

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGECIRAS, CÁDIZ.

N.º Expediente: EAEs/CA/006/25

0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.


El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, correspondientes a las materias de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente.

Se indica a los promotores en el sentido de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

Hay que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la de la Consejería de

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 1/8	

Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar al informe ambiental estratégico de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

1. OBJETO.

La presente innovación tiene su necesidad en la excesiva superficie, edificabilidad y número de viviendas de la parcela P2-9 y que las determinaciones urbanísticas han obligado. Esta finca tiene una superficie que es muy superior a cualquiera del término municipal de uso residencial hecho que provoca una discontinuidad en los tejidos en esta parte del borde de la ciudad.


Se trata en consecuencia de modificar de forma puntual algunas de las determinaciones y condiciones de edificación en este suelo sin cambiar ni la ordenación global ni detallada del planeamiento general vigente. 3.2. OPERATIVOS Los objetivos denominados operativos, más concretos, son los siguientes:

- Viabilización de la actual parcela P2-9 mediante la inclusión de elemento común que permita su fraccionamiento.
- Modificación de la altura reguladora máxima de la edificación.
- Reordenación de varias áreas peatonales y como consecuencia de ello, reajuste de dos usos pormenorizados más.

La parcela objeto de innovación es netamente de uso residencial. Su ubicación queda en la parte de poniente de la ciudad y muy cercana al nudo de la circunvalación A7 de la ciudad.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 2/8	

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.- La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

Segundo.- De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Los artículos 39 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.


Tercero.- El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en artículo 10.10 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

Cuarto.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías; así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava 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; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Quinto.- En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 09/04/2025 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo a la MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de ALGECIRAS.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 3/8	

3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 09/04/2025 tiene entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE formulada por el Excmo. Ayuntamiento de ALGECIRAS, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 14/04/25, se emite Resolución de esta Delegación Territorial, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio se somete el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.


En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo del presente Informe Ambiental:

Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)	14/04/25	19/06/25
D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico	14/04/25	31/10/25
D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico	09/02/26	26/02/26
AGADEN	16/04/25	-
VERDEMAR	16/04/25	-
D.T. de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz . Departamento de Vías Pecuarias	14/04/25	10/10/25

4. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Se trata de una modificación puntual de un Plan Parcial de Ordenación en Algeciras que debe considerarse de poca entidad ya que no altera ni uso global, usos pormenorizados ni aprovechamientos, simplemente tiene por objeto mejorar la propuesta que actualmente realiza la instrumentación de planeamiento general y de desarrollo de Algeciras para este API 5.UE.11.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 4/8	

La situación de partida está conformada por una finca de gran dimensión, la denominada PP2.9. Con el objeto de realizar una mejor propuesta que faculte la edificación, se han estudiado varias alternativas posibles de manera que sea compatible con el modelo de ciudad.

Dentro de las determinaciones establecidas y reguladas para el sector, se plantean las siguientes alternativas para la nueva ordenación de la parcela P2.9:

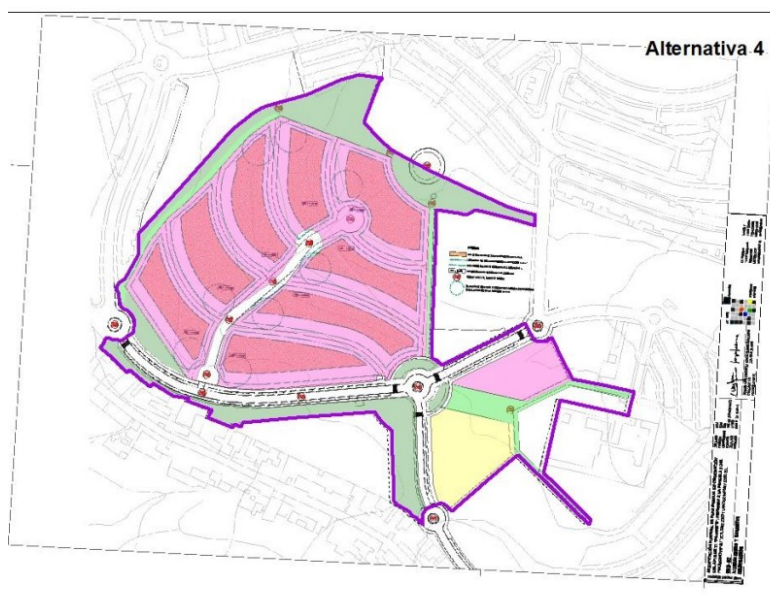
- Alternativa 0. Se propone dejar como está la ordenación prevista en el instrumento de plan general de Algeciras, fundamentalmente vivienda unifamiliar en hilera con alto consumo de ocupación y suelo. De esta manera los espacios comunes son mínimos privatizándose los libres al vincularse a cada una de las viviendas.

Alternativa 1: Supone una evolución de la anterior incorporando bloque en altura en la parte alta de la finca, de manera que existe un empleo de tipología edificatoria doble en la finca P2.9. Así coexistirían tanto la unifamiliar en hilera como la plurifamiliar en menor cantidad que la primera.


- Alternativa 2. Esta siguiente alternativa inclina la balanza y uso característico hacia la vivienda plurifamiliar en altura, conformándose un tejido con mayor empleo de ésta que la unifamiliar.

