



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA
UNIDAD DE EJECUCION 5.U.E.9 - "LOS
PASTORES SUR" - DEL PGMO DE ALGECIRAS.
CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ.
(DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE
APROBACION DEFINITIVA DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE
30 ENERO 2007)**

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

PROMOTOR:
BAHIA TULUS, S.L.

ARQUITECTOS:
**NICOLAS MONCADA GARCIA
FERMIN ALVAREZ RUIZ**

MARZO DE 2008

PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR"
PGMO DE ALGECIRAS Campo de Gibraltar (Cádiz)

INDICE

MEMORIA

- 1. ENCARGO Y OBJETO
- 2. AMBITO Y CARACTERISTICAS
 - 2.1. Delimitación y Superficies
 - 2.2. Características físicas y ambientales
 - 2.3. Geología
 - 2.4. Usos, edificaciones existentes
 - 2.5. Infraestructuras existentes
 - 2.6. Estructura de la propiedad
- 3. ANTECEDENTES
 - 3.1. De planeamiento
 - 3.2. Actuaciones realizadas en el ámbito
- 4. CRITERIOS Y OBJETIVOS
- 5. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA
- 6. SINTESIS DE LA ORDENACION Y CUADROS DE CARACTERISTICAS
 - 6.1. Distribución de la superficie total por usos
 - 6.2. Aprovechamiento total edificatorio
 - 6.3. Asignación del aprovechamiento
- 7. INFRAESTRUCTURA
 - 7.1. Red agua potable
 - 7.2. Hidrología y drenaje
 - 7.3. Red de saneamiento de aguas residuales
 - 7.4. Red de media y baja tensión

ORDENANZAS

- Generalidades y terminología
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación
- Catálogo de la edificación
- Catálogo de la vegetación

NORMAS PARTICULARES

- 1. RESIDENCIAL COLECTIVO
- 2. ACTIVIDADES ECONOMICAS
- 3. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- 4. VIARIO RODADO Y PEATONAL
- 5. DOTACIONAL
- 6. COMPATIBILIDAD DE USOS

VISADO

AYUDAS Y OTRAS REGLAMINARIAS

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELA

PLAN DE ETAPAS

2803630060507 **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

PLANOS DE INFORMACION

COLECCION DE **PLANOS DE ORDENACION**
 arquitectosdecádiz

ANEJOS

MEMORIA

1. ENCARGO Y OBJETO

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, dentro de sus competencias urbanísticas y de acuerdo con la legislación aplicable promovió la Revisión del PGOU del municipio cuyo texto refundido databa del año 1990. Esta Revisión del planeamiento general concluye el 11 Julio de 2001 con la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001, cuyas determinaciones, para el sector objeto de este Plan Especial, fueron ratificadas con la aprobación posterior del Texto Refundido del PGMO por el Ayuntamiento-Pleno.

De esta manera, se hace necesario, para su desarrollo, plantear el Plan Especial y, proponer una ordenación de carácter unitario e integrador con las unidades de ejecución 2.P.E.11 "ACCESO SUR " y 5.U.E.8 "SOTO REBOLO" y así poder resolver uno de los objetivos propuestos por el PGMO de Algeciras: la prolongación de la Avda. 28 de Febrero en San García y su conexión con la zona oeste de la ciudad, a través del sistema general viario y su conexión con la glorieta del ramal del Acceso Sur al Puerto de la Bahía de Algeciras, completando de este modo uno de los ejes más importantes, para el desarrollo de la ciudad y su conexión con la trama urbana existente. Así se consigue la coherencia y continuidad de las infraestructuras viarias propuestas en el Plan Especial de la 5.U.E.8.

El encargo se hace por la sociedad propietaria y promotora de los terrenos BAHÍA TULUS, S.L. con el objeto y las finalidades determinadas en el PGMO y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de Diciembre de 2002, (LOUA), que establece:

"Artículo 14. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) ...
- b) ...
- c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

o cualquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación por menorizada potestativa.

