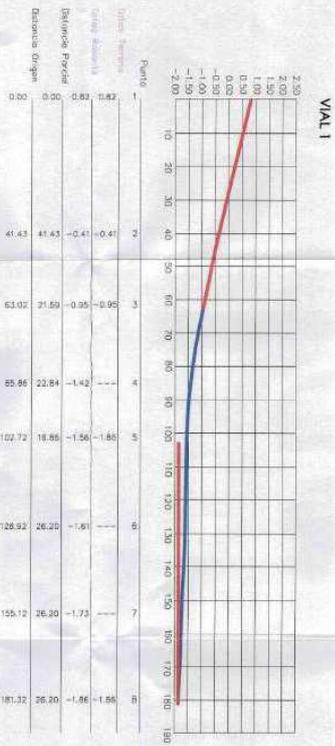
E.C.M.O. AVANTAMIENTO DE ALGECIRAS		Gerencia de Urbanismo	
ESTUDIO DE DETALLE		de Urbanismo	
UNIDAD DE EJECUCIÓN "6. U.E. 150"			
TÍTULO	ORDENACION DE VOLUMENES		
AUTOR DEL PROYECTO	PEDRO LECHUGA GARCIA	ENRIQUE GUERRERO RUIZ	PLANO Nº
PROYECTO Nº	09/07	INGENIERO	CRD-02
ESCALA	1:500	ARCHIVOS DOCUMENTOS	FECHA
ARCHIVO PLANOS	BI CARPETA	C. V. 393 09	MARCO-2013

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU</a>	Página	20/22





DILIGENCIA: Esta copia concuerda fielmente con su original. Fdo. La Coordinadora General de Urbanismo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS  
ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN "6.U.E.15b"

RASANTES

AUTOR DEL PROYECTO: PEDRO LECHUGA GARCIA, ENRIQUE GUERRERO RUIZ  
PROYECCIÓN: 09/07

ESCALA: 1:300  
ARCHIVO PLANOS: ARCHIVOS DOCUMENTOS  
EN CARPETA: C.V. 393.01

PLANO Nº: ORD-04  
FECHA: MARZO 2013

Gerencia de Urbanismo

Código Seguro de Verificación	IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Fecha	21/05/2024 15:18:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	CONCEPCION LOPEZ LIZAUUR (RESPONSABLE)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XYAZKF7ZLPF5QF6R6PTWEU	Página	22/22