- Alternativa 3: Ordenación únicamente monotipológica de edificación en altura hasta 6 (B+5), la cual representa la de mayor altura y menor ocupación de suelo urbano. Lógicamente conlleva un mejor aprovechamiento de los espacios libres privativos ya que se maximizan con esta solución. Esta ordenación y alturas es coherente con una densidad característica de ciudad mediterráneo en ciudad de media población tal y como describe el POTA Andaluz.

- Alternativa 4: Ordenación monotipológica de edificación de vivienda colectiva en altura con altura hasta 5 (B+III+A). Incorporación de uso detallado VIARIO en la geometría interior del uso actual residencial.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 5/8	

Justificación de la selección Las alternativas 3 y 4 apuestan por la tipología colectiva en bloque horizontal de manzana compacta permite una mayor liberación de espacio libre frente a la tipología unifamiliar, facilitando una mejor dotación de equipamientos auxiliares a las urbanizaciones y un uso más eficiente del espacio. Sin embargo, la alternativa 4, (B+III+A) ofrece unas menores alturas y no excede tanto de la altura original planteada por el Plan Parcial (3+A). Además, esta alternativa también permite una mayor estructuración viaria interna facilitando la movilidad. Además, se trata de una tipología presente en la zona, en concreto al noroeste del ámbito, de forma que habría una continuidad de esta tipología. En general, esta alternativa está más alineada con el modelo de ciudad compacta mediterránea, como modelo más eficiente y sostenible desde el punto de vista urbano. Por todo ello, como conclusión a los motivos anteriormente mencionados, la alternativa seleccionada es la ALTERNATIVA 4 o DEFINITIVA.

5. CONDICIONADO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva de la MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE.

5.1 EN MATERIA DE AGUAS.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de fecha 26/02/26, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance, el cual concluye:


Por todo ello, esta Delegación Territorial, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, informa que la documentación presentada no es suficiente para evaluar en materia de aguas la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de Algeciras.

Por tanto, será necesario la emisión de informe sectorial de aguas a dicha modificación puntual en la tramitación urbanística correspondiente, para lo cual habrán de aportar la información solicitada en el primer informe en materia de aguas a la evaluación ambiental estratégica simplificada y que es reiterada en el presente documento.

6. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la información presentada y por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, **sólo a efectos ambientales**, determina formular el siguiente:

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 6/8	

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de ALGECIRAS no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 4 así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo de la presente informe sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo e improrrogable de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 7/8




ANEXO

N.º Expediente: EAEs/CA/006/25

- **Departamento de Vías Pecuarias**
- **D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)**
- **D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Sv. Dominio Público Hidráulico.**

**Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmL3JDHEG22AM8YLA7Z87M3N4QW	PÁG. 8/8	



Junta de Andalucía

Remitente: DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS SOBRE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN “MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE”, EN EL T.M. DE ALGECIRAS (CÁDIZ).

Con relación al expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos a Vd. lo siguiente:

@cervo: 25VP0448
Ref. Ext.: EAES/CA/006/25
Solicitantes: LANDCOMPANY 2020 S.L.
N.I.F.: B88294731
Ter. Municipal: ALGECIRAS
Procedimiento: CONSULTA DE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, -Núm. 87, de 04/08/94- [RVP]*).

HECHOS:

1. En fecha 15/04/2025, el Servicio de Protección Ambiental remite escrito mediante el que solicita informe al departamento de Vías Pecuarias con relación a la posible afección al dominio público, respecto al proyecto de urbanización “MP PPO API 5.UE.11 PAJARETE”, ubicado en el término municipal de Vejer de la Frontera, promovido por la entidad LANDCOMPANY 2020 S.L., con N.I.F. B88294731.

Vistos los citados hechos se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Analizada la documentación presentada, consultada la clasificación de vías pecuarias del término municipal de Algeciras, una serie de ortofotos, así como la obrante en esta delegación territorial, se comprueba que por la zona discurren las siguientes vías pecuarias Clasificadas mediante Orden Ministerial de 23/02/1945, modificada por Orden Ministerial de 06/09/1948:

11004012.-CORDEL DEL PUERTO DEL PIOJO, clasificada mediante Orden Ministerial de 23/02/45, atribuyéndole una anchura legal de 37,61 metros lineales, que mediante propuesta de modificación de la clasificación de fecha 06/09/48 , se declara como excesiva. No consta deslinde en vigor.

