

# ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11 “PESCADORES III”

## ALGECIRAS (CADIZ)



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

PROMOTOR: MONTANA 89, S.L.

Expediente nº 08050

Fecha: Noviembre 2.021



Documento para aprobación definitiva

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	1/24



<b>0. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>3</b>
0.1 CONTENIDO Y ALCANCE.....	4
0.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
0.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
0.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.....	4
0.5 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	6
0.6 PLANOS.....	7
<b>A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>9</b>
A.1 ANTECEDENTES Y PROMOTOR.....	10
A.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.....	10
A.3 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.....	11
3.1 SUPERFICIE.....	11
3.2 FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.....	11
3.3 TOPOGRAFÍA.....	12
3.4 SITUACIÓN RESPECTO DEL NÚCLEO DE ALGECIRAS.....	12
A.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	12
A.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	13
A.6 CUADRO COMPARATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS MODIFICADOS.....	14
6.1 PARÁMETROS ACTUALES DE LAS PARCELAS.....	14
6.2 PARÁMETROS DE LA PARCELA RESULTANTE.....	16



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

---

REF. A.Y.:  R.A.C.:

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	2/24



**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

**COLEGIO OFICIAL**  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. A.Y.:  R.A.G.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

**0. RESUMEN EJECUTIVO.**



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	3/24



### 0.1 CONTENIDO Y ALCANCE.

Según el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU'15 en lo sucesivo):

*"(...) 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. (...)"*

En cumplimiento del citado artículo, se incluye este Anexo al Estudio de Detalle, que constituye su **RESUMEN EJECUTIVO**.

### 0.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle alcanzan tan sólo a la Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11."Pescadpres III" y al solar ubicado en Paseo Victoria Eugenia 18D

### 0.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente documento es motivar una actuación conjunta de la parcela 2 de la 3.UE.11 "Pescadores III" y de la parcela 18D del Paseo Victoria Eugenia.

### 0.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

Como resultado del objeto del Estudio de Detalle, las parcelas P2 y 18D, adquieren la siguiente caracterización urbanística:



Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).



Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	4/24



	Parcela resultante	
	Bloque Vertical	Bloque Horizontal
Superficie	2.588,35 m <sup>2</sup>	
Uso	Residencial vivienda colectiva bloque horizontal o vertical en manzana compacta	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	15 m	24 m
Diámetro inscrito mínimo en parcela	-	15 m
Alineación	Según Estudio de Detalle 3.UE.11 PESCADORES III (*4)	
Retranqueo	Según Estudio de Detalle 3.UE.11 PESCADORES III (*4)	
Ocupación	Según SECCION 3ª. Art.292.2 de las Condiciones de Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU Algeciras	Según SECCION 4ª. Art. 296.2 de las Condiciones de Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU Algeciras
Patios de luces	Círculo Ø ≥ H/3 con 3 m como mínimo.	
Edificabilidad	3.510,44 m <sup>2</sup> (*1)	2.959,84 m <sup>2</sup> (*1)
Nº viviendas máx.	41 (*3)	26 (*3)
Altura máxima	PB+1 (7,00 m) (*2)	
Aparcamiento	1 por vivienda (Art.152 PGOU)	



\*1) La edificabilidad de la parcela sita en Paseo Victoria Eugenia, 18D se obtiene en función de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación y altura del bloque horizontal o vertical del PGOU de Algeciras.

\*2) Art. 96.4 PGOU Algeciras "Por encima de estas alturas máximas y salvo que esté expresamente prohibido en las normas particulares de cada subzona, solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, de cajas de escalera, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.

\*3) Según lo establecido en los Artículos 163.2 y 163.3 del PGOU Algeciras "[...] cuando las condiciones particulares de zona no lo impidan podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m<sup>2</sup> ni superior a los 60 m<sup>2</sup> útiles [...]. Art. 163.3 "A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas."

\*4) B ALINEACION A LA CALLE Antonio de Mendoza. Se mantiene la alineación establecida por las edificaciones que fueron demolidas recientemente. Debido a la singular traza de esta calle peatonal y a su estrechez excesiva, la edificación se retranqueará la distancia justa y necesaria para hacer agradable el tránsito por esta calle".

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. AY: R.A.C.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	5/24



### 0.5 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Según el artículo 27 de la Ley 7/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

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

Como sabemos, esta suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Así, sólo se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos sometidos a la misma cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el planeamiento vigente y en el documento en trámite.

Noviembre de 2021  
Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	6/24



0.6 PLANOS.

PLANO E.01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



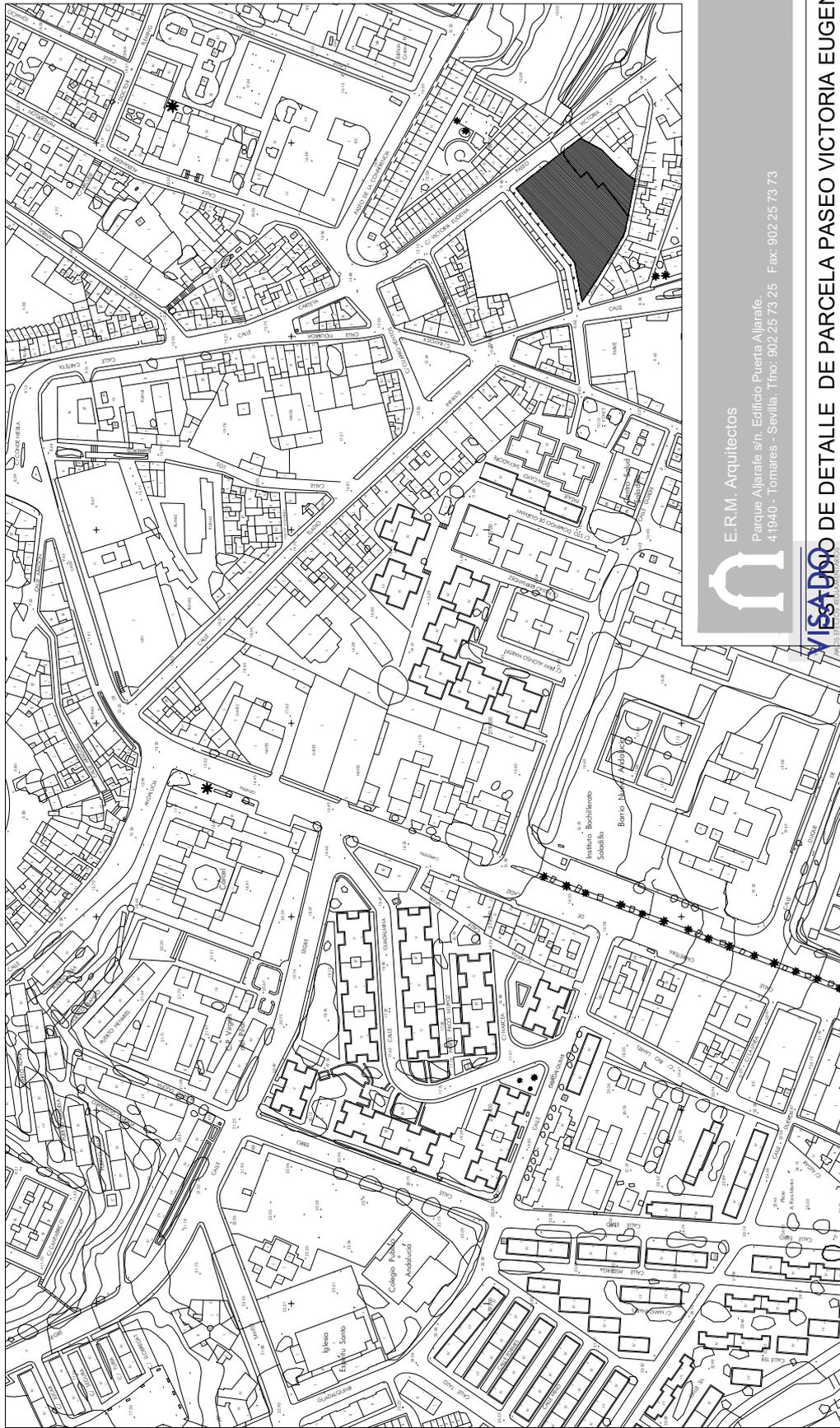
Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	7/24



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	8/24



**E.R.M. Arquitectos**  
 Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe  
 41940 - Tomates - Sevilla, Tfno: 902.25.73.25 Fax: 902.25.73.73

**VISTADO**  
**ÁMBITO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11 "PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)**



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
**RESUMEN EJECUTIVO**  
**SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**  
 E.01

**ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

PROYECTISTAS: EXPONENTE: 86056 | Cof.: 2012210537908 | Fecha: Noviembre 2021 | Escala: 1/2000 | Hoja: 8 | Fichero: mgonzalez

PROMOTOR:  
 MONTANA 89 S.L.  
 C.I.F.: B-81.274.928

PROYECTISTAS:  
 José J. Martín Crespo  
 ARQUITECTO Nº 4.871 DEL C.O.A.S.

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General



Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Pág.8



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	9/24



**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. A.Y.:  R.A.G.

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	10/24



**A.1 ANTECEDENTES Y PROMOTOR.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz), por encargo de Montana 89, S.L., con CIF: B-91274928 y con domicilio a efectos de notificaciones en Edificio Puerta Ajarafe, Parque Aljarafe, s/n. 41940. Tomares (SEVILLA), propietaria del 100% de los terrenos objeto del mismo.

La Unidad de Ejecución 3.UE.11 "Pescadores III" cuenta con los siguientes instrumentos urbanísticos aprobados:

- Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 3.UE.11 PESCADORES III – Algeciras, con número de visado 090206.057206 y aprobado definitivamente y publicado en el BOP de Cádiz núm. 10 del 15 de enero de 2006.
- Proyecto de Urbanización del Estudio de Detalle Unidad de Ejecución 3.UE.11 - PESCADORES III – Algeciras, con número de visado 110707.0343807 y aprobado definitivamente y publicado en el BOP de Cádiz núm. 51 del 17 de marzo de 2008.
- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 3.UE.11 PESCADORES III – Algeciras, ratificado en el BOP de Cádiz núm. 51 del 17 de marzo de 2008.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**A.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.**

El presente estudio de detalle tiene por objeto la actuación conjunta de la parcela sita en Paseo de Victoria Eugenia, 18D y la parcela 2 del estudio de detalle de la unidad de ejecución 3.UE.11 "Pescadores III", estableciendo los parámetros urbanísticos a aplicar en las mismas, acorde con las determinaciones del P.G.M.O. y en función de las opciones que, expresamente, éste establece. El objetivo es motivar una ordenación unitaria en la parcela resultante de acuerdo con la edificabilidad total establecida por el PGOU de Algeciras.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. AY:  R.A.C.

Así mismo, se presenta este documento para subsanar las consideraciones recogidas en el Decreto nº 4.818, sobre el Estudio de Detalle aprobado inicialmente y poder así dar curso para su aprobación definitiva.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	11/24



**A.3 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.**

**3.1 SUPERFICIE**

El área tiene una superficie total de 2.588,35 m<sup>2</sup>.

	Superficie según E.D	Superficie Real
Parcela 2 3.UE.11	2038,00 m <sup>2</sup>	2005,07 m <sup>2</sup>
Parcela Paseo Victoria Eugenia, 18D	-----	583,28 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>2588,35 m<sup>2</sup></b>

El Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III" establece una superficie para la Manzana 2 de 2038,00 m<sup>2</sup> según se aprecia en el plano I.05 *Ordenación Estudio Detalle de la 3UE11.Zonificación y superficies*, sin embargo la superficie real es la coincidente con el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 3UE11, esto es 2005,07 m<sup>2</sup>.

**3.2 FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS**

La totalidad de los terrenos afectados son de propiedad privada, correspondiendo a MONTANA 89 S.L el 100%.

Las cargas urbanísticas de la parcela 2, derivadas del Proyecto de Reparcelación, son las que a continuación se señalan en rojo:

FINCAS RESULTANTES				
Parcelas	M-1.1	M-1.2	M-2	Viarío
Superficie	1.505,41	400,00	2.005,07	724,52
Edificabilidad	1.865,86	392,58	2.376,56	0,00
Viviendas	16	3	20	-
% Resultado	40,2559%	8,4699%	51,2742%	-
% Cargas	40,2563%	8,4689%	51,2748%	-
Cargas Urbanísticas	30.422,03 €	6.400,00 €	38.748,76 €	-
U.A.	1.399,3933	294,4350	1.782,4217	-
ADJUDICACIONES	% titularidad	% titularidad	% titularidad	% titularidad
MONTANA 89 S.L.	100,0000%		100,0000%	-
MARIANA LLORET SOLER		36,9154%		
MAXIMINO RODRIGUEZ LLORET		21,0282%		
FÉLIX RODRIGUEZ LLORET		21,0282%		
ANA MARIA S. RODRIGUEZ LLORET		21,0282%		
EXCMO. AYUNTAMIENTO ALGECIRAS				100,0000%



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**VISADO**

A LOS EFECTOS DE LA LEY 39/2015

Estas cargas urbanísticas se trasladan a la parcela resultante de este Estudio de Detalle.

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. AY.: R.A.G.



Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Página	12/24



Toda obra de edificación está supeditada a la ejecución de la correspondiente urbanización. El Proyecto de Urbanización se encuentra aprobado definitivamente y está a la espera de su ejecución. Se ha presentado la prestación de avales CON FECHA 26/02/2008 y toda la documentación requerida.

### 3.3 TOPOGRAFÍA

La parcela presenta un plano inclinado de oeste a este que se presenta deprimido hacia la C/ Antonio de Mendoza con una diferencia de cota aproximada de 1,03 metros.

### 3.4 SITUACIÓN RESPECTO DEL NÚCLEO DE ALGECIRAS

Las parcelas objeto del presente estudio de detalle se localizan en el área oeste del municipio cerca de la zona portuaria y su destino es la construcción de viviendas de promoción privada, en las tipologías permitidas por el PGOU, es decir vivienda colectiva en bloque horizontal o vertical.

#### A.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Art.25 del PGOU de Algeciras establece en su apartado 5 que será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle si así lo acordase la Administración Municipal de Oficio o a instancia de particulares. En este caso, tras conversaciones con la Oficina Técnica se ha considerado necesario y oportuno la redacción del presente estudio de detalle para llevar a cabo la actuación conjunta de las dos parcelas que nos ocupan, al estar limitada la edificabilidad máxima en el caso de la parcela perteneciente a la 3UE11, y siendo determinada en función de los parámetros de altura y ocupación la sita en paseo Victoria Eugenia, 18D.

Asimismo, el PGOU de Algeciras en su Art 281 Apartado 1 permite la alteración de las condiciones particulares de cada zona cuando *“por causas justificadas, a juicio de la Gerencia Municipal de Urbanismo y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, ocupación volumen y forma de la edificación siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes”*.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. AY:  R.A.G.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU</a>	Página	13/24



**A.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

La solución adoptada, en lo que se refiere a la ordenación, responde de forma sencilla y directa a los usos capaces de ser albergados en el área según las determinaciones del PGOU, de acuerdo a la propia capacidad del área que proporciona la configuración topográfica.

De acuerdo con los criterios de planeamiento general, se concretan para la parcela resultante la tipología de la edificación, encontrándose ambas parcelas a agregar dentro de las misma subzona (3.5 Pescadores) y por lo tanto sujetas a la misma tipología edificatoria, no existiendo conflicto alguno respecto a este punto.

Se justifica la actuación conjunta de las dos parcelas con el fin de motivar una ordenación unitaria sobre la parcela resultante sin que esto conlleve un aumento de la edificabilidad total establecida por el PGOU de Algeciras.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. AY.:  R.A.G.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	14/24



**A.6 CUADRO COMPARATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS MODIFICADOS.**

**6.1 Parámetros actuales de las parcelas**

Parcelas iniciales		
Manzana 2 3UE11 "Pescadores III"		
	Bloque Vertical	Bloque Horizontal
Superficie	2.005,07 m <sup>2</sup>	
Uso	Residencial vivienda colectiva bloque horizontal o vertical en manzana compacta.	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	15 m	24 m
Diámetro inscrito mínimo en parcela	-	15 m
Alineación	Según Estudio de Detalle 3.UE.11 PESCADORES III (*4)	
Retranqueo		
Ocupación	Según SECCION 3ª. art.292.2 Condiciones de Edificación. PGOU Algeciras	Según SECCION 4ª. art.296.2 Condiciones de Edificación. PGOU Algeciras
Patios de luces	Círculo Ø ≥ H/3 con 3 m como mínimo.	
Edificabilidad	2.376,56 m <sup>2</sup>	
Nº viviendas máx. (*3)	20	
Altura máxima	PB+I (7,00 m) (*2)	
Aparcamiento	1 por vivienda (Art.152 PGOU)	

Parcelas iniciales		
Parcela Paseo Victoria Eugenia,18D		
	Bloque Vertical	Bloque Horizontal
Superficie	583,28 m <sup>2</sup>	
Uso	Residencial vivienda colectiva bloque horizontal o vertical en manzana compacta.	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	15 m	24 m
Diámetro inscrito mínimo en parcela	-	15 m
Alineación	Según SECCION 3ª.art. 292.1 Condiciones de Edificación. PGOU Algeciras	Según SECCION 5ª. art. 300.1 Condiciones de Edificación. PGOU Algeciras
Retranqueo		
Ocupación	Según SECCION 3ª. art.292.2 Condiciones de Edificación. PGOU Algeciras	Según SECCION 5ª art.300. Condiciones de Edificación. PGOU Algeciras
Patios de luces	Círculo Ø ≥ H/3 con 3 m como mínimo.	
Edificabilidad	1.133,88 m <sup>2</sup> (*1)	583,28 m <sup>2</sup> (*1)
Nº viviendas máx. (*3)	21 (*5)	6 (1 vivienda /100 m <sup>2</sup> de parcela)
Altura máxima	PB+I (7,00 m) (*2)	
Aparcamiento	1 por vivienda (Art.152 PGOU)	



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO,

REF. A.Y.



R.A.C.

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Página	15/24



\*1) La edificabilidad de la parcela sita en Paseo Victoria Eugenia, 18D se obtiene en función de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación y altura del bloque horizontal o vertical del PGOU de Algeciras:

- Para el bloque vertical: (Sup.parcela – Sup.libre mínima) x 2plantas = 1.133,88 m<sup>2</sup>
- Para el bloque horizontal: 50% Sup.parcela x 2 plantas = 583.28 m<sup>2</sup>

\*2) Art. 96.4 PGOU Algeciras *"Por encima de estas alturas máximas y salvo que esté expresamente prohibido en las normas particulares de cada subzona, solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, de cajas de escalera, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30º (50%) que se apoya en el lado superior de los planos de fachada ,exteriores e interiores, en su intersección con el plano de altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta , así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.*

\*3) Según lo establecido en los Artículos 163.2 y 163.3 del PGOU Algeciras *"[...] cuando las condiciones particulares de zona no lo impidan podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m<sup>2</sup> ni superior a los 60 m<sup>2</sup> útiles [...]. Art. 163.3 "A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas."*

\*4) *B ALINEACION A LA CALLE Antonio de Mendoza. Se mantiene la alineación establecida por las edificaciones que fueron demolidas recientemente. Debido a la singular traza de esta calle peatonal y a su estrechez excesiva, la edificación se retranqueará la distancia justa y necesaria para hacer agradable el tránsito por esta calle".*

\*5) En virtud de lo establecido en el art.163.1 y 163.2 del PGOU de Algeciras, se deduce la superficie construida mínima de una vivienda, para así poder justificar el número máximo de viviendas en la parcela.