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLECCIÓN DE
arquitectos de cádiz

arquitectos de cádiz

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Por otra parte el objeto y finalidades de los Planes Especiales, así como su contenido viene regulado por el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Algeciras (NNUU), estableciendo en su apartado 4, que las determinaciones mínimas y contenido serán las necesarias según la finalidad de que se trate, y en todo caso las establecidas por la Ley y sus Reglamentos, (en este caso lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA).

Asimismo el art. 24.5 de las NNUU puntualiza sobre el alcance de estos planes especiales:

"5. La ordenación pormenorizada contenida en los planos del presente Plan para los ámbitos en los que expresamente se prevea su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior tendrán el carácter de indicativa, debiendo dicho Plan Especial desarrollar los objetivos establecidos para cada uno de ellos, respetar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público, que se consideren mínimas."

2. AMBITO Y CARACTERISTICAS

2.1 Delimitación y superficies

La delimitación del ámbito sujeto a Plan Especial, según el PGMO aprobado definitivamente, tiene una superficie total asignada de 75.142 m².

De acuerdo con el topográfico levantado al efecto para este Plan Especial, sin variar la delimitación propuesta por el PGMO, se ha obtenido una superficie de 76.185 m², sensiblemente superior a la que figura en el PGMO.

Es decir la delimitación propuesta se ajusta a la original, ajustando el ámbito a los bordes de los viarios existentes, de manera que queden garantizados los accesos necesarios y la correspondiente dotación de infraestructuras.

En definitiva, la delimitación del ámbito, se ajusta a la prevista en el PGOU, de manera que puede obtenerse una unidad autónoma con un sistema de viario, que se conecte con la trama urbana actual, consiguiendo el objetivo fundamental propuesto por el PGMO.

VISADO

ALDISEÑO DE VISADO

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
C/ San Juan, 10 - 11013 Cádiz
Tel: 956 01 00 00 - Fax: 956 01 00 01

2.2 Características físicas y ambientales

El ámbito objeto de planeamiento está situado al Suroeste del núcleo urbano de Algeciras. Teniendo los siguientes límites:

Norte: Carretera Nacional 340- Cádiz a Barcelona. Ramal de acceso al Puerto de Algeciras.

Sur: Unidad de Ejecución 5.U.E.8 "Soto Rebolo" del PGMO de Algeciras.

Este: Sistema general de espacios libres.

Oeste. Unidad de Ejecución 5.U.E.8 "Soto Rebolo" y Unidad de Ejecución 2.P.E.11 "Acceso Sur" del PGMO de Algeciras.

El acceso principal lo tiene desde el enlace situado en el P.K. 102+400 de la carretera Nacional N-340, Cádiz-Málaga, tomando a continuación la red viaria (sistema general) que se prolonga a través de Soto Rebolo hasta conectar con la Avda. 28 de Febrero ya en San García.

En la actualidad los terrenos, junto con los del sector de "Acceso Sur", constituyen la zona no consolidada dentro de la trama urbana de la zona sur de Algeciras y su desarrollo supondrá la consolidación de la trama urbana de esta zona de la ciudad.

El polígono que delimita los terrenos se presenta sensiblemente irregular, con dos zonas diferenciadas.

La zona más al Este con una topografía más deprimida, más cercana a la zona de la Barriada de la Juliana. Presenta un desnivel desde este punto y el extremo opuesto, de 6 metros aproximadamente en la zona más desfavorable. Es en esta zona donde la topografía se deprime donde se formaliza la comunicación con la unidad de ejecución "Acceso Sur", que es la zona donde se concentran los equipamientos del antiguo Plan Parcial de San García.

La zona más al Oeste, es una zona libre de edificación que se sitúa a una cota superior, con un desnivel de 6 metros aproximadamente, ascendiendo hasta el límite del sector.