2. Cabe destacar, que según dispone el art. 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias -BOE núm. 71, de 24/03/95- [LVP] y el art. 17 del RVP, el deslinde es el único acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Es por ello que, al no encontrarse deslindada la vía mencionada en el tramo de actuación, con el objeto de identificar con mayor exactitud el grado de afección al dominio público pecuario, se procede a su análisis y comprobación mediante la documentación obrante en esta delegación territorial, el trazado aproximado establecido en el Inventario de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía, foto aérea de 1956, así como, información gráfica del Instituto Geográfico Nacional.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	10/10/2025	
	AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ7MNM2PHBJMEVGS7M9EZE2ARC	PÁG. 1/2	

Con base en lo expuesto, y en lo que respecta a las funciones encomendadas al departamento de Vías Pecuarias y de acuerdo con la documentación aportada por el peticionario y que obra en el expediente, se **INFORMA** que:

- Cotejada la documentación presentada junto a la obrante en este departamento de vías pecuarias, para la actuación solicitada, **se presume que no existe afección al dominio público pecuario.**
- Todo ello sin perjuicio de lo que un futuro deslinde de las vías pecuarias pudiera determinar, siéndole en ese caso de aplicación el artículo 8 de la LVP anteriormente citado, por el que se establece que el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza dominical de los bienes deslindados. Es por ello, que una vez sustanciado el futuro procedimiento de deslinde, el promotor de la actuación, deberá proceder a su cumplimiento, sin que suponga un derecho a indemnización alguna y responsabilidad por parte de esta Delegación Territorial de Cádiz.


EL ASESOR TÉCNICO DEL
DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS
Agustín Noguera Sánchez
(Firmado electrónicamente)

EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
José Manuel García Barranco
(Firmado electrónicamente)



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e: dpviapec.sg.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es

2 de 2

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ	10/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ7MNM2PHBJMEVGS7M9EZE2ARC	PÁG. 2/2	

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO AL DOCUMENTO BORRADOR PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL API 5 UE.11 “PAJARETE”, REFERIDA A LA PARCELA 9 DEL POLIGONO PP-2. MUNICIPIO DE ALGECIRAS.

Con fecha 15 de abril de 2025, tiene entrada en el Registro General de esta Delegación escrito remitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente por el que se solicita informe/consulta sobre la posible incidencia en materia de urbanismo de la *Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del API 5. UE. 11 “Pajarete”, referida a la Parcela 9 del Polígono PP-2*, al haberse recibido solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. A tal fin se remite copia de los documentos técnicos.

1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe, de carácter preceptivo, se emite de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA).

2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Algeciras fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 11 de julio de 2001 (anuncio publicado en BOJA núm. 88, de 2-8-2001); publicándose la normativa urbanística en el BOP de Cádiz núm. 231 de fecha 4 de octubre de 2001.


Con posterioridad y en el año 2009, el instrumento tiene una versión de Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada el día 18/05/09 y publicada en BOP Cádiz número 226 de 25 de noviembre de 2009.

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático
11071 – Cádiz

T: 956006300
dt.cadiz.cfatv@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	19/06/2025	
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmF8QSTC4VYY5A3J94TZKUNW4MT	PÁG. 1/4	



En dicho PGMOU, se delimita un ámbito urbanístico clasificado de suelo urbanizable denominado Área de Planeamiento Incorporado “A.P.I. 5.UE.11 PAJARETE” (denominado Sector SPB-1 en el anterior Planeamiento General) y se desarrolló de la siguiente forma:

- Conforme a las determinaciones del artículo 3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU el instrumento de planeamiento de desarrollo fue el Plan Parcial, por lo que se inició el trámite propio y tuvo aprobación definitiva por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Algeciras de fecha 2 de septiembre de 1993.
- Con posterioridad se tramitó una Modificación del Plan Parcial de los polígonos PP2, PP3 y PP4 Sector SPB-1 “Pajarete”, la cual fue aprobada definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 9 de octubre de 1998.
- Posteriormente se tramitó igualmente otra Modificación Puntual de dicho Plan Parcial, relativa exclusivamente a la parcela PP-2-1 del polígono de actuación PP2 de dicho ámbito urbanístico, siendo aprobada inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 19 de febrero de 2013 y posteriormente, de nuevo, aprobada inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 6 de marzo de 2015.

3.- DOCUMENTO TÉCNICO

El documento *Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del API 5. UE. 11 “PAJARETE”, referida a la Parcela 9 del Polígono PP-2*, objeto del presente informe, ha sido redactado, a iniciativa de LANDCOMPANY 2020, S.L., por la Sociedad *BDZ DE MIER Y ASOCIADOS, S.C.P.*, y suscrito por el arquitecto Sergio Suárez Marchena.

4.- CONSIDERACIONES

- El ámbito de suelo afectado por la modificación puntual está clasificado como suelo urbano no consolidado (siguiendo la terminología propia de la LOUA).
- Las directrices a las que se somete una innovación de los instrumentos de ordenación urbanística vienen fijadas en el artículo 86 de la LISTA. Remitiendo el contenido de la misma al posterior desarrollo reglamentario de la Ley.
- El Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), en su artículos 118, 119 y 121, amplía lo establecido en la ley, en lo que a las determinaciones que deberá contener la innovación.
- La presente innovación tiene su necesidad en la excesiva superficie, edificabilidad y número de viviendas de la parcela P2-9 y que las determinaciones urbanísticas han obligado. Esta finca tiene una superficie que es muy superior a cualquiera del término municipal de uso residencial, hecho que provoca una discontinuidad en los tejidos en esta parte del borde de la ciudad.
Por otra parte, su oportunidad deviene del contexto mercantil del suelo finalista en la ciudad, el cual demanda unas características que son diferentes a las que se reclamaban en un contexto urbano-social diferente hace ya más de 30 años.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	19/06/2025	
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmF8QSTC4VYY5A3J94TZKUNW4MT	PÁG. 2/4	



Esta oportunidad queda corroborada por la alineación a dicha demanda de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de Algeciras, el cual, una vez consciente de la necesidad de la innovación, considera oportuno proceder a su tramitación y aprobación.

