

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Orden de 26 de septiembre de 2023, por la que se dispone la publicación de la Orden de 3 de noviembre de 2022, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Algeciras relativa al Área de Reforma Interior 7 UE 5 «Acebuchal Norte IV».*

#### A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso, mediante Orden de 3 de noviembre de 2022, aprobar definitivamente la modificación denominada «Innovación del PGOU de Algeciras por modificación puntual y ordenación detallada sobre el Área de Reforma Interior 7 UE 5 “Acebuchal Norte IV”» según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Algeciras en sesión de 21 de febrero de 2022, a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico (SPU) de 26 de octubre de 2022.

2. El el Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 28 de abril de 2023, acordó tomar conocimiento del «Documento de cumplimiento de la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 3 de noviembre de 2022, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Algeciras, relativa al Área de Reforma Interior 7 UE 5 “Acebuchal Norte IV”», acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería para su verificación.

3. Dicha Dirección General, mediante Resolución de 5 de junio de 2023, ha tomado conocimiento del documento técnico sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de abril de 2023 y ha resuelto tener por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General de 5 de junio de 2023, las deficiencias señaladas en la Orden de 3 de noviembre de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 22 de junio de 2023 la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 9716 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Algeciras de la Unidad Registral de Cádiz.

Igualmente, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 29 de junio de 2023 el Ayuntamiento de Algeciras ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de asiento 132 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento de su Libro de Registro.

00290073

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 7 de septiembre de 2023 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

#### SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 3 de noviembre de 2022 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se resuelve aprobar definitivamente la «Innovación del PGOU de Algeciras por modificación puntual y ordenación detallada sobre el Área de Reforma Interior 7 UE 5 “Acebuchal Norte IV”» como Anexo I y la normativa urbanística aprobada por la Orden de 3 de noviembre de 2022, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y Resolución de 5 de junio de 2023, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:

(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>).

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Algeciras y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz.

Sevilla, 26 de septiembre de 2023

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio  
y Vivienda

#### ANEXO I

ORDEN DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2022, POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALGECIRAS RELATIVA AL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 7 UE 5 «ACEBUCHAL NORTE IV».

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de Algeciras es el Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión fue aprobada definitivamente por Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio y 21 de diciembre de 2001, publicándose sus normas urbanísticas en el BOP de Cádiz núm. 231, de 4 de octubre de 2001, y en el BOJA núm. 9, de 22 de enero de 2002. Posteriormente, mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Extraordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2002, se aprobó el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA, en adelante Adaptación Parcial, ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de 2009, de conformidad con la Disposición Transitoria 2.ª de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. Con fecha de 5 de agosto de 2020, tuvo entrada en el registro general de esta Consejería oficio del Ayuntamiento de Algeciras mediante el que se adjuntaba documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación del PGOU de Algeciras denominada «Innovación del PGOU de Algeciras por modificación puntual y ordenación detallada sobre el Área de Reforma Interior 7 UE 5 “Acebuchal Norte IV”», solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Tercero. Analizado el expediente por el Servicio de Planeamiento Urbanístico, mediante oficios de 13 de agosto de 2020 y 1 de junio de 2022 se requirió al Ayuntamiento la subsanación del expediente. Con fechas de 18 de marzo y 12 de agosto de 2022 tuvo entrada la documentación complementaria requerida, incluyendo el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Algeciras en sesión de 25 de febrero de 2022, por lo que con la citada fecha de 12 de agosto de 2022 se considera el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El objeto de la innovación es la reordenación del Área de Reforma Interior 7 UE 5 «Acebuchal Norte IV» contemplada en el PGOU vigente, estableciendo su ordenación detallada para la obtención de una dotación de equipamiento público para la implantación de las instalaciones de la Jefatura de la Policía Local, la creación de un sistema general de espacios libres y el aumento del uso residencial, eliminando la edificabilidad destinada a actividades económicas establecida en la ordenación anterior.

Quinto. Con fecha de 26 de octubre de 2022, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación, señalando, no obstante, una serie de subsanaciones técnicas a realizar en el documento.

Sexto. En base a dicho informe, con fecha de 26 de octubre de 2022, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana propuso la aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

00290073

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

#### SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación denominada «Innovación del PGOU de Algeciras por modificación puntual y ordenación detallada sobre el Área de Reforma Interior 7 UE 5 “Acebuchal Norte IV”», según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Algeciras en sesión de 21 de febrero de 2022, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 26 de octubre de 2022.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Algeciras. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que conste exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA  
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio  
y Vivienda

**ANEXO II****5. Normas urbanísticas.****5.1. Normas correspondientes a la ordenación estructural.**

Clase de suelo: Suelo urbano.

Categoría de suelo: No consolidado.

Sist. General de Espacios Libres: P.23 «Acebuchal IV». S = 3.658 m<sup>2</sup>.

Densidad: 89 viv/ha. (densidad muy alta).

Reserva para vivienda protegida: 3.750 m<sup>2</sup>t.

**5.2. Normas correspondientes a la ordenación pormenorizada.****Determinaciones urbanísticas generales.**

Superficie de la ARI 7UE5 «Acebuchal Bajo IV»: 16.828 m<sup>2</sup>.

Uso global: Residencial.

Edificabilidad: 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad: 12.500 m<sup>2</sup>.

Núm. máximo de viviendas: 150 viv.

**Suelo Dotacional público.**

Sistema local de equipamiento: 5.703 m<sup>2</sup>.

Viario: 3.040 m<sup>2</sup>.

**Determinaciones sobre área de reparto y aprovechamiento.**

Área de reparto: AR SUNC 38.

Coefficiente de homogeneización: 1.

Aprovechamiento medio: 0,74 UA/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento objetivo: 12.500 UA.

Aprovechamiento subjetivo: 11.250 UA.

Cesión aprovechamiento: 1.250 UA.

**Objetivos para la ordenación pormenorizada.**

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

**Determinaciones vinculantes.**

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

**Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.**

Tipología: Vivienda colectiva en bloque vertical.

Morfología: Manzana edificación aislada.

Altura máxima: Cuatro y cinco plantas.

Ocupación: 80%.

Ordenanzas de edificación: Según ordenación detallada y supletoriamente sección 2.<sup>a</sup> del PGOU.

**Usos pormenorizados.**

Área de uso mixto actividades económicas y residencial, en la que se prevé la implantación de un uso de equipamiento administrativo y servicio público, compatible con el uso global.

**Otras determinaciones.**

Sistema de actuación: Compensación.

Programación: 2.<sup>o</sup> cuatrienio.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3.658 m <sup>2</sup>	
4. RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	3.750 M2T	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
SUPERF. DE LA ARI 7UE5 "Acebuchal Bajo IV":16.828 m <sup>2</sup>	MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 12.500 m <sup>2</sup>	
USO GLOBAL: Residencial	DENSIDAD: 89 viv./ha.	
EDIFICABILIDAD 8 (coef. Max): 0,74 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 150 viv.	
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
SISTEMA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	VIARIO	
5.703 m <sup>2</sup>	3.040 m <sup>2</sup>	
DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		
AREA DE REPARTO:	AR SUNC 38	
COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	1	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,74 UA/m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.500 UA	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	11.250 UA	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	1.250 UA	
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
-Implantación de un equipamiento de carácter público en el frente de la autovía que contribuya a su regeneración.		
-Disposición del uso residencial junto al desarrollo del Acebuchal para estructurar la zona.		
DETERMINACIONES VINCULANTES		
La edificación con frente a la autovía podrá alinearse al vial. Para el resto de linderos el retranqueo mínimo será de cinco metros, a excepción del frente al vial del API 2UE13 "Ermita Acebuchal" y 7 UE5 "Acebuchal Norte IV" en el que podrá adosarse al límite del ámbito.		
RECOMENDACIONES		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
TIPOLOGÍA: vivienda colectiva en bloque vertical	USOS PORMENORIZADOS: Área de uso mixto Actividades Económicas y Residencial, en la que se prevé la implantación de un uso de equipamiento administrativo y servicio público, no computable como dotación local y compatible con el uso global.	
MORFOLOGÍA: manzana edificación aislada		
ALTURA MÁXIMA: cuatro y cinco plantas.		
OCUPACIÓN: 80%		
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN: Según ordenación detallada y sección 2ª		
OTRAS DETERMINACIONES		
I. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	E.DETALLE	PROY. URB.
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
3. PROGRAMACIÓN	2ª Cuatrienio	
II. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		
CARGAS COMPLEMENTARIAS		

### 5.3. Normas complementarias.

#### 5.3.1 Gestión del ciclo urbano del agua.

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

- Consolidación del principio de gestión conjunta de las fases de abastecimiento y saneamiento.
- Contribuir a la conformación de equipos multidisciplinares que promuevan procesos de planificación estratégica.
- Sustitución de los diseños lineales de entrada y salida del sistema por funcionamientos circulares de reutilización y recirculación.
- Potenciación de los ciclos del agua y la energía (utilización de energías renovables, reducción de consumos energéticos, captación de CO<sub>2</sub>).
- Fomento de las políticas de ahorro y reutilización.

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

### 7.11. Ordenanzas reguladoras.

#### 0. Introducción.

##### Objeto de las ordenanzas.

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

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
  - Estudios de detalle.
  - Parcelaciones.
  - Proyecto de urbanización.
- c) Normas de edificación, con referencia a:
  - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
  - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
  - Normas particulares de cada zona.

#### 1. Generalidades y terminología.

##### 1.1. Generalidades.

###### 1.1.1. Fundamento de las ordenanzas.

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

###### 1.1.2. Ámbito de aplicación.

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

###### 1.1.3. Obligatoriedad.

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

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

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

#### 1.2. Terminología de conceptos.

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

### 2. Regimen urbanístico del suelo.

#### 2.1. Calificación del suelo.

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

Zona correspondiente al uso residencial.

Zonas correspondiente al sistema general de espacios libres.

Zona correspondiente al equipamiento público.

Zona correspondientes a la red viaria rodada y peatonal.

Zona correspondiente al espacio libre privado.

#### 2.2. Desarrollo y ejecución del plan.

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

##### 2.2.1. Unidades de Ejecución.

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

##### 2.2.2. Sistema de actuación.

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

##### 2.2.3. Cesiones obligatorias.

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

##### 2.2.4. Desarrollo del planeamiento.

La ordenación se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las ordenanzas particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción del proyecto de urbanización correspondiente, pudiendo redactarse modificaciones puntuales de la ordenación detallada, y del correspondiente proyecto de urbanización, si así se considerase preciso o conveniente.

##### 2.2.5. Ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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

#### 2.2.6. Plazos de ejecución de las obras.

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

#### 2.2.7. Conservación de la urbanización.

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

#### 2.3. Estudios de Detalle.

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

#### 2.4. Parcelaciones.

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

En cuanto a su contenido y documentación, dicho proyecto de parcelación constará de lo siguiente:

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

#### 2.5. Proyecto de urbanización.

La ejecución de las obras previstas deberá llevarse a cabo a través de un solo proyecto de urbanización.

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

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el proyecto de urbanización.

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

#### 2.6. Obras de edificación.

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

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

### 3. Normas de edificación.

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

### 4. Normas particulares.

#### 4.1. Zona residencial colectiva en manzana de edificación aislada.

##### 4.1.1. Condiciones tipológicas.

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

##### 4.1.2. Condiciones de parcela.

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

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

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

##### 4.1.3. Condiciones de la edificación.

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

##### 4.1.4. Condiciones de edificabilidad.

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

##### 4.1.5. Condiciones estéticas.

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

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

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

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

##### 4.1.6. Condiciones de uso.

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

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

A. Residencial.

B. Actividades económicas servicios privados.

B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

B4. Oficinas.

B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio público.

#### 4.2. Zona de equipamiento administrativo y servicio público.

##### 4.2.1. Ámbito.

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

##### 4.2.2. Condiciones de uso.

Se autorizará exclusivamente el uso de equipamiento y servicio público.

Este uso pormenorizado puede sustituirse por otro de uso público de acuerdo con lo establecido en el art. 166.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

##### 4.2.3. Condiciones de la edificación.

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

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

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

##### 4.5.4. Condiciones Tipológicas.

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

Podrá desarrollarse en las fases que se estimen necesarias.

#### 4.3. Zona de sistema general de espacios libres.

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

#### 5. Normas complementarias.

##### 5.1. Relativas a la carretera del estado A7.

##### 5.1.1. Zonas de protección de la carretera.

###### Disposiciones generales.

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

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

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

###### Zona de dominio público.

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

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

###### Zona de servidumbre.

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

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada

explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### Zona de afección.

La zona de afección está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes Zona de limitación a la edificabilidad.

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

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

#### 5.1.2. Autorizaciones.

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

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

#### 5.1.3. Obras y servicios en dominio público.

Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

#### 5.1.4. Drenaje.

El desarrollo urbanístico previsto ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar

vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

#### 5.1.5. Ruido.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.6. Iluminación.

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