



**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 DE OBRAS  
DE ARQUITECTURA

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**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

2803630060507

**PLANOS DE INFORMACION**

**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