Se trata en consecuencia de modificar de forma puntual algunas de las determinaciones y condiciones de edificación en este suelo sin cambiar la ordenación global del planeamiento general vigente. Concretamente:


- Viabilización de la actual parcela P2-9 mediante la inclusión de elemento común que permita su fraccionamiento.
- Modificación de la altura reguladora máxima de la edificación.
- Reordenación de varias áreas peatonales y como consecuencia de ello, reajuste de dos usos pormenorizados más.

Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

- a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.
- b) Las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán prever justificadamente las nuevas dotaciones que el incremento de población precise, teniendo en cuenta los equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes existentes y el nivel dotacional objetivo de la zona correspondiente.
- c) Las innovaciones que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO	19/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmF8QSTC4VYY5A3J94TZKUNW4MT	PÁG. 3/4	



- a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.
- b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.
- c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.
- d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.
- e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.

5.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con las consideraciones vertidas en el apartado anterior, la *Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del API 5. UE. 11 "PAJARETE", referida a la Parcela 9 del Polígono PP-2*, en principio, se ajusta a los contenidos establecidos por la LISTA y su Reglamento para este tipo de instrumentos; debiendo tener en cuenta las consideraciones expuestas en el apartado anterior, de cara a los contenidos del documento que se someta a aprobación inicial. Sin perjuicio del análisis más exhaustivo de sus determinaciones, que se llevará a cabo en el momento de la emisión del preceptivo informe estipulado en el art. 75.2.b) de la LISTA.

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

Vº.Bº. JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO

JEFE DE LA SECCIÓN DE GESTIÓN Y
EJECUCIÓN DE PLANES. ARQUITECTO

Fdo: M^a Teresa Ortega Álvarez-Ossorio

Fdo: Gabino San Emeterio Pérez

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	19/06/2025	
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmF8QSTC4VYY5A3J94TZKUNW4MT	PÁG. 4/4	

INFORME EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN API 5.UE.11 “PAJARETE” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGECIRAS. (CA11004/M/25.016)

1. JUSTIFICACIÓN:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 117.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) en relación con el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se somete el documento “Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE” y el Documento Inicial Estratégico, en el término municipal de Algeciras a consulta a las administraciones públicas afectadas.

2. ANTECEDENTES:

PRIMERO: El Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras se aprueba definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, el 19 de julio de 2.001.

El documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del P.G.O.U. fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento en sesión celebrada el 18 de mayo de 2.008 y publicado en el BOP de 25 de noviembre de 2.009.

SEGUNDO: Con fecha 15 de abril de 2025, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, petición de Informe por el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de Algeciras.

TERCERO: Con fecha 31 de octubre de 2025 se emite informe en materia de aguas por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de Algeciras.

Plaza de la Constitución nº 3, 11008 - Cádiz

Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

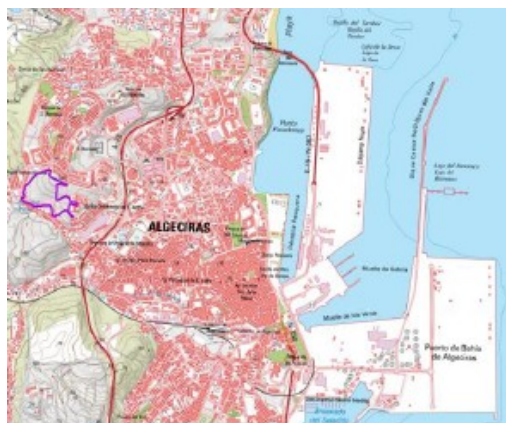


ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 1/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CUARTO: Con fecha 20 de febrero de 2026, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, documentación adicional de subsanación motivada por el informe en materia de aguas emitido el 31 de octubre de 2025 y trasladado al ayuntamiento de Algeciras por el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de Algeciras.

LOCALIZACIÓN:



La parcela objeto de innovación es netamente de uso residencial. Su ubicación queda en la parte de poniente de la ciudad y muy cercana al nudo de la circunvalación A7 de la ciudad.



	ANTONIO GOMEZ FERRER	26/02/2026	PÁGINA 2/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OBJETO:

La documentación presentada inicialmente, en base a la cual se emitió el informe en materia de aguas fechado el 31 de octubre de 2025, consta de Memoria y Planos de Información, Memoria Justificativa y de Ordenación, Planos de Ordenación, Ordenanzas, Plan de Etapas, Programa de Actuación y Viabilidad Económica.

La documentación adicional presentada el 20 de febrero de 2026 consta de un documento remitido por el Ayuntamiento de Algeciras en el que se incluye: solicitud de la incorporación de la información solicitada a las empresas gestoras del ciclo integral del agua ARCGISA (abastecimiento en alta) y EMALGESA (gestora del ciclo integral del agua en Algeciras), copia del informe en materia de aguas del Servicio de DPH y Calidad de Aguas (31 de octubre de 2025) y documentos del promotor respondiendo al informe emitido por el Servicio de DPH y Calidad de Aguas mencionado anteriormente. El documento aportado por el promotor ha sido aportado por duplicado.

Según extracto de la documentación presentada el objeto del plan parcial es:

“El objeto del presente documento es describir e informar sobre las determinaciones urbanísticas y su contexto del Plan Parcial del Polígono de Actuación PP2 del Área de Planeamiento Incorporado de la Unidad de Ejecución 5.UE.11 “Pajarete” del Plan General de Algeciras, referido todo ello a su parcela P2-9.

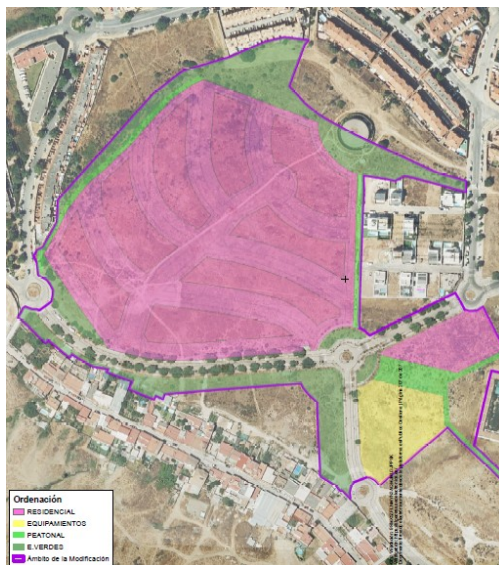
Se redacta la presente Modificación Puntual del instrumento de desarrollo de Plan Parcial de Ordenación para innovar el vigente marco urbanístico en lo referido a la parcela P2-9 o número 9 del polígono de actuación 2.

La presente innovación tiene su necesidad en la excesiva superficie, edificabilidad y número de viviendas de la parcela P2-9... Tiene una superficie de 55.661 m² y una edificabilidad asignada de 49.280 m² de techo para un total de 403 viviendas con una altura de dos plantas más cuerpo de ático sujeto a condiciones.

El Documento Inicial Estratégico propone cuatro alternativas y optan por la cuarta, tal y como se expone a continuación:

“La alternativa 4 ofrece unas menores alturas y no excede tanto de la altura original planteada por el Plan Parcial y también permite una mayor estructuración viaria interna facilitando la movilidad. Por todo ello, como conclusión la alternativa seleccionada es la ALTERNATIVA 4”

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 3/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. INFORME:

Se valoran los documentos aportados con fecha 10 de febrero de 2026: oficio del ayuntamiento de Algeciras en el que se adjunta la solicitud a las empresas concesionarias del ciclo integral del agua (ARCGISA y EMALGESA) por parte del ayuntamiento, informe en materia de aguas del Servicio de DPH y Calidad de Aguas emitido el 31 de octubre de 2026 y documentación aportada por el promotor.

En la documentación aportada por el promotor, se solicita y exponen sus argumentos en relación a las cuestiones solicitadas por el informe en materia de aguas emitido el 31 de octubre de 2026.

3.1.- AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

No existe afección al dominio público hidráulico superficial ni a las zonas inundables asociadas al mismo.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 4/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Aguas subterráneas

En relación con las masas de aguas subterráneas, en la documentación presentada se incluye en el plano 2 de Unidades Ambientales del Documento Ambiental Estratégico la capa poligonal de “acuíferos” dónde puede verse que no existe ninguna afección a este tipo de recurso hídrico. Además, en el apartado “5.1.5 Hidrología” se recoge lo siguiente: “ *Respecto a la hidrología subterránea, la zona de estudio no está afectada por acuíferos. Por otra parte, la zona no se encuentra afectada por zonas inundables, por lo que no se establece ningún tipo riesgo de inundación para estos terrenos*”.

En relación a la incorporación en dicho plano de los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el desarrollo propuesto, al no existir masas de agua subterránea afectadas en el sector, no existen pozos en la zona ni en zonas cercanas al sector. También se expone que consultadas la zonas de captación para abastecimiento del consumo humano del municipio (río de la Miel, Garganta del Capitán, manantiales del sistema Bujeo y embalses Charco Redondo y Guadarranque), todos ellos distan más de 1 km por lo que sus perímetros de protección no serán afectados.

En relación a la incorporación de un estudio hidrogeológico que evalúe el impacto sobre las aguas subterráneas, al no existir afección a las mismas se expone que no procede la elaboración del mismo. También se expone que el planeamiento objeto del presente informe no prevé actuaciones que afecten a recursos hídricos ni tampoco en su perímetro de protección por lo que no aplican ninguno de los supuestos expuestos en los puntos a, b ó d.

Respecto a la minimización del impacto que generaría el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal, el planeamiento ha incorporado en su punto de ordenanzas un artículo propio para obligar no sólo al futuro Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización sino también a los Proyectos de Edificación el tratamiento de espacios libres viarios y de parcela con utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

3.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

Toda demanda que se genere en el planeamiento y cualquier suficiencia de recursos hídricos que se aporte por la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de Algeciras debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas vigente debiendo utilizar las dotaciones de agua establecidas en el mismo, además de proponer medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

El Plan Hidrológico vigente de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a éste.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 5/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los recursos hídricos que abastecen al municipio de Algeciras proceden de los embalses de Guadarranque y Charco Redondo de forma regulada. Dichos recursos hídricos son gestionados en alta por la empresa mancomunada del Campo de Gibraltar ARCGISA, S.A.

En base a lo expuesto anteriormente se puede concluir que toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales ya que la Administración Hidráulica Andaluza es la competente en la elaboración y planificación de los Planes Hidrológicos que determinan las unidades de demanda urbana y las dotaciones para los usos urbanos en la Cuencas Hidrográficas del Mediterráneo.

La dimensión del crecimiento propuesto debe fundamentarse sobre parámetros demográficos, necesidades de la población, parque de viviendas, usos productivos y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente como se establece en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Las demandas de incrementos de recursos hídricos no pueden convertirse en demandas ilimitadas por cuanto los recursos hídricos tampoco son ilimitados. El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan.

En la documentación aportada se exponen una serie de aclaraciones generales en relación a la demanda de recursos hídricos necesaria para el desarrollo del ámbito de crecimiento correspondiente a la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de Algeciras, entre los que destacan los expuestos a continuación:

** La Modificación Puntual de Plan Parcial objeto del presente trámite tiene como finalidad sustancial el cambio de tipología edificatoria en la parcela P.2.9. Tal y como refiere su propio título, sus innovaciones carecen de relevancia planificadora ya que alcanza a determinaciones menores sin que se altere la población total adscrita a dicha parcela.*

** Esta modificación se realiza en Suelo Urbano (mantiene esta condición desde hace tiempo) tiene por objeto fundamentalmente la modificación tipológica (antes unifamiliar compacta y ahora edificios abiertos en alturas de 4 plantas más ático) sin alterar ni la edificabilidad (antes 49.280,00 m²t y ahora 49.280,00 mt²) ni el número de viviendas (antes 403 unidades y ahora 403 unidades), algo que mantiene invariada la densidad. Consecuencia de ello es la conservación del número de personas que habitará en la parcela y las demandas totales de servicios básicos urbanos.*

** A continuación, se detalla el histórico del desarrollo del sector:*

- Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Algeciras fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 11 de julio de 2001. Con posterioridad y en el año 2009, el instrumento tiene una versión de Adaptación Parcial a LOUA, aprobada el día 18/05/09 y publicada en BOP Cádiz número 226 de 25 de noviembre de 2009.*
- Plan Parcial API 5.UE.11 "PAJARETE", con aprobación definitiva por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Algeciras de fecha 2 de septiembre de 1993.*

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 6/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXB25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- *Modificación Puntual del Plan Parcial de los polígonos PP2, PP3 y PP4 Sector SPB-1, con aprobada definitiva por Acuerdo Plenario de fecha 9 de octubre de 1998.*
- *Modificación Puntual del Plan Parcial del A.P.I 5 UE 11 “Pajarete”, relativa a la parcela PP-2-1 del polígono de actuación PP2, promovida por Agropeninsular S.A, siendo aprobada definitivamente en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento, del 18/12/2020. Publicada en BOP nº 38 de 26/02/2021.*
- *Proyecto de Urbanización API 5.UE.11 “PAJARETE”.*
- *Ejecución de obras del Polígono PP2 fueron ejecutadas con una finalización en 2008 y una consiguiente Solicitud de Recepción de las Obras en 2010.*

En concreto y en la actualidad se está tramitando la siguiente modificación de instrumento, el cual es el objeto del presente trámite.

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL API 5.UE.11 “PAJARETE”, REFERIDA A LA PARCELA 2-9 DEL POLÍGONO PP-2 / Referencia Catastral 7922601TF7072S0001KM.”**

A continuación se exponen la respuesta por parte del Ayuntamiento de Algeciras a través del documento del promotor a los requerimientos realizados en el informe en materia de aguas emitido por el Servicio de DPH y Calidad de Aguas emitido el pasado 31 de octubre de 2025:

“En relación a los requerimientos del apartado 2 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

2.1. Como se ha indicado anteriormente, la modificación de planeamiento propuesta no conlleva un incremento en la demanda, ya que la modificación abarca un cambio de tipología sin aumentar la edificabilidad ni el número de viviendas establecido. No obstante, se ha solicitado informe al Ayuntamiento de Algeciras y sus empresas concesionarias de servicios relacionados con el ciclo del agua para adjuntarlo al expediente.

2.2. Ídem punto anterior.

2.3. Ídem punto anterior.

2.4. En este sentido es importante indicar que no se prevén incrementos de población tal y como se ha indicado en los puntos generales. Debido a ello y en coherencia con todo lo anteriormente expuesto, no se prevén demandas adicionales de agua.

2.5. No se indican las demandas hídricas conforme a PHCMA por la razón anteriormente expuesta.

2.6. Por la misma razón, no procede el relleno de la tabla incluida en el requerimiento.

2.7. En coherencia con los puntos anteriores y al no existir nueva demanda, no será necesario el informe indicado.”

Los argumentos expuestos anteriormente tendrían validez si alguno de los documentos urbanísticos anteriormente expuestos dispusieran de informe sectorial de aguas emitido por la Administración Hidráulica competente.

En este Servicio de DPH y Calidad de Aguas se ha comprobado que ninguno de los expedientes urbanísticos expuestos anteriormente han sido informados en materia de aguas. Por tanto será necesario la aportación de dichos requerimientos y datos para poder elaborar el informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos, apartado con carácter vinculante del informe sectorial de aguas. Sin dicho informe favorable no será viable cubrir la demanda de agua necesaria para el desarrollo del ámbito de crecimiento.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 7/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En el caso que alguno de los citados expedientes urbanísticos dispongan del informe sectorial de aguas, será necesario aportarlo para su evaluación por parte del Servicio de DPH y Calidad de Aguas y darle la viabilidad ó no a la demanda de los recursos hídricos necesarios para el crecimiento de dicho sector. En cualquier caso será necesario el ajuste a las dotaciones urbanas del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas vigente.

Por tanto y considerando lo anteriormente expuesto, es necesario cumplir en relación con la disponibilidad de recursos hídricos del Término Municipal de Algeciras con las cuestiones que se indican a continuación:

- El Ayuntamiento debe disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender la demanda urbana del municipio.
- Si el ayuntamiento no dispone de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas debe regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.
- La solicitud de informe en materia de aguas del Ayuntamiento, regulada en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En el caso que se de la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe al planeamiento urbanístico la solicitud de concesión.
- Si se prevén incrementos de la demanda de agua para cualquier uso deberá incluirse la siguiente información:
 1. Consumos anuales de agua bruta previstos para atender los nuevos crecimientos, expresados en m³/año.
 2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m³/año.
 2. Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
 3. Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas.
- Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.
- Para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos debe adjuntarse la información requerida la tabla adjunta al presente informe.
- Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas
- Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 8/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXB25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



TABLA DE RECURSOS HÍDRICOS

1.- INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Fecha registro solicitud:		
Abastecimiento individual o conjunto		
Informes de agua del municipio anteriores		
Títulos de los aprovechamientos del municipio (indicar EXP AGUACERO)		
DATOS NUMÉRICOS	AÑO ACTUAL	AÑO HORIZONTE
Población permanente (censada y residente)		
Población estacional o turística		
Población equivalente		
Número de viviendas principales y secundarias		
Dotación (l hab eq/día)		
Consumo de agua (real y prevista)		
Recursos utilizados o a utilizar:		
* Superficiales o reguladas.		
* Subterráneas.		
* Otras (indicar cuál).		

En el informe anterior se exponía que debería aportarse la siguiente información expuesta a continuación y en cada uno de los apartados se detalla si se ha subsanado o aún sigue pendiente de aportar:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.

1.1.- No se ha aportado por el ayuntamiento de Algeciras.

2. Se deberá aportar certificado de la Entidad supramunicipal garantizando el abastecimiento en alta del ámbito de crecimiento.

2.1.- No se ha aportado por el ayuntamiento de Algeciras.



3. En la Normativa Urbanística se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.

3.1.- En la Memoria de Participación Ciudadana del presente instrumento de planeamiento se establecerán acciones y divulgaciones dirigidas a reducir la demanda bruta de agua.

4. Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

4.1.- Con el objeto de atender las directrices marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluza y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, se incluye un nuevo artículo en las Ordenanzas en el que se obliga a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

5. En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto una planificación de su futura eliminación para evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

5.1.- No existen pozos en la actuación prevista.

3.3- CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):

A continuación, se exponen las consideraciones en relación con el ciclo integral del agua necesarias para el desarrollo del plan parcial de la modificación y que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente a la aprobación inicial de dicho planeamiento, que debe ser informada en materia de aguas por la administración hidráulica autonómica:

Abastecimiento de aguas

- Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.

- Dicho título concesional no ha sido aportado por el Ayuntamiento de Algeciras.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 10/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXB25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

- No se han incorporado normas y ordenanzas para fomentar los objetivos señalados en materia de aguas ni se conoce si existen a nivel municipal.

- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

- El documento de innovación planeamiento de desarrollo presente y objeto de trámite incorpora planos de planta en el que se representan los elementos infraestructurales: planos ORD-04, ORD-05 y ORD-06. Sólo existen elementos de conducción y puntos de acometida.

- Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica.

- Se expone en la última documentación aportada que no es necesaria la reserva de suelo ya que toda la infraestructura necesaria para el abastecimiento y saneamiento es de carácter subterránea y se ubicará en el espacio físico del PP2.9VIARIO. Ver plano ORD-05.

- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

- A este respecto, en la documentación presentada se expone que no son necesarios depósitos para el desarrollo del sector.

- La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

- No se ha aportado ningún informe ni certificación de las empresas encargadas de la gestión del agua en el municipio de Algeciras. Documentación requerida en el informe anterior.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 11/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXB25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Saneamiento y depuración

- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. La escala de los planos será función del planeamiento: general o de detalle. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

- Dicha información se ha documentado en el Plano ORD-06. No existen bombeos ni elementos singulares.

- El planeamiento general deberá incluir el sistema de depuración de aguas residuales, así como los colectores y emisarios.

- Según la documentación aportada, este sector vierte sus aguas fecales directamente a la red de saneamiento municipal que a su vez conduce a EDAR por lo que el tratamiento de dichas aguas está garantizado. Esta cuestión aún no ha sido certificada por los servicios municipales ya que todavía no se ha presentado el certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración en el municipio de Algeciras.

- El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

- En la documentación presentada el 20 de febrero de 2026, se expone que la innovación objeto del presente trámite ha previsto red separativa de pluviales y fecales para viabilizar el cambio de tipología. El dimensionado final de las mismas no ha de cambiar ya que la población no varía y en consecuencia los caudales de vertido.

- Con relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega y el caudal máximo previsible.

- Se ha indicado que está información fue incluida en el Proyecto de Urbanización General que fue objeto de trámite y fue informada por todas las administraciones sectoriales y EMALGESA.

Dicha Proyecto de Urbanización no fue informado por el Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz, por lo que no dispone de informe sectorial de aguas y por tanto dicha información no ha sido revisada ni informada en materia de aguas y ha de ser incluida en el planeamiento objeto del presente informe para su valoración.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 12/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

- Se expone en la documentación presentada que los cálculos de drenaje del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización para el viario interino se realizarán conforme a normativa. En el mismo se estudiarán no sólo un periodo de retorno T25, sino incluso el caudal de la precipitación T500. En la medida de lo posible se emplearán técnicas estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

Dicho Proyecto de Urbanización no fue informado por el Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz, por lo que no dispone de informe sectorial de aguas y por tanto dicha información no ha sido revisada ni informada en materia de aguas y ha de ser incluida en el planeamiento objeto del presente informe para su valoración.

- Toda aglomeración debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma.

- La autorización de vertido es municipal y debe cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma y los crecimientos previstos no deben alterarlos para lo cual EMALGESA debe ser consciente de los nuevos vertidos y como afectarán a dicha autorización de vertidos que es emitida por la Administración Hidráulica Autonómica.

- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

- Este punto ha de ser garantizado por la empresa gestora municipal del saneamiento y depuración que aún no ha sido aportado.

- La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa suministradora de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico, en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 13/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- No se ha aportado ninguna documentación, informe o certificado al respecto garantizando las cuestiones solicitadas.

Se expone a continuación la documentación solicitada por el promotor al ayuntamiento y que ha sido recogida en el oficio que ha remitido la administración local al Servicio de Protección Ambiental:

“Remita la documentación relativa al expediente y solicite informe de contestación, a las empresas concesionarias de los servicios relacionados con el ciclo integral del Agua: ARCGISA y EMALGESA, al oficio de la consejería de sostenibilidad y medio ambiente – delegación territorial de Cádiz – prevención y control ambiental, de requerimiento de mejora de documentación y caducidad en relación con el trámite de evaluación ambiental simplificada de la modificación puntual del Plan Parcial de ordenación del A.P.I 5. U.E 11 “Pajarete” del PGOU de Algeciras, (cádiz). que incluya de forma específica:

o Certificado de suficiencia y disponibilidad de recursos Hídricos del Término Municipal de Algeciras para cubrir la demanda hídrica de la parcela P2-9, Objeto de esta Modificación, del servicio de competente del Ayuntamiento de Algeciras y de ARCGISA.

o Informe de ARCGISA, sobre Pozos y Zonas de captación de aguas para consumo Humano del municipio de Algeciras y sus perímetros de protección, de forma que pueda quedar contrastada la afirmación de no afección de los mismo por esta modificación.

o Certificado de Suficiencia de EMALGESA tratamiento de caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente.

Se ha comprobado que no ha sido adjuntada en la documentación remitida el pasado 20 de febrero de 2026 por el Servicio de Protección Ambiental al Servicio de DPH y Calidad de Aguas.

3.4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

En el informe anterior se exponía que debería aportarse la siguiente información expuesta a continuación y en cada uno de los apartados se detalla como se ha subsanado:

1. Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

1.1- La modificación puntual incluye en el documento del Plan de Etapas, Programa de ACTUACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA. No obstante y con el objeto de tener cierta precisión en la estimación del coste de las infraestructuras, será el Proyecto de Obras el que establezca dicho coste a precios de mercado.

2. Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 14/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.2.- Esta cuestión, por consideraciones metodológicas se realizará en el momento en el que se redacte el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización ya que es imposible realizarlo ahora en con la información del Instrumento de Planeamiento de Desarrollo.

3. Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

3.1.- Todos los costes previstos (inversión, reparación o reforma) de las infraestructuras será adscritos a las redes en baja y nunca en alta ya que no existe previsión de ello.

4. CONCLUSIÓN:

Por todo ello, esta Delegación Territorial, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, informa que la documentación presentada no es suficiente para evaluar en materia de aguas la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación API 5.UE.11 PAJARETE en el término municipal de Algeciras.

Por tanto, será necesario la emisión de informe sectorial de aguas a dicha modificación puntual en la tramitación urbanística correspondiente, para lo cual habrán de aportar la información solicitada en el primer informe en materia de aguas a la evaluación ambiental estratégica simplificada y que es reiterada en el presente documento.

El Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas

Fdo.: Antonio Gómez Ferrer

ANTONIO GOMEZ FERRER		26/02/2026	PÁGINA 15/15
VERIFICACIÓN	BndJA9LUZGMDSL6JHXBN25HDR9B8JF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	