Estas características esenciales definen las principales criterios de ordenación, que se expondrán en el apartado correspondiente, y que se manifiesta sobre todo en la formalización de un gran espacio central, y con un eje que recorre todo el recinto de Sur a Norte.

VISADO

ALCOPICTURAS IGUALDAD FIBROS

2803090060307

La disposición del eje principal Norte-Sur, y del vial transversal, son determinantes para la formalización del conjunto, de tal manera que esta estructura posibilita la disposición de las zonas edificables. Esto provoca una adecuada ordenación en este borde de la ciudad, hasta ahora bastante disperso.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

2.3. Geología

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a arenisca, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch, y arenisca masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.

En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, arenisca calcárea, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Área, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Área III, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, arenisca calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, pendientes suaves y laderas tendidas.

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcillo arenosa.

2.4 Usos, edificaciones existentes

Los terrenos son actualmente improductivos, estando los suelos sin uso alguno, una vez que fue desapareciendo el uso agrícola.

Las únicas instalaciones existentes son los antiguas corrales de ganado, formados por cercados de mamposterías de piedras, construidos por los antiguos propietarios de la finca, que estaban a cargo de la explotación ganadera fundamentalmente de ganado bovino.

Hay dicho cercado sirve a algunos propietarios de caballos como lugar de reposo para estos animales, que tiene a su alcance pasto gratuito.

No existen edificaciones de interés arquitectónico dentro del sector, permaneciendo actualmente de forma arbitraria algunos cercados de alambrada que sirven de límite entre la ciudad y el campo.

VISADO
A LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz



2.5 Infraestructura existente

Red viaria

Los terrenos se apoyan fundamentalmente en la Glorieta existente en el enlace de la carretera nacional N-340 con el ramal de acceso al Puerto de Algeciras, en el P.K. 102+400, estando parte de los taludes de dicha infraestructura dentro del sector.

El acceso a la finca por el Este se materializa a través de la Bda. De la Juliana, por el camino de servicio perteneciente al canal existente, que forma parte de la red municipal de saneamiento, que atraviesa el sector por su mitad Norte en dirección Oeste-Este. Por el Sur el acceso es a través de la unidad 5.U.E.8 "Soto Rebolo", la cual se encuentra en avanzado estado de urbanización y edificación. El viario principal (Sistema General de la red viaria) se encuentra actualmente en ejecución y su prolongación a través, de nuestro sector, supondrá la futura conexión con la glorieta antes mencionada.

Los accesos por el Oeste son inexistentes dada que la dificultad topográfica no provocado que la finca sea actualmente prácticamente inaccesible desde por esta orientación.

Abastecimiento de Agua

En dirección Oeste- Este atraviesa la finca una red de abastecimiento de agua de fibrocemento sanitario de diámetro 300 mm. Esta tubería de abastecimiento proviene de la barriada de Los Pastores y conduce el agua hasta la Bda. De la Juliana, pasando por nuestro sector.



Saneamiento

El sector se encuentra atravesado por su mitad norte por el canal de aguas pluviales y doble canal de aguas residuales, que atraviesa el sector de Oeste a Este hasta atravesar la Bda. de la Juliana y desembocar los colectores de residuales a la estación de bombeo de El Saladillo y el colector de pluviales hasta las aguas de la Bahía de Algeciras, en la dársena de El Saladillo.

La sección de esta galería es rectangular, con un ancho de 4,00 metros y 1,50 m. de altura. Esta canalización central está cubierta con una losa de hormigón armado y sirve para la canalización de las aguas pluviales. A ambos lados del canal tiene adosados dos colectores de hormigón de sección rectangular que sirven para conducir las aguas residuales y tienen una sección de 1,00 m. de ancho por 1,20 m. de altura.

El estado de conservación es bueno y la sección de los colectores es adecuada para absorber los consumos del sector, ya que cuenta con capacidad suficiente para garantizar la conexión de las redes del sector sin provocar problemas en el servicio. De aquí que se propone mantener los colectores existentes.