La superficie útil mínima exigida a una vivienda, según su composición mínima exigida es de 36 m<sup>2</sup> aproximadamente: Cocina 7 m<sup>2</sup> + Salón-comedor 14 m<sup>2</sup> + Aseo (3 m<sup>2</sup>) + Dormitorio principal 12 m<sup>2</sup> = 36 m<sup>2</sup>

Esta superficie útil equivale a una superficie construida de 54 m<sup>2</sup>, aplicando un 25% de incremento. Todo esto nos da un número máximo de **21 viviendas**



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Página	16/24



## 6.2 Parámetros de la parcela resultante

	Parcela resultante	
	Bloque Vertical	Bloque Horizontal
Superficie	2.588,35 m <sup>2</sup>	
Uso	Residencial vivienda colectiva bloque horizontal o vertical en manzana compacta	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	15 m	24 m
Diámetro inscrito mínimo en parcela	-	15 m
Alineación	Según Estudio de Detalle 3.UE.11 PESCADORES III (*4)	
Retranqueo	Según Estudio de Detalle 3.UE.11 PESCADORES III (*4)	
Ocupación	Según SECCION 3ª. Art.292.2 de las Condiciones de Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU Algeciras	Según SECCION 4ª. Art. 296.2 de las Condiciones de Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU Algeciras
Patios de luces	Círculo Ø ≥ H/3 con 3 m como mínimo.	
Edificabilidad	3.510,44 m <sup>2</sup> (*1)	2.959,84 m <sup>2</sup> (*1)
Nº viviendas máx.	41 (*3)	26 (*3)
Altura máxima	PB+I (7,00 m) (*2)	
Aparcamiento	1 por vivienda (Art.152 PGOU)	



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

\*1) La edificabilidad de la parcela sita en Paseo Victoria Eugenia, 18D se obtiene en función de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación y altura del bloque horizontal o vertical del PGOU de Algeciras.

\*2) Art. 96.4 PGOU Algeciras "Por encima de estas alturas máximas y salvo que esté expresamente prohibido en las normas particulares de cada subzona, solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, de cajas de escalera, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.

\*3) Según lo establecido en los Artículos 163.2 y 163.3 del PGOU Algeciras "[...] cuando las condiciones particulares de zona no lo impidan podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m<sup>2</sup> ni superior a los 60 m<sup>2</sup> útiles [...]. Art. 163.3 "A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas."

\*4) B ALINEACION A LA CALLE Antonio de Mendoza. Se mantiene la alineación establecida por las edificaciones que fueron demolidas recientemente. Debido a la singular traza de esta calle peatonal y a su estrechez excesiva, la edificación se retranqueará la distancia justa y necesaria para hacer agradable el tránsito por esta calle".

Sevilla, noviembre de 2021

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2012210537908

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz  
ARQUITECTOS AUTORES  
JOSE JOAQUIN MARTIN CRESPO.

REF. AY.



R.A.C.

EL ARQUITECTO:

Fdo.: Jose J. Martín Crespo

Estudio de Detalle de Parcela en Paseo Victoria Eugenia, 18D y Parcela 2 del Estudio de Detalle de la 3.UE.11 "Pescadores III", Algeciras (Cádiz).

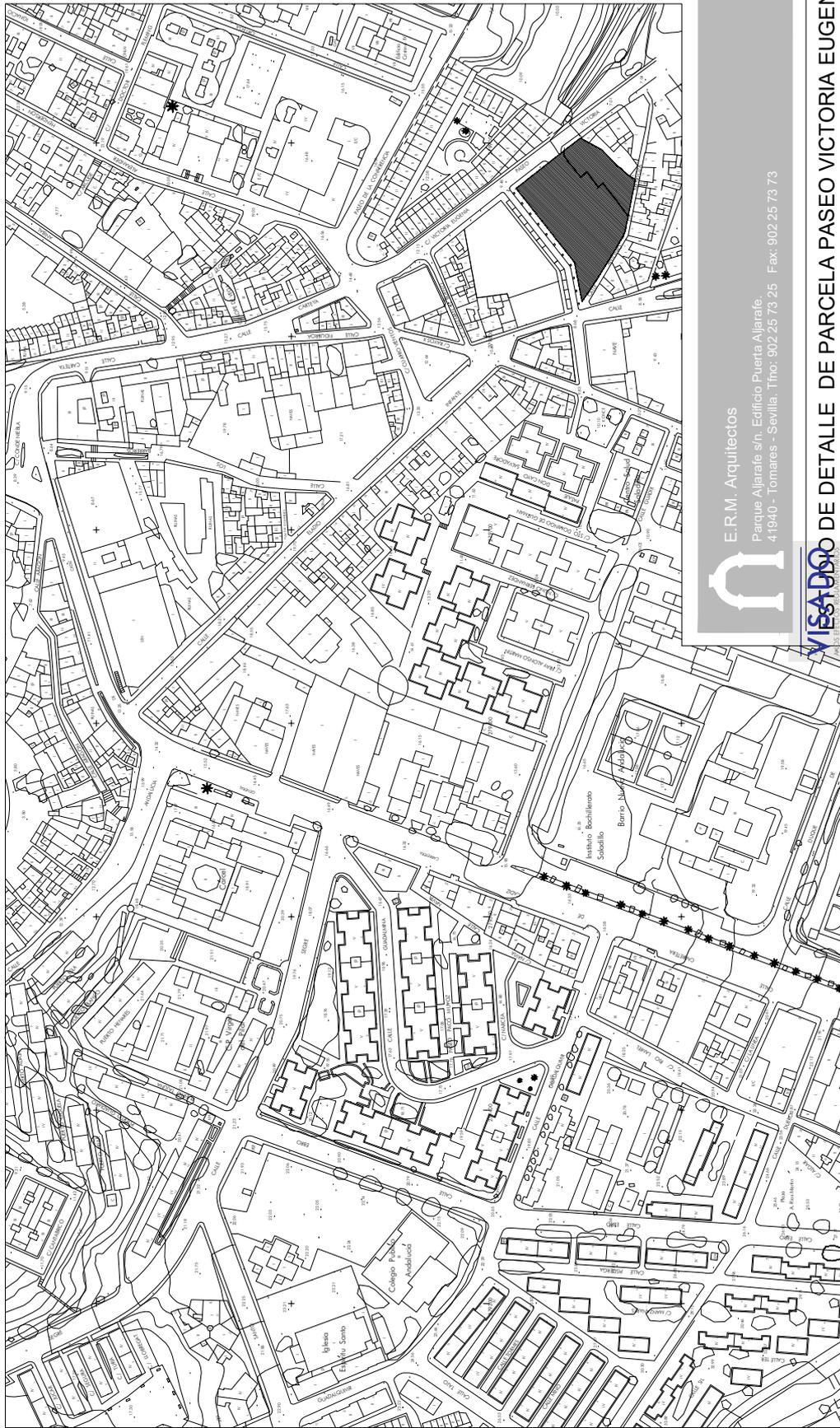
Pág.16

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Página	17/24



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	18/24



**E.R.M. Arquitectos**  
 Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe  
 41940 - Tomates - Sevilla, Tfno: 902.25.73.25 Fax: 902.25.73.73

**VISTADO**  
**DOCUMENTO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11 "PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)**



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**SITUACIÓN**

COLLEGIU OFICIAL  
 arquitectos de cadiz  
 Expediente: 86050 | Cof.: 2012210537908

PROMOTOR: PROYECTISTAS: Fecha: Noviembre 2021 | Escala: 1/2000 | Dibujó: mgonzalez | Fichero: I.01\_situación

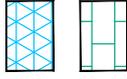
**I.01**

**Jose J. Martín Crespo**  
 ARQUITECTO Nº 4.871 DEL C.O.A.S.

MONTANA 89 S.L.  
 C.I.F.: B-81.274.928

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o PC





PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D

PARCELA - 2

SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD
PARCELA - 2 =	2.005,07 m <sup>2</sup>	PARCELA - 2 = 2.376,56 m <sup>2</sup>
SOLAR V.E.-18D=	583,28 m <sup>2</sup>	SOLAR V.E.-18D = SEGÚN TIPOLOGÍA DE BLOQUE Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y ALTURA MÁXIMA APLICACIÓN DE ORDENANZAS PGOU
<b>TOTAL =</b>	<b>2.588,35 m<sup>2</sup></b>	



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**E.R.M. Arquitectos**

Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe.  
41940 - Tomates - Sevilla. Tfno: 902.25.73.25 Fax: 902.25.73.73

**VISADO**

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11 "PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**COL. PARCELAS AFECTADAS**

arquitectosdecadiz

Expediente: 08050

Coef.: 1/500

Fecha: Noviembre 2021

Escala: 1/500

Dibujado: mgonzalez

Fichero: I.02\_P.alect.

PROMOTOR: PROYECTISTAS:

**1.02**

Jose J. Marín Crespo  
Arquitecto Colegiado nº 451 del C.O.A.S.

MONTANA 89, S.L.  
C.I.F.: B-511.274.928

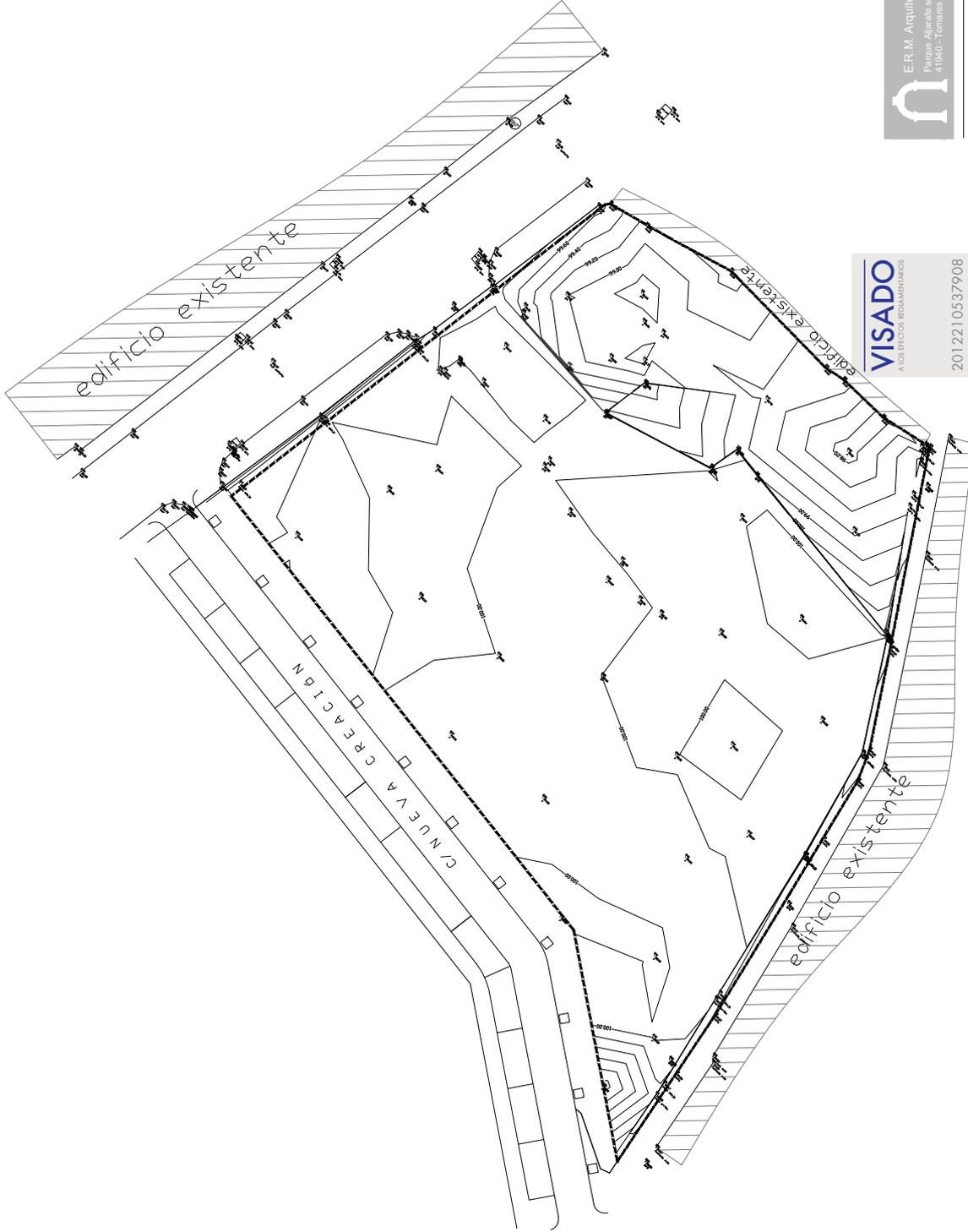
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPTAU	Página	19/24





Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



**ER.M. Arquitectos**  
 Paseo Algeciras s/n, Edificio Puerta Aljorfe,  
 41040 - Tomares - Sevilla, Tfn: 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA,  
 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11  
 "PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
**TOPOGRAFICO**  
 Expediente: 08050 | Cod.: | Fecha: Noviembre 2021 | Base: 1/500 | Plaqueo: mprgcaez | Forneo: I.03\_Topoграф  
 PROMOTOR:



MONTANA 89 S.L.  
 C.I.F. B-91.274.328

**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS  
 2012210537908  
**COLEGIO OFICIAL**  
**arquitectosdecádiz**  
 REGISTRO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ  
 Nº. 1411 | Nº. 1411 | Nº. 1411

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

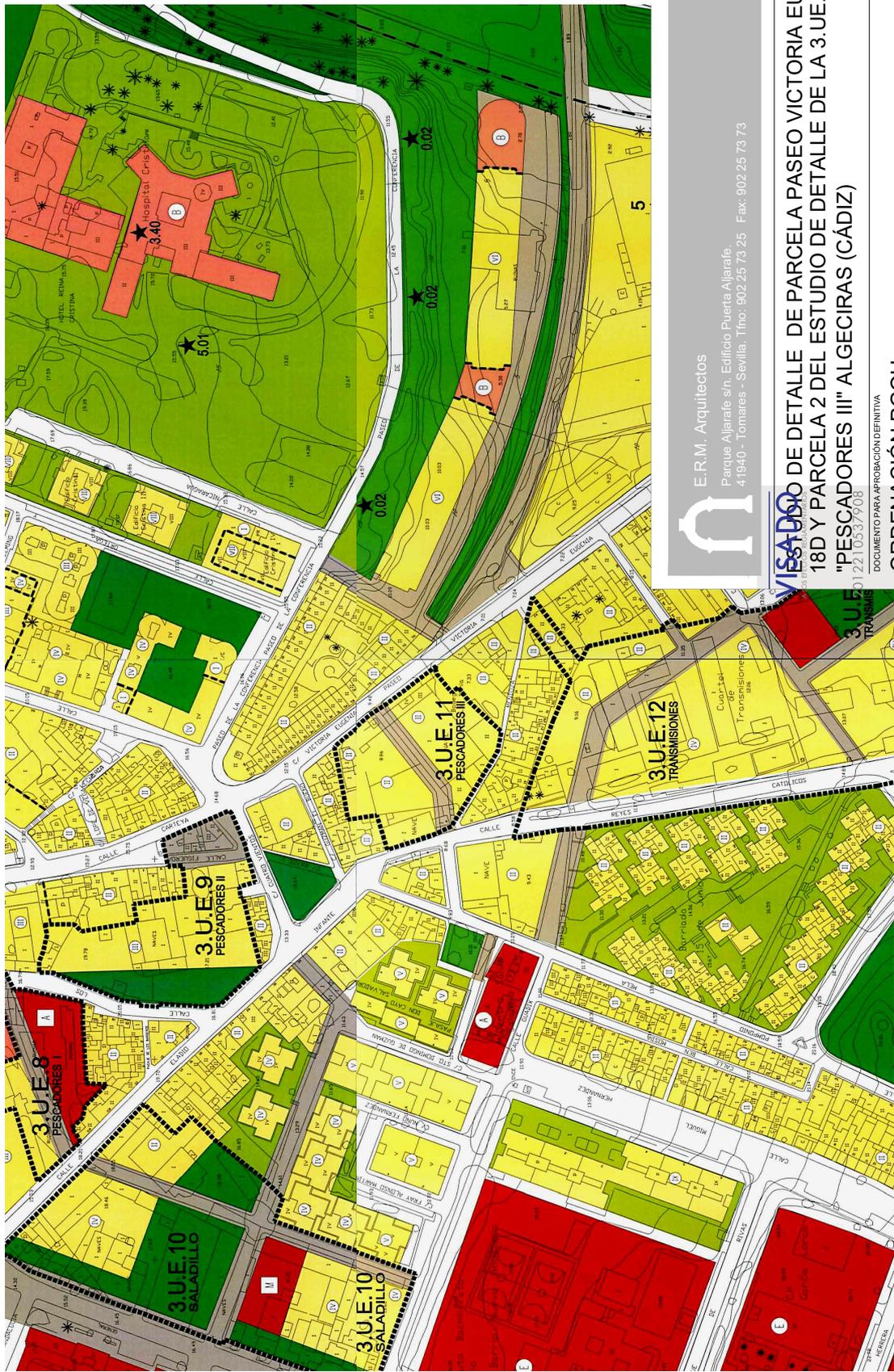
Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	20/24



Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Página	21/24



DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General



**E.R.M. Arquitectos**  
 Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe,  
 41940 - Tomates - Sevilla, Tfno: 902.25.73.25 Fax: 902.25.73.73

**VISTADO**  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
**ORDENACIÓN PGOU**  
 arquitectos de edificación  
 Expediente: 860501 Cod.:  
 Fecha: Noviembre 2021 | Escala: 1/2000 | Dibujos: mgonzalez | Fichero: I04\_Ord\_PGOU

**PROMOTOR:**  
 MONTANA 89 S.L.  
 C.I.F.: B-81.274.928

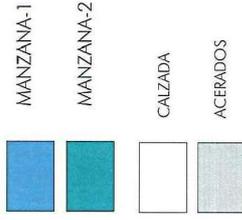
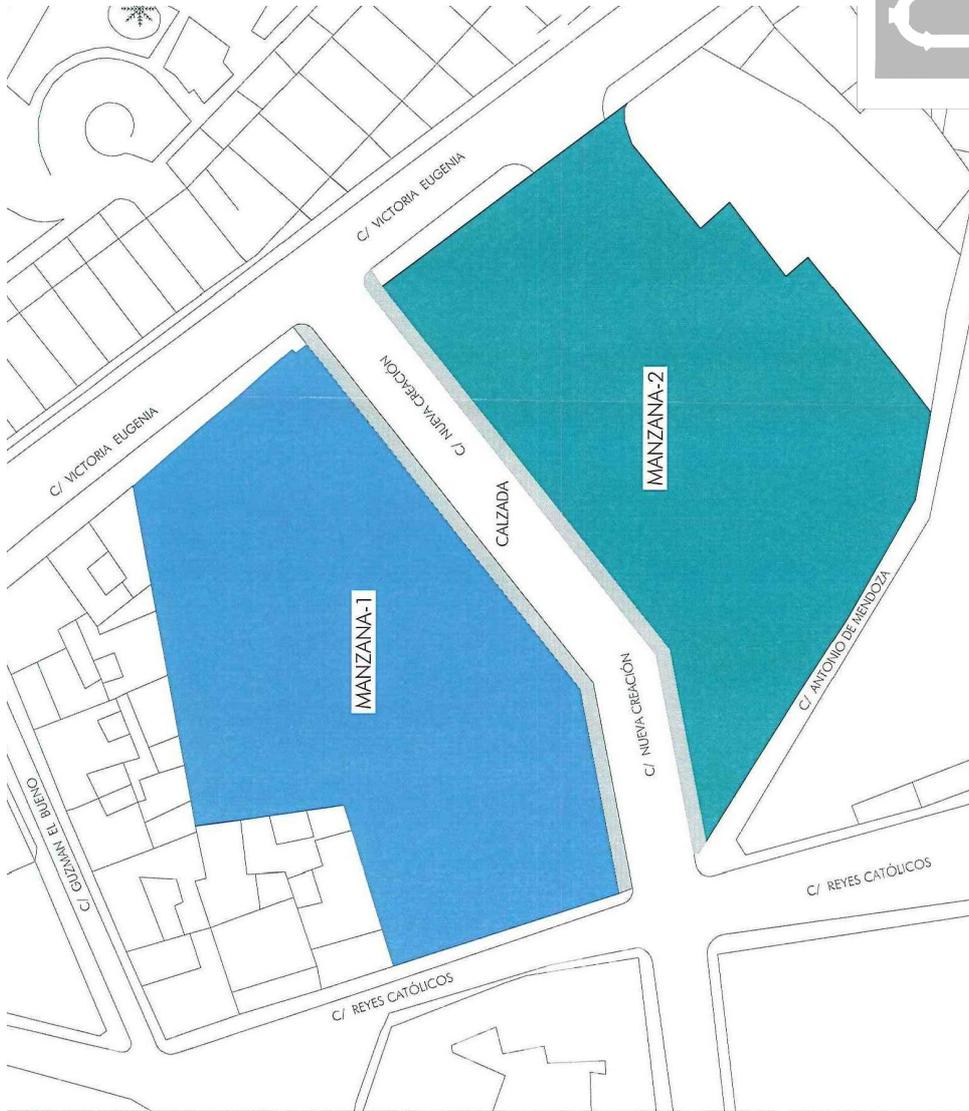
**PROYECTISTAS:**  
 José J. Martín Crespo  
 ARQUITECTO Nº 4.871 DEL C.O.A.S.

**VISTADO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.U.E.11 "PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)**

**I.04**

Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC





SUPERFICIES	
MANZANA-1	= 1.911 M2.
MANZANA-2	= 2.038 M2.
CESIÓN VIAL	= 686 M2.
<b>TOTAL</b>	<b>= 4.635 M2.</b>



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC

**E.R.M. Arquitectos**  
Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe,  
41940 - Tomates - Sevilla, Tfno: 902.25.73.25 Fax: 902.25.73.73

**VISADO**  
DOCUMENTO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA,  
18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11  
"PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**1.05**  
ORDENACIÓN ESTUDIO DETALLE DE LA 3UE11  
ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES

COLLEGIADO: **86050** | Cof.:  
PROYECTISTAS: **mgonzalez** | Fichero: **1.05\_orden e.d**

PROYECTISTAS: **mgonzalez** | Dibujado: **1/500** | Escala: **1/500** | Fecha: **Noviembre 2021**

PROMOTOR:  
MONTANA 89 S.L.  
C.I.F.: B-91.274.928

**Jose J. Mañin Crespo**  
ARQUITECTO Nº 4.971 DEL C.O.A.S.

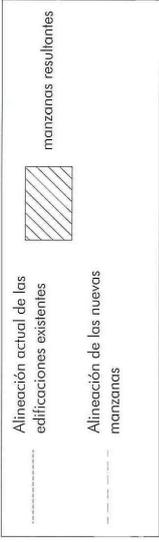
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU</a>	Página	22/24



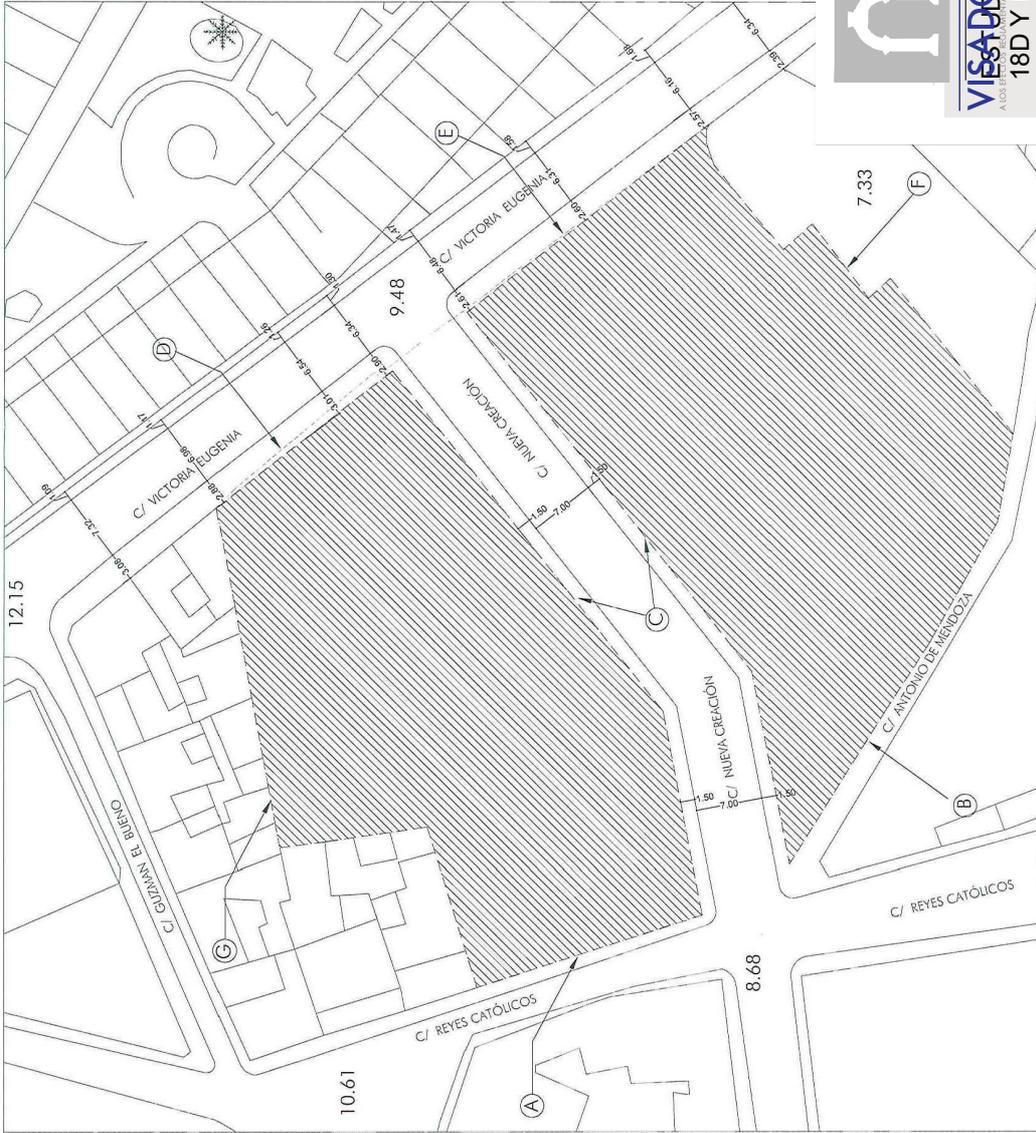


Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210537908, depositado en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sello QR en su aplicación móvil o de PC



**DESCRIPCIÓN ALINEACIONES:**

- A** Alineación a la Calle Reyes Católicos: Se mantendrá la alineación actualmente existente. Es la fijada en el PGOU y coincide con la edificación existente.
- B** Alineación a Calle Antonio de Mendoza: Se mantiene la alineación establecida por las edificaciones que fueron demolidas recientemente. Debido a la singular traza de esta calle peatonal y a su estrechez excesiva, la edificación se reanqueará la distancia justa y necesaria para hacer agradable el tránsito por esta calle.
- C** Alineación a la calle de Nueva creación: La nueva calle que divide claramente la Unidad de ejecución en dos manzanas se dimensiona según los criterios que establece el Plan General. El correspondiente Proyecto de Urbanización desarrollará en detalle las características de este vial si bien se contempla el ancho de calzada y aceras más apropiado para la zona.
- D y E** Alineación a Calle Victoria Eugenia: se modifica la alineación según plano con idea de aumentar el ancho útil de la acera
- F** Alineación al solar colindante. Actualmente existe un límite reconocible sobre el terreno que separa ambos solares.
- G** Alineación a las edificaciones existentes. En algún caso deberá ser tratado como medianera.



**E.R.M. Arquitectos**

Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe,  
41940 - Tomates - Sevilla. Tfno: 902.25.73.25 Fax: 902.25.73.73

**VISADO**  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
ORDENACIÓN ESTUDIO DETALLE DE LA 3UE11  
COL: ALINEACIONES Y RASANTES  
arquitectos.es  
PROYECTO: 86050 | Col.:  
2012210537908

PROYECTISTAS:

**1.06**

Fecha: Noviembre 2021 | Escala: 1/500 | Dibujó: mgonzalez | Firmas: I.06\_alin\_e.dj



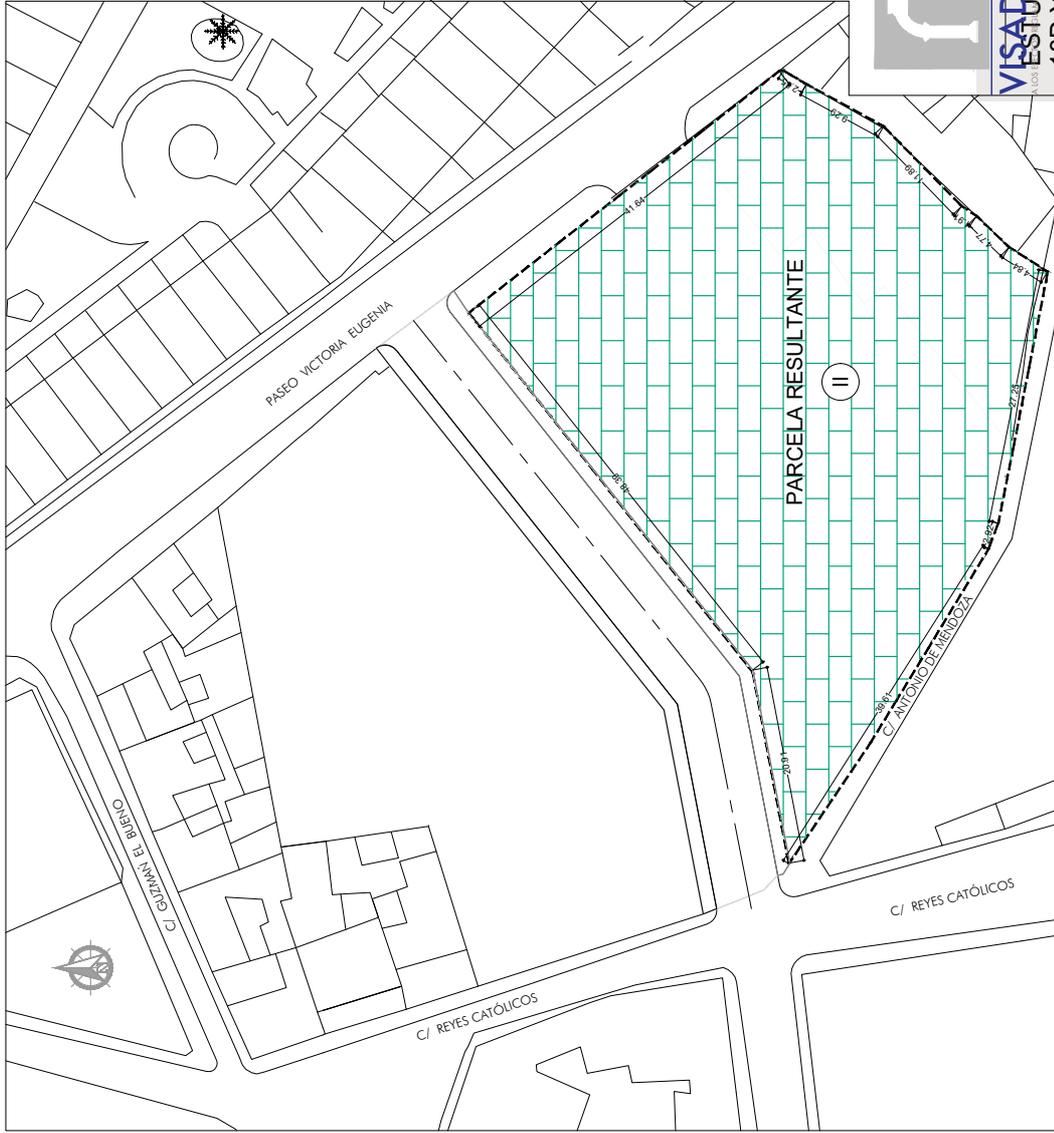
José J. Mañín Crespo  
ARQUITECTO Nº 4.971 DEL C.O.A.S.

PROMOTOR:  
MONTANA 89 S.L.  
C.I.F.: B-81.274.928

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Página	23/24





**PARCELA RESULTANTE**



**(II) ALTURA MÁXIMA \*2**

\*2 Art. 96.4 PGOU Algeciras "Por encima de estas alturas máximas y salvo que esté expresamente prohibido en las normas particulares de cada subzona, solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, de cajas de escalera, elementos complementarios y usos vinculados a la planta inmediatamente inferior con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30º (50%) que se apoya en el lado superior de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta", así como que no excedan del 30% de la superficie de la última planta.



Este documento es copia impresa del original firmado y visado con firma electrónica en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número 2012210337908, depositada en los archivos colegiales. Para más información, consulte el sitio QR en su aplicación móvil o de PC

<b>SUPERFICIE</b>	
<b>PARCELA RESULTANTE =</b>	<b>2.588,35 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	
<b>BLOQUE VERTICAL</b>	<b>3.510,44 m<sup>2</sup></b>
<b>BLOQUE HORIZONTAL</b>	<b>2.959,84 m<sup>2</sup></b>
<b>-----</b>	<b>PARCELA RESULTANTE</b>

**E.R.M. Arquitectos**

Parque Aljarafe s/n, Edificio Puerta Aljarafe.  
41940 - Tomates - Sevilla. Tfno. 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

**VISADO**

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA PASEO VICTORIA EUGENIA, 18D Y PARCELA 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA 3.UE.11 "PESCADORES III" ALGECIRAS (CÁDIZ)**

2012210337908

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

COL. ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA

arquitectosdecadiz

Expediente: 08050

Coef.: 1/500

Fecha: Noviembre 2021

PROYECTISTAS: mgonzalez

Fichero: O.01\_Alineac.

PROMOTOR: MONTANA 99, S.L.

C.I.F.: B-911274328

Jose J. Marín Crespo  
Arquitecto Colegiado nº 451 del C.O.A.S.

**0.01**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25/02/22, ha dado su aprobación DEFINITIVA a este documento. Fdo. El Secretario General

Código Seguro de Verificación	IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Fecha	16/03/2022 11:27:10
Normativa	Este documento incorpora firma 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/IV7C2CQLF5RS7JHO2XXRKMPAU	Página	24/24