Energía eléctrica

VISADO

En el perímetro del sector existen centros de transformación situados en la Urbanización Soto Rebolo (Unidad de ejecución 5.U.E.8), los cuales se conectarán a los futuros centros de transformación de nuestro sector. La energía existente en la zona proviene de la Subestación Los Pastores, situada a unos 500 m. del sector, junto a la intersección de la carretera de Los Yankees con la N-340 en el cruce de Los Pastores.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

3. ANTECEDENTES

Los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" pertenecían antiguamente al Plan Parcial de "San García".

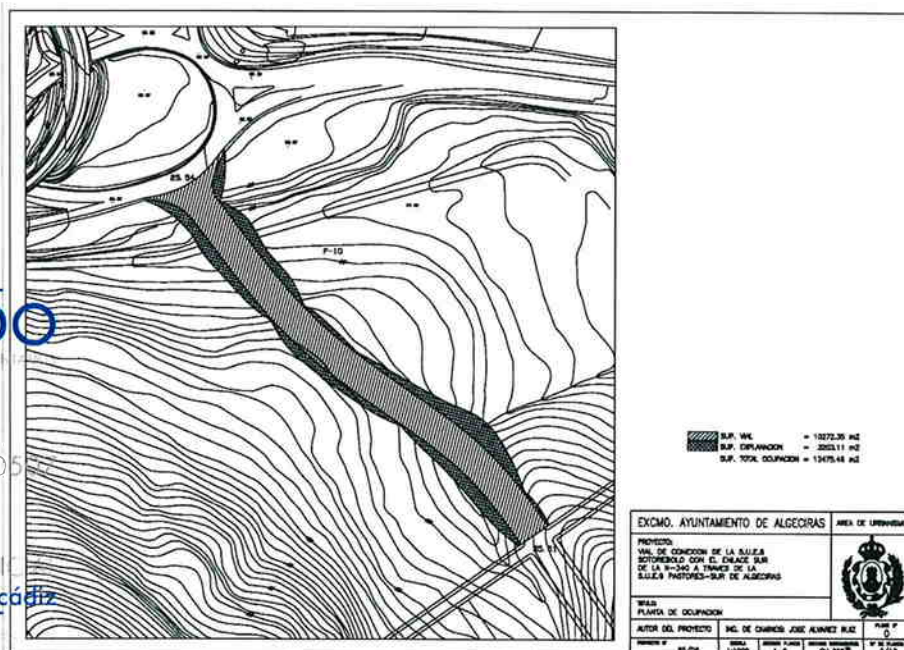
En dicho Plan Parcial se identifica la parcela R-10, próxima a la Glorieta de la N-340, sobre la cual se localizaba el diez por ciento del aprovechamiento medio correspondiente al Plan Parcial de San García.

Posteriormente se firmó un convenio urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras por el cual se permutaban estos aprovechamientos urbanísticos por los correspondientes a La Arrejanosa.

En dicho convenio se especifica que el coste del sistema general viario (Conexión de la Avda. 28 de Febrero con la N-340), eje fundamental del antiguo Plan Parcial de San García, sería a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

Posteriormente, (abril de 2002) una vez aprobado el nuevo Plan General, se redacta por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, "el Proyecto de Urbanización de Conexión de la Unidad de Ejecución 5.U.E.8- SotoRebollo con cruce de Los Pastores de la 5.U.E.9 Los Pastores", con intención de adelantar la ejecución del sistema general de la red viaria y de esta manera ejecutar una infraestructura de comunicaciones fuertemente demandada por todos los sectores sociales de la ciudad.

Se obtiene, incluso, la autorización del Ministerio de Fomento para la conexión con la Glorieta de la N-340 en el P.K. 102+400 M.D. por resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con sede en Sevilla de fecha 10 de Noviembre de 2003 (Expte. 88/03), en base al proyecto redactado por el I.C.C.P. Municipal.



VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTALES

28030800605

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz