

Memoria  
General

0. OBJETO Y ALCANCE DEL TR

1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL PLAN

- I.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN
- I.2 EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL
- I.3 ENFOQUE Y CARÁCTER DEL PLAN

- I.3.1 DE LOS OBJETIVOS Y POLITICAS SECTORIALES
- I.3.2 SOBRE LA METODOLOGÍA DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN

**Memoria  
General****2. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

## 2.1 ESCENARIOS GENERALES

- 2.1.1 ANDALUCÍA EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL
- 2.1.2 LOS PREVISIBLES ESCENARIOS DE FUTURO

## 2.2 ENCUADRE TERRITORIAL. LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR

## 2.3 EL MEDIO FISICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

- 2.3.1 CONTEXTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGÍA Y CLIMA
- 2.3.2 HIDROLOGÍA Y SUELOS
- 2.3.3 FLORA Y FAUNA
- 2.3.4 USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO
- 2.3.5 GRANDES UNIDADES DE PAISAJE
- 2.3.6 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS Y CALIDAD AMBIENTAL
- 2.3.7 LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

## 2.4 EL CONTEXTO PLANIFICADOR Y LEGISLATIVO SUPRAMUNICIPAL Y SECTORIAL

- 2.4.1 LA LEGISLACIÓN SECTORIAL CON INCIDENCIA TERRITORIAL
- 2.4.2 LA REVISIÓN DEL PLAN DE ALGECIRAS EN EL RÉGIMEN URBANÍSTICO-JURÍDICO VIGENTE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.
- 2.4.3 EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

## 2.5 EVOLUCIÓN HISTÓRICA. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

- 2.5.1 DESARROLLO HISTÓRICO
- 2.5.2 EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE
- 2.5.3 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD
- 2.5.4 ÁREAS HOMOGÉNEAS

## 2.6 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO PAISAJÍSTICO DE LA CIUDAD

## 2.7 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

- 2.7.1 LOS RECURSOS HUMANOS
- 2.7.2 LOS SECTORES PRODUCTIVOS Y DE SERVICIOS
- 2.7.3 LA VIVIENDA
- 2.7.4 LOS EQUIPAMIENTOS

Memoria  
General**3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 3.1 BASES Y CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL
- 3.2 LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD. CRITERIOS DE DISEÑO
  - 3.2.1 CRITERIOS DE DISEÑO DEL VIARIO
  - 3.2.2 CRITERIOS DE DISEÑO DE LOS SISTEMAS DOTACIONALES
  - 3.2.3 CRITERIOS DE DISEÑO DEL TEJIDO URBANO
  - 3.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE ORDEN METROPOLITANO
- 3.3 LOS SISTEMAS GENERALES
  - 3.3.1 EL SISTEMA VIARIO Y LAS INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE
  - 3.3.2 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - 3.3.3 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
  - 3.3.4 EL NUEVO SISTEMA VÍA PECUARIO DE ALGECIRAS
  - 3.3.5 LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS
- 3.4 LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y EL SUELO
  - 3.4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
  - 3.4.2 LA CALIFICACIÓN DEL SUELO
  - 3.4.3 CRITERIOS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL Y AMBIENTAL. EL PAISAJE URBANO
- 3.5 INTERVENCIONES ESTRUCTURANTES
  - 3.5.1 UNA NUEVA RELACIÓN CIUDAD-PUERTO
  - 3.5.2 EL ACCESO SUR
  - 3.5.3 EL ACCESO CENTRAL
- 3.6 CRITERIOS GENERALES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
  - 3.6.1 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS Y CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO.
- 3.7 DE LOS COSTOS, DE LOS PLAZOS Y LOS RECURSOS PREVISIBLES.
  - 3.7.1 BASES DE PROGRAMACIÓN DEL PLAN DE ALGECIRAS.
  - 3.7.2 EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN.
- 3.8 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DEL NUEVO PLAN EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
  - 3.8.1 INCIDENCIA EN EL SISTEMA DE CIUDADES.
  - 3.8.2 INCIDENCIA EN LAS INFRAESTRUCTURAS.
  - 3.8.3 INCIDENCIA EN LOS RECURSOS BÁSICOS NATURALES.

**ANEXO. ESTUDIO DE TRÁFICO**

# MEMORIA GENERAL

## 0. OBJETO Y ALCANCE DEL TR

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR

### TEXTO REFUNDIDO REVISIÓN PLAN GENERAL DE ALGECIRAS

Tiene como objeto el presente documento, el Texto Refundido de la REVISIÓN-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALGECIRAS que ha sido elaborado conforme a las Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 11 de Julio de 2.001, por la que se aprobó definitivamente la mencionada Revisión-Adaptación sin perjuicio de exigir una subsanación de deficiencias, y de 21 de Diciembre de 2.001 mediante la que se aprueba con carácter definitivo el Documento de Cumplimiento de la anterior Resolución.

En efecto, la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras fue aprobada definitivamente por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001, y publicada en el BOJA de 2 de agosto de 2001. En el apartado Segundo de dicha Resolución se señalaba la necesidad de subsanar o completar ciertas determinaciones del documento elevado por el Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

Con posterioridad, el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 11 de julio de 2.001 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Algeciras de 7 de agosto de 2001 y, con carácter definitivo, por la Consejera de Obras Públicas y Transportes mediante Resolución de 21 de Diciembre de 2.001. En esta Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, que aprobada el Documento de Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, en su apartado Segundo se incorporaba directamente una serie de determinaciones al citado Documento de Cumplimiento, y en su apartado Tercero, disponía que: " Con el fin de contar con un texto único y completo del Plan General, se estima necesario la elaboración de un Texto Refundido, por parte del Ayuntamiento de Algeciras, que integre las determinaciones aprobadas definitivamente del "Documento de Cumplimiento de Resolución", aprobado por Pleno del Ayuntamiento de 7 de agosto de 2001, e incorporando las correcciones señaladas en el apartado Segundo de esta Resolución, con las correspondientes al documento aprobado definitivamente por resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001".

Pues bien, el presente Texto Refundido responde a la previsión del mencionado apartado Tercero de la Resolución de 21 de Diciembre de 2.001.

El contenido del presente Documento viene a Refundir en un solo Texto el contenido completo de la Revisión-Adaptación conforme a las Resoluciones de Aprobación Definitiva. Este Texto Refundido se ha redactado a partir del Documento

elaborado para la fase de aprobación provisional (y del Complementario a éste) que fue objeto de aprobación definitiva en virtud de la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001, incorporando las determinaciones contenidas en el "Documento de Cumplimiento de Resolución", aprobado por Pleno del Ayuntamiento de 7 de agosto de 2001, e incorporando las correcciones señaladas en el apartado Segundo de la Resolución de 21 de Diciembre de 2.001 por el que se aprueba con carácter definitivo el Documento de Cumplimiento de la anterior Resolución.

De igual forma se ha procedido a subsanar una serie de errores materiales evidentes sufridos bien al tramar determinaciones concretas en planos de ordenación detallada bien, en la transcripción de normas urbanísticas particulares que afectan a algunas subzonas o unidades de ejecución que provienen del planeamiento anterior y en los que no ha existido voluntad de alterarlas. También se corrigen errores de hecho sufridos en la labor de delimitar con precisión el trazado de calificaciones pormenorizadas que conviene adaptarlas a la realidad para clarificar su alcance y evitar dudas interpretativas.

En concreto, la corrección de errores se refiere a las siguientes cuestiones que afectan a los Planos de Ordenación Detallada: en la Hoja J4, se precisa el trazado del suelo edificable de la Urbanización Brisa del Mar del Rinconcillo, en el frente de la Calle Cabo Salou, reconociendo en ella la continuidad de la línea de edificación establecida para la manzana contigua; en la Hoja J14 se suprime la calificación de viario peatonal que afecta al equipamiento público del Instituto de San García con la finalidad de reconocer la integridad de dicho equipamiento público; en la Hoja J18 se adecua la delimitación de la calificación de suelo edificable en el entorno de la Urbanización Playa de Algetares al ámbito de la parcela resultante del desarrollo del planeamiento anterior al no existir voluntad de alterarla; en la Hoja I4 se ajusta la trama del equipamiento privado de carácter asistencial contiguo a la unidad de ejecución UE13, Cabo Peñas II; en la Hoja I16 se ajusta el límite del equipamiento privado de carácter asistencial situado en el ámbito de la Urbanización de los Arrayanes, en San García; y en la Hoja J6 se reconoce que el ámbito de la ordenación detallada de la Subzona 5.1 Rinconcillo Playa es coincidente con el Polígono III del sector Acebuchal Bajo del PGOU del 87.

En lo que se refiere a las Normas Urbanísticas, la subsanación de errores tiene como objeto: la clarificación de los ámbitos de las Unidades de Ejecución contiguas 2 UE 6 Patronato y 2 UES Fuerte de Santiago a fin de ajustar la delimitación de esta última a la establecida en el Plan Especial del que proviene, y consecuentemente ajustar las condiciones particulares de cada una; se procede a ajustar la delimitación y condiciones particulares establecidas para la ficha de la 3 UE 5 n Hoyo de los Caballos al Estudio de Detalle aprobado todo ello de conformidad con el convenio urbanístico suscrito durante la tramitación de la Revisión; se ajusta la asignación del número de viviendas de la Unidad de Ejecución 6 UE 26-27 con la finalidad de atribuirle un parámetro lógico en

## MEMORIA GENERAL

proporción a la edificabilidad reconocida; se precisa en las determinaciones complementarias correspondientes a la ficha de la unidad de ejecución 2UE 4 El Rosario, que un porcentaje de edificación puede alcanzar VIII plantas de altura a fin de garantizar la materialización de la edificabilidad atribuida; y, por último, se reconoce en las condiciones particulares de la subzona 5.1, Rinconillo Playa en el apartado correspondiente a las observaciones que su ámbito coincide con el Polígono III del Sector Acebuchal Bajo del PGOU de 1.987. Evidentemente las correcciones expresadas de las normas urbanísticas que afectan a la delimitación de Unidades de Ejecución, también se han expresado en los planos de ordenación detallada.

# MEMORIA GENERAL

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR

### I. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL PLAN

#### 1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

Transcurridos más de 12 años desde la primera aprobación del Plan vigente, en el Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 12-4-96 y por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 15-4-96, se conoció un documento-informe titulado "Valoración sobre el cumplimiento del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras y análisis sobre la necesidad y conveniencia de la Revisión-Adaptación", que concluía en que la Revisión era necesaria e incluso imprescindible para la Ciudad de Algeciras.

Quizás no pueda decirse con propiedad que el Plan General vigente esté agotado, pero no es sólo una cuestión meramente cuantitativa la que puede demandar o requerir una revisión del planeamiento general; por el contrario la necesidad de rectificar los aspectos cualitativos de un Plan, que se plasman tanto en su estructura general como en los objetivos y principios que lo definen, justifican por sí sólo la necesidad de acometer un proceso de revisión.

Cuando se formula un Plan se establecen propuestas y se programan sus actuaciones. Si llegados los plazos previstos inicialmente para alcanzar el escenario deseado, resulta que la mayoría de los objetivos y propuestas no se han materializado, es evidente que la solución no consiste en ampliar el plazo de vigencia previsto para el Plan, sino que es imprescindible revisar las bases del planeamiento, sus criterios, estrategias y propuestas. En unos casos, para posibilitar su adaptación a los nuevos requerimientos derivados de una realidad distinta, y en otros, para corregir los desequilibrios no resueltos o inducidos por aquellos criterios que se muestran como inadecuados o erróneos. En todo caso, el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan vigente aconseja replantear las bases de la ordenación territorial del municipio.

El desajuste producido entre la realidad y las expectativas de crecimiento contempladas en el Plan ha originado, además, dentro de los operadores urbanos y de los agentes sociales, una incredulidad respecto de las determinaciones contenidas en el mismo y, por lo tanto, el Plan se ve sometido, desde hace ya demasiado tiempo, a una profunda crisis que afecta a su operatividad y a sus objetivos. La falta de operatividad del Plan ha supuesto que una de las estrategias fundamentales de éste, el reequipamiento por medio del mecanismo del aprovechamiento medio, no sólo no haya sido alcanzado, sino que incluso se han incrementado los déficits históricos. De otra parte, esta falta de operatividad en las áreas sometidas a planeamiento diferido, Planes Especiales o Planes Parciales, ha originado unos dilatados trámites administrativos que en la mayoría de los casos no han garantizado la bondad del producto resultante.

Los motivos y circunstancias que explican el incumplimiento de las previsiones del Programa del Plan vigente son de diversa naturaleza: por una parte, obedecen a la falta de voluntad de los propietarios para cumplir con sus deberes urbanísticos; por otra, la existencia de edificaciones ilegales que acaban desmotivando a una gran parte del sector de la promoción privada. Y en ninguno de los dos casos la Administración ha tenido la capacidad para encarar el problema, ni del incumplimiento de plazos por los propietarios llamados a incorporarse al proceso urbanístico y edificatorio previsto, ni de la afloración de edificaciones surgidas al margen del planeamiento.

Esta ausencia de respuesta pública se explica en la complejidad de la tramitación de los expedientes expropiatorios, en la falta de gestión, en la insuficiente capacidad económica de la Administración Local que se ve obligada a seleccionar de forma muy precisa las actuaciones donde existe un interés general que así lo exige. También, en gran parte de los casos, este incumplimiento generalizado obedece a una ordenación no ajustada a los nuevos requerimientos de la realidad, que no han podido ni pueden subsanarse mediante un simple expediente de modificación del Plan. Todos estos hechos, imputables a la falta de credibilidad del Plan vigente, hacen que el mismo deba ser revisado para, de nuevo, ofrecer una idea general de la ciudad que sea creíble y asumida por todos, así como para alcanzar unos objetivos más reales y ejecutables.

La necesidad de Revisión del Plan no es, pues, abstracta. Surge de la existencia de problemas concretos que hoy es preciso resolver, y muy especialmente de aquellos que se derivan, aunque sólo de manera incipiente y en algunos casos, de la situación actual. Estos problemas no son nuevos, pero presentan hoy nuevos aspectos y consideraciones que exigen una formulación distinta: el impacto de la red arterial desmesurada, los procesos de renovación, el casco antiguo, la terrible periferia, la clandestinidad, la autoconstrucción, los déficits de todo tipo..., en fin, todos los que hoy se consideran como problemas, se han visto hasta ahora no sólo como fenómenos espontáneos, propios de una Ciudad en transformación, sino incluso en algunos casos como procesos deseados. Asistimos, además, a una degradación de la valoración de los planes, en favor de la gestión. Pero, si bien esa afirmación ha podido ser cierta en el pasado, cuando el planeamiento se hacía en favor de los intereses privados, no lo es en los momentos en que se pretende que la gestión urbanística sirva a los intereses colectivos. Si hay un concepto que es imprescindible destacar, es el hecho de que no es posible una buena gestión sin un Plan adecuado. De otra parte, la realidad social y económica del Municipio en los últimos años ha sufrido cambios, si no radicales, sí significativos, que requieren un tratamiento global que sólo una Revisión del Plan puede darle.

## MEMORIA GENERAL

Asimismo, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 8/90, vigente hoy como derecho autonómico gracias al artículo único de la Ley 1/1997, establecía la necesidad de que los municipios en los que se aplica de forma íntegra, como es el caso de Algeciras, debían contar con un planeamiento adaptado en el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de la citada Ley; plazo que concluía en agosto de 1993. De esta forma, el proceso de Revisión del planeamiento general de Algeciras que ahora se inicia debe constituir al mismo tiempo una adaptación a la normativa urbanística vigente. Las ventajas de hacer coincidir revisión y adaptación son evidentes.

Resultaría un esfuerzo gratuito acometer una adaptación sin revisión, por cuanto la finalidad perseguida por la Ley, esto es, la de garantizar un reparto justo de beneficios y cargas y la participación de la colectividad de las plusvalías que genera la acción urbanística de los poderes públicos, no puede alcanzarse de forma aséptica al depender directamente de las determinaciones concretas de planeamiento. Y así el establecimiento de áreas de reparto y determinación de aprovechamientos tipos, se convierte en una de las decisiones más sustantivas de la política urbanística municipal. Y esta decisión debe adoptarse en el momento en que también se adoptan el resto de determinaciones de planeamiento.

De igual forma un proceso de revisión del planeamiento general tiene la ventaja de abrir un proceso de coordinación y concertación con el resto de Administraciones Públicas. En gran medida los incumplimientos del plan general vigente se deben a la no ejecución de infraestructuras públicas adscritas en el Programa y el Estudio Económico Financiero del Plan a otras Administraciones. El hacer depender el esquema territorial propuesto en el Plan de una actuación futura e incierta de otra Administración explica en muchos casos el fracaso de otros tantos planeamientos municipales.

Ante esta evidencia, se trataría ahora de propiciar, primero, un proceso de información y luego, de coordinación y concertación con las distintas Administraciones Supramunicipales que permita establecer un programa convenido de actuaciones públicas que se inserte y sirva de soporte al esquema territorial propuesto. La garantía de su ejecución mediante la firma de convenios de concertación de actuaciones dotaría al resto de las actuaciones propuestas en el Plan de un grado de certidumbre y viabilidad imprescindible para asegurar la consecución de los objetivos y finalidades perseguidas.

Por último, la conveniencia de realizar en estos momentos un proceso de revisión del Plan General de Algeciras se justifica, asimismo, por el hecho de que se simultanearía con el proceso de elaboración del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Es preciso recordar que la Ley Andaluza de Ordenación del Territorio establece la vinculación y necesidad de adaptación de los Planes Generales a los instrumentos de Ordenación del Territorio de ámbito regional o subregional. Desde esta perspectiva resulta una oportunidad histórica hacer coincidir los procesos de formulación y elaboración del Plan General de Algeciras y del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, lo que permitirá una correcta integración pacífica de ambos planeamientos sin que sea necesaria imposición alguna.

La posibilidad de incidir en el Plan subregional a fin de que los intereses del municipio de Algeciras sean respetados y tenidos en cuenta, se podrá realizar con mayores garantías de éxito si las consideraciones municipales vienen avaladas y realizadas desde un estudio integral y actualizado de todo el territorio municipal; y esto último sólo se puede lograr desde la revisión del planeamiento vigente.

Lo expuesto hasta aquí, nos hace sugerir que a la finalización del siglo XX y los comienzos del próximo siglo, Algeciras debe dotarse de unos objetivos renovados que serán fruto no del actual PGOU sino de su Revisión. Sólo una Revisión del PGOU tendrá suficiente autonomía para establecer la ordenación integral del Municipio, que demanda la actual sociedad de Algeciras.

Las reflexiones de los modos de hacer Ciudad han ido generando a lo largo de las últimas décadas, estrategias que en ningún caso pueden ser ajenas a una Ciudad de la importancia de Algeciras. Sobre esta inestimable base experimental y teórica, es el momento oportuno para poner en práctica teorías que perfeccionen las que se han venido desarrollando desde la crisis del Movimiento Moderno. Hoy está plenamente aceptado que un Plan General no es un instrumento mágico que soluciona todos los problemas existentes y obtiene una ciudad perfecta, sino que debe ser un marco de referencia flexible que vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la Ciudad, durante los años de su vigencia.

Así, la Revisión del Plan General de Algeciras debe aspirar a facilitar la acción urbanística, definiendo para ello, las determinaciones, actividades y acciones territoriales estructurantes que configurarán el modelo urbano a medio y largo plazo. Para ello, establecerá con carácter vinculante los elementos fundamentales que configurarán la organización y estructura del territorio, tales como los sistemas de espacios libres, los de necesaria protección o preservación, el sistema de transportes, las redes de infraestructuras, los equipamientos y dotaciones, las operaciones estratégicas, las zonas de desarrollo, etc.

La Revisión contendrá aquellos rasgos básicos y esenciales así como los prioritarios, en detalle suficiente, que definan la ciudad futura, debiendo materializarse y concretarse el resto de sus previsiones en cada momento oportuno, permitiendo de esta forma una continua adaptación del Plan a la realidad socioeconómica cambiante, sin que implique esta opción renuncia a la dirección pública del proceso de crecimiento urbano. Para lo cual establecerá las actividades que son compatibles, las intensidades máximas y mínimas de los usos en las distintas zonas de nueva urbanización, las obligaciones urbanísticas, e incluso ordenando pormenorizadamente en zonas urbanas consolidadas que no precisan de instrumentos de planeamiento de desarrollo. La evolución de las teorías urbanísticas antes mencionadas, conceden en la actualidad una atención especial a hechos a los que la Revisión del Plan General no será, sin duda, ajena. De una parte, el tratamiento, protección y/o regeneración del paisaje tanto urbano como rural, y de otra y en íntima relación con lo anterior, el tratamiento de las áreas periféricas.

La metodología con que se afronta la Revisión, parte de integrar en ella los programas y experiencias realizados, que propicien de una parte, la adaptación a las necesidades territoriales y socioeconómicas de la Ciudad y sus tendencias de desarrollo a corto y medio plazo y de otra, un primordial y hasta ahora nunca bien entendido proceso de concertación entre las distintas administraciones concurrentes sobre el territorio y entre dichas administraciones y los agentes económicos y sociales que operan sobre dichos territorios.

El resultado de todo este proceso de Revisión debe desembocar en la definición de un modelo de Ciudad que supere lo meramente municipal para adentrarse en un más amplio marco físico, social, económico y administrativo, que a su vez se integre dentro de un ámbito territorial que permita a la Ciudad conectarse y aún competir con las de su entorno. Superamos por tanto, los tradicionales esquemas estancos de elaboración del planeamiento, para pasar a concebir un plan de trabajo global que posibilite el modelo de Ciudad que pretendemos, incorporando a la Comarca y mejorando la accesibilidad y las infraestructuras del transporte como base de un modelo de crecimiento y de desarrollo comarcal y regional.

Surge pues, la Revisión como un instrumento inmediato que sirva de nuevo soporte para actuar con nuevos objetivos, con la voluntad de resolver los problemas acumulados e impedir que surjan otros nuevos, y para ofrecer propuestas alternativas para conseguir una Ciudad mejor. Junto a la Revisión, hay que ser conscientes de que será imprescindible una gestión eficaz y potente, porque un Plan es necesario, pero no es suficiente. Y hay que ser consciente que será, en todo caso, precisa una intervención directa del Ayuntamiento como motor de las necesarias transformaciones de la Ciudad.

## MEMORIA GENERAL

Pero tanto gestión como intervención directa deberán encontrar en la Revisión del Plan un apoyo adecuado y coherente y no un lastre ni una barrera. Y por encima de todo, la necesidad de redactar un nuevo Plan General para Algeciras es, y ha de ser, la consecuencia de acometer una nueva política urbanística cuyo fin último es conseguir progresivamente una Ciudad más humana y más solidaria.

**Algeciras 1913. Muelle de Madera construido en la parte sur del Río de la Miel**



### 1.2 EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL

Como hemos citado con anterioridad el Pleno de 15-4-96 acordó la redacción de un nuevo Plan General como única posibilidad de acometer con coherencia los enormes problemas urbanísticos que presenta la Ciudad. Igualmente aprobó la creación de una Comisión de Dirección y Seguimiento para la Revisión del Plan General de Algeciras, como órgano donde se discutieran y tomaran todas las decisiones relativas al nuevo planeamiento, y donde se integraran representantes de todos los grupos políticos de la Corporación Municipal.

La Comisión de Dirección y Seguimiento acordó la elaboración de un primer documento titulado "Criterios y Objetivos para la Revisión del Plan General de Algeciras. Bases Metodológicas y Organizativas", así como iniciar el proceso del nuevo planeamiento con una acción de participación pública mediante una encuesta selectiva dirigida a un grupo de personas que representara a la sociedad en general, constituido por expertos, personas con inquietud por la Ciudad, representantes sociales y sectoriales, así como institucionales y políticos.

El documento de "Criterios y Objetivos", que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 7 de Abril de 1997, constituye la primera formulación propositiva de la Revisión del Plan General de Algeciras y debía, por tanto, ser el referente de los objetivos, estrategias y finalidades para los siguientes documentos que se redacten.

Paralelamente a la redacción del documento de "Criterios y Objetivos" se consideró oportuno que el proceso de redacción del Plan comenzara con una acción de participación que tuviera un doble objeto, de una parte, recabar de una nutrida representación social su percepción y análisis de la realidad actual de Algeciras y de su previsible evolución futura, y de otra, recoger sus sugerencias, relativas a posibles medidas que puedan adoptarse desde el Plan para mejorar la Ciudad.

De acuerdo con la metodología de la elaboración del Plan aprobada en el documento de "Criterios y Objetivos" con fecha 30 de julio de 1997 tuvo lugar la aprobación por el Pleno Municipal del Preavance del Plan General que fue sometido a exposición pública por un periodo de tres meses y que formuló como objetivos básicos los siguientes:

1. Consideraciones sobre las bases de la Revisión del Plan General.
2. Análisis y detección de Áreas Críticas.
3. Análisis sobre las expectativas e incidencia en el territorio.
4. Identificación de piezas estructurantes.
5. Convocatoria a los titulares de suelos para la colaboración en la gestión urbanística.
6. Convocatoria para la aportación de ideas generales sobre la Ciudad.

En Julio de 1.998 tuvo lugar la aprobación del Avance del Plan General, con la finalidad principal de fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Se invita al público y a las instituciones a expresar sus opiniones sobre tales cuestiones, sus deseos sobre el desenvolvimiento de la Ciudad, sus sugerencias, sus propuestas alternativas o complementarias, sus críticas o correcciones, y sobre todo, su aportación al debate colectivo ciudadano, que es la forma adecuada de contribuir positivamente a la definitiva corrección y racionalidad del Plan. El propio Reglamento de Planeamiento configura de esta manera a esta información pública, obviando incluso el concepto de "Avance", y citando más imprecisamente: "En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que



## MEMORIA GENERAL

permita formular criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento...". Y con análogo sentido define la finalidad de la participación que se reclama del público...."al objeto de que... puedan formularse sugerencias, y en su caso, otras alternativas de planeamiento".

Sin embargo, con la metodología de trabajo desarrollada en la elaboración del Plan General de Algeciras no es esta la primera contrastación pública de los de los criterios, objetivos y soluciones más o menos generales que se plantean. En el Preavance y en las convocatorias públicas tanto a los propietarios como en el Concurso de Ideas para Algeciras, ya han existido momentos de participación pública e institucional, por lo que las propuestas que se plantean en el Avance ya tienen la suficiente madurez en la comprensión de los problemas y en el modelo de intervención sobre ellos. Por ello, el Avance plantea una alternativa única, todavía abierta, pero concreta y por tanto capaz de ofrecer una imagen total y coherente, que pueda incitar y cualificar la participación con la ayuda de las imágenes.

De acuerdo con estos planteamientos, se presentó un Avance entendido como una fase más de un proceso complejo de trabajo, como una nueva propuesta de reflexión y de imagen en la marcha general de los trabajos de redacción.

De otro lado, muchas de las propuestas, y fundamentalmente las de ordenación y calificación de piezas urbanas, tienen por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la Ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos que se proponen. Su diseño no se consideraba todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debíase básicamente entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas, y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación de la Ciudad.

Como consecuencia del carácter que se pretendió para el Avance, es necesario advertir que no todas las piezas ni zonas urbanas son acometidas ni resueltas con análoga profundidad ni precisión. Aquellos temas urbanos más directamente relacionados con el desarrollo de los principales objetivos del Plan, así como las áreas y elementos de la Ciudad de mayor peso en la estructura general, son tratados en el Avance con mayor precisión, mientras otras áreas cuyos tratamientos y resolución tienen carácter menos estructural en el conjunto, quedan más difusas o sólo tentativamente tratadas. Sin embargo ello no debe inducir a pensar que al final la preocupación por los problemas locales de tales áreas en el Plan sea menor.

Y llegamos, por último, al presente documento que constituye La Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación, elaborado para la fase de Aprobación Inicial, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 1/1997, de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este documento contiene las determinaciones y documentación exigidas en el Art. 72 de la citada Ley 1/1997, y tiene como objeto fundamental:

- a) La clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- b) La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
- c) El establecimiento del programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.

d) El establecimiento de las determinaciones precisas para cada clase de suelo, de conformidad con el Art. 71 de la Ley 1/1997.

e) El estudio económico-financiero de las actuaciones del Plan.

El presente documento desarrolla los objetivos y criterios establecidos en el Avance y supone un documento completo y pormenorizado de ordenación integral del territorio municipal, de vigencia indefinida, y programado para los próximos doce años.

Una vez analizadas las alegaciones efectuadas al documento Aprobado Inicialmente por Acuerdo Plenario el presente Documento se elevará al Excmo. Ayuntamiento para su Aprobación Provisional y al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para su Aprobación Definitiva, previo los trámites e informes preceptivos establecidos por la legislación urbanística y por las legislaciones sectoriales de aplicación.



## MEMORIA GENERAL

### 1.3 ENFOQUE Y CARÁCTER DEL PLAN

En esencia todo Plan Urbanístico no es más que un conjunto integrado de propuestas, de actuaciones públicas, directas y programadas, por un lado, y de regulación de procesos para la actuación normalizada de los particulares, por otro. El objetivo genérico de un Plan General ha de ser el ofrecer a los ciudadanos un nuevo marco físico para el mejor ejercicio de sus actividades, mediante la introducción de los cambios precisos en la ciudad tendientes a resolver o al menos mitigar los problemas y carencias heredados y a evitar la generación de otros nuevos. Pero, y pese a la definición legal de su alcance y contenido, no todos los Planes son iguales. Sus enfoques conceptuales y metodológicos y sus propios contenidos responden a:

- La diferencia de cada ciudad y, por tanto, la especificidad de sus problemas.
- La concepción de la política urbanística municipal y sus objetivos.
- La realidad de la ciudad y el modo en que se pueden aplicar los instrumentos urbanísticos diseñados en el Plan.

A la vez, esas bases, que definen la concepción y posibilidades de un Plan, exigen que éste se redacte según unos ciertos criterios metodológicos, que más adelante explicitaremos, y que permitan alcanzar los resultados pretendidos. La eficacia del Plan dependerá de las determinaciones que incluya y de los resultados que obtenga. Por tanto, en sentido estricto, los responsables de su aplicación deberán asumir la responsabilidad de que el proyecto de Plan llegue a ser una realidad.

El objetivo principal del Plan consiste en resolver los problemas actuales de la Ciudad, heredados y acumulados, como resultado de un proceso acelerado de corte especulativo. Sin embargo, el Plan contiene en sí mismo una voluntad más general en el sentido, no solo de resolver problemas, sino de proponer un proyecto de transformación positiva para la Ciudad.

En cuanto a la estrategia, ésta no debe partir de principios abstractos; deberá ser una estrategia de contenido, establecida a partir del minucioso conocimiento de la Ciudad, de la realidad urbana y sus problemas y sobre la base de las tendencias conocidas y contrastadas, de su papel de núcleo principal y cabecera de la comarca del Campo de Gibraltar. Ha de servir, por otro lado, para constatar las propuestas formuladas "desde los problemas" y desde "las partes de la ciudad", sirviendo al tiempo para conectarlas y darles coherencia. No debe olvidarse que se trata de un Plan para la Ciudad en su conjunto y no una suma de planes.

No se trata, desde luego, de modificar el modelo territorial transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades, se trata de "cohesionar la ciudad", consolidándola y mejorándola, para así mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, mediante las transformaciones necesarias en cada uno de los trozos, dentro del máximo respeto a sus características tradicionales. La estrategia parte de una toma de postura municipal que debe formularse explícitamente: que el Plan prime los intereses colectivos sobre los privados y sirva de soporte para resolver los problemas heredados.

Y por último, en lo que respecta a los instrumentos, no debe pretenderse ingenuamente que el Plan sea un instrumento de transformación social, ni mucho menos que responda a un modelo de sociedad distinto del que impera: sería asignarle un papel que está muy lejos de poder. El Plan enmarcado en sus límites legales y abordando distintas cuestiones legalmente definidas y tipificadas, ha de servir, en colaboración con otras acciones públicas, para compensar o suavizar las diferencias sociales, que en el marco de la Constitución se considera han de ser corregidas por la Administración en sus distintos niveles.

La Ciudad debe ofrecer una serie de infraestructuras, servicios y equipamientos de uso y disfrute colectivo, al tiempo que se convierte en un mercado de trabajo. Pero en una sociedad de mercado como la nuestra, tanto la vivienda como los empleos son ofrecidos mayoritariamente por la iniciativa privada y es por esto por lo que el Plan ha de servir como instrumento y soporte para que esa actividad privada se desarrolle, pero regulándola de acuerdo con los intereses colectivos, lo cuál, en términos urbanísticos se traduce en el estricto cumplimiento de una normativa y la asunción y satisfacción de las cargas establecidas por el planeamiento.

Pero el Plan no debe limitarse a establecer el marco en el que se ha de desenvolver la iniciativa privada. Además, engarzándola y completándola, ha de formular las acciones públicas directas necesarias, estableciendo para ello una programación selectiva y priorizada. En esta selección y priorización de las actuaciones públicas en el contexto urbano, deberán primar criterios de corrección de las desigualdades sociales y de las discriminaciones heredadas, dando preferencia a las actuaciones en las zonas más deprimidas e infratodadas.

Es incuestionable la necesidad de planificación urbana y territorial para ordenar el crecimiento de esta Ciudad y conseguir un equilibrio de las actividades en el territorio. El nuevo Plan ha de servir para ordenar esta Ciudad, de acuerdo con los objetivos prefijados por la política urbana, y tiene que estar estrictamente vinculado a las necesidades de equipamientos colectivos, infraestructuras y viviendas: el nuevo Plan debe tener su base de actuación precisamente en estas necesidades.

#### 1.3.1 DE LOS OBJETIVOS Y LAS POLÍTICAS SECTORIALES.

Pertenece a la lógica de las cosas y es tanto un deber como un derecho, el hecho de que Ayuntamiento defienda unos principios generales con relación a la política urbanística que desea para su Ciudad. Al margen de que, efectivamente, hoy día exista un amplio acuerdo en algunos objetivos generales urbanísticos obtenidos como resultado acumulado de la experiencia municipal democrática en los asuntos públicos, y aunque estos objetivos a veces se pretendan envolver en ropajes "técnicos", "asépticos" y "neutrales" para que no pueda ser cuestionada nunca su validez, estos deben ser formulados claramente como principios orientadores en todos los ámbitos de intervención urbanística municipal.

Deben ser capaces, pues, de dirigir las actuaciones prioritarias, permitir la identificación de problemas, incluso orientar y depurar la clásica información urbanística; y por ello deben formularse con carácter previo al proceso de información. Sin perjuicio de que la información actualizada y objetiva racionalice la toma de decisiones posterior, preexisten a la misma ciertos fines y objetivos de carácter básico que reflejan una cultura urbanística, una orientación concreta, una racionalidad resultante de la experiencia y una precisa sensibilización por los problemas reales vividos.

Los objetivos de carácter general que se proponen son:

- **La cohesión económica y social de la Ciudad**, mediante el establecimiento de una estructura espacial más sólida y equilibrada, lo que exigirá el fortalecimiento de las zonas con deficiencias estructurales, a fin de evitar su segregación social y posibilitar la equivalencia de las condiciones de vida y trabajo en todas las áreas.
- **Revitalizar el centro de la ciudad**, frenando la excesiva terciarización y su exclusiva utilización para edificios destinados a oficinas, bancos o viviendas de lujo, estableciendo mecanismos normativos de control de los usos admisibles.

## MEMORIA GENERAL

- **Proteger el patrimonio inmobiliario** cuya destrucción prematura e indiscriminada constituye un despilfarro social y un grave atentado cultural, mediante medidas genéricas y singulares que consigan una efectiva y real puesta en uso y en valor de este activo comunitario.
- **Satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad** al trabajo, a los servicios y a los equipamientos de todos los grupos que conforman la sociedad algecireña, para lo cual se establecerá una eficaz red de infraestructuras interna, que permita poner en marcha una política de transporte público, disuasora de la utilización del vehículo privado y posibilitadora de actuaciones de peatonalización.
- **Mejora de la accesibilidad general de la Ciudad**, lo que permitirá incrementar su interacción espacial con otras ciudades del entorno y aprovechar las potencialidades derivadas de la actividad económica que genera el Puerto de la Bahía de Algeciras.
- **Conservar, proteger e incrementar los grandes espacios abiertos** del municipio, tanto por razones metropolitanas de ocio y esparcimiento, como por estrictas razones ecológicas, económicas y agrarias.
- **Mantener todos los usos colectivos**, garantizando la permanencia del dominio público, de suelos y edificios actualmente con ese carácter.
- **Equilibrar el territorio** completando y articulando el tejido urbano de la periferia, aprovechando las oportunidades que ofrecen los vacíos intersticiales. Destinarlas preferentemente a usos dotacionales pero manteniendo las posibilidades de asentamiento residencial y de empleo.
- **Incorporar al sistema urbano las barriadas irregulares**, y por extensión, las ocupaciones de suelo y edificación sin un soporte legal o con una infradotación total de las infraestructuras que la Ley señala como obligatorias. Asumir las edificaciones existentes que provienen de crecimientos espontáneos, sin perjuicio de las condiciones y desarrollo del planeamiento legitimador que corresponda en cada caso.
- **Garantizar la obtención de suelos** para el reequipamiento en las áreas colmatadas, limitando la nueva edificación.
- **Reordenar la Ciudad** existente a partir de sus partes integrándolas a través del transporte público, mayor accesibilidad urbana, y recorridos peatonales.
- **Revisar la estructura de la red arterial** prevista, adaptándola a los nuevos criterios establecidos y al modelo de Ciudad que se persigue.
- **Potenciar y proteger** el empleo en el término municipal, ofreciendo un amplio abanico de soluciones espaciales y de compatibilidad de uso, que permita atender todas las demandas.
- **Articulación de la calificación del suelo** y de los actos que permiten la edificación, imponiendo requisitos adicionales, en especial el precio y las características de las viviendas que en cada suelo se permita edificar y estableciendo mecanismos de gestión adecuados en cada caso para su consecución.



- **Orientar el crecimiento** hacia áreas cuya ocupación entrañe menor coste, y dentro de ellas, a las que presenten condiciones objetivas y dotaciones más favorables.

Los objetivos generales anteriormente reseñados están ligados lógicamente a una forma de entender el urbanismo que debe corresponderse al mismo tiempo con una toma de posición urbanística del Ayuntamiento de Algeciras, y con la voluntad de participación de los ciudadanos en defensa de sus prioridades. En resumen, como criterios generales de gestión, ligados esencialmente a los objetivos anteriormente señalados y que a su vez condicionan la ordenación, se proponen:

- **Buscar un reparto proporcional de cargas y beneficios** derivados del desarrollo y mantenimiento de la Ciudad, entendiendo que el reparto no sólo debe afectar a los propietarios del suelo de nueva promoción, sino también al conjunto de la población residente.
- **Garantizar la participación de la comunidad en los beneficios** generados por el crecimiento de la Ciudad, creando un importante patrimonio público de suelo, a medio y largo plazo.
- **Garantizar una inversión pública** que desarrolle una política de dotaciones comunitarias que permita superar los déficits actuales en términos y plazos realistas. Para ello es necesario concretar cómo han de obtenerse los espacios públicos; en el conjunto de la Ciudad consolidada a través de la Hacienda Pública local, y en las nuevas actuaciones programadas por medio de la aplicación de los procedimientos reparcelatorios previstos en la Ley del Suelo.
- **Asegurar la viabilidad económica** y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- **Coordinar la intervención urbanística de todas las Administraciones** Públicas sobre la Ciudad.

## MEMORIA GENERAL

Igualmente es necesario describir las propuestas sectoriales específicas que han sido aprobadas por la Corporación Municipal para que sean desarrolladas por el Plan General, y que esquemáticamente reseñamos:

### Suelo.

- La política de suelo del Plan General se desarrolla fundamentalmente mediante los mecanismos de obtención del suelo público requerido para el asentamiento de servicios, equipamientos y otros usos de interés social, incluido el de viviendas y el de actividades económicas.

La intervención del Plan sobre el suelo tendrá un doble sentido, sobre el uso del suelo y sobre el dominio del suelo. La intervención sobre el uso del suelo irá en el sentido de excluir, limitar o primar la implantación de determinadas actividades en áreas específicas, corrigiendo las tendencias de centralización o erradicación.

La intervención del Plan en relación al dominio del suelo se desarrollará mediante una propuesta de patrimonialización. Esta propuesta irá dirigida no solo al equipamiento o a las viviendas protegidas sino también a conseguir una gestión pública con mayor capacidad de respuesta ante la necesidad de implantar actividades que, por su naturaleza o por su carácter innovador, son difíciles de prever en las ordenaciones urbanísticas. Así mismo, permitirá reequilibrar el territorio generando nuevas áreas de centralidad.

### Equipamiento.

- La política de equipamiento debe ser acorde con la función de centro subregional y comarcal de Algeciras. Y debe estar centrada en alcanzar un nivel satisfactorio en toda la Ciudad en correspondencia a las necesidades y demandas ciudadanas, aún asumiendo la dificultad de lograrlo en áreas consolidadas. De éstas, se necesitan buscar fórmulas alternativas para la dotación de equipamientos, bien mediante los mecanismos que prevé la Ley del Suelo, bien mediante la incorporación de vacíos intersticiales en las barriadas periféricas, en los casos en los que esto sea posible.

En relación a los espacios libres, el criterio central sería la atención en algunas áreas que con pequeñas inversiones son susceptibles de convertirse en grandes parques, independientemente de su localización. Junto a ello, constituye un objetivo del Plan la recuperación de la plaza o pequeño jardín de barrio, que por su ubicación pueda ser soporte de las relaciones vecinales que tradicionalmente se han dado en la Ciudad.

### Vivienda.

- Partiendo de la hipótesis absolutamente real de que las viviendas, tanto de nueva planta como de rehabilitación, van a continuar realizándose de un modo mayoritario por la iniciativa privada, el Plan se propone ser coherente y establecer los mecanismos que permitan y estimulen la participación del sector inmobiliario.

El Plan establecerá como objetivos básicos en materia de vivienda, los siguientes:

- Proporcionar un abanico de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda, incluso para aquellas capas sociales intermedias que no puedan hacerlo a través de las ofertas públicas.
- Diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, propiciando unas condiciones de acceso y precios más adecuados a las necesidades actuales.
- Fijación de la población residente en el Casco Antiguo, garantizando el realojamiento de las familias ocupantes de infraviviendas y viviendas deterioradas.
- Fomento de actuaciones para promocionar el acceso de los ciudadanos más jóvenes a un alojamiento digno.

### Actividades Económicas y Productivas.

- Las propuestas deben centrarse fundamentalmente en el control de la ubicación de las distintas actividades productivas y en la dotación de las infraestructuras que su implantación demanden. Por otra parte, y dentro del principio general del no despilfarro del patrimonio edificado, el planeamiento no debe fomentar el desmantelamiento de instalaciones existentes, por cuanto la experiencia demuestra que antes que traslados se producen cierres. Hoy por hoy, desde el planeamiento, la política respecto a actividades productivas debe tender a la protección de las actividades existentes, aún cuando su localización no sea óptima. Otro objetivo deberá ser la consolidación, dotación, mejora y modernización de las zonas industriales existentes en la actualidad. Especial consideración tendrá las actividades económicas relacionadas con el sector servicio.

### El Espacio Portuario.

- En consonancia con el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca, las estrategias de desarrollo portuario se fundamentan en los siguientes criterios:
  - Limitar las ocupaciones en el frente litoral al mínimo posible, aprovechando otras oportunidades espaciales que ofrece la Bahía en su conjunto, y optimizando las instalaciones existentes.
  - Disponer para las necesidades portuarias de otros espacios interiores que presenten las mejores aptitudes de utilización para actividades asociadas al uso portuario.
  - Desafectar del uso portuario las playas de la Bahía con mejores condiciones de uso.
  - Mejorar la integración Ciudad-Puerto y cuidar el diseño de los accesos terrestres, resolviendo las interferencias entre los tráfico urbanos y portuarios.
  - Ordenación adecuada de las instalaciones de la flota deportiva y recreativa.

### Accesibilidad y Movilidad. Transportes.

- El nuevo Plan General, en materia de circulación y transporte, deberá satisfacer las necesidades de acceso al trabajo, a los servicios y a los equipamientos de todos los grupos que conforman la sociedad de Algeciras. Los objetivos que se establecen para el transporte y la circulación son:
  - La mejora de la seguridad vial.
  - La potenciación del transporte público.
  - La disminución del impacto ambiental originado por el tráfico.

## MEMORIA GENERAL

- La recuperación de espacios viarios para uso libre.
- Garantizar a los ciudadanos sus derecho a pasear por la ciudad, fomentando el crecimiento de zonas peatonales.
- Garantizar la movilidad efectiva de personas y bienes, necesaria para un equilibrado desarrollo económico y social de la Ciudad.
- La eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte. Para alcanzar este objetivo el Plan General incluirá en su programa de actuación la obligatoriedad de formular un Plan Especial con este objetivo.
- La mejora de la accesibilidad de la Ciudad exige potenciar las siguientes conexiones viarias:
  - Con Cádiz, a través de la N-340.
  - Con el eje Jerez-Sevilla, y el Oeste peninsular.
  - Con Málaga y el Este peninsular.
  - A nivel ferroviario, exige la conexión la con la línea Cádiz-Córdoba-Madrid.

### Medio Ambiente.

- El futuro desarrollo de Algeciras pasa por fomentar el potencial ambiental que aún tiene su término municipal y por profundizar en una política de corrección de desequilibrios y de eliminación de impactos ambientales en todo su entorno próximo. El Plan debe proponer acciones encaminadas a:
  - Reducir la contaminación atmosférica y acústica , mediante la potenciación del transporte público y la peatonalización de nuevas áreas de la Ciudad.
  - Completar las inversiones necesarias para la corrección total de las emisiones y de los vertidos industriales y urbanos.
  - Recuperación para la Ciudad de las riberas de los ríos, dotándolos de instalaciones diversas de uso público.
  - Mejora de la calidad del paisaje urbano mediante la protección del patrimonio histórico y la nueva cualificación del espacio público tanto en el centro urbano como en la periferia.
  - Aumento y mejora de las plantaciones arbóreas y de los espacios verdes públicos.
  - Programas de uso público, recreativo y cultural del medio natural, acercando a la ciudadanía al mismo y optimizando su rentabilidad social y económica.
  - Recuperación del borde litoral para uso público.

### Territorio.

- Un correcto entendimiento de la Ciudad de Algeciras exige que se reconozca su importante papel en la estructura territorial de Andalucía, en el entorno de la Bahía y de la Comarca del Campo de Gibraltar y de la Provincia de Cádiz. Las propuestas del Plan deben ir dirigidas a que la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma contribuyan a la recomposición y transformación de Algeciras y su Comarca, mejorando las relaciones del territorio e impulsando reformas estructurales que nuestra Ciudad viene demandando históricamente, y muy especialmente, la solución al problema de las comunicaciones y el equilibrio más justo entre las ciudades andaluzas. El Plan pretende compatibilizar los intereses supramunicipales de los distintos planes sectoriales con los propios municipales, de forma que aquéllos favorezcan una estrategia de desarrollo local.

Estos son los objetivos que se propone el Plan General para encarar de forma realista el repertorio de problemas heredados por la Ciudad. Y para que ello sea así y el Ayuntamiento afronte este reto con todos los medios a su alcance, es fundamental partir del convencimiento de la necesidad de formular el Plan General y de la validez del mismo para solucionar los problemas evitando dos actitudes negativistas: por una parte, cuestionar la operatividad del planeamiento, por imposible en si mismo; por otra, negar la virtualidad del Plan por considerarlo un producto fijo y estereotipado proponiendo el diseño o el proyecto como única alternativa.

Algeciras 1913. Avenida Villanueva



## MEMORIA GENERAL

### I.3.2. SOBRE LA METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DEL PLAN

Se plantean los siguientes criterios sobre el método para la redacción de la Revisión del Plan General:

- **Elaboración de un Plan siguiendo un método inductivo-deductivo** que evite fórmulas apriorísticas aunque éstas sean coherentes y racionales. Es decir, que parte de datos objetivos -básicamente las carencias de las distintas áreas y barrios- para elaborar un modelo de Ciudad como un todo que integra y supera las distintas partes separadas. Este todo ya no es algo vacío, algo abstracto que ha surgido de la mera reflexión urbanística, sino que está anclado en la consideración de las demandas y necesidades de los usuarios, y deviene así en algo nuevo que satisface los déficits actuales formando un continuo urbano en el que las partes encuentran sentido y razón.
- **Entender la Ciudad como un hecho global**, constituido por realidades espaciales, sectoriales y sociales, que se relacionan entre sí. Desde ésta idea se consigue entender lo urbano como algo capaz de producir respuestas unitarias frente a factores físicos, sociales, económicos y administrativos, valiéndose precisamente de su propia diversidad que es la que le dota de riqueza y fuerza para desempeñar su papel en el sistema de ciudades, conectándose y compitiendo con las de su entorno.
- El Plan tienen que ser en primer lugar, **el resultado de un amplio e intenso proceso de participación ciudadana**, en la exigencia de contar con la base imprescindible de las aspiraciones, opiniones y necesidades detectadas por los ciudadanos, y como mecanismo clave para garantizar su operatividad. Como proceso continuo de participación ciudadana, se asegurarán los mecanismos de seguimiento y gestión del mismo para que, una vez acabado, se ejecute con una aportación ciudadana fluida y constante.
- **El Plan General debe ser un proyecto**, en el sentido más radical del término. Tiene que contener, pues, compromisos de soluciones concretas de forma y de contenidos, un programa de realizaciones dentro de unos períodos temporales adecuados (de corto, medio y largo plazo) para mejorar progresivamente las condiciones de vida de los ciudadanos. Por otra parte, este carácter de proyecto que se va encamando en programas facilitará, lógicamente, la evaluación continua a la que debe someterse su estricto cumplimiento.
- **Entender el Planeamiento General como documento marco** aglutinador de análisis, estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, carencias, etc., que con la flexibilidad precisa vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la ciudad durante los años de su vigencia. El Plan contendrá aquellos rasgos básicos y esenciales con un nivel de detalle suficiente como para que definan la ciudad futura, debiendo materializarse y concretarse el resto de sus previsiones en cada momento oportuno, permitiendo de esta forma una continua adaptación y puesta al día del Plan a la realidad socio-económica.
- **Entender el Planeamiento como un documento canalizador de los impulsos públicos y privados** tendentes a construir constantemente la Ciudad y garantizar una mayor iniciativa en las actuaciones del Ayuntamiento que sirva de motor y dinamizador de los objetivos de política urbanística; calificando suelo para la construcción de viviendas protegidas, efectuando convenios con la iniciativa privada para las de protección oficial, favoreciendo el régimen de tenencia en alquiler y la cesión de derechos de superficie o arrendamiento de suelo, etc., a fin de facilitar el acceso a la vivienda al segmento de la demanda menos solvente.

- **Con presencia suficiente en el mercado de suelo** introduciendo en el Plan los mecanismos de reparto de derechos de la Ley del Suelo de manera que la comunidad consiga los beneficios que genera el proceso público de urbanización, así como para fomentar la edificación donde convenga y cuando se deba, con el fin de evitar retenciones especulativas. Con la introducción de los mecanismos que la Ley permite deberá obtenerse el suelo público necesario en el interior de la Ciudad sin tener que acudir masivamente a la vía de la expropiación.
- **Tender a igualar los derechos de todos los propietarios** para que se garantice la no discriminación de la propiedad por razones de espacio, localización, clase social, intensidad, usos dominantes o volúmenes otorgados. Urge, pues, la reconducción del Planeamiento por los derroteros que marca la legislación urbanística que especifica los deberes y derechos equitativos de todos los propietarios de suelo.
- **Proteger los excepcionales recursos naturales del territorio municipal** por su alto valor ecológico y forestal, potenciando la explotación agrícola o ganadera mediante la supresión de expectativas urbanísticas que puedan deteriorar su competitividad económica. Contemplar un funcionamiento integrado y coherente desde el punto de vista ecológico, de las acciones a desarrollar sobre el término municipal, interrelacionando todas las políticas sectoriales con el respeto y la mejora del medio ambiente, y entendiendo este principio como básico para la consecución de una adecuada calidad de vida de los ciudadanos.
- **Preservar y potenciar el patrimonio urbano y social** existente, evitando la degradación inmobiliaria y protegiendo los valores históricos y culturales. Este compromiso en la defensa del patrimonio de la Ciudad debe entenderse como la voluntad de conservar e incrementar -si ello fuera posible- un capital fijo que nos es dado y que debemos legar a las futuras generaciones como referencia inexcusable de sus señas de identidad. No tienen, por tanto, sólo un valor económico aunque incluso considerado bajo esta perspectiva economicista es más rentable para la comunidad conservarlo que sustituirlo o demolerlo, por los altos costes económicos y sociales que ello conllevaría. Aún entendiéndolo como conservación de un capital fijo, su valor es superior al coste económico que supondría su demolición o sustitución.
- **Mantener el justo equilibrio entre los usos residenciales y los no residenciales** que coexisten en la Ciudad actual, especialmente en el centro, como componente esencial de la riqueza y diversidad urbana, evitando la excesiva terciarización, el desalojo residencial, la competencia de los grandes comercios y usos dominantes que puedan hacer peligrar los usos y actividades tradicionales.
- **Mantener y potenciar el empleo industrial**, la diversificación de las actividades industriales y artesanales que, tanto para la transformación como para la industria punta, limpia o tecnológicamente avanzada, garantice el incremento absoluto del empleo, frente al paro extremado de la comarca; para ello se evitará la descalificación de industrias por razones urbanísticas, potenciando las actividades económicas coexistentes con los usos residenciales.
- **Entender la vivienda como materia prioritaria** para la construcción de la Ciudad, y por ello, su localización debe estar inserta en el modelo territorial y en el tejido urbano.



# MEMORIA GENERAL

## 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR

### 2.1 ESCENARIOS GENERALES.

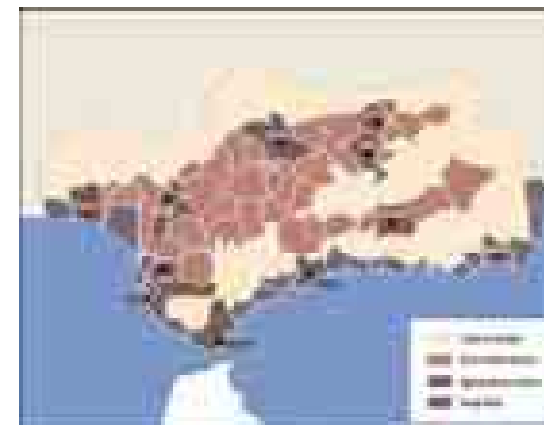
En las tres últimas décadas en Andalucía se han producido importantes transformaciones como consecuencia de la modernización de su agricultura, su tardío proceso industrializador y la emergencia de las actividades terciarias. Todo ello tiene lugar en el contexto de su progresiva integración en los escenarios de una economía mundial cada vez más internacionalizada; principalmente, como consecuencia de la adhesión a la Unión Europea, y por las oportunidades/problemas que supone su situación como puente entre Europa y África y entre el Atlántico y el Mediterráneo.

Dicho proceso de transformación es producto de varias tendencias, tanto de las acaecidas durante el último siglo, como de media y corta duración. Entre las primeras se pueden destacar el paulatino declive de las economías agrarias tradicionales y su sustitución por un modelo agrícola comercial; el papel de Andalucía como suministradora masiva a países industrializados tanto de materias primas como de mano de obra, la tardía e insuficiente amplitud del proceso de industrialización, y, finalmente, la progresiva terciarización de la economía. Este proceso viene definido también por los siguientes aspectos:

- Pérdida progresiva de empleo en el sector agrario, de forma que es incapaz de absorber los efectivos de población activa en las áreas rurales.
- Los movimientos migratorios, a partir de los años setenta, se desplazan hacia las ciudades de dentro y de fuera de Andalucía, con una progresiva disminución de la masiva emigración al exterior.
- La creación de una base industrial incipiente aunque todavía escasamente integrada en el ámbito regional y poco significativa en el contexto nacional y europeo. Por un lado, surgen algunas grandes concentraciones de industrias básicas en enclaves tales como la Ría de Huelva, La Bahía de Algeciras y la Bahía de Cádiz, así como otras concentraciones industriales con gran peso del sector agroalimentario en el resto de aglomeraciones urbanas.
- El constante crecimiento del sector servicios aparece como un rasgo característico de la evolución económica andaluza, vinculado sobre todo al desarrollo del sector público y al proceso de intenso crecimiento de la actividad turística, muy concentrada territorialmente en las áreas costeras.
- La importancia de factores económicos externos al sistema productivo, tales como las rentas no salariales procedentes de los sistemas públicos de asistencia social, indispensables para mantener un clima social y económico favorable al desarrollo.

La transformación de la base rural tradicional de Andalucía en una de carácter mixto urbana y rural en las últimas décadas se está traduciendo territorialmente en la intensificación del proceso urbanizador. El sistema de ciudades de Andalucía se consolida en sus distintos niveles jerárquicos, al concentrar las principales oportunidades de empleo y de generación de rentas en la industria y los servicios.

#### Grandes áreas y procesos de desarrollo



Sin embargo, el modelo de desarrollo regional no tiene capacidad para absorber las demandas de ocupación de la población activa, insuficiencia crónica del aparato productivo que se traduce en unas elevadas tasas de paro de carácter estructural que afectan tanto a las áreas rurales como a las urbanas. Por otro lado, el dinamismo relativo de las economías urbanas industriales y de servicios, con un grado de consolidación aún insuficiente respecto a los países más desarrollados, se pone de relieve a través de:

- En términos económicos, las economías urbanas concentran la mayor parte de la producción regional, aunque con un peso relativo inferior de las actividades industriales, en comparación con otras regiones europeas.
- En términos sociales, el crecimiento del empleo en estos sectores en las ciudades no ha sido capaz de dar ocupación a las fuertes demandas de la población activa, derivadas de la inmigración desde áreas rurales y de una



# MEMORIA GENERAL

joven estructura demográfica. Así, el crecimiento de las ciudades andaluzas ha ido acompañado de la consolidación de unas altas tasas de paro y de marginación social, superiores a la media nacional y europea.

- En términos territoriales, el rápido crecimiento de las economías urbanas ha supuesto una intensa transformación territorial y se ha realizado sin contar siempre con una planificación adecuada por lo que aparecen problemas de presión sobre los recursos naturales y de congestión urbana que, a su vez, se convierten en deseconomías de escala.
- En términos ambientales, el crecimiento de las ciudades las ha convertido en los centros principales de consumo de recursos naturales, localizándose en ellas también, gran parte de los problemas e impactos ambientales.

## 2.1.1 ANDALUCÍA EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL.

El carácter global de la economía, los cambios geopolíticos de los últimos años, y la creciente integración europea obligan a considerar estos factores en la perspectiva del desarrollo territorial de un país como Andalucía.

La posición geográfica de Andalucía constituye uno de los factores más decisivos en su proceso de desarrollo económico, social y cultural a lo largo de su historia. Su integración en la Antigüedad dentro del área económica mediterránea, y su posterior orientación atlántica, que hizo de Andalucía uno de los principales centros económicos mundiales en el siglo XVI, ponen de relieve el factor transcontinental que ha jugado un papel fundamental en su historia. No obstante, la pérdida de vinculación con América a partir del siglo XIX, unida al fracaso de la revolución industrial, y al mantenimiento de una base económica predominantemente agraria, hicieron que Andalucía fuera alejándose del conjunto de las regiones más desarrolladas del norte y centro de la Europa occidental. Este alejamiento, no sólo económico sino también físico, configuran el carácter periférico en el contexto nacional y europeo. En la perspectiva del final de siglo, las tendencias de evolución económica y territorial apuntan hacia:

- La progresiva aparición y el desarrollo de un papel propio de las regiones en el proceso de construcción europea.
- El mantenimiento de los procesos de modernización y desarrollo económico de los países del Norte de África y la potenciación de las relaciones económicas, sociales y culturales de éstos con Europa, a realizar, en gran medida, a través de Andalucía.

Las tendencias de evolución reciente indican, en definitiva, un creciente proceso de interdependencia de Europa y los países del Norte de África, una cada vez mayor internacionalización económica y relación con la innovación y el desarrollo científico y tecnológico, y plantean la aparición de un nuevo orden económico y territorial en el futuro. En este sentido, la posición estratégica de Andalucía puede desempeñar un significativo papel, especialmente en cuanto a:

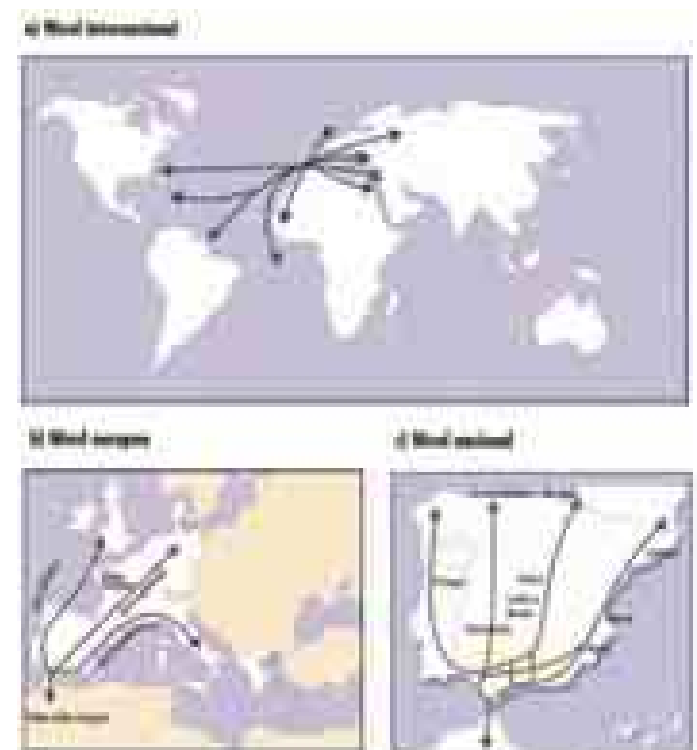
- Las ventajas comparativas de Andalucía para el desarrollo de sectores económicos modernizados, y la potenciación de sus funciones como zona estratégica en los flujos intercontinentales e interoceánicos.

- La potenciación de las funciones de Andalucía como centro para la difusión de innovaciones tecnológicas a los países en vías de desarrollo del área mediterránea y latinoamericana.

En el momento actual, se hace patente la importancia de la capacidad de cada territorio para integrarse en los nuevos procesos de desarrollo económico. Elementos claves de esta integración lo constituyen los centros de actividad económica y las infraestructuras (de transporte, de telecomunicación, energéticas o hidráulicas) que los conectan y relacionan. En la perspectiva del modelo territorial de Andalucía, atendiendo a su integración en los ejes de desarrollo europeo, se plantean dos grandes retos:

- Dotar a los ejes de mayor potencial económico y territorial de la región de un sistema integrado de infraestructuras, que refuerce la articulación de la región, internamente y con el exterior.
- Favorecer la difusión de los procesos de desarrollo al conjunto del territorio, y especialmente al medio rural, como criterio obligado de equidad.

### Niveles de articulación territorial con el exterior



## MEMORIA GENERAL

En este contexto hay que entender la aparición de nuevas pautas en la distribución de los principales ejes de desarrollo en la Unión Europea, con una clara incidencia en Andalucía.

- El Arco Mediterráneo. Aparece en los últimos años como el escenario de un nuevo desarrollo económico sustentado en una serie de ventajas y potenciales. La integración económica de Andalucía en este nuevo eje de desarrollo constituye una de las más importantes estrategias para el desarrollo regional. Hay que destacar que, sin embargo, la consolidación de la parte sur del Arco Mediterráneo europeo, requiere la superación de la posición de Andalucía como espacio periférico, afectada además por la discontinuidad de las principales redes de transportes y comunicaciones.
- El Arco Atlántico. Andalucía forma parte también de las regiones que integran el Arco Atlántico. Estas regiones han sido tradicionalmente territorios volcados hacia el mar, medio principal para sus relaciones y presentan niveles medios de desarrollo. Un rasgo común es la escasa articulación terrestre de las regiones entre sí, primando fundamentalmente las conexiones marítimas con el interior de cada nación, lo que implica que, a lo largo de todo el eje, no exista una continuidad clara de las infraestructuras terrestres de transportes y comunicaciones, formando ejes. Por el contrario, el Arco Atlántico contiene un potente sistema portuario que está siendo objeto prioritario de atención de las regiones que lo forman. Si bien sus niveles de desarrollo económico y de dotación de infraestructuras siguen situándose por debajo de los de la media de la Unión Europea, su localización geográfica le confiere una indudable renta de situación en relación con los grandes flujos del transporte intercontinental e interoceánico, así como una función clave para el abastecimiento energético.

### 2.1.2 LOS PREVISIBLES ESCENARIOS DEL FUTURO.

Fijados los términos del diagnóstico sobre los procesos más recientes de transformación económica y territorial, procede ahora establecer el marco de las principales tendencias que deberán ser tenidas en cuenta desde la perspectiva de la política territorial.

La certidumbre sobre esos escenarios es muy variable según las diversas situaciones de partida y dinámicas observadas. En coherencia con el diagnóstico efectuado, se pueden distinguir, en todo caso, tres situaciones diferentes:

Un primer bloque hace referencia a áreas sometidas a procesos económicos y territoriales más dinámicos, prácticamente coincidentes con espacios sometidos a procesos de urbanización. Para este conjunto de procesos se establecen cuatro escenarios básicos:

- La consolidación de las aglomeraciones urbanas y grandes ciudades regionales.
- La expansión del espacio físico y económico de las aglomeraciones urbanas y grandes ciudades regionales.
- La recualificación del territorio turístico especializado.
- La consolidación de las áreas litorales de base económica mixta: urbana-turística-agrícola intensiva.

Parece obvio que, a medio plazo, el actual sistema de centros económicos de escala regional, coincidente con las aglomeraciones urbanas y grandes ciudades de la región (capitales provinciales más Algeciras y Jerez), seguirá desempeñando funciones básicas para la integración

del espacio económico regional y de éste con el exterior. La relativa homogeneidad en tamaños y rangos de este conjunto de hechos urbanos hace que una parte de los problemas y de las posibles políticas puedan ser enunciadas globalmente.

Andalucía en el espacio europeo



De la debilidad de la base productiva de las grandes ciudades andaluzas (de manera que no guardan una relación proporcional con sus tamaños), se deduce la existencia de grandes bolsas de población marginal, de un débil mercado de trabajo (paro y subempleo) y de extensas áreas con presencia de urbanismo también marginal o, al menos con fuertes déficit en la calidad de la vivienda (producto de la obsolescencia de las construcciones y la urbanización de acogida de los años sesenta y setenta) y en los equipamientos y servicios públicos.

## MEMORIA GENERAL

Aún cuando el énfasis sobre el escenario futuro relativas a las grandes ciudades andaluzas se ponga sobre aquellos aspectos que tienen en común, o sobre los que es posible un entendimiento global, parece evidente también que la situación de partida exige un planteamiento matizado en determinados aspectos de ese escenario tendencial, según los factores diferenciadores de los hechos urbanos.

- En primer lugar los casos de Sevilla y Málaga, respecto a los que hay que considerar la tendencia a configurarse como las principales áreas urbanas y metropolitanas de la región.
- En segundo lugar, requieren una política muy específica aquellas ciudades y aglomeraciones claramente inmersas en un proceso de reconversión económica y urbana. Si bien es cierto que, de manera general, la crisis económica está afectando de raíz a múltiples empresas y sectores productivos de los enclaves urbanos; en ciertos casos, como la Bahía de Algeciras, el proceso de reconversión urbana es, o debe de ser, en un escenario a medio plazo, aún más acusado, complejo y difícil, y ello porque las transformaciones a ese plazo afectan, y con especial virulencia, a facetas muy diversas de su realidad urbana.

No menos importante que la reconversión productiva e industrial, y profundamente asociada a ella, es la necesidad de reconversión ambiental. Estas áreas urbanas presentan los indicadores menos favorables en cuanto calidad ambiental y problemas de sanidad ambiental de la región, al menos en lo que respecta a los medios urbanos. De hecho, la superación de la degradación ambiental y paisajística de estas áreas se convierte en uno de los asuntos prioritarios a escala regional dentro del objetivo de lograr escenarios de sostenibilidad a largo plazo.

Reconversión productiva y ambiental que se liga también a la necesidad de profundas reformas urbanas. En los tres casos y especialmente en los dos primeros, se presentan las condiciones de urbanización y calidad del espacio urbano más deficitarias de la región. Son aglomeraciones que no han alcanzado un nivel de maduración, de acabamiento suficiente: paisajes urbanos aún haciéndose. La consecución de un espacio urbano de calidad en estas áreas requerirá un esfuerzo de planificación e inversión comparativamente superior al que es necesario efectuar en otras aglomeraciones y grandes ciudades de la región.

Una consecuencia del anterior escenario que prevé la consolidación del sistema urbano de primer rango es la previsión de una creciente expansión del espacio económico afectado o influido por dicho sistema. De hecho, a medio o largo plazo, el escenario más previsible de amplios territorios de la región es su integración funcional en el espacio económico de las actuales aglomeraciones urbanas.

Es evidente que, en la definición precisa de este escenario, juega un papel determinante la política territorial, entendida en los términos de planificación física. Parece incluso que en ningún otro espacio de la región puede preverse transformaciones de los usos del suelo y del sistema de asentamientos preexistentes del calibre que es previsible en estas áreas de expansión de la influencia urbana. El alcance real de la afectación de esas segundas o terceras coronas urbanas o metropolitanas es, sin embargo, difícil de precisar, por cuanto dependerá sobremanera de coyunturas económicas globales y del nivel de respuesta de cada hecho urbano a esas coyunturas.

Sistema básico de ciudades en el horizonte del Plan de Infraestructura del Estado



# MEMORIA GENERAL

## 2.2. ENCUADRE TERRITORIAL. LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Puede decirse que de una u otra forma la historia y configuración actual de la aglomeración urbana son un producto de las relaciones con la vecina colonia de Gibraltar, con la que, por otro lado, debería ser incluida -aunque obviamente con las singularidades propias del caso- con un mismo ámbito de sistema territorial de asentamientos de escala intermedia. El núcleo básico de la red actual de asentamientos surge con la ocupación inglesa de Gibraltar en 1704, consolidada con el Tratado de Utrech de 1.713. Como respuesta a esa ocupación en los años siguientes se fundaron San Roque y Los Barrios -en emplazamientos elevados que dominaba la Bahía- y se reconstruyó Algeciras, situada en el extremo opuesto de la misma, cara a Gibraltar. Ciento cincuenta años después se fundó La Línea con la función de albergar a los ciudadanos españoles que trabajaban en la colonia. Esta configuración básica de la zona se mantiene a lo largo de más de un siglo con una actividad económica fundamentada principalmente en los vínculos con la vecina Gibraltar (mano de obra barata y contrabando) y, por tanto, claramente dependiente y muy frágil.

Es precisamente la evolución de la posición política con respecto a Gibraltar, con la reivindicación española ante la ONU, y la negativa inglesa a negociar, la que actúa como catalizador para la puesta en marcha de una actuación pública que convierte a la zona en la actual aglomeración urbana. Se trata del Plan de Desarrollo Económico y Social del Campo de Gibraltar (1965), que pretendía el desarrollo integral -a diferencia de los anteriores Polos de Desarrollo- del conjunto de los recursos de la zona. En los aspectos que interesan al objeto de este estudio, deben destacarse las importantes mejoras infraestructurales que condujeron a la consolidación de Algeciras como primer puerto de la región y, sobre todo, la incentivación de la actividad industrial. Respecto a este último punto, el desarrollo industrial tiene una doble implicación. En materia funcional hace cambiar significativamente -por no decir drásticamente- la base económica de la zona, que pasa de depender de las actividades tradicionales ya mencionadas a tener un orientación industrial aunque basada en grandes instalaciones (CEPSA, Acerinox etc.) poco vinculadas con el tejido productivo. En lo que se refiere a la organización espacial, el emplazamiento de estas actividades en zonas industriales en el centro del arco de la franja litoral sin vinculación inmediata con las estructuras urbanas de los núcleos tradicionales genera un territorio con una clara segregación espacial de actividades y, como consecuencia, con una compleja pauta de relaciones funcionales.

En definitiva, a pesar de su escasa dimensión nos encontramos ante una aglomeración urbana compleja y singular, con un marco geográfico perfectamente definido, unas estructuras urbanísticas y funcionales aún inmaduras y una situación geopolítica que influye permanentemente sobre el desarrollo y conformación del sistema urbano.

### Su situación estratégica.

La relevante situación de la Comarca en el eje Norte-Sur integrado por Europa Occidental y África Noroccidental, y en el eje Este-Oeste, Océano Atlántico-Mar Mediterráneo, convierte a este lugar en punto obligado de paso en ambas direcciones, cuya importancia puede irse incrementando en el futuro, en función del desarrollo del Magreb. A partir de esta privilegiada situación, se ha promovido un desarrollo basado, por una parte, en las posibilidades del transporte y comercio internacional ligado al tráfico marítimo y, por otra, en una actividad industrial y energética apoyada también en la facilidad de acceso marítimo de determinadas materias primas externas, para su posterior exportación o reexportación a zonas lejanas, también por vía marítima. Tan sólo la producción de energía eléctrica está conectada a la red terrestre española-europea, y próximamente a la africana, mediante el paso submarino del Estrecho.

Dentro del propio ámbito comarcal, o inmediato a él, se dan dos relaciones internacionales, de alta incidencia actual o futura, las establecidas con Gibraltar y con Marruecos. La normalidad de relaciones con la colonia británica, hasta una posible integración en la comarca y el desarrollo socioeconómico de Marruecos, pueden significar variables de gran repercusión en el desarrollo del Campo de Gibraltar.

El Campo de Gibraltar, se sitúa a caballo de los extremos meridionales de las dos grandes subregiones geográficas que integran Andalucía: las sierras de las Cordilleras Béticas y las tierras bajas de la depresión del Guadalquivir. La primera caracterizada por un sistema de núcleos de población dispersos y regresivos, excepto en la franja mediterránea, y por la complejidad de relieve, y la segunda, por una red urbana de núcleos medios y grandes, y de explotaciones agrarias extensivas. El Campo de Gibraltar constituye una zona terminal de la primera subregión, y de transición a la segunda, entre la franja litoral atlántica ligada al Valle Bajo del Guadalquivir, y la vertiente mediterránea de la primera, y cuya complejidad física se añade la derivada de ambos espacios marítimos.

En cuanto a la aglomeración urbana propiamente dicha, hay que considerarla integrada por los cuatro municipios localizados en la Bahía: Algeciras, La Línea, San Roque y Los Barrios. Estos constituyen el área densa y central de la aglomeración urbana, al formar un espacio geográfico y urbano prácticamente continuo, con intensas interrelaciones funcionales, y en constante aumento demográfico. Conjuntamente con los municipios de Tarifa, Jimena de la Frontera y Castellar de la Frontera se constituye la comarca del Campo de Gibraltar; bien diferenciada durante las últimas décadas. Las ciudades de Gibraltar y Ceuta, que tienen un creciente nivel de relación con la Bahía, deben también tener un consideración especial al abordarse las cuestiones de ordenación territorial de este ámbito subregional.

### Eje litoral



## MEMORIA GENERAL

### Los Usos del Suelo.

El medio físico tanto de la Bahía de Algeciras como de la comarca en su conjunto, tiene una doble caracterización principal: limitaciones de suelo apto para las actividades productivas primarias más intensivas y para el desarrollo urbano, y alto valor ambiental.

Desde el punto de vista de la disponibilidad física de suelo, por razones de adecuación de pendientes, es escaso el potencial de la comarca del Campo de Gibraltar, tanto para usos intensivos, agrícolas (regadío), como urbanos (industrias, almacenes y equipamientos), que

precisen terrenos llanos, de pendientes inferior al 3%. Tampoco hay abundancia de suelo para usos semi-intensivos y extensivos agrícolas o urbanos, en terrenos de pendientes ligeras y medias hasta el 10% y el 20% respectivamente.

La disponibilidad principal de suelo en la comarca corresponde a las depresiones litorales y los valles de los ríos Palmones-Cañas, Guadarranque, Guadiaro y Almodóvar, siendo ésta última la más importante a lo largo de la CN-340, y en menor medida, las existentes en los ríos Jara y Valle.

Como síntesis de los aspectos geográficos y de poblamiento, cabe definir y caracterizar la aglomeración urbana de la forma siguiente:

- Arco de la Bahía, uso predominante urbano intensivo, residencial e industrial.
- Ejes litorales, mediterráneo (La Línea-límite con la provincial de Málaga) y atlántico (Tarifa-Bolonia), con predominio de los usos residenciales-turísticos extensivos.
- Ejes interiores, (Vega Palmones-Las Cañas, C-440, río Guadarranque y C-3331), usos preferentemente agrario y núcleos aislados.
- Resto de la Cuenca de la Bahía, espacio forestal formando parte del Parque Natural de los Alcornocales.

Los valores de configuración física y paisajísticos de la comarca, junto con los valores climatológicos (positivos en cuanto al soleamiento y temperaturas, y en menor grado al régimen de vientos reinantes), dan lugar a un medio de alta calidad ambiental, favorable tanto para el desarrollo agrícola intensivo como para el residencial turístico e industrial. La existencia en la comarca de varios espacios naturales declarados (Parque de los Alcornocales y parajes de Los Lances, estuario del río Guadiaro y marismas del río Palmones) y espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (Ensenada de Valdevaqueros) responden a esta calidad ambiental.

Especial mención merece el espacio marítimo sobre el que los impactos del desarrollo son especialmente importantes en cuanto al interior de la Bahía, y a su franja litoral, como consecuencia de las actividades portuarias, y de los vertidos urbanos e industriales. Menor grado de preocupación medio ambiental cabe respecto al espacio atmosférico, con posibilidades de contaminación por emisiones industriales, paliadas por el régimen de vientos de la zona.

### Conexiones viarias.

Actualmente los accesos a la Bahía se realizan a través de cuatro ejes: el tramo occidental de la N-340, hacia Cádiz, el tramo oriental de la misma, hacia Málaga, la carretera comarcal C-440, hacia Jerez y las carreteras comarcales C-3331, y C-341 a Ronda; todos ellos con fuertes limitaciones de trazado. Respecto a los tráficos actuales por los distintos accesos, tanto del transporte regular de viajeros como de las intensidades medias se pone de manifiesto:



## MEMORIA GENERAL

- En la N-340, la importancia de la relación con Málaga y la Costa del Sol, muy superior a la existente con la propia capital provincial, más de 15.000 vehículos diarios entre San Roque y el límite provincial; más de 9.000, entre Algeciras y Tarifa, que baja a 5.000 una vez rebasada la desviación de Facinas.
- La Intensidad media en la C-440 entre la Bahía y Medina Sidonia está en el entorno de los 2.200 vehículos día, que casi se duplica en el tramo Medina-Jerez, con una composición del orden del 20% de vehículos pesados.
- Todos los datos de encuesta del Ministerio de Fomento, confirman lo anterior; resultando Málaga y la mitad oriental de Andalucía la zona externa de mayor relación con la Bahía, (34,3% de los viajes generados), seguida de Sevilla-Córdoba (21,3%); oeste y noroeste de la provincia de Cádiz, incluido desde Barbate hasta Sanlúcar de Barrameda, (20,1%); Tarifa, (19,9%); Madrid, (1,6%), y el resto 2,8%.

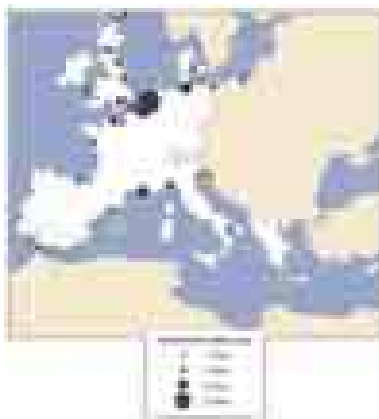
En cuanto a las alternativas para la mejora de la accesibilidad y su encuadre territorial para el refuerzo de la estructura urbana dentro de los ámbitos básicos de la presencia y conexión de elementos de interés productivo o sectorial y de otros elementos con nivel de significación relevante, cabe la consideración de los ejes:

- Conexión con Cádiz, Jerez, Sevilla y el Oeste Peninsular.
- Conexión con Málaga y el Este Peninsular.

### El Puerto como nudo de transportes y comunicaciones.

Prácticamente la totalidad de la Bahía de Algeciras constituye un espacio portuario, debido a que sus favorables condiciones de abrigo y calados admite el fondeo de toda clase de buques. Las instalaciones ya existentes o en ejecución ocupan la mayor parte de su borde litoral. Así, las instalaciones más importantes de Algeciras y Gibraltar en los dos extremos del arco de la Bahía, se completan con las instalaciones autónomas de Acerinox, puerto carbonífero, pantalán de Cepsa, Crinavis, y La Línea .

### Posición en el sistema portuario europeo



El Puerto de la Bahía de Algeciras ocupa a nivel nacional el primer puesto en cuanto al tráfico de pasajeros, graneles líquidos y contenedores, siendo para éstos últimos el primer puerto de todo el Mediterráneo. Ello pone de manifiesto su excepcional importancia como nudo de transporte y comunicaciones y, especialmente, como enlace marítimo y centro distribuidor de mercancías también por vía marítima, al ser sólo una parte muy minoritaria de su tráfico el que entra o sale por tierra.

Se trata por tanto de un puerto isla, sin "hinterland" específico, debido a la falta de comunicaciones terrestres con otras áreas regionales o nacionales, aunque también debido a la mediana dimensión de sus asentamientos urbanos y de sus niveles de servicios. Constituye en definitiva un desarrollo portuario que aprovecha las ventajas de su posición y emplazamiento geográfico en las rutas marítimas, pero que no llega a irradiar su influencia, en la comarca que lo rodea.

### Zonas de actividades logísticas.Ámbito de influencia Jerarquización



### El Ferrocarril.

La insuficiencia y limitaciones de este sistema general es mayor que en el caso del sistema viario, tanto en lo que se refiere a las conexiones exteriores, como al servicio interno de la comarca. Ésta sólo tiene conexión ferroviaria hacia el interior de la Península, Córdoba, Madrid, a través del tramo Algeciras-Bobadilla, con problemas en su paso por la Serranía de Ronda lo que impide una mayor utilización, sobre todo para mercancías, siendo muy baja su participación, por ejemplo, en el tráfico generado por el puerto o las grandes industrias de la zona, respecto del movimiento por carretera.

En cuanto a la red interna, la insuficiencia del acceso al Puerto, la falta de terminación y total puesta en uso del ramal a la Línea y de acceso a las grandes industrias, son problemas que también ponen de manifiesto las limitaciones de este sistema en la Bahía de Algeciras.

La superación definitiva de las limitaciones del trazado actual de la línea a Bobadilla, pasa por la conexión ferroviaria con la Bahía de Cádiz y el enlace con la línea Sevilla-Córdoba-Madrid. Dicho

## MEMORIA GENERAL

trazado, ha sido objeto de varias alternativas que básicamente suponen dos itinerarios diferentes: uno litoral, pasando por Tarifa, y otro interior, más directo, con tres posibles variantes, que obligarían para acceder a Tarifa con un ramal en fondo de saco desde aquel, si bien el estudio de viabilidad técnico-económico elaborado en 1.980 por INECO se decantaba por la solución litoral.

El Plan Director de Infraestructuras, del Estado formulado por el MOPT, no prevé esta conexión reiteradamente demandada desde las instituciones locales y regionales. La mejora sustancial del acceso ferroviario al gran puerto del sur de España se plantea, por tanto, como una cuestión a más largo plazo, quizás indisolublemente unida al enlace fijo intercontinental.

### **Principales objetivos de la estructura de la red ferroviaria**



### **El Aeropuerto.**

La Comarca actualmente no cuenta con instalación propia de comunicaciones aéreas, sirviéndose de los aeropuertos nacionales más próximos Jerez, Málaga y Sevilla, situados a una distancia aproximada de la Bahía de 115, 140 y 190 Kms. respectivamente y, en menor medida, del aeropuerto de Gibraltar para los desplazamientos específicos a Gran Bretaña. Ello constituye una limitación que incide negativamente en las posibilidades de desarrollo, especialmente en el sector turístico.

Hasta ahora el contencioso existente entre los Gobiernos Español y Británico, sobre el uso conjunto del aeropuerto de Gibraltar, debido fundamentalmente a la posición de los gibraltareños, ha impedido que se apliquen los acuerdos de Bruselas y en consecuencia limita sus posibilidades de utilización. No obstante, incluso suponiendo que a corto plazo pudiera contarse con la utilización de

este aeropuerto, siempre habría que considerar las limitaciones del mismo, derivadas de las peculiaridades de su situación, entre los conjuntos urbanos de La Línea y Gibraltar.

El alto coste de implantación de un nuevo aeropuerto en la localización en su día prevista y el largo plazo para que comience a ser operativo, hace dudoso centrar los esfuerzos en esta opción. Por todo ello, parece que una solución potencial a corto plazo es la utilización conjunta del aeropuerto de Gibraltar.

Finalmente, cabe hacer referencia a la implantación de un helipuerto en Algeciras, para comunicación aérea con Ceuta y eventualmente con los aeropuertos peninsulares próximos. Esta posibilidad fue planteada hace tiempo, considerándose que ello podría ser de interés mientras que el aeropuerto de Gibraltar no admita un uso operativo conjunto.

### **Abastecimiento de agua y saneamiento.**

Los sistemas de abastecimiento y saneamiento de agua se han caracterizado por los importantes recursos que la Administración Central, en primer lugar, y Autonómica, después, han destinado a su configuración. Ello ha dado como resultado que la comarca disponga de importantes recursos hidrológicos actualmente explotados y otros en estudios (río Guadiaro y Hozgarganta) dentro del Plan Hidrológico, lo cual debe considerarse como un importante activo para la dinamización de su desarrollo económico. El sistema constituido por los embalses Guadarranque y Charco Redondo, abastece a la mayoría de los núcleos, industrias y regadíos de la Comarca. La explotación de los mismos, la realiza en la actualidad la confederación Hidrográfica del Sur de España.

Los núcleos de población no abastecidos por el sistema, disponen de captaciones hechas, bien por la misma Confederación Hidrográfica, o bien por los propios municipios. Tal es el caso de Jimena de la Frontera, cuyos núcleos son servidos por captaciones en los ríos Guadiaro y Hozgarganta, o Tarifa, que lo es por manantiales próximos.

Los vertidos del Campo de Gibraltar son en su mayor parte urbanos e industriales. Únicamente en la zona norte se producen vertidos cuyo origen es la agricultura y ganadería, aunque de escasa importancia. Los vertidos urbanos están ocasionando problemas de contaminación, tanto en los cauces receptores como en el mar, motivado principalmente por la insuficiente depuración. Esta situación ha surgido por el progresivo abandono que han sufrido estas instalaciones desde su entrada en servicio, al no haberse dispuesto de un personal cualificado que se ocupara de las operaciones de conservación y mantenimiento con las debidas garantías. El problema se ve agravado por el gran número de pequeñas instalaciones que existen, ya que la política seguida hasta hoy ha sido la de instalar pequeñas depuradoras en todos los núcleos que resolvieran los problemas puntualmente. El abandono progresivo de las instalaciones origina un gran número de puntos de vertido que obligan a una actuación tendente a unificarlos y así hacer más eficaz su tratamiento. El problema que condiciona el tratamiento conjunto de la comarca es la vertebración de la misma por sus ríos y sierras.

La puesta en marcha del Plan de Abastecimiento de Aguas y Depuración de Residuales de los municipios del Campo de Gibraltar está sufriendo retraso dado que la realización del mismo supone una importante inversión, la cual está supeditada a obtener de los municipios las suficientes garantías para la posterior gestión de las instalaciones y ésta pasa por la gestión del ciclo completo del agua por parte de la Mancomunidad de Municipios.

## MEMORIA GENERAL

No tendría sentido depurar los vertidos urbanos y olvidarse de los Vertidos Industriales, por ello la Agencia del Medio Ambiente ha elaborado un Plan Corrector de vertidos industriales que va dando respuesta a la problemática que ellos representan. Con el desarrollo de ambos planes se está mejorando progresivamente el actual nivel de depuración de las aguas que vierten a la Bahía de Algeciras.

### Recursos energéticos.

En cuanto a la energía eléctrica, la comarca constituye un centro productor de primera magnitud, lo que le proporciona ventajas diferenciales para la localización industrial. Dentro de las posibles fuentes energéticas se podrá también contar con un ramal conectado al gasoducto que unirá España con los países del Magreb de forma que se garantice el suministro de gas a las industrias ubicadas en la zona, circunstancia que también permitiría la implantación del gas ciudad en los distintos núcleos urbanos.

Durante estos años han entrado en funcionamiento en Tarifa varios proyectos de producción de energía a partir del viento que convierten a este enclave meridional de la Península en el principal Parque Eólico de Europa.

### Planeamiento urbano.

Del resultado del proceso de Revisión y Adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana de todos los municipios del Campo de Gibraltar pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- Alta concentración de actividades en el borde litoral, comprendido entre la punta de San García y la frontera con Gibraltar, se encuentra ocupado y en consecuencia clasificado como suelo urbano, excepto el frente ocupado por las marismas del Palmones (700 metros).
- El porcentaje de suelo urbano de cada municipio en relación con el total de la aglomeración no es proporcional al número de habitantes.
- La superficie de suelo clasificado como suelo urbanizable programado (y en ejecución) para la mayoría de los municipios, se sitúa entorno a un 80% del suelo urbano, suponiendo para la totalidad de la aglomeración un incremento del 71% sobre el suelo consolidado actual.
- La importancia del suelo clasificado como urbanizable contrasta con el escaso desarrollo que el mismo ha tenido, siendo prácticamente insignificantes aquellos suelos que han culminado su proceso del planeamiento y urbanización.
- El conjunto del suelo urbanizable programado y no programado supone la duplicación del suelo urbano actual.
- Las densidades más altas de habitantes-suelo urbano, se producen en la Línea 129 habitantes/Ha. y Algeciras 101 habitantes/Ha. Y la más baja en San Roque, aunque ésta última no puede considerarse significativa por la distorsión que produce al estar incluido dentro del suelo urbano amplias zonas industriales y las zonas turísticas incluyendo los campos de golf.

### Dinámica de la población y estructura demográfica.

La aglomeración urbana del Campo de Gibraltar concentra en el entorno de la Bahía de Algeciras una población del orden de las 200.000 personas, correspondientes a los cuatro municipios

de Algeciras, La Línea, San Roque y Los Barrios; incrementada con las 30.000 que aproximadamente alcanza Gibraltar; suponen un bajo nivel de población en relación con otras aglomeraciones urbanas.

Respecto de la previsible evolución poblacional comarcal, cabe destacar su relativa baja tasa de crecimiento, en relación, asimismo, con otras aglomeraciones urbanas. El Campo de Gibraltar ha sido un área tradicionalmente migratoria, como consecuencia de las coyunturas políticas tan influyentes en este ámbito y de las limitaciones de su desarrollo endógeno; alternándose etapas de crecimiento con otras de mayor estancamiento, e incluso regresión. Por término medio representa un peso poblacional respecto de la provincia, del orden del 20%, con tendencia continuada en los últimos años a la baja, al haber tenido la comarca ritmos de crecimiento sensiblemente inferiores, (casi la mitad), a los provinciales y nacionales.

El crecimiento vegetativo actual puede girar en torno al 0,6% anual; (el 0,64% en 1.988), en contraste con los crecimientos medios anuales de las décadas de los años sesenta, (1,57%), y setenta (1,01%), con tendencia por tanto al crecimiento claramente desacelerado y aumento progresivamente lento de la población. Presenta en consecuencia una estructura

PESO POBLACIONAL POR ÁMBITO TERRITORIALES	
Ámbito	Población (1.991)
ALGECIRAS	102.079
LA LINEA	61.597
SAN ROQUE	22.231
LOS BARRIOS	13.698
AGLOMERACIÓN URBANA	199.605
TARIFA	16.818
JIMENA	8.936
CASTELLAR	2.330
COMARCA	227.689
GIBRALTAR	30.000
ÁMBITO TERRITORIAL COMPLETO	257.689

demográfica que inicia la tendencia al envejecimiento de una población más joven que la media regional, y mucho más joven que la media nacional y comunitaria.

En la década anterior, los cuatro municipios de la Bahía aumentaron un total de 22.184 habitantes, lo que supuso un incremento del 12,5% con tendencia a disminuir: 6,36% en el primer quinquenio (1981-86), y 5,76% en el segundo (1986-91), habiendo sido el crecimiento vegetativo casi dos veces y media superior al censal con un saldo migratorio negativo medio anual de unas 1.700 personas. Esta evolución es muy diferente para los distintos municipios que integran la aglomeración; de su análisis cabe deducir:

- Incremento continuo y sostenido de Algeciras (salvo, aparentemente, en la década 1970-80; consecuencia posiblemente de la regularización censal de inflaciones anteriores). Algeciras aporta actualmente más de la mitad del peso poblacional de la aglomeración urbana de la Bahía, e incluso ligeramente superior si se excluyen los núcleos del municipio de San Roque exteriores a ella (Guadiaro, San Enrique y Pueblonuevo).
- Disminución, asimismo continua y sostenida, del peso de población de La Línea, pasando de un 40% en 1960, a sólo el del 30% aproximadamente en la actualidad.



# MEMORIA GENERAL

- Mantenimiento sensiblemente estable de la participación porcentual de San Roque, incluso con tendencia a disminuir en lo que al ámbito de la Bahía se refiere, deducidos sus núcleos exteriores.
- Ligero ascenso de Los Barrios, aún dentro de su escaso peso en el conjunto.

Cabe suponer que estas tendencias se mantendrán en el futuro; sin que en dicha evolución parezcan haber influido las importantes implantaciones de empleo industrial creadas en la Bahía, en los municipios de San Roque y Los Barrios.

### Población y actividad.

A pesar del proceso de industrialización seguido, la comarca, y en definitiva el ámbito de aglomeración urbana, presenta una baja tasa de actividad relativa, que en 1.988 era del 31,1% (frente al 36% nacional), cifra similar a la deducida del padrón de 1986, 31,15%, y solo sensiblemente superior a la correspondiente al censo de 1981, 30,41%. De los datos actuales se sigue poniendo de manifiesto la persistencia de cierta debilidad socioeconómica de la Comarca en relación a Andalucía y a España, como pone de manifiesto el siguiente cuadro comparativo:

TASAS DE ACTIVIDAD, OCUPACION Y DESEMPLEO. 1.991. (%)				
	C. Gibraltar	Cádiz	Andalucía	España
Tasa de Actividad	36,0	36,1	37,8	38,8
Tasa de Ocupación	24,8	24,1	26,8	32,4
Tasa de Desempleo	31,0	33,1	28,9	16,3

Ya en 1989 el desempleo en la comarca 35,05% era sensiblemente superior a la media andaluza, 28% y a la nacional, 17,7% (según datos del B.B.V.). Tras una cierta recuperación, los datos más recientes del paro relativos a finales de 1992, proporcionados por el INEM, que estiman en 21.697 el número de parados en la comarca, suponen un incremento del 14,5% respecto del existente un año antes, 18.916, lo que vuelve a poner de manifiesto un nuevo proceso de destrucción de empleo. Incluso puede agudizarse en estos próximos años, como consecuencia del fuerte componente juvenil de la población comarcal, por lo que cabe esperar que siga aumentando la presión sobre el mercado de trabajo.

La progresiva juventud de la población desempleada, consecuencia de la estructura de edad de la población, se pone de relieve por lo siguiente: en 1986, según el padrón, el 22,9 % de la población desempleada tenía menos de 25 años, pasando a ser en 1989 dicho porcentaje del 39,7 % y en 1.993 del 31,53 %, según datos del INEM.

La distribución por sexo de la población activa, señalada en el cuadro siguiente, expresa el escaso peso del empleo femenino, que no alcanza la cuarta parte del total; esta proporción incluso se reduce a menos de la quinta parte, si se considera solo la población empleada. Asimismo destaca la alta proporción de población femenina activa en busca de primer empleo, más del triple que la masculina en la misma situación. Desde el punto de vista de su cualificación, la situación de la población activa comarcal es asimismo preocupante, según ya se deducía de los datos del Padrón de 1986.

- El 57,94% carecía de estudios.
- El 7,95% sólo tenía estudio primarios.
- El 14,76% sólo había cursado la enseñanza general básica (EGB) completa.

- El 12,5% tenía estudios de bachillerato.
- El 6,85% eran titulados.

El conjunto de los dos primeros grupos, (66%), las dos terceras partes de la población activa total, cabe considerarla, por tanto, como analfabeta funcional, porcentaje que incluso aumentaría aún más con la definición de la UNESCO para dicho concepto.

### Población activa y sectores económicos.

El reparto de la población activa comarcal, (excluidos los que buscan su primer empleo, pero incluidos los que están en paro), por sectores y hasta 1.991 ha sido la siguiente:

EVOLUCION DE POBLACION ACTIVA POR SECTORES. 1.967/1.991. (%)					
SECTORES	1.967	1.972	1981	1.986	1.991
PRIMARIO	37,6	25,0	10,0	9,1	5,1
SECUNDARIO	26,2	30,0	46,0	31,5	35,8
TERCIARIO	36,2	45,0	44,0	51,5	59,0

Bajo el supuesto de un sensible mantenimiento de dicha distribución, con un aumento quizás del peso de los servicios, sobre todo si se considera sólo el ámbito de la aglomeración urbana, cabría deducir que el Campo de Gibraltar cuenta aparentemente con una estructura de empleo relativamente equilibrada, propia de unidades territoriales más desarrolladas. La diferencia principal con situaciones de mayor desarrollo estriba en que dicho empleo está por debajo de la población activa potencial, aproximadamente la mitad; la población activa empleada es del orden del 20% de la población total. Incluso el potencial productivo de la comarca, es menor del que podría deducirse de las cifras de población activa empleada, dado que el 10% aproximadamente de ésta trabaja fuera de ella:

- El 6,2% en el resto de la provincia.
- El 2% en otras provincias andaluzas, especialmente Málaga.
- El 1,7% en Gibraltar.

La estructura de empleo actual está más próxima a la media nacional e incluso a la media comunitaria europea que la provincial y la andaluza, como puede observarse en el cuadro siguiente:

ESTRUCTURA COMPARADA DE EMPLEO POR SECTORES 1.986/1.991. (%)						
	PRIMARIO		SECUNDARIO		TERCIARIO	
Campo de Gibraltar	9,1	6,3	35,3	30,9	55,6	62,7
Cádiz	20,1	11,5	29,6	28,5	50,3	59,9
Andalucía	20,1	16,9	24,9	26,8	55,0	56,3
España	13,2		32,7		54,1	
Unión Europea	8,3		33,3		58,5	
	1.986	1.991	1.986	1.991	1.986	1.991

Por otra parte, el fuerte peso de la población en paro dentro de la población activa considerada, y de la construcción dentro del sector secundario, son aspectos que encubren aún más una realidad económica crítica, sólo explicada en parte por el fuerte peso de la economía sumergida. Su posible superación exige solucionar las graves limitaciones estructurales de la comarca, entre ellas

## MEMORIA GENERAL

las de índole socioeconómica, como la falta de cualificación de la población activa, el bajo nivel cultural de la comarca; en el mismo sentido opera la debilidad empresarial (2,8% de patrones y empresarios con personal y 10% sin personal, e inexistencia de la alternativa cooperativista 0,5%).

Desde el punto de vista de los sectores económicos, cabría deducir su vitalidad y dinámica en la comarca, del peso que para cada uno de ellos tiene el número de parados; según datos de 1990, y sobre una cifra total, según el INEM, de 22.816, (35,18% de la población activa).

- El 35,42% correspondía al sector terciario.
- El 19,82% a la construcción.
- El 13,41% a la industria.
- El 29,61% sin especificación de actividad, que cabe suponer corresponde a personas en busca de un primer empleo.

En cuanto a las oportunidades, cabe cifrar en el sector de servicios las mayores esperanzas de reactivación económica. Dentro de él, la actividad portuaria es la más significativa, ya que el 50% de los empleos de la comarca están relacionados de una forma u otra con industrias o servicios que implican en cualquiera de sus fases productivas una necesidad de transporte marítimo. El potencial portuario constituye la principal especialización y fortaleza de la comarca, por su situación geoestratégica, por las condiciones naturales de la Bahía y por la propia infraestructura portuaria, actualmente en fase fuertemente expansiva.

### Equipamientos.

Los principales elementos del Sistema General Comarcal de Equipamientos están constituidos, básicamente, por los siguientes:

- Educativos: Centros de FP, Escuelas de Ingeniería Técnica Industrial, Magisterio, Artes y Oficios, Universidad a Distancia, Escuela Técnica de Ayudantes de Obras Públicas, Escuela de Graduados Sociales, Escuela de Enfermería y Facultad de Derecho.
- Sanitarios: Residencias de la Seguridad Social en Algeciras y La Línea, y Hospital de la Cruz Roja.
- Deportivos: Ciudad Deportiva de La Línea, Campos de Fútbol, Polideportivo, Campos de Golf, Clubes Náuticos.
- Administrativos: Algeciras, La Línea y San Roque.
- Comercial: Centros Urbanos de Algeciras y La Línea, Hipermercados en los Barrios, La Línea y Algeciras.

Del análisis del sistema dotacional supramunicipal se pone de manifiesto, una vez más, la debilidad estructural de la Comarca y de la Aglomeración. En definitiva, el Campo de Gibraltar cuenta con escasos equipamientos de ámbito comarcal en relación al conjunto de la población, y los que tienen ese nivel son escasamente operativos, o bien tienen importantes limitaciones.

### 2.3. EL MEDIO FÍSICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El Municipio de Algeciras está situado en el extremo sur de la Península Ibérica, entre las estribaciones más meridionales de las cordilleras Béticas y el mar Mediterráneo. Queda delimitado su término por el curso bajo del Río Palmones y su afluente el Arroyo Botafuegos al Norte, la Bahía de Algeciras al Este, el Estrecho de Gibraltar al Sur y las vertientes orientales de las Sierras del Bujeo, La Luna y Ojén al Oeste. Posee una extensión superficial de 83,80 Km<sup>2</sup> lo que representa el 1,12 % de la superficie provincial.

Los elementos configuradores de su estructura física son el Conjunto Serrano que se prolonga de Norte a Sur ocupando la mitad occidental del municipio, los cerros abruptos que se extienden entre las sierras y el Estrecho de Gibraltar, las colinas que se interponen entre aquel y las vegas, y por último, las propias vegas y las franjas litorales que ponen en contacto las sierras con el mar y alcanzan un mayor desarrollo en el sector nororiental del término.

Dentro del contexto climático mediterráneo, de suaves temperaturas y escasa amplitud térmica, el municipio de Algeciras presenta unos rasgos peculiares derivados de su situación geográfica y de su orografía. Los más destacados son la mayor abundancia de precipitaciones, la total ausencia de heladas, la constancia y velocidad de los vientos, la alta humedad relativa y la permanencia de las nieblas en verano.

La distinta porosidad y permeabilidad de los materiales geológicos, así como la variedad de las pendientes, entre otros factores, establecen distintos sistemas de drenaje: en las sierras occidentales predomina el drenaje superficial; en las zonas de vegas y en las colinas pliocenas se establece un equilibrio entre los recursos superficiales y subterráneos. Finalmente, sólo en el cordón dunar tras la playa del Rinconillo se da un claro dominio del flujo subterráneo.

Los cauces algecireños, con excepción del Palmones que supera los límites municipales, son por lo general cortos con bastante pendiente y escasa cuenca, sometidos a un régimen pluvial con estiaje poco prolongado.

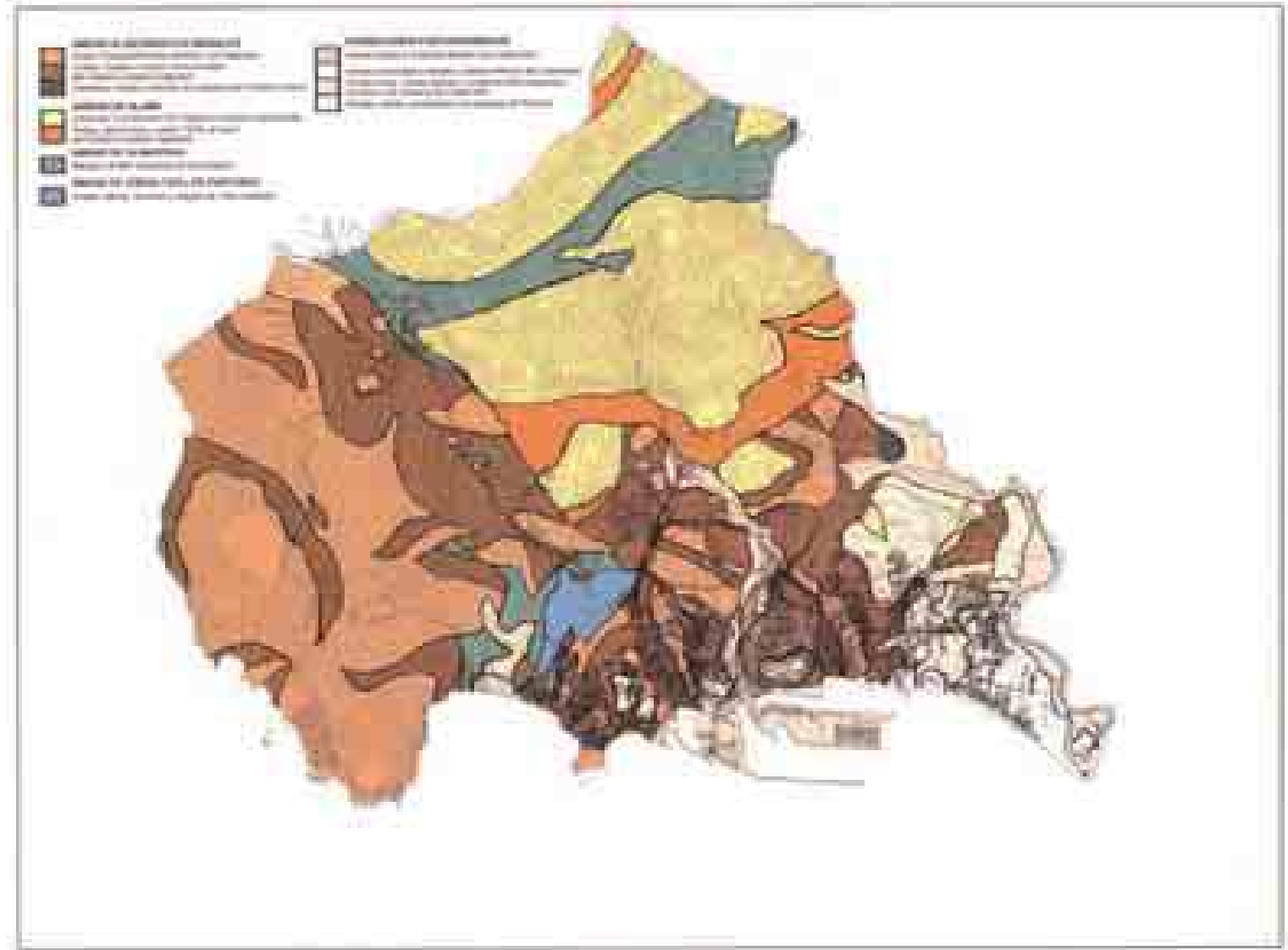
Las aguas subterráneas de Algeciras no se pueden considerar como un recurso hídrico potencial de gran interés para su explotación dado lo reducido de las formaciones acuíferas, si bien es cierto que están escasamente explotadas y que algunos de los manantiales unen a la calidad de sus aguas valores culturales por el uso tradicional que la población viene haciendo de ellos. Sin embargo, son un recurso esencial, a través de las descargas, para el sostenimiento de ecosistemas naturales de gran valor ecológico como las Marismas del Palmones o los márgenes fluviales, especialmente, los Canutos en los cursos altos de los ríos y las alisedas y otras formaciones boscosas de ribera en los tramos medios.

La complejidad litológica, geomorfológica e incluso la riqueza de matices climáticos origina una gran variedad de suelos en el término del Algeciras. La mayoría de estos suelos no reúnen especiales condiciones para el cultivo pero son el soporte de los bosques de alcornoque y de pastizales de reconocida calidad.

La enorme diversidad del medio físico unido a un manejo ancestral sostenible del territorio ha permitido el mantenimiento de las formaciones naturales caracterizadas por una multiplicidad de comunidades que poseen a su vez una biodiversidad substancial. La situación geográfica en el extremo meridional de Europa y muy cercana al vecino continente, le confiere un papel biogeográfico de puente, a través del cual se comunican dos regiones de caracteres distintos. Por otro lado, algunos componentes de la Laurisilva Terciaria han permanecido en los canutos de las sierras aprovechando

# MEMORIA GENERAL

Mapa Geológico



## MEMORIA GENERAL

sus peculiares condiciones microclimáticas. Como consecuencia de estos eventos se han formado diversos endemismos por aislamiento. La costa del Estrecho, por su ubicación geográfica, es una zona de convergencia de diversas rutas migratorias, tanto de aves terrestres en sus desplazamientos intercontinentales, como de aves marinas y distintas especies de peces que se trasladan de uno a otro mar estacionalmente. Todo este conjunto de factores físicos, paleoclimáticos y su posición biogeográfica confieren un enorme interés a los ecosistemas algecireños.

En los poco más de 83 Km<sup>2</sup> del termino municipal se aprecia una considerable riqueza en las formas del relieve y en la cubierta del suelo que dan lugar a paisajes sumamente contrastados. Del dominio del relieve y de los paisajes naturales en el Oeste y, algo menos en el Suroeste, se pasa, con la pequeña transición que supone el paisaje agrario de las colinas, al entorno fuertemente antropizado de la Ciudad de Algeciras que ocupa gran parte del litoral algecireño de la Bahía y se llega a superponer al borde marino por medio de los grandes rellenos portuarios.

### 2.3.1 CONTEXTO GEOLÓGICO, GEOMORFOLOGÍA Y CLIMA.

A escala regional, el territorio municipal se sitúa en la prolongación suroccidental de los Sistemas Béticos en las denominadas Unidades del Campo de Gibraltar. Se trata de un complejo tectónico formado por un aplamiento de mantos de corrimiento compuestos por diferentes unidades litoestratigráficas (Unidades de: Algeciras-Los Nogales, Almarchal, Aljibe, Bolonia, Gibraltar-Los Pastores y Predorsales).

Estratigráficamente el aspecto más destacable es la preponderancia de las formaciones tipo "flysch", de edad comprendida entre el Cretácico inferior y el Mioceno inferior, caracterizadas por la superposición de estratos de distinta composición y grosor. Ello es consecuencia de una sedimentación donde dominaron las corrientes de turbidez y gravitacionales. Frente a estos materiales de escasa competencia aparecen al Oeste del término las "areniscas" del Aljibe, con un carácter mucho menos deformable ante las presiones orogénicas.

Los violentos empujes tangenciales de la orogenia alpina desplazaron dichos materiales, mediante fuertes corrimientos, centenares de kilómetros desde la cubeta de sedimentación donde se formaron. Esto explica los buzamientos de estratos próximos a la vertical, la densidad de las líneas de fractura, que favorecen la erosión y, en general, la complejidad tectónica.

Los reajustes tectónicos de finales del terciario se dejan sentir en la zona con pliegues de gran radio de curvatura y fallas, en relación con los movimientos epirogénicos de componente vertical. Sus consecuencias son, por un lado, la definitiva apertura del Estrecho de Gibraltar (hace unos cinco millones de años) y, por otro, la transgresión pliocena que afecta a las zonas bajas de los ríos Palmones y Guadarranque. A partir de entonces la instalación de una red hidrográfica de gran potencial erosivo, al tener un nivel de base (el mar) muy próximo, es el proceso director del modelado del relieve.

La presente configuración de la Bahía de Algeciras está determinada más por la actuación de procesos geomorfológicos de carácter fluvio-marino sobre la frontera litoral, que se creó tras la última transgresión, que por procesos tectónicos. En el Pleistoceno (de hace 1 '6 millones de años a 100.000 años) el río Guadiaro desembocaba en lo que hoy es la Bahía. Durante las glaciaciones, los mares descendieron su nivel decenas de metros al tiempo que, en estas latitudes, acontecieron largos periodos de intensas lluvias. Todo esto permitió la excavación de un estuario por el Guadiaro de las dimensiones de la Bahía. La captura de los ríos Guadiaro y Hozgarganta por el río Genal desvió su curso hacia su actual desembocadura privando a la Bahía de grandes volúmenes de material sedimentario.

El cambio climático hacia un periodo más seco, el holoceno, que significó el fin de las glaciaciones, trajo consigo la paulatina elevación del nivel del mar, la transgresión Flandriense, la última, hasta alcanzar el nivel actual hace unos 2.000 años aproximadamente. Ello supuso la inundación progresiva de dicho estuario y la instauración de las condiciones actuales.

Desde entonces el desarrollo de los cordones dunares, la constitución de una isla barrera entre la desembocadura de los ríos Palmones y Guadarranque, la formación de marismas y su paulatina colmatación, la generación de vegas y terrazas fluviales por las grandes avenidas de dichos ríos, la denudación de los relieves sobresalientes costeros y la construcción de pequeños acantilados y plataformas de abrasión, la actuación de los sistemas morfogénicos de gravedad-vertiente en las colinas que se enfrentan a la edafogénesis, junto con la definitiva instalación de la red fluvial, son los procesos directores del modelado del relieve de la zona hasta la irrupción del hombre. En resumen, en el margen litoral dichos procesos actúan en favor de la progresiva regularización de la línea de costa.

### GEOMORFOLOGÍA

Las formas del relieve y las unidades que a partir de él se distinguen son el resultado de una evolución geológica en la que los materiales y formas originales se someten a la acción de los procesos morfogénicos. Como se desprende de la evolución geológica descrita anteriormente, en la configuración del termino municipal se distinguen una variada gama de Unidades Morfológicas que vienen a indicar la riqueza y variedad ambiental que posee su territorio. A grandes rasgos, se diferencia entre los potentes relieves modelados sobre las areniscas numidienses (Unidad del Aljibe), los desarrollados sobre los flysch cretácicos (Unidad de Algeciras-Los Nogales y Gibraltar-Los Pastores), las suaves ondulaciones sobre los materiales pliocenos y, finalmente, las distintas formas del terreno asociadas a la dinámica fluvial, fluvio-mareal y litoral.

Las unidades morfológicas que se hallan en el termino de Algeciras, son las siguientes:

#### El Conjunto Serrano: Relieves modelados sobre las areniscas numidienses.

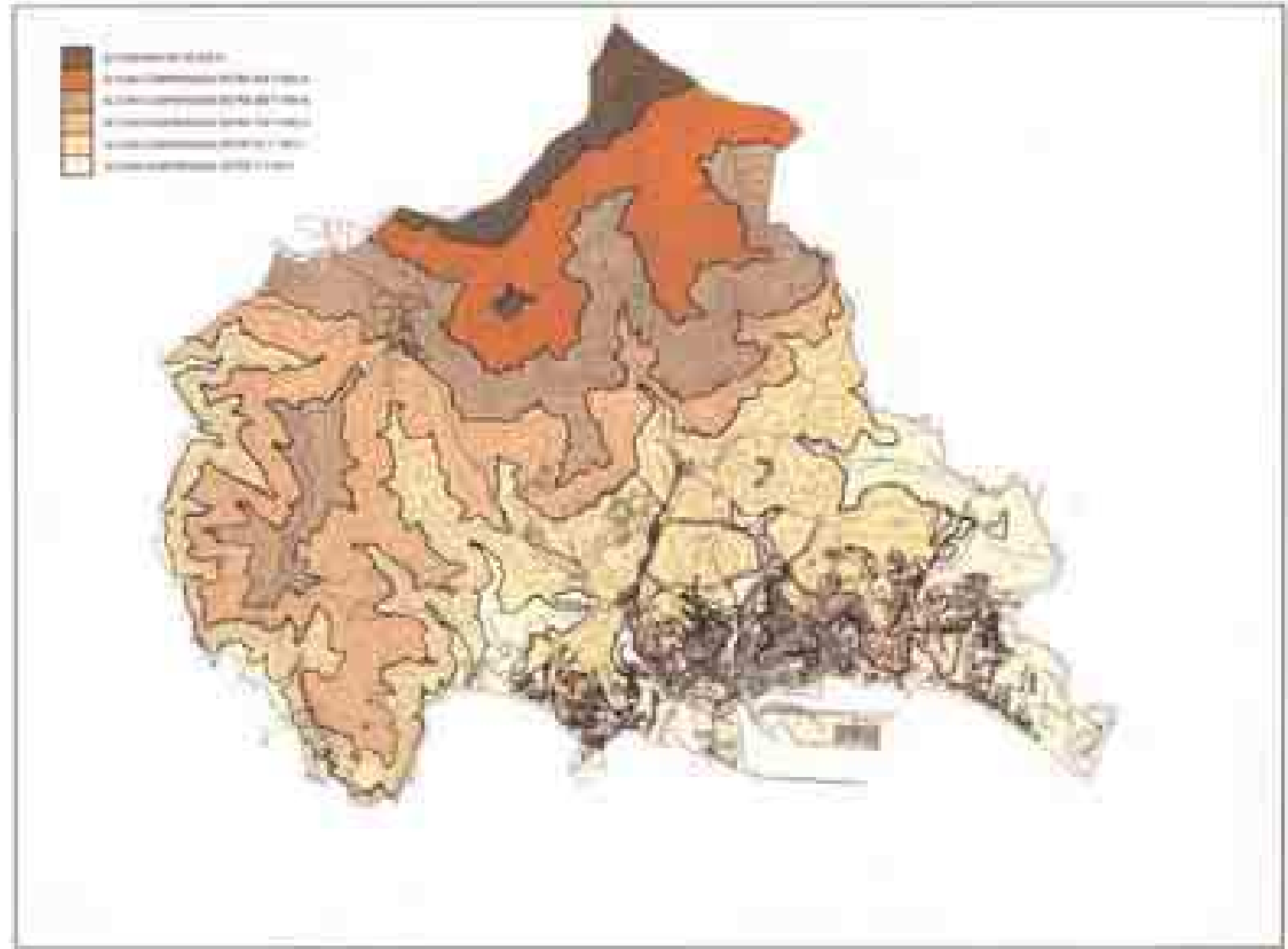
Los materiales de la Unidad del Aljibe conforman el sustrato del Conjunto Serrano que se levanta en el Oeste del término representado por las sierras de El Bujeo, del Algarrobo, y los cerros de El Fraile, las Esclarecidas Altas, El Rayo y La Rejanosa. En las cimas predominan las areniscas numidienses y en el piedemonte, especialmente de la Sierra del Algarrobo y el Cerro de El Rayo y de las Esclarecidas Altas, margas y arcillas supranumidienses. Entre la Sierra del Bujeo y la Sierra del Algarrobo afloran margas y arcillas margosas de la Unidad de Almarchal alcanzando la parte alta del núcleo de El Pelayo.

El conjunto, que presenta una alineación noroeste-sureste, sobre todo en la cima del Bujeo, queda definido por pendientes superiores al 30%, llegando hasta el 50% en algunas vertientes y canutos más encajados, y va ganando altura de Este a Oeste culminando por encima de los 700 m en la Sierra del Bujeo y llega a alcanzar los 802 m en la Sierra de Ojén.

#### Cerros abruptos: Cerros sobre el flysch margoso-arenisco-micaceo.

En el Sur del término, entre el río Marchenilla y el Estrecho de Gibraltar, aparecen una serie de cerros abruptos (Cerro de Las Hermanillas, Cerro de La Horca y Cerro Campanario) de alturas medias, cota máxima de 307m en el Cerro de las Hermanillas, sobre el afloramiento masivo y continuo del flysch margoso-arenisco-micaceo de la Unidad de Algeciras, que se continúan por el municipio de Tarifa hasta Punta Paloma. Son unas formas originadas por el intenso abarrancamiento

# MEMORIA GENERAL



Mapa Hipsométrico

## MEMORIA GENERAL

que llega a desfigurar la disposición del relieve, si bien, todavía se vislumbra la disposición general E-O en la cima del Cerro de las Hermanillas.

El relieve se resuelve en una sucesión de estrechas cimas o divisorias de aguas de direcciones muy diversas de las que arrancan laderas empinadas que enlazan con fondo, barrancos encajados o acantilados que se precipitan sobre el litoral. Estos cerros que apenas superan los 200 m, sin embargo, presentan un carácter abrupto por el claro dominio de pendientes superiores al 20% e incluso mayores del 30% en la cornisa del Estrecho de Gibraltar.

### **Las Colinas: Sobre depósitos pliocenos -margas, arenas, calcarenitas y lumaquelas- y materiales deleznable de la Unidad de Algeciras-Los Nogales.**

Las colinas son unos relieves de formas redondeadas, altitudes bajas, perfil convexo y pendientes suaves y moderadas que se localizan entre el río Marchenilla, las Sierras, las Vegas del Palmones y el Botafuegos y la Franja Litoral. Se han desarrollado sobre materiales blandos con predominio de arcillas y margas, independientemente de su pertenencia a distintas unidades litoestratigráficas. En ningún caso estas elevaciones superan los 200 m de altura mientras que las pendientes son de moderadas, menos del 20%, a suaves, entre el 10 y el 3%.

Las formaciones de la Unidad de Algeciras-Los Nogales, que estaban presentes en el Sur del término, se continúan en dirección Norte bajo la ciudad de Algeciras hasta la punta del Rinconcillo, pero el predominio de los materiales blandos, las arcillas, margas y calizas serie de base, da lugar a la aparición de formas suaves y alomadas. Rodeadas por estos materiales, en Los Pastores y en la parte baja del río Pícaro, se hallan las arcillas calizas, dolomías y margas de la Unidad Gibraltar-Los Pastores, que son objeto de explotación por canteras, y las margas y arcillas margosas de las Unidad de Almorochal.

No se detectan diferencias notables en las formas del relieve, sino más bien una clara continuidad entre las colinas antes citadas y las que se encuentran en el Norte del municipio. Estas últimas situadas, más concretamente, entre el arroyo de Botafuegos, la punta del Rinconcillo y el río Palmones tienen como base formaciones postorogénicas de edad Pliocena, compuestas por margas, arenas, calcarenitas y lumaquelas que tienen una mayor representación en el Acebuchal Alto y sobre todo entre el arroyo de la Cava y la Granja.

### **Las Vegas: Vegas en arcillas y limos**

Las Vegas son llanuras fluviales que se corresponden con el lecho mayor excepcional alcanzado por las crecidas más potentes y están conformadas sobre depósitos postorogénicos de edad cuaternaria, aluviales y coluviales, predominando las arcillas, limos, arenas, gravas y conglomerados. Dichas llanuras fluviales se intercalan e interrumpen la continuidad de otras formas de relieve, particularmente las colinas, extendiéndose en paralelo a los cursos bajos de los ríos y ocupando con sus formas llanas los fondos de los valles. Tienen un mayor desarrollo en el Norte del término al coincidir áreas de escasa altitud con el tramo final de los ríos más importantes, particularmente, el Palmones pero también se encuentran en los ríos de La Miel y Marchenilla, y en los arroyos de la Cava, Botafuego y Pícaro.

### **La Franja litoral.**

Los aproximadamente 18 Km. de litoral que posee el termino de Algeciras se reparten entre los 11 Km que se encuadran dentro de la Bahía hasta Punta Carnero, y los 7 Km correspondientes al frente del Estrecho. Existe, sin duda, una gran diversidad de formas del relieve asociadas a los distintos tipos de

costa en que se puede dividir dicho litoral: la costa estructural y acantilada que ocupa todo el Frente del Estrecho que se prolonga hasta la Punta de Getares y, por otro lado, la costa de acumulación característica de todo el arco de la Bahía de Algeciras que tiene su máximo exponente dentro del municipio en las playas, cordones dunares y marismas del Palmones. Entre ambos espacios el tramo de costa situado entre la Punta de Getares y la Punta del Rinconcillo presenta caracteres de transición, en el que se suceden pequeñas playas y acumulaciones litorales con puntas formadas por acantilados de pequeñas altura y tramos de playa de escaso desarrollo, jalonadas por acantilados relictos a pocos metros de la orilla del mar.

En las zonas de acumulación se encuentran los depósitos postorogénicos de edad cuaternaria y de tipo aluviales, coluviales y litorales (propios de los dominios eólicos, continentales, marítimos y sus combinaciones).

### **• FRENTE DEL ESTRECHO: DESDE EL LÍMITE CON TARIFA HASTA LA PUNTA DE GETARES.**

Es una costa de tipo estructural, donde dominan por tanto los procesos erosivos o denudativos sobre los de acumulación, conformada sobre el flysch margoso-areniscoso-micáceo de la Unidad de Algeciras-Los Nogales. En esta costa se suceden ensenadas, pequeñas calas y playas de cantos en la desembocadura de los arroyos (Ensenada del Tolmo, Cala Arenas, del Peral, Secreta y Parra) con acantilados (Punta Acebuche, Del Fraile y Secreta) y acantilados con plataforma de abrasión (Punta Carnero y Bajo La Surta). En todo el tramo dominan las pendientes fuertes en las zonas que coinciden con los acantilados más verticales (Punta del Acebuche y entre Punta Carnero y La Ballenera).

### **• COSTA DE TRANSICIÓN: DESDE LA PUNTA DE GETARES A LA PUNTA DEL RINCONCILLO.**

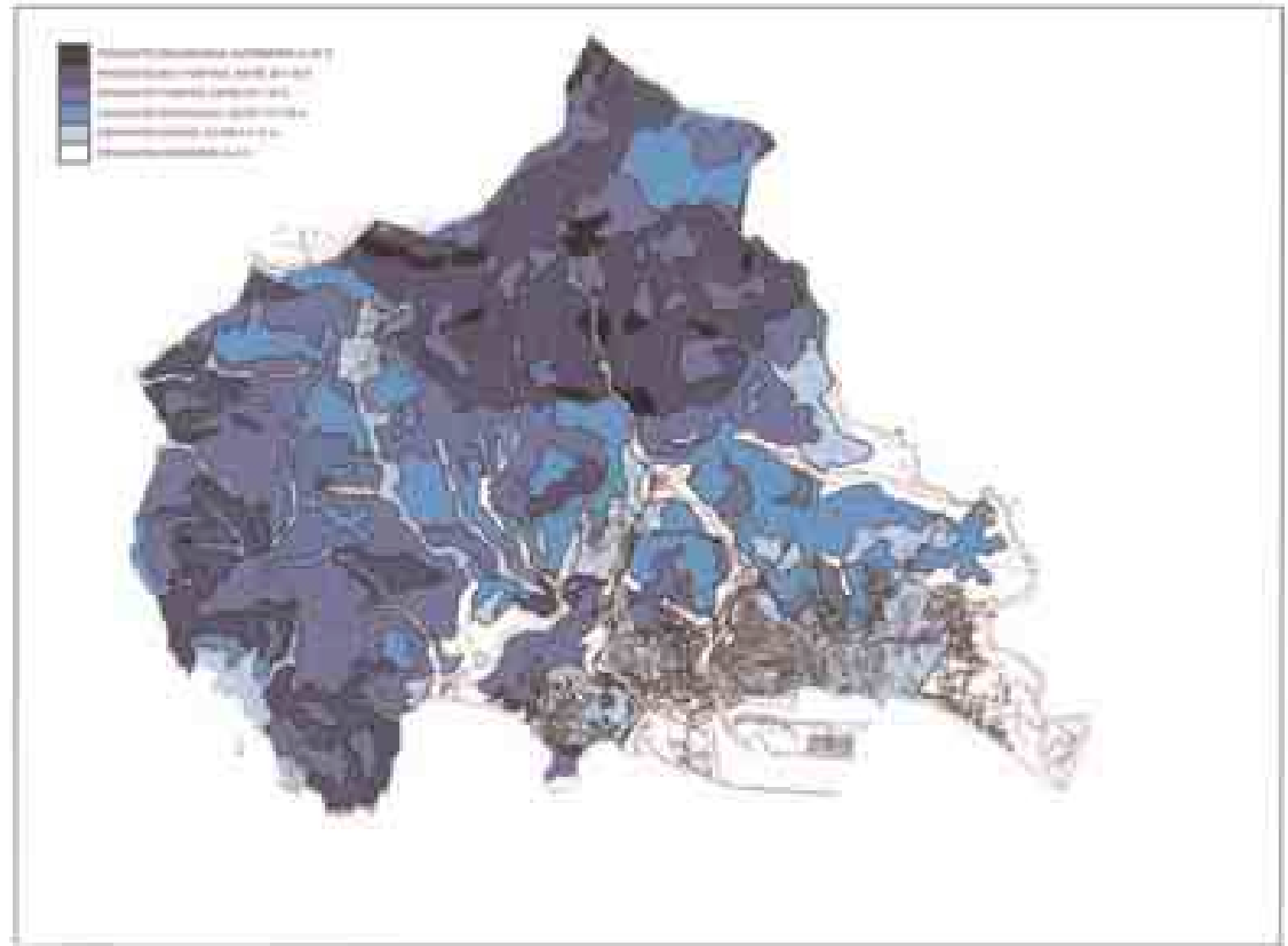
En este tramo de transición las ensenadas y playas (Ensenada de Getares y del Saladillo y Playa del Ladrillo) coinciden con la desembocadura de los ríos ( Pícaro y Marchenilla, Saladillo y de La Miel) que proyectan sobre el litoral las formas suaves de las vegas y originan costas de acumulación aunque de escasa envergadura. Del mismo modo los interfluvios conformados sobre los materiales de la Unidad de Algeciras, al alcanzar la costa, trasladan a la misma la diversidad litológica que les caracteriza originando tramos de acantilados, siempre de altura inferior a los diez metros y sin alcanzar la verticalidad, allí donde afloran los materiales más resistentes del flysch margoso-areniscoso-micáceo (Punta de San García y Punta del Rodeo). Restos de terrazas fluviales se detectan en la ciudad de Algeciras compuestos por limos, arenas y conglomerados.

### **• COSTA DE ACUMULACIÓN: DESDE LA PUNTA DEL RINCONCILLO A LA DESEMBOCADURA DEL PALMONES.**

Se trata de un tramo de costa de reciente formación surgido a partir del relleno del estuario por la red de drenaje cuaternaria y la regularización de la línea de costa a causa de la acción de los procesos fluvio-mareales. En ella se pueden distinguir tres ámbitos diferenciados: Las marismas y el estuario del Palmones; Los cordones dunares y las playas. Las Marismas del Palmones, que se localizan en el delta-estuario formado por el cauce principal y un brazo secundario de dicho río, son marismas mareales frecuentemente inundadas por las aguas del mar. En los terrenos abundan limos y arcillas, que forman un verdadero fango cuando están encharcados y se agrietan y resquebrajan cuando se secan.

Entre la desembocadura del Palmones y la Punta del Rincocillo y la N-340, se desarrolla el cordón dunar de mayor extensión en el interior de la bahía. En el se distinguen dunas fijas, móviles y mantos eólicos, formados por arenas silíceas de diversa granulometría.

# MEMORIA GENERAL



Mapa Clinométrico

# MEMORIA GENERAL

La Playa del Rinconcillo que ocupa todo el frente costero entre la Punta del mismo nombre y la desembocadura del Palmones se caracteriza por ser una pequeña llanura ligeramente inclinada hacia el mar con pendientes inferiores al 3% y compuesta por arenas litorales que varían su composición y granulometría en profundidad.

## EL CLIMA

El clima no se examina sólo desde la óptica del grado de benignidad para el desenvolvimiento de las actividades humanas sino como un elemento más para entender el funcionamiento del medio físico-natural municipal y, a partir de ahí, establecer criterios que ayuden a definir su ordenación. En el término de Algeciras se localizan dos estaciones meteorológicas, la de Algeciras, cuyas coordenadas son 36° 08' N , 5° 26' O y a 5 m sobre el nivel del mar, y la de Algamasilla, 36° 04' N, 5° 31' y a 250 m sobre el nivel del mar, esta última sólo dispone de datos pluviométricos. Para no caer en las desviaciones que pueden originar las ubicaciones concretas de dichas estaciones se ha contado con los registros del conjunto de estaciones del Campo de Gibraltar para extraer algunas de las conclusiones que más abajo se exponen.

Los factores climáticos que determinan el clima de Algeciras son:

**La Latitud:** 36° 08' (observatorio de Algeciras) en el extremo Sur de la Zona Templada, pero muy cerca de los Trópicos. Está, por tanto, sometida a una intensa radiación solar y, a la vez, se puede considerar como un área de transición entre la zona dominada por las borrascas del Frente Polar y la zona que queda bajo el influjo del Cinturón de Anticiclones Subtropicales. Las oscilaciones latitudinales de esa frontera explican la existencia de estaciones térmicas contrastadas pero también la irregularidad de las precipitaciones anuales e interanuales.

**La Localización Geográfica:** En el extremo meridional de la Península Ibérica, concretamente en el Estrecho de Gibraltar. Por tanto, se ubica entre dos masas de aguas, el Mediterráneo y el Atlántico, y entre dos continentes, Europa y África. La consecuencia que se deriva de la cercanía al mar es que éste actúa como regulador térmico, suavizando las temperaturas, especialmente las máximas. Su influencia se ve limitada a la estrecha franja litoral al ser frenada por la accidentada topografía. Además el mar es una fuente de humedad que permite tanto a los vientos del O como del E llegar cargados de vapor de agua.

El Estrecho de Gibraltar tiene un efecto amplificador de la velocidad de los vientos ya que actúa como embocadura de un gran embudo acelerando las corrientes de aire que lo atraviesan, sobre todo, desde el Oeste y Este. A su vez la corriente marina del Estrecho, que constituye un ramal de la corriente cálida de Canarias, circula muy cerca a la costa a una velocidad media de 2Km/h y una temperatura mínima de 13° y máxima de 22° transmitiendo esas características a las masas de aire que entran en contacto con ella y, por tanto, suavizando nuevamente las temperaturas.

**La Accidentada Topografía:** Aunque sin altitudes muy elevadas, 700-800m en las cimas del Bujeo, los fuertes desniveles suponen un gradiente altitudinal que afecta tanto a las precipitaciones, que aumentan con la altitud -efectos adiabáticos y semiadiabáticos-, como a las temperaturas, que disminuyen con la altura -gradiente térmico-. Asimismo, la disposición de las sierras y valles modifican la trayectoria y velocidad de los vientos. Los relieves, que cierran la Bahía de norte a sueste, representan un obstáculo ante los vientos del primero y segundo cuadrante dando lugar a un aumento de la humedad relativa y de la nubosidad.

**La Dinámica Atmosférica:** La posición de los Centros de Acción y la evolución de la situación atmosférica va a determinar los tipos de tiempos presentes en la zona que se concretan en unas temperaturas y precipitaciones determinadas.

A escala regional los centros de acción dominantes son: Anticiclón Subtropical de las Azores, Altas presiones polares atlánticas, Altas presiones continentales de tipo térmico originadas por las bajas temperaturas continentales, Depresiones ligadas al Frente Polar, Depresiones continentales de tipo térmico generadas por las altas temperaturas de verano, Frente Mediterráneo y Frente de los Alisos. Las situaciones anticiclónicas suponen el 63,3% frente al 33,2% de las ciclónicas. Las altas presiones dominan en verano, aunque abundan en todas las situaciones y traen consigo buen tiempo estable, con escasa nubosidad y vientos suaves. Las situaciones ciclónicas se dan, principalmente, en invierno, y en segundo lugar en primavera y otoño. En las situaciones ciclónicas del Oeste, que son consecuencia de las ondulaciones más meridionales del Frente Polar, penetran las borrascas que aportan cuantiosas lluvias al área del estrecho, el 25% de las precipitaciones totales. Las situaciones Ciclónicas del Este, acompañadas habitualmente de vientos fuertes, representan el 17% del total de las precipitaciones.

Todas estas circunstancias van a influir en los rasgos climáticos más definitorios: suavidad de las temperaturas, con la más baja amplitud térmica anual de Andalucía e invierno y verano suaves, y precipitaciones con máximo en invierno y superiores a las regionales pero igualmente marcadas por la sequía estival y la irregularidad anual e interanual. Estas características permiten definir el clima de Algeciras como mediterráneo subhúmedo, con invierno templado e influencia oceánica.

Otros rasgos climáticos que alcanzan una enorme importancia son la alta humedad relativa, con numerosos días cubiertos y menos de 2.800 horas de sol/año, y la permanencia e intensidad de los vientos.

## 2.3.2 HIDROLOGÍA Y SUELOS

Si se observa la tabla del balance hídrico confeccionada con los datos de la EM de Algeciras se puede apreciar cómo aproximadamente la mitad de las precipitaciones, 458 l/m<sup>2</sup>, se convierten en un excedente de agua que puede disponerse como escorrentía. En este apartado se analiza el recorrido de esas aguas hasta el mar bien sobre la superficie terrestre, a través de la red de drenaje, o bien bajo la misma engrosando las aguas de saturación en los acuíferos.

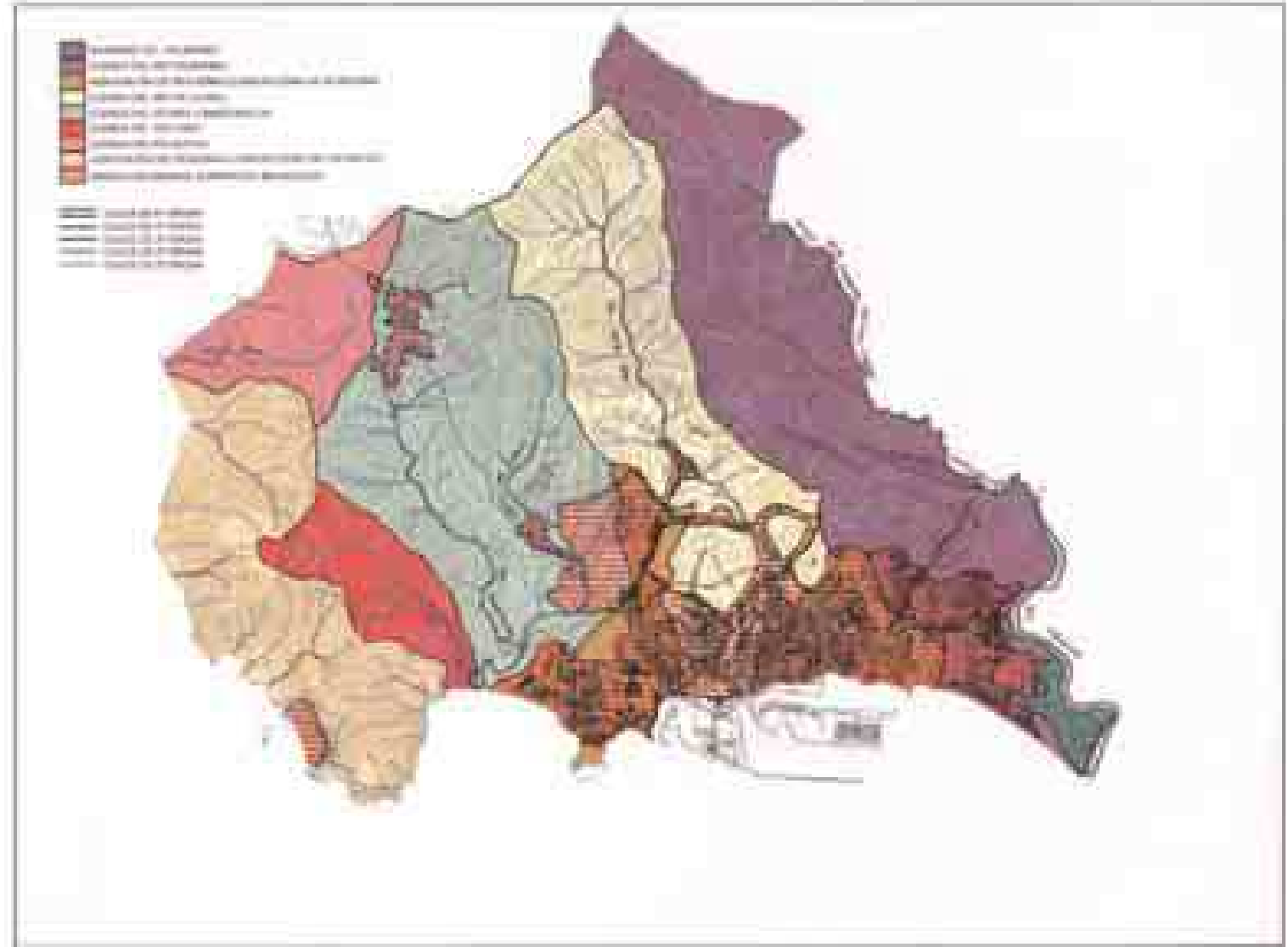
### Hidrología superficial.

El territorio municipal queda comprendido dentro de la Cuencas Litorales mediterráneas situadas entre el Estrecho de Gibraltar y la Comunidad Murciana, que se disponen en la vertiente sur de las Cordilleras Béticas, concretamente, para el caso de Algeciras, en su tramo más occidental. En éste se localizan siete cuencas hidrológicas, con sus correspondientes redes de drenaje, todas ellas de pequeña dimensión a escala regional y que son las siguientes: Cuenca del Palmones, Cuenca del río de la Miel, Cuenca Del Marchenilla, Cuenca del Botija, Cuenca del Lobo, y los conjuntos de microcuencas de la Zona del Estrecho y de la Zona de Algeciras. Con excepción de la del Palmones, que sólo está presente la parte inferior de su margen derecha en el tramo final y su desembocadura, las demás integran la totalidad de la cuenca vertiente dentro del término de Algeciras. Es más, algunos elementos hidrográficos han servido de base para establecer los límites municipales como las divisorias de aguas, en el límite con Tarifa, o los propios cauces del Palmones y el Botafuegos con el de Los Barrios.



# MEMORIA GENERAL

Mapa Hidrográfico



## MEMORIA GENERAL

La red de drenaje se estructura a partir de los relieves más destacados que se encuentran en el Oeste y Suroeste del término. Así los cauces más importantes, con la excepción del Palmones, tienen su nacimiento en las cimas del Conjunto Serrano y discurren en dirección O-E hacia la Bahía de Algeciras. La dominancia de esta dirección se observa en los tramos altos y medios de los dos ríos de mayor tamaño íntegramente algecireños, el Marchenilla y el de La Miel. Asimismo el Botafuegos presenta una disposición muy parecida aunque ligeramente inclinada hacia el Norte.

Alrededor de los relieves más elevados de los Cerros Abruptos se establecen las microcuencas que vierten al Estrecho y la pequeña cuenca del río Lobo que lo hace a la Ensenada de Getares. Las microcuencas de la Zona de Algeciras encajadas entre las cuencas mayores arriba citadas quedan delimitadas por pequeñas colinas que se sitúan a la espalda de la ciudad de Algeciras. Por último, el río Botija tiene delimitada su cuenca por los cerros abruptos, por las colinas, y por la prolongación de los piedemontes serranos hacia el Estrecho.

Se trata de una red compleja, donde el drenaje es resultado de la heterogeneidad de la estructura geológica por donde discurre. En las zonas más abruptas coincidentes con los tramos fluviales más altos se han formado valles fluviales encajados conocidos localmente como "canutos" de alto valor ecológico. En los tramos medios y bajos la suavidad de las pendientes y el material de base deleznable ha favorecido el desarrollo de meandros. En las desembocaduras la confluencia del régimen fluvial con el mareal forma marismas y estuarios.

En general, se trata de ríos cortos con pendientes muy fuertes, si bien, las diferencias entre longitud y caudal permite distinguir distintos ámbitos: la cuenca formada por los arroyos tributarios del Palmones, en segundo lugar, las cuencas del Marchenilla y del Miel, y por último, las cuencas del Botija, el Lobo y las microcuencas de la zona del Estrecho y de la Zona de Algeciras.

Con relación al tipo de régimen fluvial, régimen pluvial con estiaje acusado, la sequía estival y los máximos invernales en esta zona se atenúan ligeramente por la abundante vegetación y la buena conservación de los suelos, que moderan el carácter estacional de las corrientes más importantes.

Por último, hay que indicar que tanto las escorrentías como la propia red hidrográfica se ve modificada en toda la extensión de la ciudad de Algeciras particularmente el río de La Miel cuyo tramo final esta encauzado hasta su desembocadura.

### Hidrología Subterránea.

Las aguas subterráneas de Algeciras no se pueden considerar como un recurso hídrico potencial de gran interés para su explotación dado lo reducido de las formaciones acuíferas, si bien es cierto que están escasamente explotadas y que algunos de los manantiales unen a la calidad de sus aguas valores culturales por el uso tradicional que la población viene haciendo de ellos. Sin embargo, son un recurso esencial, a través de las descargas, para el sostenimiento de ecosistemas naturales de gran valor ecológico como las Marismas del Palmones o los márgenes fluviales, especialmente, los canutos en los cursos altos de los ríos y las alisedas y otras formaciones boscosas de ribera en los tramos medios.

Desde el punto de vista hidrogeológico se distinguen:

- Zonas sin acuíferos:  
Se extienden por los Cerros del Estrecho y por las colinas que ocupan una porción importante del término y están constituidos por los materiales impermeables de los flysch cretácicos. En estas áreas los excesos de agua se drenan por la red fluvial.
- Zonas con acuíferos:  
En este caso se establece una subdivisión entre los sistemas acuíferos pliocuaternarios del norte del Algeciras, los aluviales paralelos a los cursos de los principales ríos y el Acuitardo de las Sierras areniscosas del Oeste.

### LOS SUELOS

La diversidad litológica, geomorfológica e incluso la riqueza de matices climáticos origina una gran variedad de suelos en el término del Algeciras. La mayoría de estos suelos no reúnen especiales condiciones para el cultivo pero son el soporte de los bosques de alcornoque y de pastizales de reconocida calidad.

Por su naturaleza se diferencian los siguientes tipos de suelos (entre paréntesis se indica su denominación correspondiendo la primera al subgrupo clasificación FAO y la segunda al subgrupo Soil Taxonomy 1989):

**Suelos de las sierras:** La toposecuencia muestra Aljibe Rocoso en las zonas escarpadas, regosoles en las laderas altas y barrancos con fuertes pendientes, y Aljibe Forestal en las laderas altas-medias, medias y bajas así como en los piedemontes siempre en zonas con pendientes entre el 10 y el 20%.

**Suelos de los Cerros del Estrecho y colinas de Botafuego:** La toposecuencia muestra un conjunto de suelos que se desarrollan sobre el flysch margoso-areniscoso-micáceo que va de los regosoles en las laderas con pendientes pronunciadas, a los cambisoles en laderas medias o bajas con pendientes moderadas, y a las tierras pardas allí donde los procesos edafogénicos se imponen a la erosión.

**Bujeos** (cromoxeret éntico, áquico o típico): Estos suelos se desarrollan sobre materiales arcillosos y margosos de las Unidades de Almarchal y de Algeciras-Los Nogales, especialmente, en colinas de pendientes medias a suaves extendiéndose por una franja paralela a la CN-340 entre los cerros del estrecho y el piedemonte serrano.

**Suelos de las colinas pliocuaternarias.** ( Kastanozem cálcico/Calcixeroll típico): Se localizan en el norte del término en las colinas con pendientes suaves sobre materiales pliocuaternarios. La pedregosidad es nula, escasa y aumenta en profundidad. Los fragmentos son calcarenitas algo alteradas. La materia orgánica es abundante y decrece mucho hacia la parte inferior del perfil. El crecimiento urbano en la zona de Rinconcillo se ha efectuado en parte sobre este suelo por lo que hoy sólo quedan algunos vestigios en espacios no urbanizados.

**Suelos de Vega** (Vertisol eútrico/Chromoxeret áquico): Sobre depósitos aluviales antiguos se desarrollan estos suelos que se encuentran en los fondos de valles donde la pendiente es muy suave e incluso nula, particularmente en la vega de Botafuegos.

**Suelos arenosos** (Arenosol háplico/quarzipsamment típico): Se localizan en la franja costera desde la punta del Rinconcillo hasta las marismas del Palmones sobre los sedimentos arenosos que se encuentran más o menos fijados por la vegetación.

## MEMORIA GENERAL

**Suelos salinos** (Vertisol eútrico/Chromudert áquico): Se trata de un suelo sódico salino que se ha desarrollado sobre los fangos aluviales de las marismas del Palmones en un área llana y periódicamente sometida al encharcamiento.

### 2.3.3. FLORA Y FAUNA

El término municipal de Algeciras presenta una gran variedad ecológica constituyéndose en un auténtico muestrario en el que encontramos desde acantilados hasta flechas arenosas o formaciones dunares de origen eólico, espacios modelados por la actividad fluvial desarrollada sobre los depósitos que generaron los propios ríos, cuyas embocaduras encontramos abiertas en pequeños estuarios, marismas, o cerradas por cordones arenosos. Adentrándonos en el territorio encontramos las sierras que afectadas por la orogenia alpina se muestran intensamente plegadas, configurando un relieve que a pesar de su modesta altura es un factor determinante de las peculiaridades climáticas y ecológicas de la zona.

Los ecosistemas presentes incluyen sierras, colinas, vegas, llanuras litorales, marismas, playas tendidas, costas acantiladas y cordones dunares que, bajo la influencia climática o hidrológica, determinan una gran multiplicidad de comunidades que incluyen una gran variedad de formas de vida. Su situación geográfica en el extremo meridional de Europa y muy cercana al vecino continente, le confiere un papel biogeográfico de puente, a través del cual se comunican dos regiones de caracteres distintos. Por otro lado algunos componentes de la Laurisilva Terciaria han permanecido en los canutos de las sierras aprovechando sus peculiares condiciones microclimáticas. Como consecuencia de estos eventos se han formado diversos endemismos por aislamiento. La costa del Estrecho, por su ubicación geográfica, es una zona de convergencia de diversas rutas migratorias, tanto de aves terrestres en sus desplazamientos intercontinentales, como de aves marinas y distintas especies de peces que se trasladan de uno a otro mar estacionalmente. Todo este conjunto de factores físicos, paleoclimáticos y su posición biogeográfica confieren un enorme interés a los ecosistemas algecireños.

#### Marismas

La desembocadura del río Palmones presenta terrazas, marismas, así como dunas costeras colindantes con la playa de El Rinconcillo, entre cuyos frentes existen depresiones con vegetación, denominados "corrales". Una de estas depresiones está cubierta permanentemente de agua dulce constituyendo una pequeña laguna. Los corrales son zonas bajas y próximas a la capa freática con suelo de origen aluvial y un microclima específico que ha permitido la implantación de un bosque mediterráneo húmedo. La vegetación predominante es el matorral heliófilo arbustivo de porte bajo, abundando el helecho común.

La marisma constituida por un suelo salino básico franco-arcilloso, se encuentra colonizada por una comunidad de plantas exclusivamente halófitas y palustres, con predominio de las quenopodiáceas y juncos. La ubicación de la marisma en el mayor itinerario migratorio europeo incrementa su importancia ornitológica. Entre la avifauna abundan los limícolas, zancudas y gaviotas y entre los mamíferos la rata de agua y la comadreja.

#### Playas

El Rinconcillo y Getares presentan playas constituidas por depósitos arenosos en los que las condiciones de humedad, temperatura y salinidad en los primeros centímetros del sustrato cambian a lo largo del ciclo de inundación/emersión mareal. La fauna de mayor tamaño, que explota los intersticios del sedimento alimentándose de microorganismos y detritus, está

formada por crustáceos copépodos, gusanos nematodos, turbelarios, etc., o bien por filtradores, dominando los moluscos bivalvos. Dentro de la ictiofauna de estas playas arenosas destacamos el rodaballo, lenguado, peces araña y lisas. A partir de la playa alta, se presenta una zona seca que permite la colonización por una vegetación terrestre muy rala y pobre, caracterizándose por anuales como la oruga de mar y la barrilla pinchosa. Más al interior se incrementa la diversidad con perennes como el barrón y el tártago marino, propias ya de dunas embrionarias.

En la Ensenada del Tolmo o Cala Secreta, encontramos playas de fondo rocoso y plataformas de abrasión bajo acantilados. Estos medios permiten el establecimiento de organismos sésiles, incrustantes o fisurícolas gracias a la firmeza y estabilidad del sustrato. Estas comunidades resultan muy variables y diversas contrastando con los hábitats de sedimentos blandos. Encontramos especies de erizos de mar, actinias, anémonas y gran variedad de moluscos pulmonados, gasterópodos y bivalvos. La vegetación que coloniza estos acantilados está formada por saladas y por encima de ellas, matorrales de jerguones, retamas, escobones y prietos. Las aves que se pueden observar incluyen alcatraces, alcas y negrones. Los terrenos bajos quedan abiertos por pastizales por los que discurren los arroyos del Lobo, Marchenilla y el río Pícaro, con notable vegetación de ribera, formada por zarzas, tarajes, adelfas, espinos majuelos y sauces, acogiendo a ruiseñores común y bastardo.

#### Sistemas dunares

Los sistemas dunares costeros, presentes entre la desembocadura del Palmones y la punta de El Rinconcillo y con menor desarrollo en la Ensenada de Getares, son resultado de la fijación por la vegetación de los sedimentos arenosos móviles. Las dunas constituyen un medio hostil, que exige fuertes adaptaciones, siendo frecuentes las especies estenoicas de distribución restringida. En nuestros días la mayoría de estos sistemas dunares manifiestan alteraciones antrópicas en intensidad variable.

Desde la playa hacia el interior se distinguen los siguientes tramos de características ecológicas diferentes. Las dunas embrionarias, constituyen la primera franja fuera de la acción del oleaje. En esta zona se lleva a cabo una incipiente colonización por parte de las plantas terrestres. La oruga de mar y la barrilla pinchosa siguen siendo las especies pioneras, cuya anualidad permite la sincronización con las variaciones de la línea de playa. En situación algo más retrasada y elevada se presenta la gramínea perenne *Elymus farctus*, con efecto fijador y acumulador de arena. El medio dunar propiamente dicho se inicia con las dunas primarias. Aquí la movilidad de las arenas es frenada por el barrón, otra gramínea perenne de mayor porte. Esta especie actúa de modo fundamental en la fijación del sustrato siendo por ello el principal agente formador de la duna. Aprovechando la protección del barrón aparecen especies como el tártago marino, cardo de mar y otras.

Las dunas primarias presentan un número bajo de especies. Su distribución es de tipo contagioso, formando agrupaciones intercaladas entre superficies desnudas de vegetación. La fauna también es pobre, siendo los coleópteros los elementos más característicos. Las dunas secundarias, situadas tras las primarias en condiciones más protegidas y estables, posibilitan la instalación de una comunidad más rica. En la vegetación abundan leñosas de escaso porte como la rubia de mar, acompañadas de anuales. La cogujada común es el ave más extendida en este medio. En áreas de perturbación humana, las dunas secundarias son invadidas por retamas que desplazan al resto de leñosas, dando lugar a una formación más espesa en la que, aprovechando el enriquecimiento del suelo inducido por este arbusto, se instalan anuales nitrófilas.

A las dunas secundarias les sigue un monte bajo constituido por enebros, sabinas y lentiscos que se desarrolla en suelos más evolucionados, con cierto contenido en materia

## MEMORIA GENERAL

orgánica. La distribución vegetal obedece a la disponibilidad de agua en el suelo, dependiente de la profundidad del nivel freático. Este nivel resulta somero, en depresiones duнаres, y por ello se hallan colonizadas por especies más exigentes en humedad como los juncos. Los lugares elevados resultan más secos siendo colonizados por el monte bajo antes citado acompañado por especies de menor porte como palmitos, esparragueras, espinos, etc. El efímero pastizal de anuales posee interés dado el número de endemismos y especies estenoicas.

La fauna es más variada con alcaudón real, mirlo y currucas. Los reptiles adaptados a estos sustratos son la lagartija coliroja, el eslizón ibérico y culebrilla ciega. Las depresiones o corrales temporalmente encharcados son criaderos de una variada gama de anfibios que incluye al gallipato, sapo de espuelas, sapillos pintojo y moteado, sapo corredor y rana de San Antonio. Los estadios más maduros, que incluían elementos arbóreos como acebuches y alcornoques en bosque abierto con matorral de madroños y labiérnagos, han desaparecido por la acción humana siendo sustituidos por repoblaciones de pino piñonero o por formaciones regresivas de leñosas dominadas por distáceas, labiadas y leguminosas pinchudas.

### Acantilados

Entre la Ensenada de Getares y la del Tolmo se prolongan acantilados de materiales preorogénicos formados en los flyschs de las unidades del Campo de Gibraltar y areniscas del Aljibe, intensamente plegados por la actividad alpina. Como consecuencia de la erosión diferencial se han producido una serie de salientes de arenisca alternando con entrantes de material margoarcilloso. El hinojo de mar abunda en codominancia con la compuesta *Asteriscus maritimus*. La saladina forma densas poblaciones. Otras especies características son la compuesta *Calendula suffruticosa* y el llantén.

El paso a formaciones típicas de tierra firme es inmediato, dándose ya en el borde superior del acantilado diferentes etapas degradadas del alcornoque, como el matorral de lentiscos, jergueros, palmitos, coscojas, etc., o bien, zonas de pastizal para el ganado. La fauna es similar a la anterior, pero más pobre y sin presentar colonias.

### Sierras

Las Esclarecidas, El Bujeo y El Algarrobo constituyen sierras cuya situación geográfica, variedad de suelos y singulares condiciones paleoclimáticas condicionan la abundancia de especies botánicas interesantes. El catálogo florístico del lugar posee unas 700 especies de las que una buena proporción resultan taxones raros o endémicos. Así existen especies exclusivas de Algeciras, como son el escobón *Cytisus tribracteolatus* y el avellanillo *Frangu-la alnus* subsp. *baetica*. Otras son endemismos peninsulares, como el ojaranzo *Rhododendrom ponticum* subsp. *baeticum* y la roullilla *Quercus fruticosa*, mientras que el jaguarzo, el torvis-co macho o las aulagas se dan a ambos lados del Estrecho. Por último, hallamos elementos relictos de laurisilva con afinidades macaronésicas como *Davallia canariensis* y *Cuicita macrocarpa*, o pántico-europeas como laureles *Laurus nobilis* y laureolas *Ruscus hypophyllum*.

Los pastizales, además de en estas sierras, se encuentran en las colinas, valles fluviales y cerros. Incluyen zonas abiertas de origen antrópico producidas por la modificación de la vegetación natural para el aprovechamiento agropecuario extensivo. La vegetación original estaría formada por acebuches con un sotobosque de matorral esclerófilo-termófilo. El espectro de tipos biológicos está dominado por terófitos siendo las familias vegetales mejor representadas y dominantes las gramíneas, con *Dactylis glomerata* o *Poa annua*, leguminosas como la zulla y gran número de especies de tréboles y compuestas con cardos como *Carlina corymbosa*, tagarninas y alcauciles silvestres. Otras familias notablemente representadas son las

cariofiláceas, crucíferas, geraniáceas y plantagináceas. La comunidad faunística resulta simple aquí debido a la escasa complejidad estructural de este medio con pocas posibilidades de explotación y refugio. En invierno la densidad es mínima dominando unas pocas especies como bisbitas comunes y jilgueros. Otros fringílidos se agrupan en nutridos bandos multispecíficos formados por verdicillos, pardillos y verderones explotando las semillas de los cardos. Lavanderas blancas, escribanos, zorzales y estorninos, aunque menos abundantes, también son característicos durante la estación húmeda.

En el periodo estival la sustitución de especies resulta patente apareciendo reproductores como trigueros, bisbitas campestres y cogujadas. Algunas especies encuentran refugio en el matorral pero se alimentan en los claros. La perdiz, el conejo y el meloncillo se incluyen en este grupo. Otros mamíferos habituales en estos prados son el topo y el topillo. Los herbazales más altos y espesos resultan la morada habitual del eslizón común.

El espacio que nos ocupa presenta una elevada variedad tipológica de matorrales según el grado de desarrollo y composición florística. La mayoría de los matorrales de estas sierras se han originado por destrucción de formaciones arbóreas como alcornoques, quejigales o acebuchales, resultando un estadio degradado de las mismas. Se encuentra toda una gama sucesional que va desde formaciones aclaradas de leñosas con bajo porte, tipo "garriga", hasta un "maquis" impenetrable de más de cuatro metros de altura. La composición florística del matorral viene determinada en gran medida por la situación y por factores históricos como antiguos incendios o manejos por parte del hombre.

En zonas elevadas, donde el viento es intenso, se desarrolla un brezal en suelos raquíuticos y ácidos. A media ladera y en zonas más abrigadas el matorral gana desarrollo incorporándose otras leñosas como agracejos, sanguinos, labiérnagos y madroños. La profusión es máxima en el fondo de barrancos y vallonadas, con presencia de durillos, brezo cucharero y madroños que alcanzan portes arbóreos. Las zonas bajas con menores pendientes y suelos más evolucionados presentan un matorral con especies termófilas con menos exigencias hídricas como el lentisco, acebuche, palmito, coscoja o matagallo. Las leguminosas leñosas como jergueros, aulagas y retamas finas son también muy frecuentes, formando la primera de ellas poblaciones casi monoespecíficas.

En lugares abiertos, secos y soleados aparecen jarales. Se originan tras incendios recientes que facilitan la instalación de especies pirófitas, adaptadas a germinar profusamente en los suelos desnudos tras el fuego. Jara pringosa y jara cervuna son dos ejemplos de esta estrategia. En los matorrales ciertas formaciones arbustivas brindan cuantiosos alimentos que las hacen muy querenciosas para las aves. Los matorrales con abundancia de lentiscos, acebuches, labiérnagos y mirtos actúan durante el invierno como despensas que acogen grandes poblaciones de aves polífagas. Las currucas capirotadas y cabecinegras junto a petirrojos, mirlos y zorzales son las especies más características de este régimen, alcanzando densidades invernales apreciables. Por el contrario, formaciones de matorral pobres en frutos como brezales y jarales resultan menos atractivas para estas especies, sin bien no están ausentes. Así mismo ofrecen refugio y alimento a insectívoras como la tarabilla o el mosquitero común. La máxima pobreza faunística la manifiestan los brezales de cumbres.

La acción del hombre ha producido una regresión generalizada de los bosques sustituyéndolos por formaciones degradadas -matorrales y pastizales- de estructura más simple o alterando en grado variable el aspecto y composición de los mismos. Sin embargo, las formaciones forestales continúan determinando la fisonomía de las sierras algecireñas, correspondiendo las

## MEMORIA GENERAL

mayores extensiones a alcornoques, mientras quejigales y acebuchales están representados minoritariamente. El árbol más extendido es el alcornoque. Dentro de los perennifolios del género *Quercus*, el alcornoque *Quercus suber* resulta el menos xerófilo, requiriendo cierta humedad ambiental y edáfica. Prefiere suelos sueltos y frescos, más bien oligotrofos y ácidos. Las reducidas manchas de alcornoques próximas a la costa constituyen núcleos regresivos y degradados. En ellos las especies más frecuentes son jaguarzos, brechina, brezo, lentisco, aulagas, matagallos, jerguón, labiérnago y torvisco. Al desaparecer el matorral se instala un helechar de *Pteridium aquilinum*.

El quejigo *Quercus canariensis* es más exigente en humedad que el alcornoque y por ello prefiere las umbrías frescas y hondonadas próximas a arroyos. Con frecuencia se hibrida con el alcornoque o forma una estrecha franja inmediata a la de alisos en las orillas y canutos. Bajo los quejigales se instala un sotobosque más bien abierto con madroños, durillos, aladiernos, brezo cucharero y escobón negro. Las herbáceas escasean, pero en ocasiones el helecho común llega a alfombrar el nivel inferior de modo continuo. La humedad ambiental favorece la colonización por musgos y líquenes que revisten troncos y rocas, así como por helechos epífitos creciendo sobre árboles viejos desmochados. Ascendiendo desde Algeciras por el arroyo de La Miel encontramos masas de quejigos bien conservadas e individuos de roble melojo *Quercus pyrenaica* de pequeño porte, mezclados con matorral de jara estepa, bermejuela y robledilla, en la divisoria de las Sierras de Ojén y del Bujeo, supervivientes de los antiguos robledales que antaño cubrían la mayor parte de las cumbres de estas sierras.

Según se desciende a lo largo de las laderas de las sierras, los suelos enriquecen su porcentaje en arcilla comenzando a aparecer el acebuche, al principio mezclado con alcornoques, para finalmente dominar monoespecíficamente en los piedemontes y llanuras eludidas por el alcornoque. Los acebuchales estuvieron ampliamente extendidos en la antigüedad, pero a causa de su localización sobre suelos de calidad agrícola o ganadera han sido transformados en tierras de cultivo y pastizales. Repartidos por los terrenos bajos de la zona costera aparecen pies de acebuches más o menos aislados, con frecuencia asociados a linderos y orillas de arroyos. Mucho más abundante resulta como arbusto constitutivo de matorrales aclarados.

La perturbación de los acebuchales por parte del hombre es elevada, no siendo posible encontrar hoy día masas naturales sin alterar. Por ello, la vegetación asociada aparece degradada, predominando lentiscos, palmitos, coscojas, matagallos, jerguón y olivilla, que se presentan agrupados en rodales dispersos, mientras que en los claros abundan gamones y cebolletas favorecidas por el ganado.

La aparición de un estrato arbóreo sobre el matorral permite la entrada de nuevas especies animales capaces de explotar las copas y troncos de los árboles y permanecen muchas especies del matorral que explotan el sotobosque. Estas formaciones boscosas no sólo mantienen elevadas densidades de aves, sino que la variación de las mismas a lo largo de las estaciones es menor. Esto resulta particularmente patente en los quejigales y bosques mixtos de alcornoque y quejigo. Aquí dominan las aves insectívoras sobre las granívoras y polífagas debido a la abundancia de orugas defoliantes asociadas a los brotes nuevos que suponen un recurso trófico fundamental para las insectívoras.

La comunidad de aves de los acebuchales, aunque posee similitudes con las demás formaciones arbóreas, manifiesta mayores oscilaciones anuales, al tiempo que los polífagos suponen una importante proporción durante el invierno. Atraídos por la cosecha de acebuchinas, zorales comunes y currucas capirotadas, aportan los mayores contingentes. Dentro de las especies nidificantes destacan jilgueros, verderones, currucas cabecinegras y el alcaudón común en verano. Las oquedades de los viejos troncos alojan a lagartos ocelados, carboneros,

mochuelos y ginetas, entre otros. Existe un conjunto de especies reproductoras típicamente asociadas a los enclaves boscosos más húmedos de quejigos y alcornoques. Dentro de este grupo se incluyen la oropéndola, picogordo, reyezuelo listado, petirrojo y la curruca capirotada. Otras especies características de estas formaciones arbóreas son el pinzón común, arrendajo, mosquitero común y papialbo, carbonero común, mito, herrerillos común y capuchino, así como especies que explotan los troncos como el agateador común y el pico picapinos. Dentro de las rapaces propias de estas masas boscosas se encuentran el cárabo, entre las nocturnas, y el azor, águila calzada, culebrera y ratonero, como diurnas. En la espesura se esconden algunos carnívoros casi imposibles de ver, como el gato montés o la garduña. Más abundantes, y también de hábitos nocturnos, son las ginetas. En los huecos de los árboles cría el lirón careto.

### Canutos y riberas

Desde la cabecera hasta el curso bajo de los arroyos que disectan estas sierras se produce una variación gradual de los factores ambientales. De esta manera, en las zonas altas próximas al nacimiento, el terreno se presenta áspero con abundantes barrancos por donde discurre una red de drenaje encajonada, creándose unas condiciones de umbría máxima y abrigo al viento manteniéndose una elevada humedad. Es aquí, junto a estos estrechos y profundos arroyos, localmente denominados canutos, donde se conservan algunos elementos relicticos de la primitiva laurisilva terciaria. Son de destacar el de El Cobre, Fuensanta y el de la garganta del Gran Capitán. Es una formación vegetal siempre-verde propia de ambientes subtropicales de escasa o moderada oscilación anual de temperaturas. Característico de la laurisilva es la abundancia de helechos, musgos y líquenes que cuelgan de las ramas y troncos de los árboles rezumantes de humedad. En los canutos la laurisilva es inexistente como formación, aunque posee elementos relicticos de la misma, laurel, ojaranzo, *Davallia canariensis*, mezclados con especies de procedencia atlántica o mediterránea, como madroño, durillo, agracejo, brezo, acebo, avellanillo y aliso, resultando alguna de ellas endemismos de origen reciente.

El estrato arbóreo de los canutos queda dominado por una galería de alisos que crecen siempre con las raíces sumergidas. El ejemplo más destacable es la del arroyo de La Miel. Más alejado de la orilla hallamos el quejigo. Asociado con ambos le acompañan la cohorte de especies antes citada, cuyos ejemplares alcanzan un porte considerable. De talla más modesta resulta el característico ojaranzo, y ya en el estrato herbáceo encontramos diversos helechos que crecen junto al agua como el helecho real.

Conforme se desciende, el valle se ensancha resultando el terreno menos fragoso y con suelos algo más desarrollados. El aliso continúa abundando, pero desaparecen los laureles, acebos, ojaranzos y avellanillos, característicos de los canutos. Sobre suelos frescos y sueltos son frecuentes los fresnos y chopos, con sotos en los que se mezclan sauces y alisos con elementos no ripícolas, como alcornoques, aladiernos y majuelos. La adelfa ocupa el nicho del ojaranzo siendo característica de estos lugares más abiertos y soleados. Su presencia es continua ya hasta la desembocadura. En esta porción del curso abundan las zarzas, rosales silvestres, zarzaparrillas y otras trepadoras que colaboran en la constitución del soto en galería que orla los márgenes y que resulta más patente cuanto mayor sea la acción del hombre en la vegetación circundante. En los niveles inferiores, los suelos se hacen pesados, escaseando o desapareciendo por completo, alisos y fresnos. Continúan las adelfas y los sauces, pudiendo ocasionalmente incorporarse algún álamo. La mayor parte de la vegetación corresponde a elementos propios de

## MEMORIA GENERAL

las formaciones periféricas que hallan aquí refugio, pues el terreno en esta zona se encuentra muy alterado con dominancia de prados y matorrales. Acebuches, tanto de porte arbóreo como arbustivo, se hacen muy frecuentes junto a lentiscos, jerguenes y trepadoras. En el tramo final próximo a la desembocadura aparecen ejemplares de taraje, cañas y carrizos.

La vegetación de los márgenes de los ríos por lo general se halla muy degradada, encontrándose reducidos sotos de fresnos o comunidades seminaturales de álamos y tarajes. La escasa entidad de la mayoría de los arroyos hace que la composición botánica de sus orillas sea en general muy parecida a la de los terrenos periféricos, con la excepción de la austera adelfa. Sin embargo, debido a su carácter de linderos naturales, son respetados por la acción destructora del hombre, desarrollando cierta espesura con un importante papel para la fauna por su función de refugio. El arroyo de La Miel, debido a las particularidades fisiográficas y a su relativo caudal, presentan formaciones rípícolas bien desarrolladas y a corta distancia de la costa.

La citada estabilidad y riqueza de la comunidad de aves en las formaciones boscosas húmedas tiene su excepción en las alisedas y fresnedas. La casi completa desnudez invernal de los sotos dominados por estas especies los convierte en lugares poco atractivos para la avifauna. Durante el invierno apenas ofrecen protección o alimento, salvo para escasos pájaros, como el lúgano, capaces de nutrirse de las semillas del aliso o del fresno. Con la llegada de la primavera, al cubrirse de hojas, aparecen herrerillos, pinzones, agateadores, currucas capirotadas y ruiseñores. Otros organismos responden a la existencia de agua, incluyendo la comunidad de anfibios, la culebra de agua, y la lavandera cascadeña y el martín pescador, entre las aves, además de mamíferos como la nutria y el turón.

### Lajas

En las cimas de las sierras encontramos lajas rocosas. En ellas predomina el componente litológico quedando en segundo plano la vegetación. Leñosas y herbáceas compiten por ocupar grietas y cornisas, mientras que las superficies de roca desnuda presentan líquenes incrustantes. La baja productividad de estas formaciones es explotada por salamanquesas y lagartijas ibéricas, roqueros solitarios y colirrojos tizón. Vencejos comunes, pálidos y culiblanco, golondrinas dáuricas y aviones roqueros nidifican en grietas o bóvedas. Alguna de estas lajas alojan colonias de buitre leonado, junto a otras rapaces que anidan individualmente como alimoche, halcones peregrinos, cernícalos y águilas perdiceras.

### 2.3.4 USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO

Las características físico-naturales del término de Algeciras descritas hasta el momento han venido perfilando la individualización de las Sierras, los Cerros del Estrecho, las Colinas, las Vegas y el Litoral como las grandes unidades conformadoras del territorio municipal. La incorporación de los usos que se implantan en dicho territorio complementa la descripción física del término a la vez que permite apreciar la utilización primaria de los recursos físicos-ambientales.

A grandes rasgos los usos actuales, que se representan en los planos correspondientes, responden a la distribución establecida en el cuadro adjunto.

Lo primero que llama la atención es la poca dimensión de la tierra cultivada, secano más regadío, que no alcanza el 3% del total, es decir 238 Has. Aunque una porción del pastizal ha de considerarse secano en barbecho prolongado y, por tanto, en algunos años pueda aumentar la superficie cultivada,

no deja de ser llamativo el poco peso de los cultivos que, si bien se entiende en el contexto comarcal, dista mucho de las medias provincial, regional y estatal, situadas en la horquilla del 40% al 50% de la superficie total. A las conocidas limitaciones agrobiológicas del término (fuertes pendientes, mala calidad de los suelos, los efectos mecánicos y desecantes de los vientos, etc), hay que unir la desequilibrada estructura de la propiedad, con alta concentración de la tierra (menos del 4% de los propietarios ostentan más del 75% de la superficie). Además, en las últimas décadas el crecimiento urbano industrial se ha producido a costa de zonas en las que estaban presentes los huertos y ranchos familiares situados en El Rinconillo y las vegas de los ríos donde se localizaban las tierras municipales más productivas.

USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO POR GRANDES ZONAS							
		Sierras	Cerros del estrecho	Colinas	Vegas	Litoral	TOTAL
Superficie arbolada	Ha	1029,5	246,5	116,0	58,0	0,0	1450
	%	71,0	17,0	8,0	4,0	0,0	17,4
Matorral	Ha	916,8	764,0	171,9	57,3	0,0	1910
	%	48,0	40,0	9,0	3,0	0,0	22,9
Pastizal	Ha	190,4	652,8	1604,8	272,0	0,0	2720
	%	7,0	24,0	59,0	10,0	0,0	32,6
Secano	Ha	0,0	0,0	75,2	84,8	0,0	160
	%	0,0	0,0	47,0	53,0	0,0	1,9
Regadío	Ha	0,0	0,0	16,4	61,6	0,0	78
	%	0,0	0,0	21,0	79,0	0,0	0,9
Improduct.	Ha	115,4	96,2	808,1	558,0	346,3	1924
	%	6,0	5,0	42,0	29,0	18,0	23,1
Marismas	Ha	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100
	%	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	1,2
TOTAL	Ha	2252,1	1759,5	2792,4	1091,7	446,3	8342
	%	27,0	21,1	33,5	13,1	5,4	100

Por el contrario, los aprovechamientos ganaderos, forestales, pastizal, matorral y superficie arbolada, con 6.080 Has. en total representan el 72,9% de la superficie municipal y el 94,7% de la superficie productiva del término. Al margen del predominio de los pastos, 32,6% de la superficie, hay que destacar el equilibrio a escala municipal entre el matorral y los bosques, principalmente de alcornoco, que esconden en realidad la fuerte concentración de la superficie arbolada en la sierra, con poco más de 1.000 Has. y su poca relevancia en el resto de los grandes espacios diferenciados de Algeciras.

El último aspecto a destacar es la importancia de los suelos improductivos, 1.924 Has., el 23,1% de toda la extensión del término, que está justificado por la importancia del núcleo de Algeciras a lo que hay que sumar los demás asentamientos, El Pelayo y Getares, pero también la superficie portuaria, los polígonos industriales, las infraestructuras, los vertederos y las playas, y otros espacios litorales. Como se observa en la anterior tabla el crecimiento urbano se ha producido a costa de los espacios productivos de las colinas, las vegas y el litoral.

**Sierras.** En las sierras de Algeciras, cuyas 2.252,1 Has. suponen el 27% del total municipal, los aprovechamientos están determinados por las fuertes limitaciones físicas que impone el terreno. Los usos forestales y silvoganaderos han sido y siguen siendo los predominantes. Cerca de la mitad de su

# MEMORIA GENERAL

## Grandes Unidades de Paisaje

- FRANJA LITORAL
- MARISMAS DEL PALMONES
- ESPACIO URBANO
- VEGAS
- COLINAS
- SIERRAS Y PIEDEMONTES
- CERROS DEL ESTRECHO



## MEMORIA GENERAL

superficie, 1.029 Has., está arbolada, principalmente, formando un bosque de alcornoque bien conservado aunque también existen otras especies autóctonas como el quejigo y pequeñas repoblaciones de pinos y eucaliptos. En la otra mitad se desarrolla el matorral mostrando una sucesión de estados, desde muy denso hasta ralo. Las masas de alcornoques se distribuyen por los pies de montes, valles y vertientes orientales, mientras que las cimas y laderas más escarpadas suelen aparecer cubiertas de matorral. Esta distribución parece estar relacionada con la menor capacidad de autoregeneración de los espacios antes mencionados, por mayor erodibilidad de los suelos, entre otras razones, por los incendios comunes en estas latitudes y la presión ganadera.

**Cerros del Estrecho.** Los cerros del Estrecho se muestran como otro de los grandes paisajes algecireños claramente diferenciables, que con sus aproximadamente 1.759,5 Has. representa el 21,1% del total del término. Aprovechamientos forestales, arbolado y matorral, más el pastizal se reparten el 94,5% de su superficie. La superficie arbolada, 246 Has., se ve claramente superada por el matorral, 764 Has., e incluso por el pastizal, 652,8 Has. El pastizal se localiza en las zonas más occidentales y en contacto con el valle del Marchenilla, beneficiándose del aumento de accesibilidad por esta área, mientras que las masas arbóreas y sobre todo el matorral quedan relegadas a la zona más oriental, tras los asentamientos militares y en la zona con relieve más escarpado.

**Colina.** Las colinas son a un mismo tiempo la unidad de mayor extensión, 2.792,4 Has., y el espacio más complejo en cuanto a los usos que soporta ya que están presentes la práctica totalidad de los aprovechamientos que se dan en Algeciras, pero también actividades ajenas al mundo rural impulsadas por la expansión urbana. A pesar de ello, los usos agrarios siguen ocupando la mayor parte de la superficie, siendo sustituidos masivamente sólo al tocar la línea de costa en el arco de la Bahía. En este sentido es un espacio más agrarizado y menos natural que los dos anteriores, puesto que la superficie arbolada, 116 Has., y el matorral, 171,1 Has., apenas superan entre ambos el 10% de su superficie, mientras que el pastizal con 1.604,8 Has., acapara el 57,5% del total y el 80,9% de su superficie productiva. Los cultivos, secano y regadío, con 75,2 y 16,4 Has. respectivamente, representan entre ambos el 3,2% de su superficie total y parecen confirmar el retroceso de la tierra labrada en Algeciras. Por último, el improductivo con 808,1 Has. representa por sí sólo el 42% con respecto al total del improductivo existente en el término, haciendo notar cómo el crecimiento urbano industrial y el alojamiento de actividades residuales expulsadas del ámbito urbano, vertederos, escombreras, cementerios de coches, etc., han tenido lugar fundamentalmente sobre estos suelos.

**Vegas.** Las limitaciones que contribuyen a constreñir el desarrollo de la agricultura en gran parte del territorio de Algeciras desaparecen en las vegas, donde ésta es propicia por la calidad agrobiológica de los suelos, la disponibilidad de agua, recursos superficiales y subterráneos, y la suavidad de las pendientes. Así pues, las vegas de los principales ríos algecireños, en especial la del río de La Miel, concentraban una gran cantidad de ranchos y pequeños puertos dedicados a cultivos hortofrutícolas que tenían como destino el cercano mercado constituido por la ciudad. El acelerado crecimiento durante las tres últimas décadas se ha encauzado en parte por las vegas y a ello se ha unido al progresiva sustitución de la función de los huertos familiares, que han ido pasando del uso agrícola al residencial, favorecidos por la escasa superficie de las parcelas y por el cambio de actividad de la población, uno de los mejores ejemplos de lo cual se encuentra en la barriada de El Cobre. Con una superficie total de 1.091,7 Has., el 13,1% del total, reúnen el 53% del secano, con 84,8 Has., el 79% del regadío, con 61,6 Has., denotando la importancia que para los cultivos

aún mantienen las vegas, y el 29% del improductivo, con 558 Has., que representa más del 51% de su superficie total, lo que da una idea de la dimensión de la transformación.

**Litoral.** Con 446,3 Has. y el 5,4% de la superficie total municipal, el litoral es la unidad que menos caracteres agrarios presenta. De hecho se han distinguido dos usos, improductivo, 346,13 Has., que representa el 77,6% de su superficie total, y la marisma natural, aproximadamente 100 Has. y 22,4% del total de la unidad, y sólo relacionada por el uso marginal y esporádico que el ganado puede hacer de los pastos de sus bordes.

### 2.3.5 GRANDES UNIDADES DE PAISAJE.

La organización del paisaje refleja una estructura morfológica en yuxtaposición. Dicha yuxtaposición se aprecia, por un lado, entre las líneas de componente N-S, dominantes (litoral entre la Punta de Getares y la Desembocadura del Palmones, disposición de la Ciudad de Algeciras, disposición de las Colinas, dirección de las Cimas de las Sierras en sus tres-cuatro alturas), con las de componente E-O (Valle del Marchenilla, Canuto del Cobre, Cimas de los Cerros del Estrecho, litoral del Estrecho de Gibraltar) que aún siendo secundarias tienen una fuerza articuladora importante. Por otro lado, la yuxtaposición se extiende al plano vertical originando una disposición de los volúmenes a diferentes alturas.

En los poco menos de 84 Km<sup>2</sup> del término municipal se aprecia una considerable riqueza en las formas del relieve y en la cubierta del suelo que dan lugar a paisajes sumamente contrastados. Del dominio del relieve y de los paisajes naturales en el Oeste y, menos, al Suroeste se pasa, con la pequeña transición que supone el paisaje agrario de las colinas, al entorno fuertemente antropizado de la Ciudad de Algeciras que ocupa gran parte del litoral algecireño a la bahía y se llega a superponer al borde marino por medio de los grandes rellenos portuarios. La cercanía entre el litoral y las sierras y las diversas formas mediante las que tiene lugar la transición originan una fuerte estratificación vertical del paisaje que suele remarcar por la distinta textura y colorido de los elementos.

El primer estrato o peldaño está constituido por el propio litoral, cuyo referente más inmediato es el espejo del agua. Dicho litoral es brusco y estrecho en el sur del término hasta la Ensenada de Getares y amplía sus márgenes en el Norte culminado con las formas llanas de las marismas en que se resuelve la incardinación del medio marino con el terrestre.

El límite Norte del municipio, configurado por el curso del río Palmones y, su afluente, el Botafuegos, se integra en el paisaje abierto y llano de grandes proporciones entre la desembocadura del Palmones y la del Guadarranque, fuera ya del término de Algeciras. Sobre la horizontalidad de estos espacios destacan el conjunto de elementos asociados al río y al margen litoral, especialmente los retazos que aún se mantienen del cordón dunar del Rinconillo, los brazos del río, las marismas y las masas boscosas de la Menacha.

El alargado espacio urbano de la Ciudad de Algeciras ocupa una parte importante de dicho frente marítimo penetrando hacia el interior bien a través de las vegas de pequeños ríos bien escalando hacia el segundo peldaño constituido por las colinas prelitorales.

Las colinas, dispuestas en una franja Norte-Sur, son un paisaje agroganadero de transición entre lo urbano y lo forestal y entre las sierras y el litoral. Es un espacio sometido a la transformación



## MEMORIA GENERAL

agraria desde antaño pero que en las últimas décadas viene perdiendo su carácter rural al quedar interrumpida la continuidad espacial de pastos y cultivos por la implantación de elementos ajenos como infraestructuras, polígonos industriales y, finalmente, por la expansión urbana.

El valle del Marchenilla se emparenta paisajísticamente con las colinas, si bien se encuentra en un estado menos desruralizado a excepción de su cabecera, en parte ocupada por el núcleo del Pelayo y la desembocadura afectada por los desarrollos urbanos de San García-Getares.

Tras el valle se despliega el paisaje transversal y forestal, aunque dominen las formaciones compartimentado por pequeños y encajados valles que se despeñan súbitamente sobre el Estrecho. Las sierras constituyen no sólo el estrato más elevado sino un verdadero telón de fondo para el resto del paisaje algecireño ya que suponen un nítido salto, frecuentemente escarpado, en relación al escalón precedente. Incluso dentro del conjunto serrano se pueden observar desde la Bahía una sucesión de tres o cuatro escalones cuya culminación son las cimas del Bujeo y de la Sierra de Ojén. Los primeros escalones se ven interrumpidos por los valles encajados que abren los principales ríos, que a partir de ahí son conocidos como canutos.

Es en las sierras donde la litología y la estructura se plasman más claramente en el paisaje, puesto que los estratos de areniscas afloran y se destacan con frecuencia y dejan entrever su forma y algunos rasgos estructurales. Sólo en las áreas donde el bosque se ha conservado, la textura vegetal encubre el modelado.

La definición de las grandes unidades de paisaje responden a la integración de las características físicas del territorio con los tipos de ocupación que soportan, siendo preciso destacar la práctica coincidencia o identificación, lógica por otra parte, de los distintos usos del suelo con las zonas con caracteres físicos homogéneos. Dicha coincidencia empieza a desdibujarse sólo den algunas partes del territorio municipal y muy recientemente tras el despliegue urbano y el abandono o la transformación de las actividades agrarias tradicionales.

La individualización de estas grandes unidades, además de favorecer una descripción más concreta del espacio delimitado en cada caso y de los procesos y riesgos que soportan según su uso, supone un primer paso de valoración de la situación ambiental y territorial. De hecho es un nexo de unión entre la tarea de ordenación del conjunto del territorio y el examen de la adecuación de dicha ordenación que se llevará a cabo en el Estudio de Impacto Ambiental.

### Fondos y Aguas Litorales.

En una población como Algeciras profundamente vinculada a las actividades marítimas, la orilla del mar es mucho más que una constante paisajística y un referente inmediato para los ciudadanos y la actividad en general. De hecho a menos de 2 Km. de la orilla del mar se concentra en torno al 95% de la población y un porcentaje aún mayor de la actividad.

Los fondos marinos incluidos dentro de la zona fótica, 40-50 m. de profundidad, están constituidos bien por sustrato blanco, fundamentalmente arenoso, que es el predominante en el interior de la Bahía, o bien por sustrato rocoso más abundante en la zona del Estrecho. Sobre ambos sustratos se han desarrollado comunidades bentónicas bien estructuradas y con altas tasas de biodiversidad.

Si bien, la alteración más visible es el uso intensivo del espejo del agua por un gran número de embarcaciones que tienen su origen/destino en el Puerto algecireño y la ocupación de parte de la fachada marítima por rellenos portuarios, las afecciones más desfavorables están relacionadas con la reducción del hidrodinamismo, por el efecto pantalla de las obras marítimas, y la modificación de la calidad de las aguas debido principalmente a los vertidos de aguas residuales urbanas sin depurar. Los fondos más degradados por este tipo de alteraciones son los próximos a la playa de El Rinconcillo y, lógicamente, como ejemplo máximo de degradación, los que se encuentran costreñidos entre las estructuras portuarias.

### Litoral.

Integran esta unidad el frente acantilado del Estrecho, las playas de cantos adosadas y las plataformas de abrasión, que se prolonga por el interior de la Bahía, así como los depósitos arenosos de El Rinconcillo y Getares y la propia Punta de Getares.

Punta Carnero articula dos tramos de costa diferenciados en cuanto a orientación, morfología y dinámica, pero sobre todo en relación al grado de naturalidad de los espacios. El frente del Estrecho se distingue por su permanencia prácticamente inalterada, excepción hecha del asentamiento "Comunidad de Propietarios de Getares", mientras que el litoral de la Bahía soporta una gran intensidad y diversidad de usos que alcanza su máximo en las estructuras portuarias que desdibujan la taraza del antiguo litoral frente a la ciudad de Algeciras.

### Marismas de Palmones.

Con una superficie aproximada de 100 Has. esta unidad abarca las zonas inundables por el reflujio de las mareas de la margen derecha del río Palmones y se asienta sobre sedimentos fluviomareales con alto contenido en sales. La marisma se encuentra colonizada por una comunidad de plantas exclusivamente halófitas y palustres, con predominio de las quenopodiáceas y juncos. La importancia de esta zona húmeda natural, única en el interior de la Bahía, se ve incrementada por su ubicación a las puertas del Estrecho de Gibraltar, en una de las rutas migratorias para las aves más concurridas del planeta.

El área comprendida entre los brazos de la desembocadura del Palmones se encuentra protegida bajo la figura del Paraje Natural, pero el resto del espacio marismeño está expuesto al avance de la edificación ilegal que ya alcanza de hecho al extremo Sur del cordón dunar.

### Espacio urbano.

La concentración urbana de Algeciras y los núcleos y espacios industriales aledaños, no constituyen una unidad de paisaje natural, pues la mayoría de los elementos paisajísticos naturales ha desaparecido o están desfigurados bajo los edificios y las infraestructuras viarias que son los que ahora conforman el paisaje.

Esta Gran Unidad de Paisaje, definida por la potencia de las estructuras urbanas, se localizan en EN del término ocupando la mayor parte de la fachada marítima del término de Algeciras a la Bahía. Además del núcleo principal que viene mostrando una tendencia de expansión N-S y hacia el interior, se han incluido en ella otras "islas de urbanización", aunque menos compactas como El Pelayo o la Comunidad de Getares.

## MEMORIA GENERAL

### Vegas.

Estas llanuras fluviales conformadas sobre depósitos postorogénicos de edad cuaternaria aluviales y coluviales, se intercalan e interrumpen la continuidad de otras formas de relieve, particularmente las colinas, extendiéndose en paralelo a los cursos bajos de los ríos y ocupando con sus formas llanas los fondos de los valles. Tienen un mayor desarrollo en el Norte del término al coincidir áreas de escasa altitud con el tramo final de los ríos más importantes, particularmente el Palmones, pero también se encuentran en los ríos de La Miel y Pícaro, y en los arroyos de la Cava, Botafuego y Marchenilla. Han sido objeto de transformación con la implantación de usos agrícolas y en algunas de ellas, las que discurren por lo que es hoy la Ciudad de Algeciras, de ocupación por las edificaciones. El conjunto se considera amenazado por la ocupación urbanística y de hecho en la actualidad prácticamente ha desaparecido el uso agrícola intensivo tradicional, siendo sustituido por pastizales como paso intermedio en el abandono de la tierra.

### Cerros del Estrecho.

Entre el cauce del Marchenilla y el litoral del Estrecho se localiza esta Gran Unidad de Paisaje claramente diferenciable por sus formas abruptas producto del abarrancamiento y su cobertura vegetal, de color intensamente verde, compuesta por formaciones de matorral, en su mayoría con pies de alcornoque o acebuche, que en algunos casos llegan a formar un verdadero bosque. La escasa accesibilidad, la existencia de enclaves militares, las limitaciones productivas de los suelos y la incidencia de los vientos, han mantenido a toda la zona, no ya al margen de los procesos de urbanización, sino incluso en condiciones de cierta seminaturalidad. Los valores ambientales concentrados especialmente en la cornisa del Estrecho y en las masas arbóreas mejor conservadas, junto con la existencia de altos riesgos de erosión, aconsejan mantener, cuando no potenciar, los usos actuales.

### Sierras y Piedemontes.

Sobre una cuarta parte de la superficie municipal, en su vertiente occidental, se extiende el conjunto serrano que se prolonga más allá de los límites del término. En esta Gran Unidad, las formas del relieve establecen importantes limitaciones a los usos del territorio. Las actividades tradicionales, aprovechamientos forestales y ganaderos, se han mantenido dentro del umbral de la sostenibilidad permitiendo el mantenimiento del bosque mediterráneo, dominado principalmente por los alcornoques y quejigos, como cobertura de gran parte de estas sierras. La existencia de limitaciones importantes para el desarrollo vegetal, fuertes pendientes y la erodebilidad de los suelos, hace que una vez eliminado el bosque, resulte difícil y muy lenta la repoblación natural, con lo que permanecen amplios espacios dominados por formaciones de matorral e incluso matorral-pastizal que, a veces, tienen su origen en incendios y otras intervenciones del pasado.

En algunos valles encajados, condiciones biogeográficas excepcionales, permiten la permanencia de formaciones vegetales tipo laurisitiva relictas, lo que junto a los bosques dota a la zona de un indudable valor ambiental, y todo ello ha propiciado su inclusión en el Parque Natural de Los Alcornocales. Si bien es cierto que parte de estos espacios, que atesoran valores naturales equivalentes, no se han incluido en el Parque, por lo que es necesario considerar su protección.

### 2.3.6 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS Y CALIDAD AMBIENTAL

El análisis físico-ambiental del territorio algecireño termina integrando sistémicamente los diferentes elementos y procesos que lo conforman. Esta síntesis permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus características ambientales y de su respuesta ante la intervención humana. Dichas piezas territoriales se denominan Unidades Ambientales Homogéneas (UAH) y representan un instrumento esencial para emitir el diagnóstico medioambiental, pero también para ordenar adecuadamente el territorio y para valorar dicha ordenación en el pertinente Estudio de Impacto Ambiental.

Así pues las UAH son un nexo común al diagnóstico, a la ordenación y a la valoración ambiental posibilitando la interacción y la integración de la óptica ambiental preventiva en los trabajos de elaboración y redacción del Plan General.

#### DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se ha efectuado un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio de Algeciras.

La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos relevantes del medio fisicoambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales. Esta primera división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo, de que las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan.

Las singularidades específicas de dicho término originan una clara agregación territorial de diferentes espacios pero a un nivel macroescalar o microescalar. Quiere esto decir que se distinguen con escaso género de dudas las Grandes Unidades de Paisaje, escala 1:50.000, que concurren y están representadas en el término de Algeciras: Marismas, Vegas, Colinas, Espacio Edificado, Sierras y Piedemontes, Cerros Abruptos y Litoral.

Al mismo tiempo, a un nivel escalar micro, escala 1:15.000, también son claramente erceptibles sobre el terreno los ecotonos que limitan y diferencian las distintas unidades básicas territoriales. La exactitud con la que se yuxtaponen y superponen los elementos configuradores de las mismas es cuando menos destacada, de manera que cualquier espectador podría distinguir el mosaico de pequeños átomos espaciales que componen el territorio algecireño, por otro lado, bien delimitados por los usos tradicionales del suelo.

Sin embargo, ninguna de estas unidades fisicoambientales se adecúan ni a las necesidades del estudio ni a su operatividad. A la escala 1:15.000 las peculiaridades del medio físico de Algeciras, su extensión y su variabilidad, ha determinado la identificación de 32 UAH de diferentes tamaños pero en las que se ha intentado mantener un mismo nivel de varianza interclase e intraclase. Algunas de estas unidades presentan en su interior espacios donde quedan matizadas ciertas características de la unidad pero sin llegar a presentar una heterogeneidad tal como para formar por sí mismo una UAH, son los que se han llamado Subtipos. Algunos de los subtipos han servido para identificar espacios de interés ambiental que se representan en el mapa pertinente.

# MEMORIA GENERAL

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las UAH se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cobertura del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos del suelo, el paisaje, los procesos morfoedáficos y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

Las Unidades Ambientales Homogéneas identificadas en el término de Algeciras son las siguientes:

## FONDOS Y AGUAS LITORALES

1. Fondos y Aguas del Estrecho y Getares.
2. Fondos y Aguas de la Bahía

## LITORAL

3. Frente del Estrecho
4. Ensenada de Getares y de El Chinarral y Punta de San García.
5. Playa de El Rinconcillo.
6. Dunas del Palmones.

## MARISMAS DEL PALMONES

7. Paraje Natural "Marismas del Palmones"
8. Marismas No Protegidas del Palmones.

## ESPACIO URBANO.

9. Casco Histórico.
10. Núcleo de Algeciras.
11. Corona Urbana.
12. El Rinconcillo.
13. Los Pinos.
14. Getares-San García.
15. Puerto de Algeciras
16. Polígonos Industriales.
17. Núcleo de El Pelayo.
18. Comunidad de Getares.

## VEGAS Y RIBERAS.

19. Vegas del Palmones-Botafuegos y del Cobre.
20. Vegas del Pícaro-Marchenilla.
21. Riberas y Cursos Fluviales.
22. Alisedas del Río de la Miel.

## COLINAS.

23. Valle del Marchenilla.
24. Colinas de Botafuegos.
25. Bosques-islas.
26. Colinas Periurbanas.

## CERROS DEL ESTRECHO.

27. Acebuchales de los Cerros del Estrecho.
28. Pastizales y Matorrales Bajos de los Cerros del Estrecho.

## SIERRAS Y PIEDEMONTES.

29. Sierras.
30. Canutos.
31. Piedemontes.
32. Alcornocales de Solana.

## Descripción y Caracterización de las Unidades Ambientalmente Homogéneas:

La caracterización de las UAH se realiza de manera esquemática en forma de ficha. En esta ficha se recoge en diferentes tablas primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la Unidad y la adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta.

El modelo de ficha, que incorpora no sólo aspectos descriptivos sino también elementos de diagnóstico, permite incardinar el diagnóstico ambiental con la toma de decisiones, del que nacen las propuestas del Plan, y con la identificación y valoración de impactos, a seguir en el EsIA, puesto que se apuntan algunas de las variables a tener en cuenta a la hora de estudiar la respuesta de cada unidad ante las posibles afecciones inducidas por las determinaciones del Plan.

Los elementos del medio caracterizados para cada Unidad son los siguientes:

- DESCRIPCIÓN: Localización, Singularización, Dimensión (superficie de las UAH) y Subtipos si los hubiera.
- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA: Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes.
- HIDROLOGÍA: Tipo de drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua Semicontinuos, Acuíferos.
- VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS: Cubierta del Suelo y Grado de Cobertura, Vegetación Natural y Aprovechamientos. Se indica:
  - Con un asterisco (\*) las especies que son ENDÉMICAS;
  - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;
  - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;
  - Con doble subrayado las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Decreto 104/94, de 10 de mayo, por el que se establece el CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS;
  - Entre corchetes ([]) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES" por el Decreto 104/94, de 10 de mayo, por el que se establece el CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS;

# MEMORIA GENERAL

- FAUNA: Especies de la Fauna. Se indica:
  - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;
  - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL" por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS;

- PAISAJE: Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad.

- LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL: Se indican aquellas normas cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La legislación ambiental con afección generalizada se considera que incumben a la totalidad del territorio municipal. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:

#### ESTATAL

- Ley de 8 de junio de 1957 de Montes.
- Decreto 485/62 Reglamento de la ley de Montes
- Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley 7/85 de Bases de Régimen Local.
- Real Decreto 833/88 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto Legislativo 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/88 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

#### AUTONÓMICA

- Ley 7/94 de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95 de Reglamento Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 297/95 de Reglamento Calificación Ambiental.
- Decreto 74/96 de Calidad Reglamento del Aire.
- Decreto 153/96 de Reglamento Informe Ambiental.
- Ley del patrimonio histórico artístico
- Ley de incendios y prevención de incendios.

- CAPACIDAD DE USO: VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES): Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos de Contaminación de los Acuíferos (si hay Acuíferos) y Fragilidad/Calidad Visual; APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS: Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.

Aclaración de algunos términos utilizados en las fichas:

#### Clases de Pendientes:

Muy suaves	Menores del 3%	Suaves	Entre el 3 y el 10%
Moderadas	Del 10 al 20%	Pronunciadas	Del 20 al 30%
Fuertes	Del 30 al 50%	Muy fuertes	Mayores del 50%

Caza menor: Compuesta básicamente por conejo, *Oryctolagus cuniculus*, liebre, *Lepus capensis*, perdiz roja, *Alectoris rufa* y codorniz, *Coturnix coturnix*.

Flora y Fauna antropológica: Plantas y animales silvestres habituales en las proximidades del hombre y sus instalaciones (entre otros: Plantas.- *Avena spp.*, *Hordeum, spp.*, *Broma spp.*, *Diptotaxis spp.*, *Mercurialis spp.*, *Euphorbia spp.*; Animales.- Reptiles: *Tarentola mauritanica*, salamaguesa; Aves: *Ciconia ciconia*, cigüeña blanca, *Hirundo rustica*, golondrina, *Delichon urbica*, avión, *Apus apus*, vencejo, *Passer domesticus*, gorrión, *Sturnus vulgaris*, estornino pinto, *Turdus merula*, mirlo; Mamíferos: *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común, *Rattus norvegicus*, rata parda, *Mus musculus*, ratón común). La expresión "Larus spp., gaviotas" se refiere a las especies de láridos más comunes en la zona, es decir, *L. fuscus*, gaviota sombría, *L. cachinnans*, gaviota patiamarilla y *L. ridibundus*, gaviota reidora.

Riesgos de Inundación: Periodo de recurrencia.

Altos	menos de 100 años
Medios	Entre 100 y 500 años
Bajos	Más de 500 años

#### Clases de Calidad/Fragilidad Visual:

FRAGILIDAD		CALIDAD				
		BAJA				ALTA
		I	II	III	IV	V
BAJA	I	5			2	
I	II	4			3	
	III					
	IV					
	V					
ALTA	V				1	

- Clase 1: UAH con Alta calidad y Alta fragilidad visual.
- Clase 2: UAH con Alta calidad y Baja fragilidad visual.
- Clase 3: UAH con calidad Alta o Media y fragilidad visual Variable.
- Clase 4: UAH con Baja calidad y fragilidad visual Media o Alta.
- Clase 5: UAH con Baja calidad y Baja fragilidad visual.

# MEMORIA GENERAL

## ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS:

Como se indicó más arriba, las fichas de caracterización de las UAH contienen, además de una descripción de los aspectos más relevantes de cada UAH, un diagnóstico de las mismas, expresado en el último cuadro, que refleja la valoración realizada en términos de vulnerabilidad, riesgos y limitaciones, y de aptitud/adecuación de los usos.

La determinación de la Calidad Ambiental, que ha de entenderse como los méritos que cada una de dichas unidades posee para ser protegida de la transformación, de las distintas UAH completa dicho diagnóstico físico-ambiental.

La valoración de la calidad ambiental de las UAH se ha establecido a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, fragilidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades.

En pro de una valoración sistemática de la calidad ambiental de las diferentes UAH se han establecido diez categorías de valoración de cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las cinco clases de Calidad que se han fijado para el término de Algeciras.

De esas diez categorías, nueve se corresponden con aspectos del medio físicoambiental y la última con el nivel de aprecio social:

- Fragilidad.
- Singularidades.
- Exposición.
- Suelo.
- Hidrología Superficial.
- Hidrogeología.
- Vegetación
- Fauna
- Paisaje.
- Significación social.

El procedimiento seguido se divide en tres fases.

### I FASE: Determinación de los Coeficientes de Ponderación:

Se establecen los coeficientes de ponderación de cada categoría en función de la Unidad de Paisaje (UP, en adelante) donde se integren las distintas UAH. Se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de cada UP el valor de 100. Así, en ninguna UP se supera dicho valor habiendo una bastante por debajo de este límite. Para la asignación de los coeficientes se fija como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. La asunción de dicho marco se justifica por el hecho de que se aplica una legislación de ámbito autonómico y por que es un entorno conocido por el equipo que efectúa la valoración reuniendo a su vez un patrimonio físicoambiental lo suficientemente importante y variado como para posibilitar la comparación y la valoración.

Los coeficientes de ponderación obtenidos son los del cuadro siguiente. Como se aprecia en la matriz existen cuatro UP de gran valor ambiental cuales son: las Sierras y Piedemontes, Marismas del Palmones, Fondos y Aguas Litorales y el Litoral, lo que viene a reafirmar el indudable patrimonio natural y ambiental con que cuenta el municipio de Algeciras y su gran diversidad fisiográfica, ya que reúne unidades muy distintas entre sí, sirvan de ejemplo las propias Sierras y el Litoral. Una gran

porción de estas UP están incluidas dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, Sierras y Marismas del Palmones, mientras que otras carecen de figuras específicas de protección, estando únicamente su conservación garantizada por medio de la legislación sectorial más genérica, Dominio Público Marítimo Terrestre, Hidráulico y Directrices del Litoral de Andalucía. Hay Otras dos UP que sin llegar a ser excepcionales sí han de considerarse de interés ambiental, estas son los Cerros del Estrecho y las Vegas y Riberas Fluviales.

MATRIZ CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	Fra.	Sin.	Exp.	Suelo	H.Sup.	H.Sub.	Veg.	Fauna	Pai.	S.So.	TOTAL
FONDOS Y AGUAS LITORALES	13	11	11	0	15	0	12	13	11	11	96
LITORAL	15	18	8	1	2	4	13	16	13	7	99
MARISMAS DEL PALMONES	16	20	7	1	10	2	9	18	11	4	108
ESPACIO URBANO	2	4	12	1	1	1	3	1	3	15	40
VEGAS Y RIBERAS	13	9	8	5	9	4	14	13	9	5	80
COLINAS	14	7	11	4	4	2	7	8	9	5	70
CERROS DEL ESTRECHO	14	16	6	3	8	1	13	14	12	4	91
SIERRAS Y PIEDEMONTES	14	15	6	2	9	2	18	16	12	6	100

Frag.= Fragilidad  
Sin.= Singularidad  
Exp.= Exposición  
H.Sup.= Hidrología Superficial  
H.Sub.= Hidrología Subterránea  
Veg.= Vegetación  
Pai.= Paisaje  
S. So.= Significación Social

Finalmente las Colinas y, a cierta distancia, el Espacio Urbano son las dos UP menos valoradas ambientalmente dada la intensa transformación que significa la producción del espacio urbano, en el segundo caso, y las afecciones por actividades urbanas marginales -canteras, vertederos, cementerios de coches, etc- que ha sufrido un espacio tradicionalmente dedicado a pastos, en el segundo lugar, lo que ha significado la práctica desaparición de los estratos arbóreos y arbustivos de este ámbito, la consiguiente simplificación de los ecosistemas de la unidad y, en definitiva, graves incidencias ambientales y paisajísticas.

### II FASE: Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en cada UAH:

Para calcular el valor intrínseco, o valor de calidad individual del factor considerado, se ha efectuado una valoración de 0 a 10 de cada elemento en cada unidad. El examen se realiza de manera interna y el referente en este caso es el conjunto del territorio estudiado, el término de Algeciras, estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.

### III FASE: Obtención de las Unidades de Calidad Ambiental de Cada UAH y Clases de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integre la UAH en cuestión. El resultado de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una determinada UAH se suman obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental. Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10.

MEMORIA  
GENERAL

Por último, tras la obtención de las UCA de todas las UAH del término de Algeciras se hacen corresponder con las 6 Clases de Calidad Ambiental, y se representan cartográficamente en el Mapa de Calidad Ambiental, para poder apreciar su distribución espacial.

En la siguiente matriz se presenta el resultado de la valoración.

MATRIZ CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE CALIDAD AMBIENTAL											
	Fra.	Sín.	Exp.	Suelo	H.Sup.	H.Sub.	Veg.	Fauna	Paí.	S. So.	TOTAL
<b>FONDOS Y AGUAS LITORALES</b>	13	11	11	0	15	0	12	13	11	11	97
Fondos y aguas del Estrecho y Getares	10	10	8	0	10	0	10	10	10	6	904
Fondos y aguas de la Baña	6	6	10	0	6	0	4	4	4	8	576
<b>LITORAL</b>	15	18	8	1	2	4	13	16	13	7	97
Frente del Estrecho	10	9	5	3	3	2	9	10	10	5	811
Ereñada de Getares y del Clinaral y P. de San García	8	7	9	1	3	2	4	4	8	7	602
Playa de El Rincónillo	7	7	10	0	0	1	1	3	7	6	509
Dunas del Palmones	10	10	9	2	1	5	8	8	10	3	809
<b>MARISMAS DEL PALMONES</b>	16	20	7	1	10	2	9	18	11	4	98
Paraje Natural 'Marismas del Palmones'	10	10	6	2	10	2	9	10	10	6	903
Marismas no protegidas	10	9	10	3	9	1	8	9	9	4	854
<b>ESPACIO URBANO</b>	2	4	12	1	1	1	3	1	3	15	43
Casco Histórico	6	6	9	0	0	1	0	0	6	9	298
Núcleo de Algeciras	0	0	6	0	0	1	0	0	1	8	196
Corona Urbana	0	1	5	0	2	2	1	1	1	6	165
El Rincónillo	5	3	7	1	0	5	4	2	3	6	225
Los Pinos	5	4	6	1	1	5	6	3	3	5	210
Getares-San García	1	1	6	0	0	1	0	2	3	7	195
Puerto de Algeciras	0	4	9	0	0	0	0	0	1	10	277
Polígonos Industriales	0	0	6	0	0	2	1	2	1	7	187
Núcleo de El Pelayo	2	3	7	3	3	0	7	5	4	5	219
Comunidad de Getares	2	1	3	2	0	0	5	6	4	3	124
<b>VEGAS Y RIBERAS</b>	13	9	8	5	9	4	14	13	9	5	89
Vegas del Palmones-Botafuegos	3	4	6	5	5	6	2	4	7	6	390
Vegas del Picaro-Marchenilla	9	7	6	6	5	6	7	8	9	6	640
Riberas y Cursos Fluviales	10	7	7	4	10	6	9	9	10	6	746
Miñadas del Río de La Miel	10	10	8	4	10	6	10	10	10	6	808
<b>COLINAS</b>	14	7	11	4	4	2	7	8	9	5	71
Valle del Marchenilla	8	5	9	4	4	0	6	8	8	5	481
Colinas de Botafuegos	8	5	6	4	5	2	5	6	8	4	428
Bosques Mas	10	9	10	4	4	0	10	9	10	5	602
Colinas periurbanas	3	2	10	4	4	2	5	3	4	4	317
<b>CERROS DEL ESTRECHO</b>	14	16	6	3	8	1	13	14	12	4	91
Acebuchales de los C. del Estrecho	8	8	6	4	6	1	9	8	8	4	678
Parizales y matorrales bajos de los C. del Estrecho	6	6	6	4	6	1	9	8	8	3	614
<b>SIERRAS Y PIEDEMONTES</b>	14	15	6	2	9	2	18	16	12	6	100
Sierras	8	9	6	4	7	3	9	10	10	6	838
Canutos	10	10	5	2	10	1	10	10	10	6	912
Piedemontes	7	6	6	4	3	2	6	6	6	7	581
Matorrales de solana	9	9	7	5	5	2	9	9	9	7	818

Fra. Sín. Exp. Suelo H.Sup. H.Sub. Veg. Fauna Paí. S. So. TOTAL

Exp.	Exposición
Sín.	Singularidad
Fra.	Fragilidad
H.Sub.	Hidrología Subterránea
H.Sup.	Hidrología Superficial
Veg.	Vegetación
Paí.	Países
S. So.	Socioeconómico Social

Clase 5	= 0 a 200
Clase 4	= 200 a 400
Clase 3	= 400 a 600
Clase 2	= 600 a 800
Clase 1	= 800 a 900
Clase s	= 900

# MEMORIA GENERAL

## Unidades Ambientales Homogéneas

- FONDOS Y AGUAS LITORALES
  - FONDOS Y AGUAS DEL ESTRECHO Y GETARES
  - FONDOS Y AGUAS DE LA BAHIA
- LITORAL
  - FRENTE DEL ESTRECHO
  - ENSENADA DE GETARES Y DE EL CHINARRAL Y PUNTA DE SAN GARCIA
  - PLAYA DEL RINCONCILLO
  - DUNAS DEL PALMONES
- MARISMAS DEL PALMONES
  - PARQUE NATURAL "MARISMAS DEL PALMONES"
  - MARISMAS NO PROTEGIDAS DEL PALMONES
- ESPACIO URBANO
  - CASCO HISTORICO
  - NUCLEO DE ALGECIRAS
  - CORONA URBANA
  - EL RINCONCILLO
  - LOS PINOS
  - GETARES-SAN GARCIA
  - PUERTO DE ALGECIRAS
  - POLIGONOS INDUSTRIALES
  - NUCLEO DE EL PELAYO
  - COMUNIDAD DE GETARES
- VEGAS Y RIBERAS
  - VEGAS DEL PALMONES-BOTAFUEGOS Y DEL COBRE
  - VEGAS DEL PICARO-MARCHEÑILLA
  - RIBERAS Y CURSOS FLUVIALES
  - ALISENAS DEL RIO DE LA MIEL
- COLINAS
  - VALLE DEL MARCHEÑILLA
  - COLINAS DE BOTAFUEGOS
  - BOSQUES-ISLAS
  - COLINAS PERIURBANAS
- CERROS DEL ESTRECHO
  - ACEBUCHALES DE LOS CERROS DEL ESTRECHO
  - PASTIZALES Y MATORRALES
  - BAIOS DE LOS CERROS DEL ESTRECHO
- SIERRAS Y PEDEMONTES
  - SIERRAS
  - CANITOS
  - PEDEMONTES
  - ALCORONCALES DE SOLANA

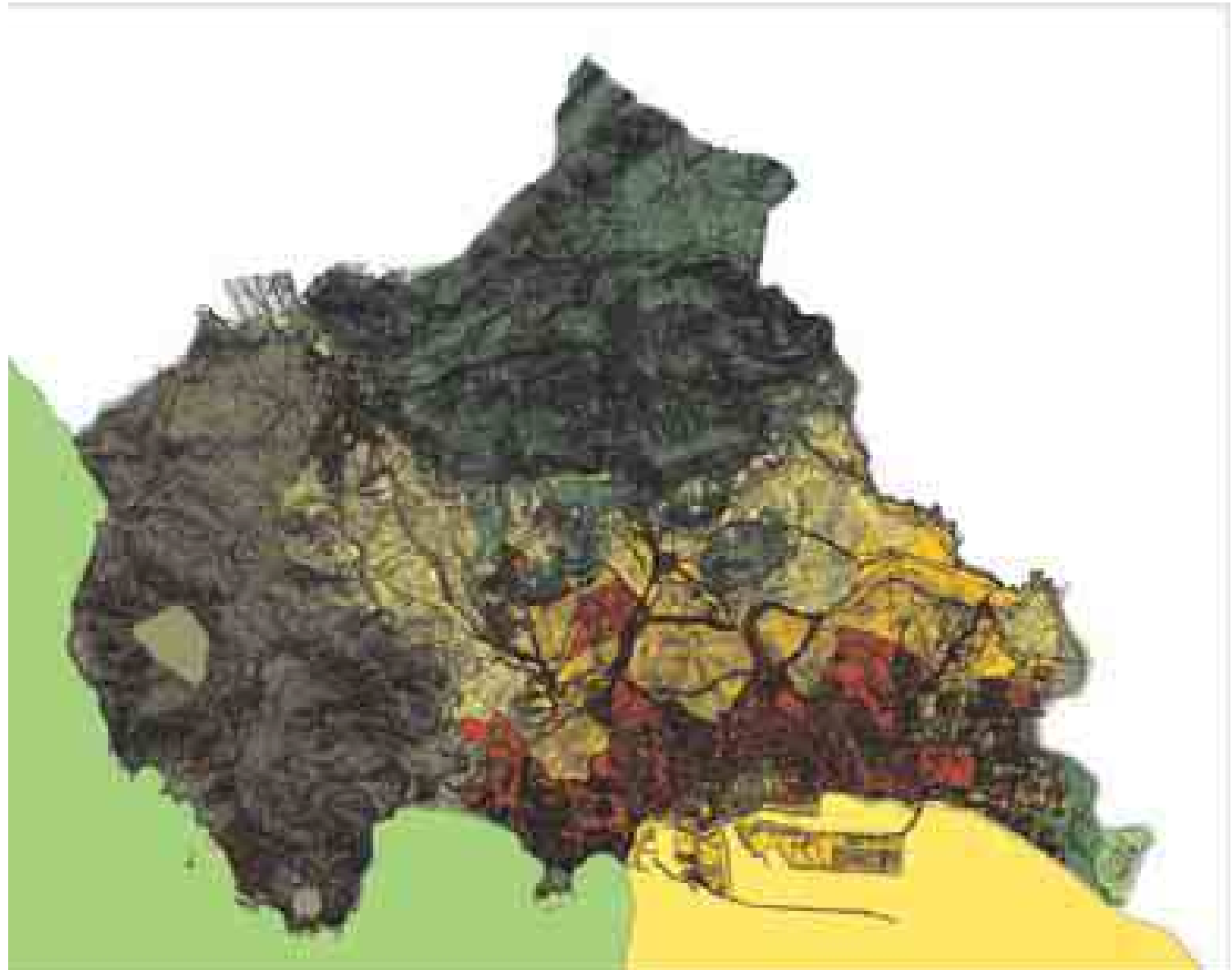


# MEMORIA GENERAL

## Calidad Ambiental

### CLASES DE CALIDAD AMBIENTAL

-  CLASE SINGULAR
-  CALIDAD MUY ALTA
-  CALIDAD ALTA
-  CALIDAD MEDIA
-  CALIDAD BAJA
-  CALIDAD MUY BAJA





# MEMORIA GENERAL

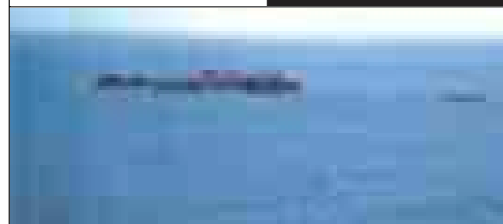
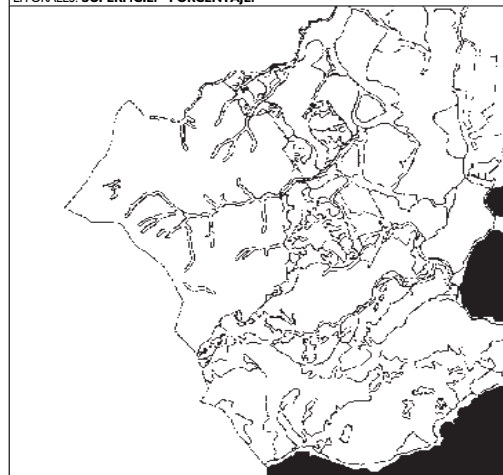
## UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS. FICHAS

UAH Nº 01 FONDOS Y AGUAS DEL ESTRECHO Y GETARES

### DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** MEDIO MARÍTIMO LITORAL SOPORTE DE COMUNIDADES MUY ESTRUCTURADAS Y DE ALTO VALOR AMBIENTAL, DADA LA GRAN BIODIVERSIDAD QUE POSEEN Y LA PRESENCIA DE NUMEROSAS ESPECIES RARAS. **SUBTIPOS:** AGUAS LIBRES, FONDOS DÜROS, FONDOS BLANDOS, PRADERAS DE FANERÓGAMAS MARINAS.

**LOCALIZACIÓN:** SUII-SURESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP FONDOS Y AGUAS LITORALES. **SUPERFICIE:-- PORCENTAJE:--**



### GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARENAS Y GRAVAS DEL CUATERNARIO.  
**MATERIAL MINORITARIO:** FLYSCH MARGOGOSO-ARENISOSO-MICACEO DE LA UNIDAD ALGECIRAS-LOS NOGALES.  
**MORFOLOGÍA:** ESTRECHA PLATAFORMA CONTINENTAL SEGUIDA A CONTINUACIÓN POR EL TALUD, YA EN EL BORDE DE LA UNIDAD.  
**ALTURAS Y PENDIENTES:**  
**PROCESOS:** DESPLAZAMIENTOS GRAVITACIONALES Y POR LAS CORRIENTES DE PROFUNDIDAD DE LOS SEDIMENTOS.  
**TIPOS DE SUELOS:** AUSENTES. SÓLO SEDIMENTOS.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENTE.  
**CLASE AGROLÓGICA:** AUSENCIA DE SUELOS.

### HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** --  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** --  
**SUPERFICIAL:** -- **SUBTERRÁNEA:** --  
**CURSOS DE AGUA:** --

### VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

**CUBIERTA DEL SUELO:** --

**APROVECHAMIENTOS:** NAVEGACIÓN COMERCIAL, PESCA Y USOS NAÚTICOS-DEPORTIVOS.

**VEGETACIÓN NATURAL:**  
FORMACIÓN: Fanerogamas asociadas a fondos blandos y comunidades algales de sustratos duros.  
ESPECIES: ALGAS: FITOPLANCTON; *Laminaria ochroleuca*, *Saccorhiza polyschides*, *Cytoseira usneoides*, *Asparagopsis armata*, *Cladostephus spongiosus*, *Caralina elongata*, *Dictyota dichotoma*, *Ceramium rubrum*, *Lithophyllum incrustans*, *Fucus spiralis*, *Halopteris scoparia*, *Jania rubens*, *Mesopyllum lichenoides*, *Placanium cartilagineum*, *Ulva rigida*, *Enteromorpha ramulosa*, *E. prolifera*; FANERÓGAMAS: *Cymodocea nodosa*, porroo.

**FAUNA:**  
ZOOPLANCTON; ESPONJAS: *Aplysilla rosea*, *Cliona rothensis*; CNIDARIOS: *Actinia equina*, *Lovenella clausa*; MOLUSCOS: *Tapes decussatus*, almeja fina, *Alvania* spp., *Cingula amabilis*, *Gibberula philippii*, *Mitrella maldonadoi*, *Murex* spp. *Littorina rudis*, *Chamodaris purpurea*, *Aplysia punctata*, *Chlamys varia*, *Callista chione*, *Pecten maximus*, *Tellina fabula*, *Leptochiton algeriensis*; POLIQUETOS: *Capitonomastus minimus*, *Eulalia* spp., *Naereis laevigata*; CRUSTACEOS: *Cithamalus stellatus*, *Acasta spongites*, *Palaemon elegans*, *quisquilla*, *Pisa tetraedon*, *Nebalia bipes*, *Janira maculosa*, *Caprella grandimana*; EQUINODERMOS: *Antenedon bifida*, *Paracentrotus lividus*, *Arbacia lixula*, erizos, *Marthasterias glacialis*, estrella, *Ophioderma longicauda*; ASCIDIAS: *Phallusia fumigata*, *Polysincraton lacazei*; PECES: *Solea senegalensis*, lenguado, *Mugil cephalus*, lisa, *Dicentrarchus labrax*, lubina, *Diplodus* spp., sargos, *Sparus aurata*, dorada; AVES: *Pandion haliaetus*, águila pescadora, *Anthya nyroca*, porrón pardo, *Larus* spp., gaviotas, *L. genei*, gaviota picofina, *Sterna sandvicensis*, charrán patinegro, *Chlidonias niger*, fumarel común, *Phalacrocorax carbo*, cormorán grande, *Sula bassana*, alcatraz; MAMÍFEROS: *Delphinus delphis*, delfín común.

### PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** AUSENTES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PECIOS POR DETERMINAR.

### PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE DEFINIDO POR LA PRESENCIA DEL MAR. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL. LA POTENCIA DEL MAR EJERCE SU INFLUENCIA DETERMINANTE SOBRE LA NATURALIDAD DEL ESPACIO. EL USO RECREATIVO Y LA PRESENCIA DE EMBARCACIONES NAÚTICO/DEPORTIVAS, PESQUERAS Y, SOBRE TODO, COMERCIALES MATIZAN SU NATURALIDAD.

### LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**  
RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATALOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS,  
**AUTONÓMICA:**  
D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.

### CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**  
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** COTA CER0, OCEANO ATLÁNTICO-MAR MEDITERRÁNEO.  
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. MODERADOS EN LA LÍNEA DE COSTA.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS LITORALES:** MEDIOS. INTENSO HIDRODINAMISMO PERO ALTA FRAGILIDAD.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ELEVADA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**  
**APTITUD/VOCACIÓN:** USOS PESQUEROS, NAÚTICO-DEPORTIVOS, NAUTICO-COMERCIALES, TURÍSTICOS Y DE CONSERVACION-PROTECCIÓN.

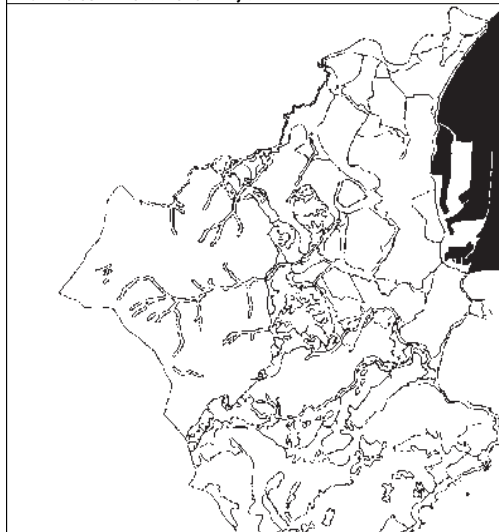
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS EN GENERAL, CON ACTUACIONES PUNTUALES MUY IMPACTANTES COMO LA EXTRACCIÓN DE ARENAS PARA LOS RELLENOS PORTUARIOS. SE ECHA EN FALTA SU INCORPORACIÓN A LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA DADA LA INDISCUTIBLE SINGULARIDAD AMBIENTAL DE LA UNIDAD.

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 02 FONDOS Y AGUAS DE LA BAHÍA

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** MEDIO MARÍTIMO LITORAL CARACTERIZADO POR EL PREDOMINIO DE LOS FONDOS BLANDOS, HIDRODINAMISMO MÁS ATENUADO QUE EN LA UNIDAD ANTERIOR Y SOMETIDO CIERTAS ALTERACIONES ANTRÓPICAS.  
**SUBTIPOS:** AGUAS LIBRES; FONDOS Duros; FONDOS Blandos.  
**LOCALIZACIÓN:** ESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP FONDOS Y AGUAS LITORALES. **SUPERFICIE:--PORCENTAJE:--**



**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDUFOLOGÍA**

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARENAS, FANGOS DEL CUATERNARIO.  
**MATERIAL MINORITARIO:** AFLORAMIENTOS ROCOSOS DEL CUATERNARIO.  
**MORFOLOGÍA:** PLATAFORMA CONTINENTAL DE SUEVE PENDIENTE ORIENTADA HACIA EL INTERIOR DE LA BAHÍA.  
**ALTURAS Y PENDIENTES:** COTA CER0. PENDIENTES SUAVES E ISOBATAS SENSIBILMENTE PARALELAS A LA COSTA.  
**PROCESOS:** DINAMICA LITORAL. DESPLAZAMIENTOS DE LOS SEDIMENTOS POR CORRIENTES Y MAREAS.  
**TIPOS DE SUELOS:** AUSENTES. SÓLO SEDIMENTOS.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** AUSENTE.  
**CLASE AGROLÓGICA:** AUSENCIA DE SUELOS.

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** --  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** --  
**SUPERFICIAL:** --  
**CURSOS DE AGUA:** --

**VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS**

**CUBIERTA DEL SUELO:** --

**APROVECHAMIENTOS:** INTENSA NAVEGACIÓN COMERCIAL, PESCA Y USOS NAÚTICOS-DEPORTIVOS.

**VEGETACIÓN NATURAL:**

**FORMACIÓN:** Comunidades algales asociadas a fondos duros.  
**ESPECIES:** ALGAS: FITOPLANCTON: *Dyctiota divaricata*, *Enteromorpha intestinalis*, *Gelidium latifolium*, *Jania rubens*, *Codium bursa*, *Cytoseira uscionides*, *Corallina elongata*.

**FAUNA:**

**ZOOPLANCTON:** ESPONJAS: *Hymedesmia versicolor*, *Cliona celata*, CNIDARIOS: *Anemonia sulcata*, *Cavemillaria pusilla*, MOLUSCOS: *Aporrhais pespelicani*, *pie de pelicano*, *Cerithium vulgatum*, *Astraea rugosa*, *peonza rugosa*, *Littorina neritoides*, *Retusa semisulcata*, *Abra alba*, *Cerastoderma glaucum*, *Donax spp.*, coquinas de arena, *Tapes decussatus*, almeja fina, *Leptochiton algeriensis*; POLIQUETOS: *Capitella capitata*, *Eunice pennata*, *Nereis spp.*; CRUSTÁCEOS: *Megalalanus tulpiformis*, *Diogenes pugilator*, *Macropodia spp.*, *Porcellana platycheles*; BRIOZOOS: *Chorizopora brongiartii*;  
**EQUINODERMOS:** *Amphiuira chiojei*, *Cidaris cidaris*, *Echinaster sepositus*, *Holothuria tubulosa*; *Paracentrotus lividus*, erizo; PECES: *Mugil spp.*, *Liza spp.*, *lisas*, *Solea senegalensis*, lenguado, *Diplodus spp.*, sargos; AVES: *Larus spp.*, *gaviotas*.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:** AUSENTES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** PECIOS POR DETERMINAR.

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE DEFINIDO POR LA PRESENCIA DEL MAR.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE SEMINATURAL. EL CONSTANTE TRASIEGO DE EMBARCACIONES, SIEMPRE EN ESCENA, QUE TIENEN SU ORIGEN/DESTINO EN LOS PUERTOS DE LA BAHÍA, PARTICULARMENTE EN EL DE ALGECIRAS, RESTA NATURALIDAD A LA UNIDAD. LOS FONDOS, ASÍ MISMO, ESTÁN ALTERADOS POR LA PRESIÓN DE LAS INSTALACIONES Y OBRAS PORTUARIAS.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**

RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, LEY 27/92 DE PUERTOS DEL ESTADO Y DE LA MARINA MERCANTE, LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS.

**AUTONÓMICA:**

D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.

**CAPACIDAD DE USO**

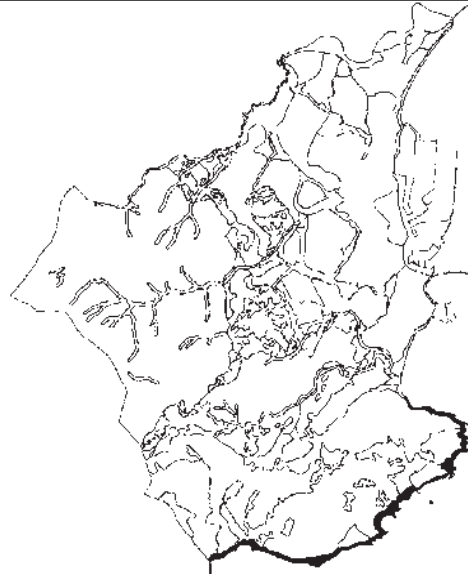
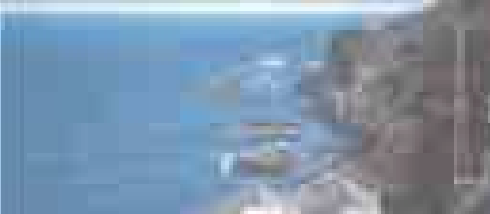
**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** COTA CER0, MAR MEDITERRÁNEO.  
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. EXPUESTA A FENÓMENOS DE ORIGEN ATMOSFÉRICO.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS LITORALES:** ELEVADOS.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ELEVADA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.

**APTITUD/VOCACIÓN:** USOS NAÚTICO-COMERCIALES, PESQUEROS, NAÚTICO-DEPORTIVOS Y TURÍSTICOS.

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** LA BUENA ADECUACIÓN PARA EL CONJUNTO DE LOS USOS QUE SOPORTA SE VE DEBILITADA POR LA GESTIÓN NO SIEMPRE IDÓNEA DE LOS MISMOS. LA EXTRACCIÓN DE ARENAS Y LOS RELLENOS PORTUARIOS HAN CAUSADO UNA DEGRADACIÓN NOTABLE DE LOS FONDOS, ASÍ COMO LOS VERTIDOS SIN DEPURAR, DESDE TIERRA Y DESDE LOS BUQUES, SON FUENTE DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS LITORALES. LOS MUELLES Y ESPIGONES DEL PUERTO DE ALGECIRAS HAN MODIFICADO LA DINAMICA LITORAL REDUCIENDO EL HIDRODINAMISMO Y ORIGINANDO PERTURBACIONES EN EL EQUILIBRIO DINÁMICO DE LAS UNIDADES LITORALES.

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 03	FRENTE DEL ESTRECHO
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> COSTA ESTRUCTURAL SOBRE EL FLYSCH MARGOSO-ARENISCOSO-MICACEO DONDE SE SUCEDEN ENSEÑADAS, CALAS Y PLAYAS DE CANTOS EN LA DESEMBOCADURA DE LOS ARROYOS CON ACANTILADOS Y ACANTILADOS CON PLATAFORMA DE ABRASIÓN Y QUE CONSTITUYEN LA BASE DE BIOCENOSIS MUY ESPECIALIZADAS Y RESTRINGIDAS. <b>SUBTIPOS:</b> INTEGRADO POR PLAYAS, CALAS Y ENSEÑADAS, Y EL CONSTITUIDO POR ACANTILADOS Y PLATAFORMAS DE ABRASIÓN.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> SUR SURESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP LITORAL.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> 1,1 Km<sup>2</sup>. <b>PORCENTAJE:</b> 1,3 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDUFOLOGÍA</b>					
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> FLYSCH MARGOSO-ARENISCOSO-MICACEO DE LA UNIDAD ALGECIRAS-LOS NOGALES.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARENAS Y CANTOS DEL CUATERNARIO EN ENSEÑADAS.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> SUCESIÓN DE TRAMOS DE ACANTILADO CON Y SIN PLATAFORMA CON PEQUEÑAS PLAYAS Y CALAS.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 0 Y 50 m. PENDIENTES SUAVES Y MUY FUERTES.</p> <p><b>PROCESOS:</b> DINÁMICA LITORAL DENUDATIVA. PUNTUALMENTE ACUMULATIVA.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> LITOSOLES Y ARENOSOS.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> SE IMPONE LA EROSIÓN Y LA INESTABILIDAD DEL SUSTRATO.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROBIOLÓGICO.</p>					
<b>HIDROLOGÍA</b>					
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> DESEMBOCADURA DE PEQUEÑOS ARROYOS.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SUPERFICIAL:</b></td> <td><b>SUBTERRÁNEA:</b></td> </tr> <tr> <td><b>CURSOS DE AGUA:</b></td> <td>SIN ACUÍFEROS.</td> </tr> </table> <p>DESEMBOCADURA DEL RÍO BOTIJA.</p>		<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA:</b>	<b>CURSOS DE AGUA:</b>	SIN ACUÍFEROS.
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA:</b>				
<b>CURSOS DE AGUA:</b>	SIN ACUÍFEROS.				
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>					
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> ESTRATO HERBÁCEO RALO Y SIN CUBIERTA VEGETAL. ÍNDICE DE COBERTURA 0-5 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> USOS DEPORTIVOS Y TURÍSTICOS ESPORÁDICOS.</p>					
<b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>					
<p>FORMACIÓN: Clase Critmo-limonietea; Asociación <i>Crucianetum maritimae</i>; Asociación <i>Agropyretum mediterraneum</i>.</p> <p>ESPECIES: LIQUENES: <i>Verrucaria maura</i>, <i>Lichia pygmaea</i>; FANERÓGAMAS: <i>Chenopodium multifidum</i>, <i>Halimione portulacoides</i>, <i>Suaeda vera</i>, <i>Achyranthes sicula</i>, <i>Corrigiola litoralis</i>, <i>Spergularia tangerina</i>, <i>Rumex tirsoides</i>, <i>Armeria hirta</i>, <i>Lotus creticus</i>, <i>Medicago marina</i>, <i>Ononis natrix</i> subsp. <i>ramosissima</i>, <i>Crucianella maritima</i>, <i>Astragalus baeticus</i>, <i>Eringium maritimum</i>, <i>Asclepia curassavica</i>, <i>Echium gaditanum</i>, <i>Gomphocarpus fruticosus</i>, <i>Calyptegia soldanella</i>, <i>Verbascum pseudocreticum</i>, <i>Linaria pedunculata</i>, <i>Calendula suffruticosa</i>, <i>Cyperus capitatus</i>, <i>Bromus macrantherus</i>, <i>Elymus farctus</i>, <i>Triplachne nitens</i>, <i>Ammophila arenaria</i>, <i>Narcissus gaditanus</i>, <i>Panocratum maritimum</i>, <i>Roruaea clusiana</i>, <i>Juncus maritimus</i>, junco marino, <i>Cakile maritima</i>, oruga marítima, <i>Glaucium flavum</i>, <i>Adormidera marina</i>, <i>Sporobolus pungens</i>, <i>Critmum maritimum</i>, hinojo marino, <i>Limonium marginatum</i>, <i>Asteriscus maritimus</i>, <i>Beta vulgaris</i>, <i>Asplenium billotti</i>, <i>Juniperus phoenicea</i> subsp. <i>turbinata</i>, sabinia negral, <i>Ranunculus gramineus</i>, <i>Achyranthes sicula</i>, <i>Loeflingia hispanica</i>, <i>Silene littorea</i> subsp. <i>littorea</i>, <i>Armeria macrophylla</i>*, <i>A. hirta</i> subsp. <i>hirta</i>*, <i>Limonium emarginatum</i>, [<i>Pteris incompleta</i>], <i>Lavatera mauritanica</i> subsp. <i>mauritanica</i>, <i>Reseda decursiva</i>, <i>Euphorbia baetica</i>*, [<i>Himenoanemum pseudoanthemis</i>*], <i>Trisetaria dufourei</i>*, <i>Periballia involucreta</i>*.</p>					
<b>FAUNA:</b>					
<p>ANFIBIOS: <i>Hyla meridionalis</i>, rana meridional. <i>Bufo bufo</i>, sapo; REPTILES: <i>Malpoca monspessulana</i>, culebra bastarda, <i>Acanthodactylus erythrurus</i>, lagartija colirroja, <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocellado, <i>Pezomachus olivus</i>, lagartija collarga, <i>Chalcides bedriagai</i>, eslizón ibérico, <i>C. chalcides</i>, eslizón tridáctilo; AVES: <i>Galeria cristata</i>, cogujada, <i>Haematopus ostralegus</i>, ostrero, <i>Hirundo rustica</i>, golondrina, <i>Larus spp.</i>, gaviotas, <i>Calidris alpina</i>, correlimos común, <i>C. canutus</i>, correlimos gordo, <i>C. ferruginea</i>, correlimos zarapatán, <i>Sterna albifrons</i>, charrancito, <i>S. sandvicensis</i>, charrán patinegro; MAMÍFEROS: <i>Rattus rattus</i>, rata negra.</p>					

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> POBLADO DE LA BALLENERA, TORRE DE PUNTA CARNERO, TORRE DE GETARES, CORTIJO DE LA HOYA, CASTILLO DEL TOLMO.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> YACIMIENTOS PÚNICOS.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE ESTRECHO Y COMPARTIMENTADO. DESTACA LA DIVERSIDAD ORIGINADA POR LOS DISTINTOS TIPOS DE CONTACTOS TIERRA/MAR. ESTÁ INMERSO EN EL PAISAJE CIRCUNDANTE DEFINIDO POR EL MAR Y EN EL QUE LOS CAMBIOS DEL ESTADO DE LA ATMÓSFERA INFRINGEN UNA NOTABLE VARIABILIDAD CROMÁTICA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE NATURAL. MANTIENE UN ALTO GRADO DE NATURALIDAD.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS,</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUSTRATO:</b> SON IMPORTANTES EN ACANTILADO Y MENORES EN LAS PLAYAS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> PRÁCTICAMENTE INEXISTENTES, PUNTUALES EN LOS FONDOS DE LOS BARRANCOS.</p> <p><b>RIESGOS LITORALES:</b> MUY ALTOS. REGRESIÓN DEL FRENTE ACANTILADO.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> NO VALORABLE.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 1: ALTA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN Y RECREATIVOS.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA. NO OBSTANTE, CABE PLANTEAR LA NECESIDAD DE SU INCORPORACIÓN A LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA DADO EL INDISCUTIBLE VALOR AMBIENTAL DE LA UNIDAD.</p>

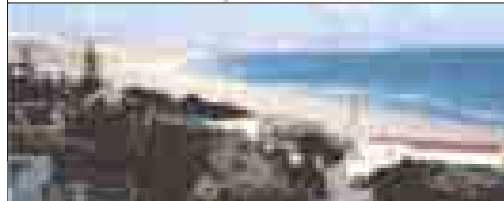
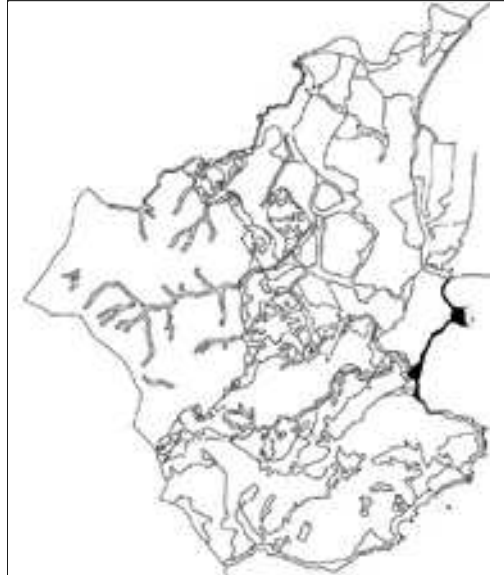
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 04 **ENSENADA DE GETARES Y DEL CHINARRAL Y PUNTA DE SAN GARCÍA**

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** TRAMO DE COSTA DE TRANSICIÓN CONSTITUIDO POR LAS ENSENADAS DE GETARES Y EL RODEO SEPARADAS POR LA PEQUEÑA PENÍNSULA DE SAN GARCÍA Y EN CONTACTO CON LOS DESARROLLOS URBANOS DEL NÚCLEO DE ALGECIRAS. **SUBTIPOS:** ENSENADA DE GETARES; PENÍNSULA DE SAN GARCÍA; CALA DE EL RODEO.

**LOCALIZACIÓN:** ESTE DEL TÉRMINO INCLUIDA EN LA UP LITORAL. **SUPERFICIE:** 0,3 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 0,35 %.



**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDUFOLOGÍA**

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.

**MATERIAL MINORITARIO:** FLYSH MARGOSO-ARENISOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO Y ARENAS Y CANTOS DEL CUATERNARIO.

**MORFOLOGÍA:** FORMAS DE ACUMULACIÓN LITORAL EN LAS ENSENADAS Y ACANTILADOS DE BAJA ALTURA SUBVERTICALES Y COLINA EN PENÍNSULA DE SAN GARCÍA.

**ALTURAS Y PENDIENTES:** DE 0 A 50 m. SUVES EN LAS ENSENADAS Y PRONUNCIADAS EN LOS ACANTILADOS.

**PROCESOS:** DINÁMICA LITORAL ACUMULATIVA EN LA ENSENADA DE GETARES Y DENUDATIVA EN LOS ACANTILADOS.

**TIPOS DE SUELOS:** LITOSOLES Y ARENOSOLES.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EDAFOGENESIS IMPEDIDA POR LOS PROCESOS LITORALES, INESTABILIDAD DEL SUSTRATO O EROSIÓN EN LOS ACANTILADOS.

**CLASE AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y SUBTERRANEO.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** PÍCARO-MARCHENILLA.

<b>SUPERFICIAL:</b> DESEMBOCADURA DEL RÍO PÍCARO-MARCHENILLA.	<b>SUBTERRANEA:</b> ACUÍFERO CUATERNARIO
--	---

**VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS**

**CUBIERTA DEL SUELO:** ESTRATO HERBÁCEO Y SIN CUBIERTA VEGETAL. ÍNDICE DE COBERTURA 0-5 %.

**APROVECHAMIENTOS:** RECREATIVOS Y TURÍSTICOS.

**VEGETACIÓN NATURAL**

**FORMACIÓN:** CLASES AMMOPHILETEA; CRITMO-LIMONIETEA; RUDERO-SECALIETEA. Asociación *Ononido variegatae-Linarietum pedunculatae*. Asoc. *Osyrioquadripartuae-juniperetumturbinateae*.

**ESPECIES:** *Cakile maritima*, *oruga maritima*, *Sporobolus pungens*, *Centaurea aspera* subsp. *scorpiurifolia*\*, *Asplenium sagittatum*, *Fumaria sepium*, *Chenopodium multifidum*, *Halimione portulacoides*, *Suaeda vera*, *Achyranthes sicula*, *Corrigiola litoralis*, *Spergularia tangerina*, *Armeria hirta*, *Pistorinia hispanica*, *Lotus creticus*, *Anthyllis hamosa*, *Medicago marina*, *Ononis broterana*\*, *Cytisus grandiflorus*, *Astragalus baeticus*, *Eringium maritimum*, *Cachrys libanotis*, *Asclepias curassavica*, *Gomphocarpus fruticosus*, *Calystegia soldanella*, *Echium gaditanum*, *Sideritis arboreascens*, *Callitriche lenisurca*, *Plantago macrorhiza*, *Scrophularia peregrina*, *Linaria pedunculata*, *Ambrosia maritima*, *Anthemis maritima*, *Senecio leucanthemifolius*, *Calendula suffruticosa*, *Rechardia gaditana*, *Carduus meoanthus*, *Centaurea sphaerocephala*, *Ruppia cirrhosa*, *Cyperus capitatus*, *Vulpia membranacea*, *Cutandia maritima*, *Rostaria salzmannii*, *Ammophila arenaria*, *Elymus farctus*, *Narcissus gaditanus*, *Panicum maritimum*, *Rorulea clusiana*, *Critium maritimum*, *Asteriscus maritimus*, *Osyris quadripartua*, *Juniperus turbinata*, *Ranunculus gramineus*, *Glaucium flavum*, *Silene littorea* subsp. *littorea*, *Lavatera maritima*, *Stauracanthus genistoides* subsp. *genistoides*\*, *Pteroccephalus intermedius*\*.

**FAUNA:**

**CRUSTÁCEOS:** *Orchestia mediterranea*, *Tylos sardaus*; **REPTILES:** *Acanthodactylus erythrurus*, *Igartia collaris*, *Psammodromus alpeius*, *Igartia collaris*, *Natrix natrix*, culebra de collar; **AVES:** *Larus spp.*, gaviotas, *Sterna sandvicensis*, charrán patinegro, *Chlidonias niger*, fumarel común, *Ardea cinerea*, garza real, *Calidris alba*, correlimos tridáctilo, *C. alpina*, correlimos común, *C. canutus*, correlimos gordo, *Arenaria interpres*, vuelvepiedras; **MAMÍFEROS:** *Rattus norvegicus*, rata parda, *Mus musculus*, ratón doméstico, *Pipistrellus pipistrellus* murciélago común.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:** RESTOS DEL FUERTE DE SAN GARCÍA DEL SIGLO XVII.

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** YACIMIENTOS DEL RODEO.

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE LITORAL, CON EL MAR COMO FONDO ESCÉNICO Y ELEMENTO PROTAGONISTA.

**GRADO DE NATURALIDAD:** A NIVEL DE DETALLE, PODRÍA CONSIDERARSE COMO UN PAISAJE NATURAL PERO SU INCLUSIÓN EN EL PAISAJE CIRCUNDANTE DOMINADO POR LA PRESENCIA DEL MEDIO URBANO, OBLIGA A DEFINIRLO COMO SEUDONATURAL.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**

RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATALOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS.

**AUTONÓMICA:**

D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.

**CAPACIDAD DE USO**

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** IMPORTANTES EN EL ACANTILADO Y MEDIOS EN LAS ENSENADAS.

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** MUY LIMITADOS A LA DESEMBOCADURA DEL PÍCARO-MARCHENILLA.

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS. EXPUESTA A FENÓMENOS DE ORIGEN ATMOSFÉRICO. REGRESIÓN DEL FRENTE ACANTILADO.

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** ALTO.

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ELEVADA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.

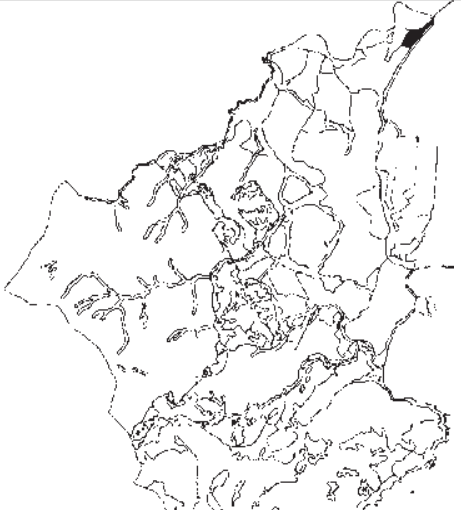
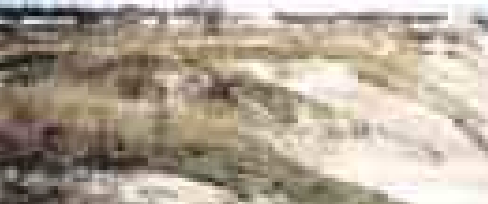
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 05	PLAYA DE EL RINCONCILLO
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> INTERFASE ENTRE LOS DOMINIOS MARÍTIMO Y TERRESTRE. ESTÁ ÍNTIMAMENTE RELACIONADA CON LA DINÁMICA LITORAL DE ACUMULACIÓN, CON COLONIZACIÓN ESPORÁDICA DE VEGETACIÓN XERÓFILA, Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE SE ENCUENTRA MUY INFLUIDA POR LAS ACTUACIONES ANTRÓPICAS.</p> <p><b>SUBTIPOS:</b> LA PLAYA PROPIAMENTE DICHA Y LOS PEQUEÑOS ACANTILADOS DE LA PUNTA DEL RINCONCILLO.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> OESTE NOROESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP LITORAL.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> 0,2 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,23%.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y IDAFOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS, ARENAS, CALACARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO Y ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" EL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> PLAYA, PEQUEÑOS ACANTILADOS.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 m A 15 m. PENDIENTES MUY SUAVES.</p> <p><b>PROCESOS:</b> MORFOGÉNESIS LITORAL SE SUCEDEN TRAMOS DE COSTA REGRESIVOS Y PROGRESIVOS. LAS ACTUACIONES EN EL LITORAL HAN MODIFICADO EL EQUILIBRIO DEL PERFIL DE LA COSTA.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> ARENOSILES.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EDAFOGÉNESIS IMPEDIDA POR LA MOVILIDAD DEL SUSTRATO ORIGINADA POR LA ACCIÓN DE LOS AGENTES MORFOGENÉTICOS LITORALES.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROBIOLÓGICO.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES.</p>	
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA</b>
<b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.	ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO.
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> HERBÁCEAS. ÍNDICE DE COBERTURA 0-5 %.</p>	
<p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> PESCA, USOS NAÚTICOS-DEPORTIVOS Y RECREATIVOS.</p>	
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL</b></p> <p>FORMACIÓN: CLASES AMMOPHILETEA; Alianza Glaucio-Cakilion.</p> <p>ESPECIES: <i>Ammophila arenaria</i>, barrón, <i>Cakile maritima</i>, oruga marítima, <i>Sporobolus pungens</i>, <i>Centaurea sphaerocephala</i>, <i>Lotus creticus</i>, <i>Otanthus maritimus</i>, <i>Chenopodium multifidum</i>, <i>Halimione portulacoides</i>, <i>Suaeda vera</i>, <i>Lotus creticus</i>, <i>Medicago marina</i>, <i>Ononis diffusa</i>, <i>Astragalus baeticus</i>, <i>Eringium maritimum</i>, <i>Echium arenarium</i>, <i>Ambrosia maritima</i>, <i>Cyperus capitatus</i>, <i>Pancretrium maritimum</i>, <i>Asteriscus maritimus</i>, <i>Ephedra fragilis</i>.</p>	
<p><b>FAUNA:</b></p> <p>CRUSTÁCEOS: <i>Orchestia mediterranea</i>, <i>Tylos sardous</i>; REPTILES: <i>Acanthodactylus erythrus</i>, lagartija collarroja, AVES: <i>Larus spp.</i>, gaviotas, <i>Sterna sandvicensis</i>, charrán patinegro, <i>Chlidonias niger</i>, fumarel común, <i>Ardea cinerea</i>, garza real, <i>Calidris alba</i>, correlimos tridáctilo, <i>C. alpina</i>, correlimos común, <i>C. canutus</i>, correlimos gordo, <i>Arenaria interpres</i>, vuelvepedras; MAMÍFEROS: <i>Rattus norvegicus</i>, rata parda, <i>Mus musculus</i>, ratón doméstico, <i>Pipistrellus pipistrellus</i> murciélago común.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE LITORAL, ABIERTO HACIA EL MAR Y TRANSVERSALMENTE, DEFINIDO POR LA LINEALIDAD DE LOS CONTACTOS TIERRA/MAR Y PLAYA/EDIFICACIONES.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> SEUDONATURAL. LAS CONSTRUCCIONES A PIE DE PLAYA Y LA FUERTE PRESENCIA DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS/ INDUSTRIALES CONVIERTEN A LA PLAYA EN UN REDUCTO DE NATURALIDAD.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUSTRATO:</b> ALTOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS.</p> <p><b>RIESGOS LITORALES:</b> ALTOS. REGRESIÓN DE LÍNEA DE COSTA Y DISMINUCIÓN DE LAS ARENAS.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I. ALTA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> TURÍSTICA-RECREATIVA Y PROTECCIÓN DE COSTAS.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> ADECUACIÓN DE LOS USOS RESEÑADOS, PERO CON IMPACTOS SEVEROS DERIVADOS DE LA OCUPACIÓN DE LA PLAYA POR LAS CONSTRUCCIONES Y DE LA RUPTURA DEL EQUILIBRIO DINÁMICO ORIGINADA POR LA INSTALACIONES PORTUARIAS ADYACENTES.</p>

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 06	DUNAS DEL PALMONES
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> RESTOS BIEN CONSERVADOS DEL CORDÓN DUNAR SOPORTE DE ECOSISTEMAS NATURALES SINGULARES, CON INTERESANTE DIVERSIDAD FISIOGRAFICA Y ECOLÓGICA, ANTAO O MUCHO MÁS EXTENDIDOS. <b>SUBTIPOS:</b> SISTEMA DUNAR: CORRALES.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> NOROESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP LITORAL. <b>SUPERFICIE:</b> 0.1 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,21%.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA</b>					
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO.  <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> --  <b>MORFOLOGÍA:</b> CORDÓN DUNAR CON SUCESIÓN DE DUNAS EMBRIONARIAS, DUNAS MÓVILES Y DUNAS FIJAS Y CORRALES PARALELOS A LA LÍNEA DE COSTA.  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 5 m. PENDIENTES MUY SUAVES.  <b>PROCESOS:</b> DOMINIO LITORAL CONTINENTAL, EROSIÓN, DESPLAZAMIENTO EÓLICO DE PARTÍCULAS Y FIJACIÓN POR LA VEGETACIÓN.  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> ARENOSOS.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EDAFOGÉNESIS INCIPIENTE CONTROLADA POR LA INESTABILIDAD DEL SUSTRATO Y LA EROSIÓN EÓLICA.  <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VOLOR AGROLÓGICO.</p>					
<b>HIDROLOGÍA</b>					
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> MIXTO CON PREDOMINIO DEL SUBTERRÁNEO.  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>SUPERFICIAL:</b></td> <td style="width: 50%;"><b>SUBTERRÁNEA</b></td> </tr> <tr> <td><b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.</td> <td>ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO.</td> </tr> </table>		<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA</b>	<b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.	ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO.
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA</b>				
<b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.	ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO.				
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>					
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> ESTRATO HERBÁCEO Y SUBARBUSTIVO. ÍNDICE DE COBERTURA 5-25 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> CONSERVACIÓN PROTECCIÓN. TURÍSTICOS BLANDOS.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL</b>  <b>FORMACIÓN:</b> Clase Ammophiletea; Clase Phragmitetea; Asociaciones: <i>Asparago-Rhamnetum oleoides</i>; <i>Rhamno-Cocciferetum</i>. <i>Lato-Ammophiletea</i>. <i>Sporobolo-Centauretum</i>. <i>Polygono-Tamaricetum</i> africanas.  <b>ESPECIES:</b> ALGAS: <i>Chara</i> spp.; FANERÓGAMAS: <i>Ammophila arenaria</i>, barrón, <i>Lotus creticus</i>, <i>L. collinus</i>, <i>L. arenarius</i>, <i>Anthyllis hamosa</i>, <i>Ononis diffusa</i>, <i>O. dentata</i>, <i>Eryngium maritimum</i>, <i>Malcomia littorea</i>, <i>Calystegia soldanella</i>, <i>Pinus pinea</i>, pino piñonero, <i>Carpobrotus edulis</i>, <i>Pancreatium maritimum</i>, <i>Medicago littoralis</i>, <i>Matthiola sinuata</i>, <i>M. tricuspidata</i>, <i>Euphorbia paralias</i>, <i>Reichardia gaditana</i>*, <i>Carpobrotus edulis</i>, <i>Helichrysum stoechas</i>, <i>Quercus coccifera</i>, coscoja, <i>Myrtus communis</i>, mirto, <i>Ephedra fragilis</i>, <i>Rhamnus lycioides</i>, <i>Typha domingensis</i>, <i>Potamogeton polygonifolius</i>, <i>Tamarix africana</i>, taraje, <i>Asclepias curassavica</i>, <i>Gomphocarpus fruticosus</i>, <i>Cachrys libanotis</i>, <i>Calystegia soldanella</i>, <i>Glaucium flavum</i>, <i>Armeria macrophylla</i>*, <i>A. hirta</i> subsp. <i>hirta</i>*, <i>Reseda decursiva</i>, <i>Euphorbia boetica</i>*, <i>Verbascum gaganeteum</i> subsp. <i>martinezii</i>*.</p> <p><b>FAUNA:</b>  <b>MOLUSCOS:</b> <i>Theba pisana</i>, caracol dunicola; <b>REPTILES:</b> <i>Acanthodactylus erytrurus</i>, lagartija colirroja, <i>Psammotromus algerus</i>, lagartija colilarga; <b>AVES:</b> <i>Burhinus oedicnemus</i>, alcaraván, <i>Upupa epops</i>, abubilla, <i>Galerida cristata</i>, cogujada común, <i>Saxicola torquata</i>, tarabilla común, <i>Eritacus rubecula</i>, petirrojo, <i>Cisticola juncidis</i>, buitrón, <i>Carduelis chloris</i>, verderón, <i>Serinus serinus</i>, verdicillo, <i>Acanthis cannabina</i>, pardillo común, <i>Turdus merula</i>, mirlo, <i>Vanellus vanellus</i>, avefría. <b>MAMÍFEROS:</b> <i>Oryctolagus cuniculus</i>, conejo.</p>					

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>	
<b>PAISAJE</b>	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE LITORAL. MEDIA-ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA EXTRÍNSECA.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE NATURAL.</p>	
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>	
<p><b>ESTATAL:</b>          LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS,  <b>AUTONÓMICA:</b>          O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.</p>	
<b>CAPACIDAD DE USO</b>	
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUSTRATO:</b> MEDIO-ALTO.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> MUY LIMITADO A LOS CORRALES.  <b>RIESGOS LITORALES:</b> MODERADOS.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> MUY ALTOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I: ALTA CALIDAD Y ALTA FRAGILIDAD VISUAL.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN Y USOS RECREATIVOS SIEMPRE QUE SU GESTIÓN TENGA COMO OBJETIVO PRIORIZAR LA SALVAGUARDIA DE LOS VALORES NATURALES.  <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> ADECUADOS. EXISTEN CONSTRUCCIONES SUBURBANAS SOBRE LA PARTE DEL CORDÓN DUNAR EN CONTACTO CON LA PLAYA DE EL RINCONCILLO, QUE DAN LUGAR A IMPACTOS SEVEROS.</p>	

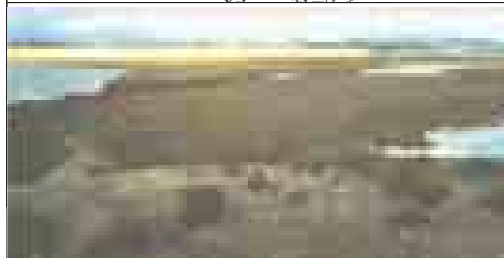
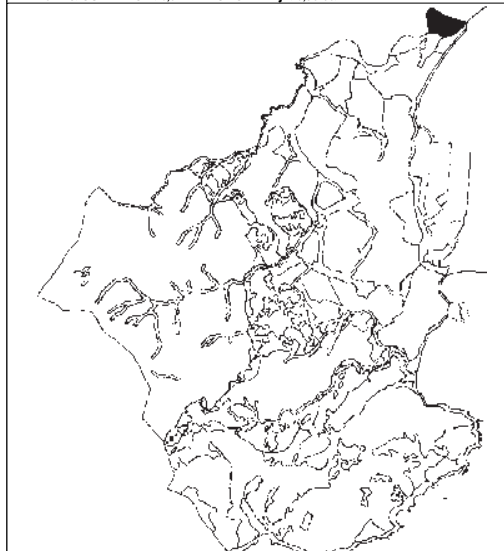
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 07	PARAJE NATURAL "MARISMAS DEL PALMONES"
-----------	--

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** MARISMA NATURAL BIEN CONSERVADA DELIMITADA POR LOS BRAZOS DE LA DESEMBOCADURA DEL RÍO PALMONES QUE CONSTITUYE UN HUMEDAL DE VITA. IMPORTANCIA PARA LA AVIFAUNA, EN ESPECIAL PARA LAS MIGRACIONES INTERCONTINENTALES. **SUBTIPOS:** FANGAL; ZAPAL; GRANDES CAJOS INTERMAREALES.

**LOCALIZACIÓN:** NORESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP MARISMAS DEL PALMONES. **SUPERFICIE:** 0,5 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 0,58 %.



## GEOLÓGIA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARCILLAS Y LIMOS DEL CUATERNARIO.  
**MATERIAL MINORITARIO:** ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS DEL CUATERNARIO.  
**MORFOLOGÍA:** TERRENO PRÁCTICAMENTE LLANO CON MICROTOPOGRAFÍA MUY CAMBIANTE, CON FORMAS DEL RELIEVE CARACTERÍSTICAS CAJOS Y ESTEROS.  
**ALTURAS Y PENDIENTES:** DE 0 A 2 m. PENDIENTES MUY SUAVES.  
**PROCESOS:** MORFOGÉNESIS LITORAL Y FLUVIO-MAREAL. SEDIMENTACIÓN-COLMATACIÓN.  
**TIPOS DE SUELOS:** SOLONCHAKS. SUELOS CON ALTO CONTENIDO EN SALES.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EDAFOGÉNESIS DETENIDA POR EL ALTO CONTENIDO SALINO, LA INUNDACIÓN Y POR LA ACUMULACIÓN DE SEDIMENTOS.  
**CLASE AGROLÓGICA:** CLASE 5: MARISMAS.

## HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** PALMONES.  
**SUPERFICIAL:** CURSOS DE AGUA: RÍO PALMONES Y CAJOS INTERMAREALES. **SUBTERRÁNEA:** PEQUEÑOS ACÚIFEROS PLIOCUATERNARIOS.

## VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

**CUBIERTA DEL SUELO:** PRADERA DE HALÓFITAS. ÍNDICE DE COBERTURA 50-75%.

**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN. PESCA Y MARISQUEO.

**VEGETACIÓN NATURAL**  
**FORMACIÓN:** Comunidades algales intermareales; Fanerógamas sumergidas; Vegetación helófila; Asociación *Salicornium frutescens*; Asociación *Haloschoenium juncea* acuti; Asociación *Inula crithmoides-Arthrocnemum macrostachy*.  
**ESPECIES:** ALGAS: *Enteromorpha intestinalis*, *Ulva rigida*; FANERÓGAMAS: *Zostera noltii*; *Zostera*, *Spartina maritima*, *espartina*, *Salicornia ramosissima*, *salicornia*, *Arthrocnemum fruticosum*, *Sarcocornia frutesca*, almajo salado, *S. perennis*, *sapina*, *Inula crithmoides*, *Halimione portulacoides*, *Limonium ferulaceum*, *Limoniastrum monopetalum*, *Sagina maritima*, *Suaeda maritima*, *sosa*, *Phragmites communis*, *Arundo donax*, *Limonium marginatum*, *Agropyron juncea*, *Scirpus holoschoenus*, *Juncus maritimus*, *J. acutus*, *J. effusus*, *juncos*, *Typha angustifolia*, *enea*, *Tamarix gallica*, *Potamogeton polygonifolius*, *Euphorbia medicagine*, *Anemone coronaria*, *Fumaria bastardi*.

**FAUNA:**  
**MOLUSCOS:** *Bittium reticulatum*, *Cylope pellucida*, *Ostrea edulis*, ostra; ANFIBIOS: *Hyla meridionalis*, rana meridional, *Pleurodeles waltj*, galipato, *Pelobates cultripes*, sapo de espuelas; REPTILES: *Clemmys caspica*, galápago leproso, *Natrix maura*, culebra viperina, *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Psammodromus algerius*, lagartija collarga, *Chalcides chalcides*, eslizón tridáctilo; AVES: *Milvus migrans*, milano negro, *Alcedo atthis*, martin pescador, *Anas acuta*, ánade rabudo, *Melanitta nigra*, negrón común, *Tadorna tadorna*, tarro blanco, *Fulica atra*, focha común, *Ardea cinerea*, garza real, *Egretta garzetta*, garceta común, *Ciconia ciconia*, cigüeña común, *Charadrius alexandrinus*, chorlito patinegro, *Charadrius subis*, chorlito chico, *Pluvialis obricaria*, chorlito dorado, *Haematopus ostralegus*, ostrero, *Larus spp.*, gaviotas, *Motacilla flava*, lavandera boyera, *Phoenicopsterus tubex*, flamenco, *Calidris alba*, correlimos tridáctilo, *C. alba*, correlimos común, *C. canutus*, correlimos gordo, *Calidris ferruginea*, correlimos zarapatín, *Gallinago gallinago*, agachadiza común, *Tringa totanus*, archibebe común, *Limosa limosa*, aguja colinegra, *Phylloscopus collybita*, mosquitero común, *Sterna albifrons*, charancito, *Sterna sandvicensis*, charrán patinegro, *Asio flammeus*, lechuza campestre, *Buteo buteo*, ratonero, *Milvus migrans*, milano negro, *Pandion haliaetus*, águila pescadora, *Phoenicurus ochurus*, colirrojo tizón, *Saxicola torquata*, tarabilla común, *Anas platyrhynchos*, ánade real, *Mergus serrator*, serreta mediana, MAMÍFEROS: *Rattus norvegicus*, rata parda, *Lutra lutra*, nutria, *Mustela nivalis*, comadreja.

## PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** AUSENTES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** AUSENTES.

## PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE LITORAL, ABIERTO Y PANORÁMICO CON ALTO GRADO DE VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA. FUERTE CONTRASTE CROMÁTICO Y TEXTURAL (AGUA, FORMACIONES VEGETALES, PRADERAS INUNDABLES, ETC.) SOMETIDA A LAS OSCILACIONES MAREALES.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL.

## LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECTACIÓN TERRITORIAL



**ESTATAL:**  
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS,  
**AUTONÓMICA:**  
O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.

## CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**  
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** COTA CERO, MAR MEDITERRÁNEO.  
**RIESGOS LITORALES:** ALTOS. EXPUESTA A FENÓMENOS DE ORIGEN ATMOSFÉRICO.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** MEDIOS. INTENSO HIDRODINAMISMO PERO ALTA FRAGILIDAD.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ALTA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**  
**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN EN GENERAL, CON DISFUNCIONES ORIGINADAS POR EL ARRASTRE DE SUSTANCIAS CONTAMINANTES POR EL PALMONES.

# MEMORIA GENERAL

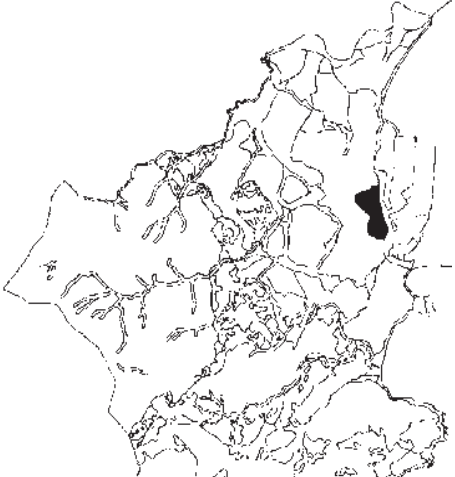

UAH Nº 08	MARISMAS NO PROTEGIDAS DEL PALMONES
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> MARISMAS ALTAS CON PEOR ESTADO DE CONSERVACIÓN QUE LA UAH ANTERIOR Y SOMETIDA A LA PRESIÓN DE LOS DESARROLLO URBANOS ESPONTÁNEOS Y AL ASENTAMIENTO DE USOS RESIDUALES, AÚN ASÍ ES SOPORTE DE HÁBITATS VALIOSOS. <b>SUBTIPOS:</b> ZAPAL, GRANDES CA? OS INTERMAREALES.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> NORESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP MARISMA DEL PALMONES. <b>SUPERFICIE:</b> 0,5 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,59 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IFEOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS Y LIMOS DEL CUATERNARIO.  <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS DEL CUATERNARIO.  <b>MORFOLOGÍA:</b> TERRENO PRÁCTICAMENTE LLANO CON MICROTOPOGRAFÍA MUY CAMBIANTE, CON FORMAS DEL RELIEVE CARACTERÍSTICAS DE CA? OS Y ESTEROS.  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 5 m. PENDIENTES MUY SUVES.  <b>PROCESOS:</b> MORFOGÉNESIS LITORAL Y FLUVIO-MAREAL. SEDIMENTACIÓN-COLMATACIÓN.  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> SOLONCHAKS. SUELOS CON ALTO CONTENIDO EN SALES.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EDAFOGÉNESIS INFLUIDA POR EL EL ALTO CONTENIDO SALINO, LA INUNDACIÓN Y POR LA ACUMULACIÓN DE SEDIMENTOS Y DETENIDA.  <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 5: MARISMAS.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> MIXTO.  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES.  <b>SUPERFICIAL:</b> PEQUE? O CHACÓN. <b>SUBTERRÁNEA:</b> ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> PRADERA DE HALÓFITA. ÍNDICE DE COBERTURA 50-75%.  <b>APROVECHAMIENTOS:</b> IMPRODUCTIVO Y USOS RESIDUALES.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL</b>  <b>FORMACIÓN:</b> Asociación <i>Salicornium fruticosae</i>. Vegetación helófito.  <b>ESPECIES:</b> <i>Spartina maritima</i>, espartina, <i>Salicornia ramosissima</i>, salicornia, <i>Archonemum fruticosum</i>, <i>Sarcocornia fruticosa</i>, almaljo salado, <i>S. perennis</i>, sapina, <i>Inula crithmoides</i>, <i>Halimione portulacoides</i>, <i>Limonium ferulaceum</i>, <i>Limoniastrum monopetalum</i>, <i>Sagina maritima</i>, <i>Suaeda maritima</i>, sosa, <i>Juncus effusus</i>, <i>J. maritimus</i>, <i>Phragmites communis</i>, <i>Arundo donax</i>, <i>Limonium marginatum</i>, <i>Agropyron junceum</i>, <i>Scirpus holoschoenus</i>, <i>Juncus maritimus</i>, <i>J. acutus</i>, <i>J. effusus</i>, <i>Scirpus holoschoenus</i>, <i>Typha angustifolia</i>, <i>Tamarix gallica</i>, <i>Potamogeton polygonifolius</i>, <i>Euphorbia medicaginea</i>, <i>Anemone coronaria</i>, <i>Fumaria bastardi</i>.</p> <p><b>FAUNA:</b>  <b>ANFIBIOS:</b> <i>Hyla meridionalis</i>, rana meridional; <b>REPTILES:</b> <i>Malpolon monspessulanus</i>, culebra bastarda, <i>Acanthodactylus erythrurus</i>, lagartija colirroja, <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocelado, <i>Psammodromus algirus</i>, lagartija colilarga, <i>Chalcides chalcides</i>, eslizón tridáctilo; <b>AVES:</b> <i>Milvus migrans</i>, milano negro, <i>Galerida cristata</i>, cojujada común, <i>Alcedo atthis</i>, martin pescador, <i>Anas acuta</i>, ánade rabudo, <i>Melanitta nigra</i>, negrón común, <i>Tadorna tadorna</i>, tarro blanco, <i>Apus apus</i>, vencejo común, <i>Ardea cinerea</i>, garza real, <i>Egretta garzetta</i>, garceta común, <i>Ciconia ciconia</i>, cigüe? a común, <i>Charadrius alexandrinus</i>, chorlito patinegro, <i>Charadrius dubius</i>, chorlito chico, <i>Pluvialis apricaria</i>, chorlito dorado, <i>Haematopus ostralegus</i>, ostrero, <i>Hirundo rustica</i>, golondrina, <i>Larus spp.</i>, gaviotas, <i>Motacilla alba</i>, lavandera blanca, <i>Motacilla flava</i>, lavandera boyera, <i>Phoenicopus ruber</i>, flamenco, <i>Callidris alba</i>, correlimos tridáctilo, <i>C. alpinus</i>, correlimos común, <i>C. canutus</i>, correlimos gordo, <i>Callidris ferruginea</i>, correlimos zarzapatin, <i>Gallinago gallinago</i>, agachadía común, <i>Tringa totanus</i>, archibebe común, <i>Limosa limosa</i>, aguja colinegra, <i>Phylloscopus collybita</i>, mosaitero común, <i>Sterna albifrons</i>, charancito, <i>Sterna sandvicensis</i>, charrán patinegro, <i>Asio flammeus</i>, lechuza campestre, <i>Buteo buteo</i>, ratonero, <i>Milvus migrans</i>, milano negro, <i>Pandion haliaetus</i>, águila pescadora, <i>Phoenicurus ochurus</i>, colirrojo tizón, <i>Saxicola torquata</i>, tarabilla común, <i>Anas platyrhynchos</i>, ánade real, <i>Mergus serrator</i>, serreta mediana, <b>MAMÍFEROS:</b> <i>Rattus norvegicus</i>, rata parda, <i>Rattus rattus</i>, rata negra.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> AUSENTES.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE LITORAL, ABIERTO Y PANORÁMICO CON ALTO GRADO DE VISIBILIDAD INTRINSECA Y EXTRINSECA. FUERTE CONTRASTE CROMÁTICO Y TEXTURAL (AGUA, FORMACIONES VEGETALES, PRADERAS INUNDABLES, ETC.) SOMETIDA A LAS OSCILACIONES MAREALES.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE NATURAL SOMETIDO A CIERTAS DEGRADACIONES.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b>          LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS,  <b>AUTONÓMICA:</b>          O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MEDIO.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> ZONA HÚMEDA.  <b>RIESGOS LITORALES:</b> MODERADOS.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I. ALTA CALIDAD VISUAL Y FRAGILIDAD.  <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MEDIO.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> ZONA HÚMEDA.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I. ALTA CALIDAD VISUAL Y FRAGILIDAD.</p>



# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 09	CASCO HISTÓRICO
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> CONCENTRACIÓN DE USOS URBANO-RESIDENCIALES, CON TRAMAS Y TIPOMORFOLOGÍAS EDIFICATORIAS PRODUCTO DE LA OCUPACIÓN HISTÓRICA DEL TERRITORIO. <b>SUBTIPOS:</b> MÁS QUE LA POSIBLE DIFERENCIACIÓN ENTRE LA VILLA VIEJA Y LA NUEVA, SE DISTINGUEN MULTITUD DE TIPOMORFOLOGÍAS ORIGINADAS POR REHABILITACIONES Y SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS ACONTECIDOS EN EL ÚLTIMO TERCIO DEL SIGLO.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO-ESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. <b>SUPERFICIE:</b> 0,5 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,59 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFIOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO.  <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> FLISCH MARGO-ARENISOSO-MICACEO DEL OJIGOCENO; ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPÓSITOS ALUVIALES) DEL CUATERNARIO.  <b>MORFOLOGÍA:</b> LA FORMA DEL RELIEVE ORIGINAL, TERRAZAS, COLINAS, PLAYAS Y ACANTILADOS, ESTÁN ENCUBIERTAS BAJO CALLES Y EDIFICIOS.  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> 0 A 25 m. PENDIENTES SUAVES A MODERADAS.  <b>PROCESOS:</b> AUSENTES.  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> SUSTRATO ARTIFICIAL.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> AUSENTES.  <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROLÓGICO.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL MODIFICADO  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> DE LA MIEL.</p>	
<p><b>SUPERFICIAL:</b>  <b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.</p>	<p><b>SUBTERRÁNEA</b>  <b>SIN CURSOS DE AGUA.</b></p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> SIN CUBIERTA VEGETAL.</p>	
<p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> URBANO-RESIDENCIALES Y COMERCIALES.</p>	
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL</b>  <b>FORMACIÓN:</b> FLORA RUDERAL Y ANTROPÓFILA.  <b>ESPECIES:</b> VEGETACIÓN ANTROPÓFILA.</p>	
<p><b>FAUNA:</b>  <b>AVES:</b> <i>Falco tinnunculus</i>, cernicalo primilla; ANTROPÓFILA.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, CAPILLA DE NUESTRA SEÑORA DE EUROPA, MERCADO TORROJA, CASA CONSISTORIAL, TORRE DEL CAMPANARIO.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> RESTOS DE LAMURALLA DE LA VILLA NUEVA Y PUERTA DE GIBRALTAR, RESTOS DE LA MURALLA DE LA VILLA VIEJA, RESTOS ISLÁMICOS Y DEL XIX EN LOS JARDINES DEL HOTEL CRISTINA.</p>	
<b>PAISAJE</b>	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE URBANO. FLUCTUACIONES IMPORTANTES EN LA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CONSTRUIDO TOTALMENTE ANTROPIZADO. DEFINIDO POR LA EDIFICACIÓN.</p>	
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>	
<p><b>ESTATAL:</b>  RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b>  D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>	
<b>CAPACIDAD DE USO</b>	
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> INEXISTENTES.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 3: MEDIA CALIDAD Y MEDIA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD PARA SOPORTE DE USOS URBANO-RESIDENCIALES CON LA POSIBILIDAD DE QUE SE ESTABLEZCAN INCOMPATIBILIDADES ENTRE ALGUNOS USOS.  <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS EN GENERAL, CON CIERTAS DISFUNCIONES DERIVADAS DEL EMPLEO DEL AUTOMÓVIL EN UN ÁMBITO URBANO DISEÑADO A LA ESCALA DE LOS DESPLAZAMIENTOS A PIE.</p>	

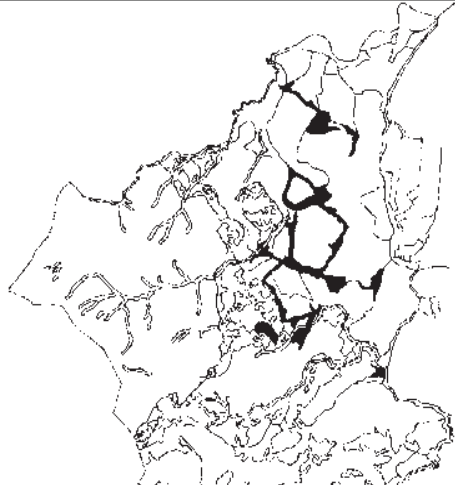

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 10	NÚCLEO DE ALGECIRAS
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> CONCENTRACIÓN DE USOS URBANO-RESIDENCIALES PRODUCTO DE LA RECIENTE EXPANSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO. <b>SUBTIPOS:</b></p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO-ESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. <b>SUPERFICIE:</b> 5,8 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 6,83%.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y IDAFOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> FLISCH MARGO-ARENISOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO, ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPÓSITOS ALUVIALES) DEL CUATERNARIO. ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> COLINAS Y VEGAS QUE QUEDAN ENCUBIERTAS BAJO EL EDIFICADO.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 100 m. PENDIENTES SUAVES Y MODERADAS.</p> <p><b>PROCESOS:</b> AUSENTES.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> SUSTRATO ARTIFICIAL.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> AUSENTES.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROLÓGICO.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL MODIFICADO.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> DE LA MIEL.</p>	
<p><b>SUPERFICIAL:</b> CURSOS DE AGUA: SIN CURSOS</p>	<p><b>SUBTERRÁNEA</b> PEQUEÑOS ACUÍFEROS ALUVIALES Y CUATERNARIOS.</p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> SIN CUBIERTA VEGETAL.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> PREDOMINIO DE LOS URBANO-RESIDENCIALES CON PRESENCIA TAMBIÉN DE LOS COMERCIALES E INDUSTRIALES.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b> FORMACIÓN: FLORA RUDERAL Y ANTROPÓFILA. ESPECIES: VEGETACIÓN ANTROPÓFILA.</p> <p><b>FAUNA:</b> ANTROPÓFILA.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> ACUEDUCTO DEL RÍO DE LA MIEL.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> RESTOS DISPERSOS DE ÉPOCA ISLÁMICA, YACIMIENTO DE LOS SIGLOS XIII A XV DEL ACEBUCHAL YACIMIENTO DEL SIGLO XIV DE LA PIZ ERA.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE URBANO. FLUCTUACIONES IMPORTANTES EN LA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CONSTRUIDO TOTALMENTE ANTROPORIZADO, DEFINIDO POR LA EDIFICACIÓN.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b> RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b> D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 1/91 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b> <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS A INEXISTENTES. <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS. <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS. <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 5: BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS URBANOS. <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA.</p>



# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 11	CORONA URBANA
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> CRECIMIENTOS SUBURBANOS IRREGULARES PRODUCTO DE LA OCUPACIÓN ESPONTÁNEA DE DOMINIOS PÚBLICOS (EN ESPECIAL VÍAS PECUARIAS), SERVIDUMBRES DE INFRAESTRUCTURAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, CUYO DESARROLLO LINEAL CONFORMA UNA CIUDAD-CALLE DESORGANIZADA Y CON ASPECTO DE "EN CONSTRUCCIÓN". <b>SUBTIPOS:</b>...</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRAL, OCUPANDO UNA FRANJA DISCONTINUA N-S ENTRE EL NÚCLEO URBANO Y LAS COLINAS EN LA UP ESPACIO URBANO. <b>SUPERFICIE:</b> 2,2 Km<sup>2</sup>. <b>PORCENTAJE:</b> 2,59 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.  <b>PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE".  <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARCILLAS, CALIZAS, DOLOMIAS Y MARGAS DEL TRIÁSICO-CRETÁCICO, FLYSCH MARGO-ARENISOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO, ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS DEL CUATERNARIO, MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE Y MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO.  <b>MORFOLOGÍA:</b> COLINAS, VEGAS Y TERRAZAS FLUVIALES.  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 200 m. PENDIENTES DE MUY SUAVES A MODERADAS.  <b>PROCESOS:</b> AUSENTES.  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> SUSTRATO ARTIFICIAL.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> AUSENTE.  <b>CLASE AGROLOGICA:</b> SIN VALOR AGROLÓGICO.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL MODIFICADO.  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> DE LA MIEL, PÍCARO-MARCHENILLA Y PALMONES.  <b>SUPERFICIAL:</b> ACUÍFERO PLIOCUARTERNARIO Y ALUVIALES.  <b>SUBTERRÁNEA:</b> ACUÍFERO PLIOCUARTERNARIO Y ALUVIALES.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> SIN CUBIERTA VEGETAL.  <b>APROVECHAMIENTOS:</b> URBANO-RESIDENCIALES.</p>	
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b> FORMACIÓN: FLORA RUDERAL Y ANTROPÓFILA. ESPECIES: VEGETACIÓN ANTROPÓFILA.  <b>FAUNA:</b> ANTROPÓFILA.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> ACUEDUCTO DE EL COBRE.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> HUERTA DE LAS PILAS.</p>	
<b>PAISAJE</b>	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE PERIURBANO MARCADO POR LA CONVIVENCIA DE PEQUEÑOS JARDINES, TRASERAS, MARQUESINAS Y EDIFICIOS POR TERMINAR, CON VIVIENDAS TIPO "CHALETES", Y QUE ENTRA EN BRUSCO CONTACTO CON LOS PASTIZALES DE LAS COLINAS O CON LOS BOQUES Y MATORRALES DEL PIEDEMONTE. BAJA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y MEDIA-ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CONSTRUIDO EN PROCESO DE DESRRURALIZACIÓN.</p>	
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>	
<p><b>ESTATAL:</b> LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS.  <b>AUTONÓMICA:</b> D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>	
<b>CAPACIDAD DE USO</b>	
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS A MEDIOS Y ALTOS EN LA BARRIADA DE EL COBRE.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 5. BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD VISUAL.</p>	
<p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD PARA LOS USOS URBANO-RESIDENCIALES.  <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> LA IMPLANTACIÓN ESPONTÁNEA Y NO REGULARIZADA DE LOS USOS RESIDENCIALES PORVOCA DISFUNCIONES TALES COMO LA CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO, LA OCUPACIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y LA ORIENTACIÓN ESPECULATIVA DE LAS FINCAS COLINDANTES.</p>	

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 12	EL RINCONCILLO
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> PARCELACIÓN ESPONTÁNEA DE SUELO RÚSTICO CON FINES RESIDENCIALES. <b>SUBTIPOS:</b> --</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> N.DRESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> 1,4 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 1,65 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO, ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPÓSITOS ALUVIALES) DEL CUATERNARIO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> CORDÓN DUNAR, PEQUEÑAS COLINAS, ANTIGUAS VEGAS Y MANTOS EÓLICOS.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 50 m. PENDIENTES MUY SUAVES Y SUAVES.</p> <p><b>PROCESOS:</b> AUSENTES.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> ARENOSOS Y SUSTRATO ARTIFICIAL.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> AUSENTE.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 8.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> MIXTO.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES.</p>	
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA</b>
<b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.	ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO.
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> BOSQUETES AISLADOS DE PINARES Y HUERTOS ENTRE EDIFICIOS. ÍNDICE DE COBERTURA VARIABLE.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> RESIDENCIALES, TURÍSTICO-RESIDENCIALES, MIXTOS Y AGRÍCOLAS.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b> FORMACIÓN: PINAR DE REPOBLACIÓN. Matorral mediterráneo. VEGETACIÓN RUDERAL Y ANTROPÓFILA.</p> <p>ESPECIES: <i>Pinus pinea</i>, pino piñonero, <i>Pistacia lentiscus</i>, lentisco, <i>Retama monosperma</i>, retama; ANTROPÓFILA.</p> <p><b>FAUNA:</b></p> <p>REPTILES: <i>Psemmodromus algerius</i>, lagartija collarga; AVES: <i>Carduelis chloris</i>, verderón, <i>Turdus merula</i>, mirlo; ANTROPÓFILA.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> YACIMIENTOS PREHISTÓRICOS Y ROMANOS.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE PERIURBANO. SOBRE LA MATRIZ RURAL SE SOBREPONEN EDIFICIOS URBANO-RESIDENCIALES CON DIVERSAS TIPOLOGÍAS QUE VAN DESDE LA VIVIENDA AISLADA CON PEQUEÑA PARCELA HASTA EL BLOQUE EXENTO.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> CONSTRUIDO-CULTURAL. ANTROPORIZADO EN PROCESO DE COMPLETA DESRURALIZACIÓN.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD LEY 11/95 NORMAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APPLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS.</p> <p><b>AUTÓNOMICA:</b></p> <p>D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPM, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MEDIOS A BAJOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS Y MEDIOS EN VAGUADAS E INMEDIACIONES DEL ARROYO CHACÓN.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 3. MEDIA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD PARA LOS USOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS Y PARA LOS RESIDENCIALES.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> LA IMPLANTACIÓN ESPONTÁNEA Y NO REGULARIZADA DE LOS USOS RESIDENCIALES PROVOCA DISFUNCIONES TALES COMO LA CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO O COMO LA PROGRESIVA OCUPACIÓN DEL CINTURÓN DUNAR DE VALOR AMBIENTAL.</p>

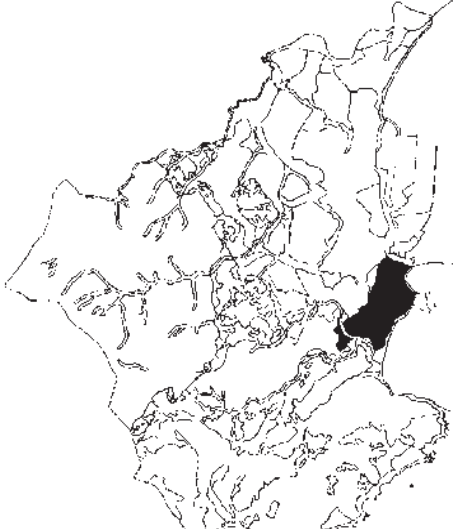
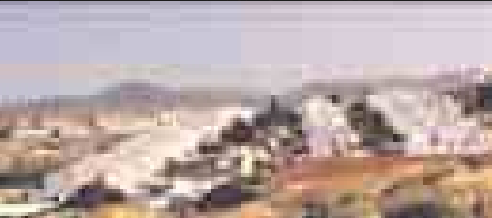
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 13	LOS PINOS
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> PARCELACIÓN ESPONTÁNEA DE SUELO RÚSTICO, FORESTAL, CON FINES RESIDENCIALES. <b>SUBTIPOS:</b>---</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> N.ORESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. <b>SUPERFICIE:</b> 0,9 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 1,06 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFIOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLOCENO.  <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO, ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPÓSITOS ALUVIALES) DEL CUATERNARIO.  <b>MORFOLOGÍA:</b> PEQUEÑAS COLINAS, VAGUADAS Y ANTIGUAS VEGAS.  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 50 m. PENDIENTES MUY SUAVES Y SUAVES.  <b>PROCESOS:</b> AUSENTES.  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> ARENOSOS, ENTISOLES Y SUSTRATO ARTIFICIAL.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> AUSENTE.  <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 8.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> MIXTO.  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES.  <b>SUPERFICIAL:</b> <b>SUBTERRÁNEA</b>  <b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE ACUÍFERO PLIOCUATERNARIO AGUA.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> PINARES Y CHALETS. INDICE DE COBERTURA VARIABLE.  <b>APROVECHAMIENTOS:</b> RESIDENCIALES Y MIXTOS.</p>	
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>  <b>FORMACIÓN:</b> PINAR DE REPOBLACIÓN. Matorral mediterráneo. VEGETACIÓN RUDERAL Y ANTROPÓFILA.  <b>ESPECIES:</b> <i>Pinus pinea</i>, pino piñonero, <i>Pistacia lentiscus</i>, lentisco, <i>Chamaerops humilis</i>, palmito, <i>Rosmarinus officinalis</i>, romero, <i>Retama monosperma</i>, retama; ANTROPÓFILA.  <b>FAUNA:</b>  <b>REPTILES:</b> <i>Psemmodrampus algiricus</i>, lagartija collariga; <b>AVES:</b> <i>Loxia curvirostra</i>, piquituerto común, <i>Carduelis chloris</i>, verderón, <i>Turdus merula</i>, mirlo; ANTROPÓFILA.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE PERIURBANO. SOBRE LA MATRIZ RURAL SE SOBREIMPONEN EDIFICIOS URBANO-RESIDENCIALES CON DIVERSAS TIPOMORFOLOGÍAS QUE VAN DESDE LA VIVIENDA AISLADA CON PEQUEÑA PARCELA TIPO CHALET EXENTO EN EL FRENTE DE LA CARRETERA NACIONAL AL BLOQUE.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> CONSTRUIDO-CULTURAL. ANTROPORIZADO EN PROCESO DE COMPLETA DESRURALIZACIÓN.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b>          LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS.  <b>AUTONÓMICA:</b>          LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS Y MEDIOS EN VAGUADAS.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 3. MEDIA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL.  <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD PARA LOS USOS AGRÍCOLAS-FORESTALES Y PARA LOS RESIDENCIALES.  <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> LA IMPLANTACIÓN ESPONTÁNEA Y NO REGULARIZADA DE LOS USOS RESIDENCIALES PROVOCA DISFUNCIONES TALES COMO LA CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO O COMO LA OCUPACIÓN DE MASAS DE PINAR DE VALOR AMBIENTAL.</p>

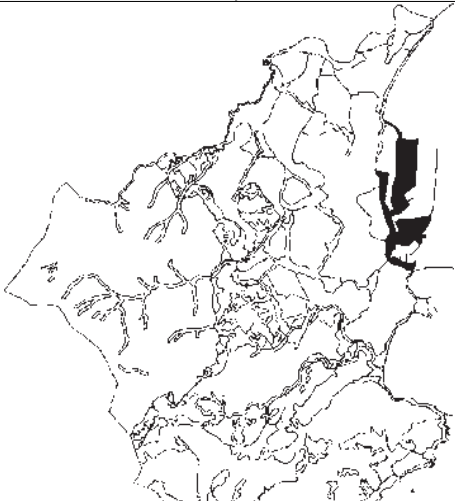

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 14	GETARES-SAN GARCIA
DESCRIPCIÓN	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> DESARROLLO RESIDENCIAL ORDENADO QUE SE CARACTERIZA POR LOS CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES. <b>SUBTIPOS:</b> --</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO ESTE-SUERESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. <b>SUPERFICIE:</b> 2,2 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 2,6 %.</p>	
	
	

GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IFOLOGÍA	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARENAS DEL CUATERNARIO, FLISCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO, ARCILLAS, CALIZAS, DOLOMIAS Y MARGAS DEL TRIÁSICO-CRETÁCICO, MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE, MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> PEQUEÑAS COLINAS, TERRENOS COLINDANTES A LA VEGA DEL PÍCARO Y CORNISAS DE LOS ACANTILADOS.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 100 m. PENDIENTES MUY SUAVES, SUAVES Y MODERADAS.</p> <p><b>PROCESOS:</b> AUSENTES.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> SUSTRATO ARTIFICIAL.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> AUSENTES.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROLÓGICO.</p>	
HIDROLOGÍA	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL MODIFICADO.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PÍCARO-MARCHENILLA Y SALADILLO.</p> <p><b>SUPERFICIAL:</b> <b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE PEQUEÑO O ACUÍFERO CUATERNARIO. AGUA.</p>	
VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTO(S)	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> SIN CUBIERTA VEGETAL.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> RESIDENCIAL Y TURÍSTICO RESIDENCIAL.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b> FORMACIÓN: RUDERAL Y ANTROPÓFILA. ESPECIES: VEGETACIÓN ANTROPÓFILA.</p> <p><b>FAUNA:</b> ANTROPÓFILA.</p>	

PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>	
PAISAJE	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE URBANO. MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y VARIACIONES IMPORTANTES EN LA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CONSTRUIDO. TOTALMENTE ANTROPORIZADO Y ORDENADO CON LA EDIFICACIÓN COMO ELEMENTO DOMINANTE.</p>	
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL	
<p><b>ESTATAL:</b> LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b> D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMIT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>	
CAPACIDAD DE USO	
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b> <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS A INEXISTENTES. <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS Y MEDIOS ENTORNO A LA VEGA DEL PÍCARO-MARCHENILLA. <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS PERO PUNTUALES. <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 5. BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD VISUAL.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD COMO SOPORTE DE USOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICO-RESIDENCIALES, CON LIMITACIONES EN LOS MÁRGENES LITORALES. <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN EN GENERAL, SIN EMBARGO ES INADECUADA LA OCUPACIÓN POR LOS EDIFICIOS Y OBRAS DE LA CORNISA LITORAL Y DE PARTE DE LA PLAYA. ASÍ MISMO SE CONSIDERA INADECUADO LA EXTENSIÓN DE LOS CRECIMIENTOS URBANOS AL SUR DEL RÍO PÍCARO.</p>	



# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 15	PUERTO DE ALGECIRAS
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> ESPACIOS PORTUARIOS Y GANADOS AL MAR, CARACTERIZADOS POR LAS GRANDES SUPERFICIES ASFALTADAS, LA POTENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA PRESENCIA DE COLUMNAS DE CONTENEDORES APILADOS. <b>SUBTIPOS:</b> --</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO-ESTE DEL TÉRMINO, DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. <b>SUPERFICIE:</b> 1,8 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 2,12 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/OLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARTIFICIAL.  <b>MINORITARIO:</b> --  <b>MORFOLOGÍA:</b> --  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 10 m. PENDIENTES MUY SUAVES.  <b>PROCESOS:</b> --  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> SUSTRATO ARTIFICIAL.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> --  <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROLÓGICO.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL MODIFICADO.  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PICARO-MARCHENILLA  <b>SUPERFICIAL:</b> SUBTERRÁNEA  <b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA. SIN ACUIFERO.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> SIN CUBIERTA VEGETAL.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> PORTUARIOS Y LOGÍSTICOS-COMERCIALES.</p>	
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>  <b>FORMACIÓN:</b> SIN VEGETACIÓN NATURAL.  <b>ESPECIES:</b> --</p>	
<p><b>FAUNA:</b>  <b>ANTROPÓFILA:</b> <i>Larus spp.</i>, gaviotas.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> RESTOS DEL FUERTE DE ISLA VERDE.</p>	
<b>PAISAJE</b>	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE URBANO TIPO PORTUARIO. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CONSTRUIDO.</p>	
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>	
<p><b>ESTATAL:</b>  RD 219/87 DE PESCA MARÍTIMA Y ACUICULTURA, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, RD 145/89 REGLAMENTO NACIONAL DE ADMISIÓN, MANIPULACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE MERCANCIAS PELIGROSAS EN LOS PUERTOS, LEY 22/88 DE COSTAS, RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD 734/88 NORMAS DE CALIDAD DE LAS AGUAS DE BAÑO, RD 38/89 NORMAS SOBRE CALIDAD EXIGIDA A LAS AGUAS PARA LA CRÍA DE MOLUSCOS, LEY 27/92 DE PUERTOS DEL ESTADO Y DE LA MARINA MERCANTE, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS, LEY 14/98 ESTABLECE EL RÉGIMEN DE CONTROL PARA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PESQUEROS.</p>	
<p><b>AUTONÓMICA:</b>  D 178/84 VIGILANCIA SANITARIA Y AMBIENTAL DE LAS PLAYAS, D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.</p>	
<b>CAPACIDAD DE USO</b>	
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> --  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> AUSENTES.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUIFERO:</b> --  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 5. BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD VISUAL.</p>	
<p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS. NO ESTABE SU IMPLANTACIÓN DIO ORIGEN A IMPACTOS SEVEROS E IRREVERSIBLES.  <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> LAS INSTALACIONES PORTUARIAS PROVOCAN EFECTO "SOMBRA", CON RELACIÓN A LA MOVILIDAD DE LOS SEDIMENTOS POR LAS CORRIENTES MARINAS, LO QUE PERJUDICA A LOS FONDOS Y AGUAS DE LA BAHÍA Y A LA PLAYA DE EL RINCONCILLO. ASÍ MISMO, EL ESTANCAMIENTO DE LAS AGUAS ENMARCADAS ENTRE LAS DÁRSENAS Y ESPIGONES DEL PUERTO ORIGINA PROBLEMAS IMPORTANTES DE CONCENTRACIÓN DE CONTAMINANTES INCREMENTADOS POR LOS VERTIDOS SIN DEPURAR.</p>	

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 16	POLÍGONOS INDUSTRIALES
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> INSTALACIONES INDUSTRIALES, CARACTERIZADAS POR LAS GRANDES SUPERFICIES ASFALTADAS Y LA POTENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.</p> <p><b>SUBTIPOS:</b> POLÍGONO INDUSTRIAL CORTIJO REAL; FÁBRICA DE CELUPAL.</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO DEL PARA TÉRMINO EL POLÍGONO INDUSTRIAL CORTIJO REAL Y NORESTE PA'IA CELUPAL, TODO ELLO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> 0,6 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,71 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARTIFICIALES.</p> <p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> --</p> <p><b>MINORITARIO:</b> --</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> --</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 100 m. PENDIENTES DE MUY SUAVES A MODERADAS.</p> <p><b>PROCESOS:</b> --</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> SUSTRATO ARTIFICIAL.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> --</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> SIN VALOR AGROLÓGICO.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL MODIFICADO.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES.</p> <p><b>SUPERFICIAL:</b> <b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA. SIN ACUÍFERO.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> SIN CUBIERTA VEGETAL.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> LOGÍSTICOS-COMERCIALES E INDUSTRIALES.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b></p> <p><b>FORMACIÓN:</b> RUDERAL Y ANTROPÓFILA.</p> <p><b>ESPECIES:</b> VEGETACIÓN ANTROPÓFILA.</p> <p><b>FAUNA:</b></p> <p>ANTROPÓFILA.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>	
<b>PAISAJE</b>	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE URBANO-INDUSTRIAL. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CONSTRUIDO.</p>	
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>	
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS,</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 135/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>	
<b>CAPACIDAD DE USO</b>	
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> --</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> AUSENTES, EXCEPTO EN LA FÁBRICA DE CELUPAL DONDE SON ALTOS.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> --</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 5. BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD VISUAL.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS. NO OBSTANTE SU IMPLANTACIÓN DIO ORIGEN A IMPACTOS SEVEROS E IRREVERSIBLES.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN.</p>	



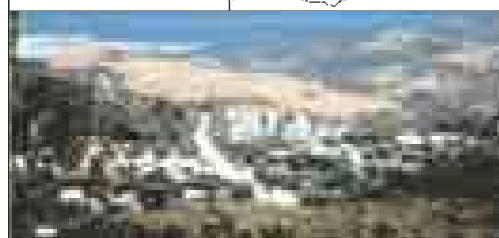
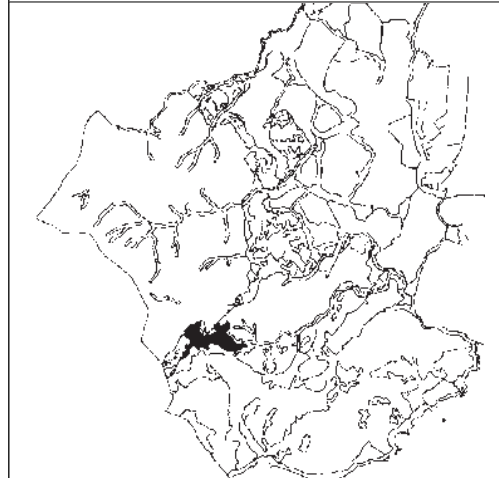
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 17	NÚCLEO DE EL PELAYO
-----------	---------------------

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** PARCELACIÓN ESPONTÁNEA DE SUELO RÚSTICO, MUCHOS DE ELLOS DE TITULARIDAD PÚBLICA, CON FINES RESIDENCIALES. **SUBTIPOS:** --

**LOCALIZACIÓN:** SUROESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. **SUPERFICIE:** 0,6 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 0,71 %.



## GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA

**MATERIAL PREDOMINANTE:** MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE.

**MINORITARIO:** FLISCH MARGOSO-ARENISOSO-MICACEO DEL OLIUGOCENO, ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS, "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.

**MORFOLOGÍA:** LADERAS DE PIEDEMONTES DE LA SIERRA DE EL ALGARROBO-EL BUJEO.

**ALTURAS Y PENDIENTES:** DE 100 A 325 m. PENDIENTES DE SUAVES A MODERADAS.

**PROCESOS:** GRAVEDAD-VERTIENTE.

**TIPOS DE SUELOS:** LUVISOLES, BUJEOS Y SUSTRATO ARTIFICIAL.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** --

**CLASE AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

## HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** PÍCARO-MARCHENILLA.

<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA:</b>
<b>CURSOS DE AGUA:</b> RÍO MARCHENILLA Y AFLUENTES MENORES.	SIN ACUÍFERO.

## VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

**CUBIERTA DEL SUELO:** ALCORNOCALES Y EUCALIPTALES ENTRE CHALETS. ÍNDICE DE COBERTURA VARIABLE.

**APROVECHAMIENTOS:** URBANO-RESIDENCIAL Y USOS MIXTOS RESIDENCIALES AGROPECUARIOS.

**VEGETACIÓN NATURAL:**

**FORMACIÓN:** Asociación *Tamo communis-Oleeto sylvestris*; Asociación *Teucrio-Quercetum suberis*; ANTROPÓFILA.

**ESPECIES:** *Olea oleaster*, acebuches, *Quercus suber*, alcornoque, *Q. coccifera*, coscoja, *Eucalyptus globulus*, eucalupto, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Smilax aspera*, zarzamora, *Rubus ulmifolius*, zarzaparrilla, *Chamaerops humilis*, palmito, *Rhamnus lycioides oleoides*, *Mirtus communis*, mirto, *Cistus salvifolius*, jaguarzo morisco, *Hedera helix*, hiedra, *Pteridium aquilinum*, helecho común, *Phyllirea latifolia*, labiarnago. ANTROPÓFILA.

**FAUNA:**

**REPTILES:** *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado;

**AVES:** *Milvus migrans*, milano negro, *Buteo buteo*, ratonero común, *Falco tinnunculus*, cernicalo vulgar, *F. naumanni*, cernicalo primilla, *Sylvia hortensis*, curruca mirlona, *Motacilla cinerea*, lavandera cascade? a, *Serinus serinus*, verdicillo, *Carduelis chloris*, verderón, *Fringilla coelebs*, pinzón; MAMÍFEROS: *Genetta genetta*, gineta, *Oryctolagus cuniculus*, conejo, *Erimaceus europaeus*, erizo común, *Sylviaemus sylvaticus*, ratón de campo, *Pitymys duodecimcostatus*, topillo, *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común; ANTROPÓFILA.

## PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** AUSENTES.

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** AUSENTES.

## PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE PERIURBANO CON DIVERSOS GRADOS DE CONSOLIDACIÓN DE LOS USOS URBANOS. MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA EXTRÍNSECA.

**GRADO DE NATURALIDAD:** CULTURAL-CONSTRUIDO. ANTROPORIZADO EN PORCESO DE DESRURALIZACIÓN.

## LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

**ESTATAL:**

LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCAS Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS.

**AUTONÓMICA:**

LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.

## CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MEDIOS A BAJOS.

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS A MEDIOS.

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** INEXISTENTES.

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3. MEDIA CALIDAD Y MEDIA-BAJA FRAGILIDAD VISUAL.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**

**APTITUD/VOCACIÓN:** POSEÍA BUENA APTITUD PARA LOS USOS AGROPECUARIOS Y, ACTUALMENTE, TAMBIÉN PRESENTA UNA BUENA APTITUD PARA LOS RESIDENCIALES EXTENSIVOS, SALVO LAS PEQUEÑAS MASAS DE ALCORNOCAL Y DE FORMACIONES DE RIBERA QUE AÚN SE MANTIENEN CUYA VOCACIÓN ES LA CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** LA IMPLANTACIÓN ESPONTÁNEA Y NO REGULARIZADA DE LOS USOS RESIDENCIALES ORIGINA DISFUNCIONES TALES COMO LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS O LA OCUPACIÓN POR VIVIENDAS DE MASAS BOSCOSAS CON VALOR AMBIENTAL.

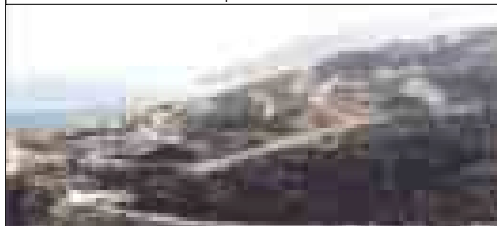
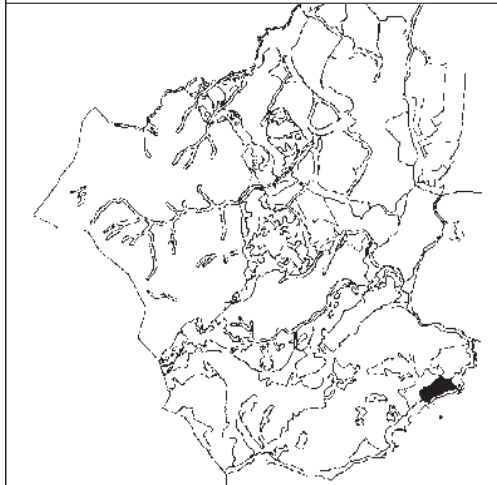
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 18	COMUNIDAD DE GETARES
-----------	----------------------

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** URBANIZACIÓN POCO CONSOLIDADA POR LA EDIFICACIÓN DE UNA PARTE DE LA CORNISA DEL ESTRECHO EN LAS INMEDIACIONES DE PUNTA CARNERO. **SUBTIPOS:** --

**LOCALIZACIÓN:** SURESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP ESPACIO URBANO. **SUPERFICIE:** 0,2 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 0,23 %.



## GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IOLOGÍA

**MATERIAL PREDOMINANTE:** FLISCH MARGOSO-ARENISCOSO-MICACEO DEL OLILOCENO.

**MATERIAL MINORITARIO:** --

**MORFOLOGÍA:** LADERA INCLINADAS HACIA EL MAR Y ABARRANCADAS DE LA CORNISA DEL ESTRECHO.

**ALTURAS Y PENDIENTES:** DE 0 A 200 m. PENDIENTES FUERTES.

**PROCESOS:** --

**TIPOS DE SUELOS:** --

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** --

**CLASE AGROLÓGICA:** SIN VALOR AGROLÓGICO.

## HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL MODIFICADO.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** --

<b>SUPERFICIAL:</b> <b>CURSOS DE AGUA:</b> SIN CURSOS DE AGUA.	<b>SUBTERRÁNEA:</b> SIN ACUÍFERO.
---	--------------------------------------

## VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

**COBERTURA DEL SUELO:** SUBRUSTIVA Y PARCELAS EDIFICADAS. ÍNDICE DE COBERTURA VARIABLE.

**APROVECHAMIENTOS:** URBANO-RESIDENCIAL; RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

**VEGETACIÓN NATURAL:**  
FORMACIÓN: VEGETACIÓN ANTROPÓFILA Y RUDERAL.  
ESPECIES: FLORA ANTROPÓFILA.

**FAUNA:**  
ANTROPÓFILA.

## PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:** AUSENTES.

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** AUSENTES.

## PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE URBANO-TURÍSTICO. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.

**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE CONSTRUIDO EN PROCESO DE ANTRIZACIÓN CRECIENTE NO TOTALMENTE CONSUMADA.

## LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

### ESTATAL:

RD 1471/89 REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 11/97 DE ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES, RD 782/98 REGLAMENTO DE LA LEY DE ENVASES, LEY 10/98 DE RESIDUOS.

### AUTONÓMICA:

D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.

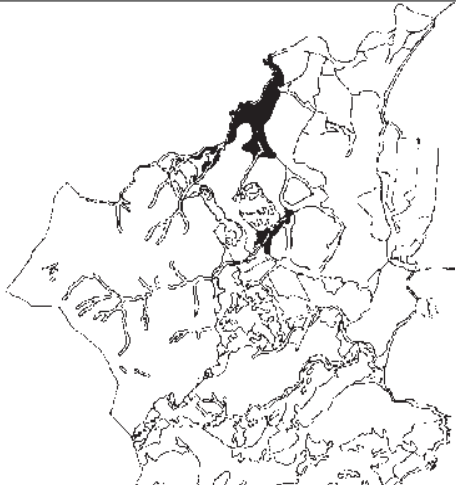
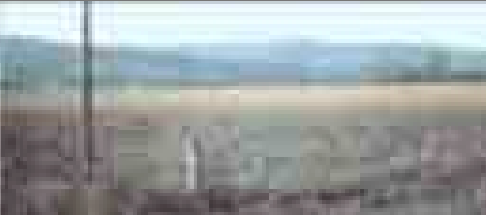
## CAPACIDAD DE USO

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**  
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** ALTOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** INEXISTENTES.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** INEXISTENTES.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3. MEDIA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL VARIABLE.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**  
**APTITUD/VOCACIÓN:** LA ANTERIOR VOCACIÓN FORESTAL Y DE CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN HA QUEDADO RELEGADA POR LA IMPLANTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. EXISTEN CIERTAS LIMITACIONES PARA LOS USOS RESIDENCIALES COMO LA FRECUENCIA E INTENSIDAD DE LOS VIENTOS Y LAS FUERTES PENDIENTES.

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** LA ZONA NO ERA ADECUADA PARA LA INSTALACIÓN DE USOS RESIDENCIALES, DADAS SUS LIMITACIONES Y VALORES AMBIENTALES. UNA VEZ ESTABLECIDA LA URBANIZACIÓN ES NECESARIO CORREGIR LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LA MISMA, EN ESPECIAL LOS VERTIDOS AL LITORAL SIN DEPURAR.



# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 19	VEGAS DEL PALMONES-BOTAFUEGOS Y DEL COBRE
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> TERRAZAS Y CURSOS DE AVENIDAS, DE LOS MAYORES RÍOS LOCALES (PALMONES Y SUS AFLUENTES BOTAFUEGOS Y PRIOR Y DE LA MIEL), QUE CONSTITUYEN LOS SUELOS DE MAYOR CAPACIDAD PRODUCTIVA DEL TÉRMINO Y QUE TODAVÍA PERMANECEN AL MARGEN DE LA OCUPACIÓN URBANA. <b>SUBTIPOS:</b> -</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> EN MANCHAS AL CENTRO-NORTE DEL TÉRMINO, DENTRO DE LA UP VEGAS Y RIBERAS. <b>SUPERFICIE:</b> 1,7 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 2 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFIOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPOSITOS ALUVIALES) DEL CUATERNARIO. <b>MINORITARIO:</b> --</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> TERRAZAS Y CURSOS DE AVENIDAS.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 0 A 50 m. PENDIENTES MUY SUAVES.</p> <p><b>PROCESOS:</b> SEDIMENTACIÓN ALUVIAL.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> VERTISOLES Y FLUVISOLES.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EDAFOGÉNESIS CONTROLADA POR LOS APORTES DE ALUVIONES DURANTE LAS AVENIDAS.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 2.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES Y DE LA MIEL.</p>	
<p><b>SUPERFICIAL:</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> INTEGRADOS EN LA UAH RIBERAS Y CAUCES FLUVIALES.</p>	<p><b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p>ACUÍFEROS ALUVIALES.</p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>COBERTURA DEL SUELO:</b> HERBÁCEO. ÍNDICE DE COBERTURA 25-50 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> AGROGANADEROS Y AGRÍCOLAS.</p>	
<b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>	
<p>FORMACIÓN: Pastizal.</p> <p>ESPECIES: <i>Fumaria bastardii</i>, <i>Avena spp.</i>, <i>Hordeum spp.</i>, <i>Broma spp.</i>, <i>Diploaxis spp.</i>, <i>Mercurialis spp.</i>, <i>Euphorbia spp.</i>, <i>Galactites spp.</i>, <i>Carlina spp.</i></p>	
<b>FAUNA:</b>	
<p>REPTILES: <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocelado; AVES: <i>Circus pygargus</i>, aguilucho cenizo, <i>Milvus migrans</i>, milano negro, <i>Falco tinnunculus</i>, cernicalo común, <i>Motacilla flava</i>, lavandera boyera, <i>M. alba</i>, lavandera blanca, <i>Galerida cristata</i>, cogujada común, <i>Saxicola torquata</i>, tarabilla común; MAMÍFEROS: <i>Oryctolagus cuniculus</i>, conejo, <i>Lepus capensis</i>, liebre, <i>Sylvaeus sylvaticus</i>, ratón de campo, <i>Pitymys duodecimcostatus</i>, topillo, <i>Erinaceus europaeus</i>, erizo común, <i>Vulpes vulpes</i>, zorro, <i>Genetta genetta</i>, gineta. CAZA MENOR.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>	
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>	
<b>PAISAJE</b>	
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE AGROGANADERO ABIERTO Y PANORÁMICO. ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y MEDIA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CULTURAL, EN TRANSICIÓN, EN ALGUNAS ZONAS, HACIA UN PAISAJE CONSTRUIDO.</p>	
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>	
<b>ESTATAL:</b>	
<p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.</p>	
<b>AUTONÓMICA:</b>	
<p>LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>	
<b>CAPACIDAD DE USO</b>	
<b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>	
<p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> MEDIO-ALTOS.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> ALTOS.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 3. MEDIA CALIDAD Y ALTA FRAGILIDAD VISUAL.</p>	
<b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>	
<p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> AGROGANADERA Y AGRÍCOLA.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> LA INSTALACIÓN DE USOS URBANO-RESIDENCIALES EN ESTAS VEGAS NO PUEDE REALIZARSE SIN LAS SUFICIENTES GARANTÍAS EN CUANTO A LOS RIESGOS DE INUNDACIÓN.</p>	

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 20	VEGAS DEL PICARO-MARCHENILLA
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<b>SINGULARIZACIÓN:</b> ESTRECHAS VEGAS FLUVIALES CON USOS AGROGANADEROS. <b>SUBTIPOS:</b> ...	
<b>LOCALIZACIÓN:</b> SURESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP VEGAS Y RIBERAS. <b>SUPERFICIE:</b> 0,4 Km <sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,47 %.	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA</b>	
<b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPOSITOS ALUVIALES) DEL PLOCENO. <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO; FLYSCH MARGOSO-ARENISCOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO. <b>MORFOLOGÍA:</b> ESTRECHA LLANURA ALUVIAL. <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 0 Y 100 m. PENDIENTES SUAVES A MUY SUAVES. <b>PROCESOS:</b> SEDIMENTACIÓN ALUVIAL. <b>TIPOS DE SUELOS:</b> FLUVISOLES. <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EDAFOGÉNESIS IMPEDIDA POR LOS NUEVOS APORTES DE MATERIALES DURANTES LAS AVENIDAS. <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 2.	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL Y, EN MEMOR MEDIDA SUBTERRÁNEO. <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PICARO-MARCHENILLA.	
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA</b>
<b>CURSOS DE AGUA:</b> INTEGRADOS EN LA UAH RIBERAS.	PEQUEÑO ACUÍFERO ALUVIAL.
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTO(S)</b>	
<b>COBIERTA DEL SUELO:</b> HERBÁCEO. ÍNDICE DE COBERTURA 25-50 %.	
<b>APROVECHAMIENTOS:</b> AGROGANADEROS.	
<b>VEGETACIÓN NATURAL:</b> FORMACIÓN: Pastizal. ESPECIES: <i>loetes velata</i> , <i>Christella dentata</i> , <i>Juncus acutiflorus</i> subsp. <i>rugosus</i> *, <i>Luzula forsteri</i> subsp. <i>baetica</i> , <i>Allium scorzonerifolium</i> *, <i>Avena</i> spp., <i>Hordeum</i> spp., <i>Broma</i> spp., <i>Diplotaxis</i> spp., <i>Mercurialis</i> spp., <i>Euphorbia</i> spp.	
<b>FAUNA:</b> REPTILES: <i>Lacerta lepida</i> , lagarto ocelado; AVES : <i>Circus pygargus</i> , aguilucho cenizo, <i>Milvus migrans</i> , milano negro, <i>Falco tinnunculus</i> , cernicalo común, <i>Motacilla flava</i> , lavandera boyera, <i>M. alba</i> , lavandera blanca, <i>Galerida cristata</i> , cogujada común, <i>Saxicola torquata</i> , tarabilla común; MAMÍFEROS: <i>Oryctolagus cuniculus</i> , conejo, <i>Lepus capensis</i> , liebre, <i>Sylvaeomus sylvaticus</i> , ratón de campo, <i>Pitymys duodecimcostatus</i> , topillo, <i>Erinaceus europaeus</i> , erizo común, <i>Vulpes vulpes</i> , zorro, <i>Genetta genetta</i> , gineta. CAZA MENOR.	

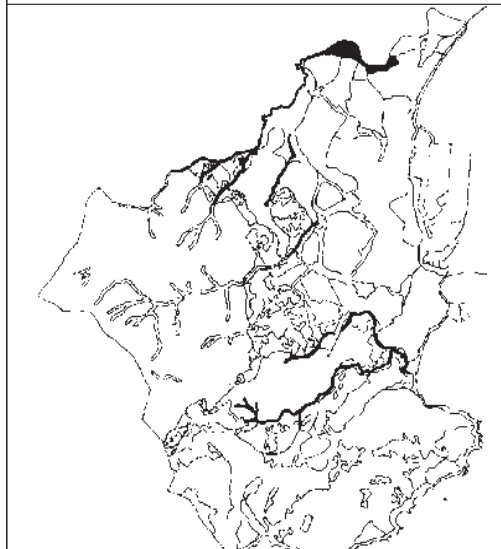
<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> AUSENTES. <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.
<b>PAISAJE</b>
<b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE AGROGANADERO CON PREPONDERANCIA DE LOS SEGUNDOS PLANOS. MEDIA VISIBILIDAD INTRINSECA Y EXTRINSECA. <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> CULTURAL Y PSEUDONATURAL.
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<b>ESTATAL:</b> LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS. <b>AUTONÓMICA:</b> D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 334/94 DE AUTORIZACIONES DE VERTIDO AL DPMT, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b> <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> BAJOS. <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> ALTOS. <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> MEDIOS A ALTOS. <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 2: CALIDAD ALTA Y FRAGILIDAD MEDIA. <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> AGROGANADERA. <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN, LOS USOS SE CORRESPONDEN CON LA APTITUD.

# MEMORIA GENERAL

**UAH Nº 21 RIBERAS Y CURSOS FLUVIALES**

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** PRESENCIA Y CONTINUIDAD DE LAS CORRIENTES DE AGUA ASOCIADAS A FORMACIONES VEGETALES DE RIBERA. **SUBTIPOS:** --  
**LOCALIZACIÓN:** LINEALES CON DIRECCIÓN ESTE-OESTE SITUADAS EN EL NORTE Y SUR-CENTRO DEL TÉRMINO DENTRO DE UP VEGAS Y RIBERAS. **SUPERFICIE:** 1.7 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 2 %.



**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFOLÓGIA**

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPOSITOS ALUVIALES) DEL PLEOCENO.  
**MATERIAL MINORITARIO:** ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO; FLYSCH MARGOSO-ARENISCO-MICACEO DEL OLIGOCENO.  
**MORFOLOGÍA:** MÁRGENES FLUVIALES.  
**ALTURAS Y PENDIENTES:** ENTRE 0 Y 100 m. PENDIENTES SUAVES A MUY SUAVES.  
**PROCESOS:** DOMINADOS POR LA DINÁMICA FLUVIAL.  
**TIPOS DE SUELOS:** FLUVISOLES.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** EDAFOGÉNESIS IMPEDIDA POR LOS NUEVOS APORTES DE MATERIALES DURANTES LAS AVENIDAS Y POR LA MORFOGÉNESIS FLUVIAL.  
**CLASE AGROLÓGICA:** CLASE 8, CLASE 5 Y CLASE 2.

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** CAPITÁN-BOTAFUEGOS, PALMONES, DE LA MIEL Y PÍCARO-MARCHENILLA.  
**SUPERFICIAL:** ARROYO DEL CAPITÁN, ARROYO DE BOTAFUEGOS, RÍO PALMONES, RÍO DE LA MIEL, RÍO PÍCARO Y RÍO MARCHENILLA.  
**SUBTERRÁNEA:** PEQUEÑO ACUIFERO ALUVIAL.

**VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS**

**CUBIERTA DEL SUELO:** ESTRATO HERBÁCEO, SUARBUSTIVO Y ARBÓREO. BOSQUE DE RIBERA. ÍNDICE DE COBERTURA 50-75 %.  
**APROVECHAMIENTOS:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, FORESTALES Y AGROGANADEROS.  
**VEGETACIÓN NATURAL:**  
FORMACIÓN: Bosque en galería; Alianza *Osmunda-alnion*; Asociación *Lonicera hispanicae-Rubetum ulmifolii*; Asoc. *Equisetum telmateiae-Salicetum pedicellatae*; Clase *Phragmitetea*;  
ESPECIES: *Tamarix gallica*, taraje, *Nerium oleander*, adelfa, *Fraxinus angustifolia*, fresno, *Populus nigra*, chopo, *Salix atrocinerea*, sauce, *Ulmus minor*, olmo, *Eucalyptus* spp., *Alnus glutinosa*, aliso, *Quercus suber*, alcornoque, *Athyrium filix-femina*, helecho hembra, *Osmunda regalis*, helecho real, *Pteris vittata*, *Christella dentata*, *Lonicera periclymenum*, madreleña, *Rubus ulmifolius*, zarzamora, *Rosa sempervirens*, *Crataegus monogyna*, majoleto, *Equisetum telmateiae*, *Salix pedicellata*, *Brachypodium goditanum*, *Scrophularia scorodonia*, *Sibthorpia europaea*, *Phragmites communis*, *Arundo donax*, caña, *Thypha angustifolia*, *Juncus effusus*, *J. maritimum*, *J. acutiflorus* subsp. *rugosus*\*, *Calla palustris*, *Aster tripolium*, *Scirpus holoschoenus*, *Saponaria officinalis*, *Galium broterianum*\*, *Sambucus ebulus*.

**FAUNA:**  
PECES: *Barbus barbus*, barbo, *Cyprinus carpio*, carpa; ANFIBIOS: *Hyla meridionalis*, rana meridional, *Bufo bufo*, sapo, *Pleurodeles waltl*, gallipato, *Triturus marmoratus*, tritón jaspeado, *Pelobates cultripes*, sapo de espuelas, *Bufo calamita*, sapo corredor; REPTILES: *Clemmys caspica*, galápago leproso, *Natrix maura*, culebra viperina, *N. natrix*, culebra de collar; AVES: *Vanellus vanellus*, avetría, *Luscinia sibilatrix*, herrerillo, *Fringilla coelebs*, pinzón común, *Ardea cinerea*, garza real, *Egretta garzetta*, garceta común, *Bubulcus ibis*, garcilla bueyera, pinzón, *Certhia brachyactyla*, agateador, *Emberiza schoeniclus*, escribano palustre, *Sylvia atricapilla*, curruca capirotada, *Luscinia megarhynchos*, ruiseñor común, *Cettia cetti*, ruiseñor bastardo, *Motacilla cinerea*, lavandera cascade? a, *M. alba*, lavandera blanca, *M. flava*, lavandera boyera, *Alcedo atthis*, Martín pescador, *Bucanetes pithagorae*, camachuelo trompetero; MAMÍFEROS: *Lutra lutra*, nutria, *Putorius putorius*, turón. CAZA MENOR.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** AUSENTES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** AUSENTES.

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** SU PEQUEÑO TAMAÑO IMPIDE CONFORMAR UN TIPO DE PAISAJE CONCRETO, SIN EMBARGO, SUS ELEMENTOS, Y EN GENERAL LAS RIBERAS ARBOLADAS IMPRONTAN EL PAISAJE AGRARIO CIRCUNDANTE CON RASGOS DE NATURALIDAD. VISIBILIDAD EXTRÍNSECA MEDIA Y BAJA-MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL-SEMINATURAL, CON Matices, SUSTITUCIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES AUTOCTONAS POR EUCALIPTOS O DEFORESTACIÓN DE ALGUNAS RIBERAS.

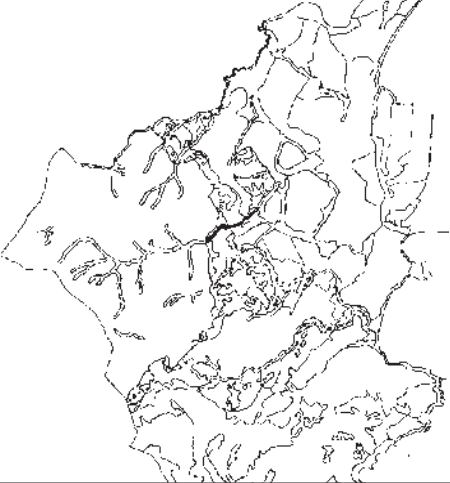
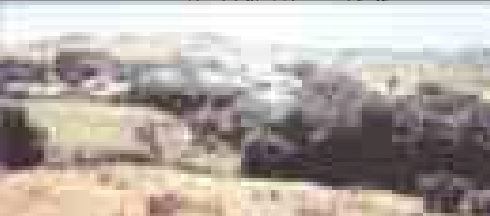
**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**  
LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/62 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS, **AUTONÓMICA:**  
LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 14/96 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS LITORALES.

**CAPACIDAD DE USO**

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**  
**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A ALTOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** ALTOS A PERMANENTES.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUIFERO:** MEDIOS A ALTOS.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: CALIDAD VISUAL ALTA Y FRAGILIDAD ALTA.  
**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**  
**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN Y FORESTALES.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA EN GENERAL SI BIEN ES EXTENSA LA REFORESTACIÓN CON ESPECIES NO AUTOCTONAS E INAPROPIADAS.

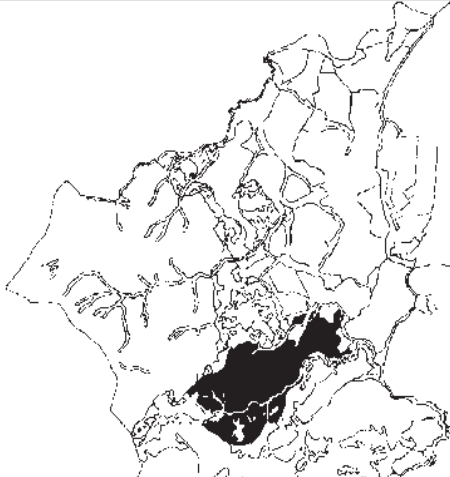
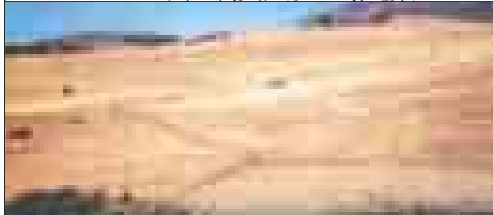
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 22	ALISEDAS DEL RÍO DE LA MIEL
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> FORMACIÓN DE RIBERA EN BOSQUE-GALERÍA DE ALISOS.  <b>SUBTIPOS:</b> ...  <b>LOCALIZACIÓN:</b> TRAMO DEL RÍO DE LA MIEL EN EL CENTRO DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP VEGAS Y RIBERAS. <b>SUPERFICIE:</b> 0,09 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 0,1 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, LIMOS, ARENAS, GRAVAS Y CONGLOMERADOS (DEPOSITOS ALUVIALES) DEL PLOCENO.  <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> --  <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 100 Y 0 m. PEDIENTES SUAVES.  <b>PROCESOS:</b> DOMINADOS POR LA DINÁMICA FLUVIAL.  <b>TIPOS DE SUELOS:</b> FLUVISOLES.  <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EDAFOGÉNESIS IMPEDIDA POR LOS NUEVOS APORTES DE MATERIALES DURANTES LAS AVENIDAS Y POR LA MORFOGÉNESIS FLUVIAL.  <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 8 Y CLASE 2.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL.  <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> DE LA MIEL.  <b>SUPERFICIAL:</b> SUBTERRÁNEA  <b>CURSOS DE AGUA:</b> RÍO DE LA MIEL PEQUEÑO O ACUÍFERO ALUVIAL.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> BOSQUE DE RIBERA EN GALERÍA. ÍNDICE DE COBERTURA 75-95 %.  <b>APROVECHAMIENTOS:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, FORESTALES Y AGROGANADEROS.  <b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>  <b>FORMACIÓN:</b> Bosque en galería; Alianza <i>Osmunda-alnion</i>; Asociación <i>Lonicera hispanica-Rubetum ulmifolii</i>; Asociación <i>Equiseto telmateiae-Salicetum pedicellatae</i>  <b>ESPECIES:</b> <i>Alnus glutinosa</i>, aliso, <i>Nerium oleander</i>, adelfa, <i>Fraxinus angustifolia</i>, fresno, <i>Quercus suber</i>, alcornoque, <i>Athyrium filix-femina</i>, helecho hembra, <i>Osmunda regalis</i>, helecho real, <i>Christella dentata</i>, <i>Thelypteris palustris</i>, [Isoetes <i>durievi</i>], <i>Lonicera periclymenum</i>, madreleiva, <i>Rubus ulmifolius</i>, zarzamora, <i>Rosa sempervirens</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, majoleto, <i>Equisetum telmateia</i>, <i>Salix pedicellata</i>, <i>Brachypodium gadianum</i>, <i>Scrophularia scorodonia</i>, <i>Sibthorpia europaea</i>, <i>Phragmites communis</i>, <i>Juncus effusus</i>, <i>Cala palustris</i>, <i>Aster tripolium</i>, <i>Galium broterianum</i>*, <i>Sambucus ebulus</i>, <i>Juncus acutiflorus</i> subsp. <i>rugosus</i>*, <i>Fontinalis antipyretica</i>, musgo de agua.  <b>FAUNA:</b>  <b>PECES:</b> <i>Barbus barbus</i>, barbo, <i>Cyprinus carpio</i>, carpa; ANFIBIOS: <i>Pleurodeles waltl</i>, gallipato, <i>Triturus marmoratus</i>, tritón jaspeado, <i>Discoglossus pictus</i>, sapillo pintado, <i>Hyla meridionalis</i>, rana meridional, <i>Rana ridibunda</i>, rana común; REPTILES: <i>Clemmys caspica</i>, galápago leproso, <i>Natrix maura</i>, culebra viperina, <i>N. natrix</i>, culebra de collar; AVES: <i>Vanellus vanellus</i>, avefría, <i>Carduelis spinus</i>, lúgano, <i>Parus caeruleus</i>, herrerillo, <i>Fringilla coelebs</i>, pinzón, <i>Certhia brachydactyla</i>, agateador, <i>Sylvia atricapilla</i>, curruca capirota, <i>Luscinia megarhynchos</i>,ruise? or, <i>Motacilla cinerea</i>, lavandera cascade? a, <i>M. alba</i>, lavandera blanca, <i>M. flava</i>, lavandera boyera, <i>Alcedo atthis</i>, martin pescador, <i>Bucanetes githagineus</i>, camachuelo trompetero; MAMÍFEROS: <i>Putorius putorius</i>, turón.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> RUINAS DE MOLINOS DE AGUA.  <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE DE PEQUEÑO O TAMAÑO PERO MUY SINGULARIZADO POR LA EXISTENCIA DE UN BOSQUE EN GALERÍA DENSO FORMADO MAYORITARIAMENTE POR ALISOS DE GRAN PORTE. VISIBILIDAD EXTRÍNSECA MEDIA Y BAJA-MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA.  <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE NATURAL.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b>          LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS, RD 509/96 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 10/96 DE RESIDUOS,  <b>AUTONÓMICA:</b>          LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b>  <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MODERADOS.  <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> ALTOS.  <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> MEDIOS.  <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I: CALIDAD VISUAL ALTA Y FRAGILIDAD ALTA.  <b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>  <b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN Y FORESTALES.  <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN CON AFECIONES PROVOCADAS POR LAS CERCANAS VIVIENDAS.</p>

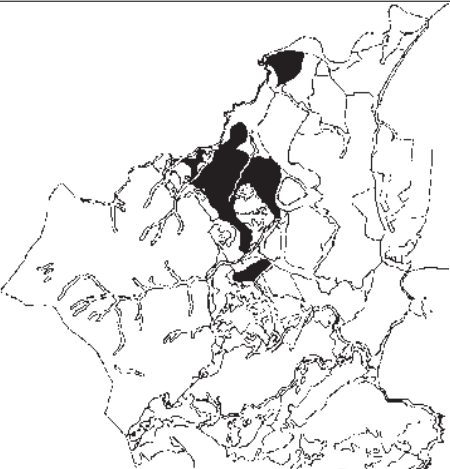

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 23	VALLE DEL MARCHENILLA
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> VALLE FLUVIAL INTERPUESTO ENTRE EL PIEDEMONTE SERRANO Y LOS CEIRROS DEL ESTRECHO. DESARROLLADO SOBRE LOS MATERIALES POCO COHESIONADOS DE LA UNIDAD ALGECIRAS-LOS NOGALES Y CARACTERIZADO POR EL PASTIZAL. <b>SUBTIPOS:</b> --</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO-SUROESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP COLINAS. <b>SUPERFICIE:</b> 5,1 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 6 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFIOLOGÍA</b>					
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS SERIE DE BASE DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE; FLISCH MARGO-ARENISICOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> VALLE FLUVIAL CONSTITUIDO POR PEQUEÑAS COLINAS CONSECUTIVAS CON EL CURSO DEL RÍO MARCHENILLA.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> 25 A 200 m. PENDIENTES FUERTES Y MODERADAS.</p> <p><b>PROCESOS:</b> GRAVEDAD-VERTIENTE.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> CROMOXERET ÉNTICO Y ÁQUICO. CAMBISOLES Y TIERRAS PARDAS.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> LA EDAFOGÉNESIS PROGRESA A EXCEPCIÓN DE EN LOS BARRANCOS MÁS ENCAJADOS.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 4.</p>					
<b>HIDROLOGÍA</b>					
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PÍCARO-MARCHENILLA.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SUPERFICIAL:</b></td> <td><b>SUBTERRÁNEA:</b></td> </tr> <tr> <td>CURSOS DE AGUA: AFLUENTES MENORES DEL MARCHENILLA.</td> <td>SIN ACUÍFEROS.</td> </tr> </table>		<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA:</b>	CURSOS DE AGUA: AFLUENTES MENORES DEL MARCHENILLA.	SIN ACUÍFEROS.
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA:</b>				
CURSOS DE AGUA: AFLUENTES MENORES DEL MARCHENILLA.	SIN ACUÍFEROS.				
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTO(S)</b>					
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> HERBACEAS CON MANCHAS SUBARBUSTIVA. ÍNDICE DE COBERTURA 25-50 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> AGROGANADEROS, Y CINEGÉTICO-FORESTALES.</p>					
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b></p> <p>FORMACIÓN: Pastizal y matorrales aislados.</p> <p>ESPECIES: <i>Avena</i> spp., <i>Bromus</i> spp., <i>Hordeum</i> spp., <i>Medicago</i> spp., <i>Dactylis</i> spp., <i>Festuca</i> spp., <i>Lolium</i> spp., <i>Poa</i> spp., <i>Trifolium</i> spp., <i>Mercurialis reverchonii</i>, <i>Quercus coccifera</i>, <i>coscoja</i>, <i>Olea oleaster</i>, <i>acebuchu</i>, <i>Callitome villosa</i>, <i>jerguén</i>, <i>Chamaerops humilis</i>, <i>palmito</i>, <i>Mirtus communis</i>, <i>mirto</i>, <i>Pistacia lentiscus</i>, <i>lentisco</i>, <i>Asphodelus serotinus</i>*, <i>Rumex thyrsoides</i>, <i>Viola alba</i> subsp. <i>dehnhardtii</i>, <i>V. odorata</i>, [<i>Avena murphyi</i>]*, <i>Avenula sulcata</i> subsp. <i>gaditana</i>*.</p>					
<p><b>FAUNA:</b></p> <p>REPTILES: <i>Blaesus cinereus</i>, culebrilla ciega, <i>Acanthodactylus erithrurus</i>, lagartija colirroja.</p> <p>AVES: <i>Circus cyaneus</i>, aguilucho pálido, <i>C. pygargus</i>, aguilucho cenizo, <i>Buteo buteo</i>, ratonero común, <i>Falco tinnunculus</i>, cernicalo vulgar, <i>F. naumanni</i>, cernicalo primilla, <i>Motacilla flava</i>, lavandera boyera, <i>M. alba</i>, lavandera blanca; MAMÍFEROS: <i>Sylvaeus sylvaticus</i>, ratón de campo; CAZA MENOR.</p>					

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE AGRÍCOLA Y CON ALTA-MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> CULTURAL Y PSEUDONATURAL.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, D. 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>LEY 2/92 FORESTAL, D. 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D. 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D. 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D. 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D. 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MODERADOS A ALTOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> AUSENTES.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I: ALTA CALIDAD Y ALTA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD AGROGANADERA Y CINEGÉTICO-FORESTAL Y TAMBIÉN BUENA APTITUD PARA LA CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN LA MARGEN DERECHA.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS. FALTA POR APROVECHAR SU POTENCIALIDAD COMO ESPACIO DE ENLACE EN EL USO DE OCIO DEL TERRITORIO ENTRE LAS SIERRAS DE ALGECIRAS Y LOS CERROS DEL ESTRECHO.</p>

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 24	COLINAS DE BOTAFUEGOS
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> SUCESIÓN DE COLINAS CUBIERTAS DE UN PRODUCTIVO PASTIZAL QUE CONFORMAN UN PAISAJE AGRARIO TÍPICAMENTE CAMPOGIBBALTAREI O. <b>SUBTIPOS:</b> -</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> CENTRO-NORTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP COLINAS.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> 3,7 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 4,35 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLOCIENO; FLYSCH MARGOSO-ARENISOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO; ALENISCAS, MARGAS Y BRECHAS DE APTYCHUS DEL CRETÁCICO INFERIOR; ARCILLAS, LIMOS, ARENAS Y CONGLOMERADOS DEL CUATERNARIO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> COLINAS Y PEQUE? AS VAGUADAS.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 10 Y 100 m. PENDIENTES MODERADAS Y SUAVES Y FUERTES.</p> <p><b>PROCESOS:</b> GRAVEDAD-VERTIENTE.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> CROMOXERET ÉNTICO Y ÁQUICO. CAMBISOLES Y TIERRAS PARDAS.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> LA EDAFOGÉNESIS PROGRESA A EXCEPCIÓN DE EN LOS BARRANCOS MÁS ENCAJADOS.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 4.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL, Y MIXTO EN LAS COLINAS DE LA MENACHA.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES-BOTAFUEGOS.</p> <p><b>SUPERFICIAL:</b> <b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> ACUIFERO PLOCIUATERNARIO EN ZONA NORTE.</p>	
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> HERBÁCEAS Y SUBARBUSTIVO. ÍNDICE DE COBERTURA 50-75 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> AGROGANADEROS Y CINEGÉTICO.</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b></p> <p>FORMACIÓN: Matorral mediterráneo y pastizal.</p> <p>ESPECIES: <i>Pistacia lentiscus</i>, lentisco, <i>Chamaerops humilis</i>, palmito, <i>Olea oleaster</i>, acebuche, <i>Genista linifolia</i>, <i>Phlomis purpurea</i>, <i>Medicago coronata</i>, <i>Ophioglossum listianicum</i>, <i>Cerastium pentandrum</i>, <i>Silene godiana</i>, <i>S. portensis</i>, <i>Malva hispanica</i>, <i>Potentilla erecta</i>, <i>Vicia narbonensis</i>, <i>Trifolium dubium</i>, <i>Medicago coronata</i>, <i>Cytisus grandiflorus</i>, <i>Vulpia membranacea</i>, <i>Bromus rigidus</i>, <i>Avena spp.</i>, <i>Hordeum spp.</i>, <i>Dactylis spp.</i>, <i>Festuca spp.</i>, <i>Lolium spp.</i>, <i>Poa spp.</i>, <i>Diplotaxis spp.</i>, <i>Mercurialis reverchonii</i>, <i>Euphorbia spp.</i>, <i>Carduus lusitanicus*</i>, <i>Opopanax chironium</i>, <i>Origanum compactum</i>, <i>Thymus mastichina subsp. mastichina*</i>, <i>Odontites tenuifolia*</i>, <i>Pronlonga hispanica*</i>.</p> <p><b>FAUNA:</b></p> <p>ANFIBIOS: <i>Bufo bufo</i>, sapo; REPTILES: <i>Malpolon monspessulanus</i>, culebra bastarda, <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocelado, <i>Blianus cinereus</i>, culebrilla ciega, <i>Acanthodactylus erithurus</i>, lagartija colirroja; AVES: <i>Hieraeetus pennatus</i>, águila calzada, <i>Buteo buteo</i>, ratonero común, <i>Sylvia hortensis</i>, curruca mirloña, <i>S. melanocephala</i>, curruca cabecinegra, <i>Motacilla cinerea</i>, lavandera cascabel a, <i>Saxicola torquata</i>, tarabilla común, <i>Galerida cristata</i>, cogujada común; MAMÍFEROS: <i>Genetta genetta</i>, gineta, <i>Herpestes ichneumon</i>, meloncillo, <i>Elyonnis quercinus</i>, lirón careto, <i>Sylvanus sylvaticus</i>, ratón de campo <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, murciélago común. CAZA MENOR.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE AGRARIO. ALTA-MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> CULTURAL Y PSEUDONATURAL.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MODERADOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUIFERO:</b> ALTOS EXCLUSIVAMENTE EN LA MENACHA.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 2: ALTA CALIDAD Y MEDIA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> BUENA APTITUD AGROGANADERA Y CINEGÉTICO.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN, SI BIEN SE PLANTEAN DISFUNCIONES POR LA IMPLANTACIÓN DE USOS URBANOS RESIDUALES COMO EL VERTEDERO DEL COBRE.</p>

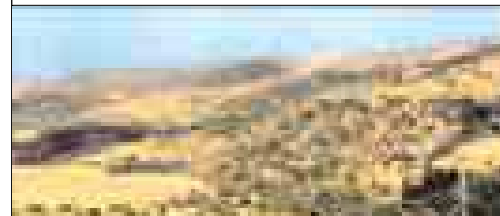
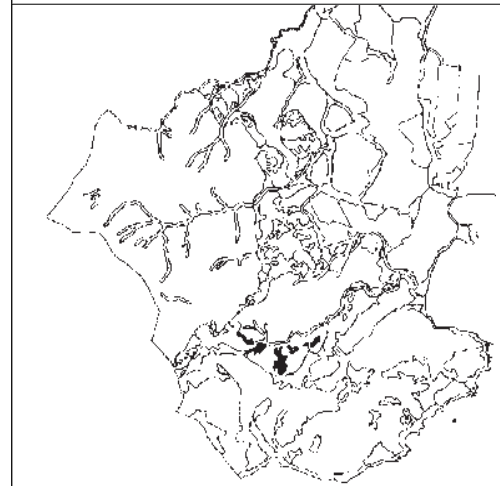


# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 25	BOSQUES-ISLAS
-----------	---------------

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** BOSQUETES NO MUY DENSOS DE ALCORNOQUE Y ACEBUCHE REDUCTOS DE LA ANTIGUA FORMACIÓN CLIMÁICA QUE CUBRÍA EL VALLE.  
**SUBTIPO:** ...  
**LOCALIZACIÓN:** PUNTUAL EN EL CENTRO-SUR DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP COLINAS. **SUPERFICIE:** 0,2 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 0,23 %.



**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFEOLOGÍA**

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.  
**MATERIAL MINORITARIO:** FLISCH MARGO-ARENISOSO-MICACEO DEL OLIGOCENO.  
**MORFOLOGÍA:** LADERAS Y PEQUEÑAS COLINAS SOBRE EL VALLE DEL MARCHENILLA.  
**ALTURAS Y PENDIENTES:** ENTRE 25 Y 200 m. PENDIENTES FUERTES Y MODERADAS.  
**PROCESOS:** GRAVEDAD-VERTIENTE.  
**TIPOS DE SUELOS:** CROMOXERET ÉNTICO Y ÁQUICO. CAMBISOLES Y TIERRAS PARDAS.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** FAVORABLE A LA EDAFOGÉNESIS.  
**CLASE AGROLÓGICA:** CLASE 7: FORESTAL.

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** PÍCARO-MARCHENILLA.  
**SUPERFICIAL:** MENORES DEL MARCHENILLA.  
**SUBTERRÁNEA:** SIN ACUÍFEROS.

**VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS**

**CUBIERTA DEL SUELO:** ESTRATO ARBÓREO, SUBARBUSTIVO Y HERBÁCEO. BOSQUES LAXOS. ÍNDICE DE COBERTURA 50 -75 %.  
**APROVECHAMIENTOS:** FORESTALES (CORCHO), CINEGÉTICOS Y CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  
**VEGETACIÓN NATURAL:**  
 FORMACIÓN: Bosquetes de alcornoque y acebuche; Asociación Oleo-Querceto *suberis*.  
 ESPECIES: *Quercus suber*, alcornoque, *Q. coccifera*, coscoja, *Olea oleaster*, acebuche, *Callitome villosa*, jerguen, *Chamaerops humilis*, palmito, *Mirtus communis*, mirto, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Viola alba* subsp. *dehnardtii*, *V. odorata*, *Biscutella microcarpa*\*, *Genista monspessulana*.  
**FAUNA:**  
 REPTILES: *Malpolan monspessulanus*, culebra bastarda, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Coluber hippocrepis*, culebra de herradura; AVES: *Circus gallicus*, águila culebrera, *Hieraeetus pennatus*, águila calzada, *Buteo buteo*, ratonero común, *Sylvia hortensis*, curruca mirloña, *S. melanocephala*, curruca cabecinegra, *Motacilla cinerea*, lavandera cascade? a; MAMÍFEROS: *Genetta genetta* gineta, *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Elyomis quercinus*, lirón careto, *Sylvanus sylvaticus*, ratón de campo *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común. CAZA MENOR.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** AUSENTES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** AUSENTES.

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE FORESTAL CON MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA EXTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL, BOSQUETES RELICTOS DEL ANTIGUO ALCORNOCAL-ACEBUCHAL.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**

LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.

**AUTONÓMICA:**

LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.

**CAPACIDAD DE USO**

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** AUSENTES.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ALTA CALIDAD Y ALTA FRAGILIDAD.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**

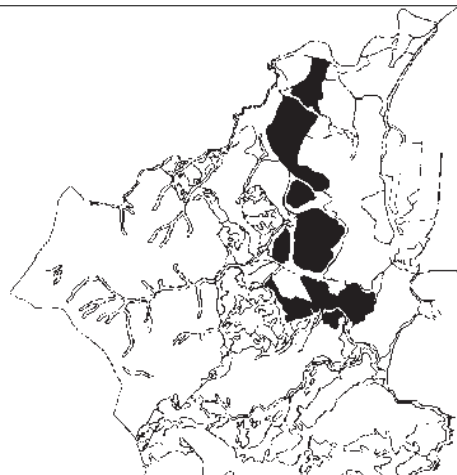
**APTITUD/VOCACIÓN:** BUENA APTITUD CINEGÉTICO-FORESTAL Y PARA LA CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN DE LOS USOS.

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 26 COLINAS PERIURBANAS

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** FORMAS ALOMADAS CONSTITUIDAS SOBRE MATERIALES BLANDOS, QUE SON SOPORTE DE RICOS PASTIZALES. **SUBTIPOS:** --  
**LOCALIZACIÓN:** EN FORMA DE BANDA, ALARGADA, SE UBICA EN EL CENTRO-ESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP COLINAS. **SUPERFICIE:** 6,2 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 7,3 %.



**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IOLOGÍA**

**MATERIAL PREDOMINANTE:** ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO;  
**MATERIAL MINORITARIO:** ARENISCAS "NUMIDIENSES" DEL OLIGOCENO SUPERIOR; ARCILLAS, CALIZAS, DOLOMIAS Y MARGAS DEL TRIAS-CRETÁCICO; FLYSCH MARGOSO-ARENISOSO-MICACEO DL OLIGOCENO; MARGAS, ARENAS, CALCARENITAS Y LUMAQUELAS DEL PLIOCENO.  
**MORFOLOGÍA:** COLINAS SENSIBLEMENTE ONDULADAS, LADERAS Y BARRANCOS.  
**ALTURAS Y PENDIENTES:** ENTRE 20 Y 150 m. PENDIENTES MODERADAS A SUAVES.  
**PROCESOS:** GRAVEDAD-VERTIENTE.  
**TIPOS DE SUELOS:** CAMBISOLES Y REGOSOLES.  
**BALANCE MORFOEDÁFICO:** DOMINIO DE LA EDAFOGÉNESIS EXCEPTO EN BARRANCOS.  
**CLASE AGROLÓGICA:** CLASE 6.

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** MIXTO CON PREDOMINIO DEL SUPERFICIAL.  
**CUENCA Y SUBCUENCA:** DE LA MIEL Y DEL PALMONES.  
**SUPERFICIAL:** **SUBTERRÁNEA**  
**CURSOS DE AGUA:** SIN CURSOS DE ACUIFERO PLIOCUATERNARIO EN ZONA NORTE.

**VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS**

**CUBIERTA DEL SUELO:** ESTRATO HERBÁCEO MENOS DEL 25%.

**APROVECHAMIENTOS:** AGROGANADEROS Y SIN APROVECHAMIENTOS.

**VEGETACIÓN NATURAL:**

FORMACIÓN: Pastizales, baldíos.  
 ESPECIES: *Ophioglossum lisitanicum*, *Cerastium pentandrum*, *Silene gaditana*, *S. portensis*, *Malva hispanica*, *Potentilla erecta*, *Vicia narbonensis*, *Trifolium dubium*, *Medicago coronata*, *Cytisus grandiflorus*, *Vulpia membranacea*, *Bromus rigidus*, *Scabiosa simplex* subsp. *dentata*, *Galega officinalis*, *Opopanax chironium*, *Origanum compactum*, *Thymus mastichina* subsp. *mastichina*\*, *Odontites foliosa*\*, *Avena* spp., *Hordeum* spp., *Dactylis* spp., *Festuca* spp., *Lolium* spp., *Poa* spp.

**FAUNA:**

REPTILES: *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija collarroja, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Blanus cinereus*, culebrilla ciega; AVES: *Carduelis chloris*, verderón, *Fringilla coelebs*, pinzón, *Alauda arvensis*, alondra común, *Galerida cristata*, cogujada, *Saxicola torquata*, tarabilla común, *Falco tinnunculus*, cernicalo vulgar, *Buteo buteo*, ratonero común, *Circus pygargus*, aguilucho cenizo, *Motacilla alba*, lavandera blanca; MAMÍFEROS: *Rattus norvegicus*, rata parda, *Mus musculus*, ratón doméstico, *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común.

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:** ACUEDUCTO DE EL COBRE, TORRE DE LOS ADALIDES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** YACIMIENTO DE LA HUERTA DE LAS PILAS, YACIMIENTO DEL CORTIJO DE SAN BERNABÉ.

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE AGROGANADERO. MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA EXTRÍNSECA.  
**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE PSEUDONATURAL, DE APARIENCIA NATURAL, DONDE LOS USOS AGROPECUARIOS MANIFIESTAN UN ESTADO DE ABANDONO POR LA PRESIÓN PERIFÉRICA DE LA CIUDAD.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**

LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.

**AUTONÓMICA:**

LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.

**CAPACIDAD DE USO**

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS A INEXISTENTES.  
**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUIFERO:** ALTOS EN DESDE EL PUERTO DEL PIJOJO HASTA GETARES E INEXISTENTES EN EL RESTO.  
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE 3: MEDIA CALIDAD Y FRAGILIDAD VARIABLE.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**

**APTITUD/VOCACIÓN:** AGROGANADERA, ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y URBANO-RESIDENCIALES.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA EN GENERAL, CON LAS DISFUNCIÓNES DERIVADAS DE LA INCOMPATIBILIDAD ENTRE LOS USOS CITADOS.

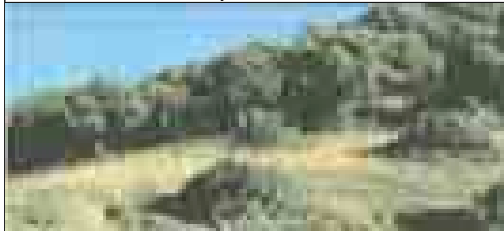
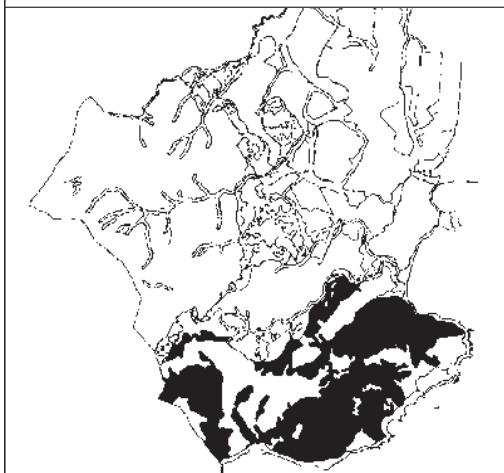
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 27 ACEBUCHALES DE LOS CERROS DEL ESTRECHO

**DESCRIPCIÓN**

**SINGULARIZACIÓN:** PAISAJE DE TEXTURA VEGETAL FUERTEMENTE COMPARTIMENTADO POR PEQUEÑOS VALLES. **SUBTIPOS:** --

**LOCALIZACIÓN:** SUR DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP CERROS DEL ESTRECHO. **SUPERFICIE:** 12,6 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 14,83 %.



**GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDI/FOLOGÍA**

**MATERIAL PREDOMINANTE:** FLUSCH MARGO-ARENISCOSO-MICACEO DEL OLILOCENO DE LA UNIDAD ALGECIRAS-LOS NOGALES.

**MATERIAL MINORITARIO:** MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE; ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.

**MORFOLOGÍA:** CERROS, CON FORMAS DEL RELIEVE ABIGARRADAS Y ENCAJADOS VALLES FLUVIALES.

**ALTURAS Y PENDIENTES:** DE 25 A 400 m. PENDIENTES FUERTES Y MUY FUERTES.

**PROCESOS:** GRAVEDAD-VERTIENTE.

**TIPOS DE SUELOS:** CROMOXERET ÉNTICO Y ÁQUICO (BUJEOS), CAMBISOLES Y REGOSOLES.

**BALANCE MORFOEDÁFICO:** MENOS EN LAS LADERAS Y BARRANCOS MÁS PRONUNCIADOS, EL BALANCE FAVORECE A LA EDAFOGÉNESIS.

**CLASE AGROLÓGICA:** CLASE 6 Y 7.

**HIDROLOGÍA**

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** BOTIJA, LOBO, AGRUPACIÓN DE PEQUEÑAS CUENCAS ZONA DEL ESTRECHO Y PÍCARO-MARCHENILLA.

**SUPERFICIAL:**

**CURSOS DE AGUA:** RÍO BOTIJA, RÍO LOBO, PEQUEÑOS CURSOS DE LA ZONA DEL ESTRECHO.

**SUBTERRÁNEA**

SIN ACUÍFERO.

**VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS**

**CUBIERTA DEL SUELO:** ARBUSTIVO Y SUBARBUSTIVO CON ÍNDICE DE COBERTURA ENTRE 75 Y 100%.

**APROVECHAMIENTOS:** AGROGANADEROS, CINEGÉTICO-FORESTALES E IMPRODUCTIVO (DEFENSA NACIONAL).

**VEGETACIÓN NATURAL:**

**FORMACIÓN:** Asociación *Tamo communis-Oleto sylvestris*.  
**ESPECIES:** *Olea oleaster*, acebuche, *Arum italicum*, *Clematis cirrhosa*, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Smilax aspera*, zarzamora, *Chamaerops humilis*, palmito, *Rhamus lycioides* subsp. *oleoides*, *Tamus communis*, tomillo, *Quercus suber*, alcornoque.

**FAUNA:**

**REPTILES:** *Malpolon monspessulanus*, culebra bastarda, *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Psemmodromus algerius*, lagartija colilarga; **AVES:** *Circus cyaneus*, aguilucho pálido, *C. pygargus*, aguilucho cenizo, *Mihus migrans*, milano negro, *Accipiter nisus*, gavilán, *Buteo buteo*, ratonero común, *Falco tinnunculus*, cernicalo vulgar, *F. naumanni*, cernicalo primilla, *F. subbuteo*, alcotán; **MAMÍFEROS:** *Genetta genetta*, gineta, *Oryctolagus cuniculus*, conejo, *Lepus capensis*, liebre, *Erinaceus europaeus*, erizo común, *Vulpes vulpes*, zorro, *Sylvaemus sylvaticus*, ratón de campo, *Pitymys duodecimcostatus*, topillo, *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago; **CAZA MENOR.**

**PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL**

**ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:** TORRE DE LOS FRAILES.  
**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** YACIMIENTO DE LOS SIGLOS XIII-XIV DEL CORTIJO DE LA HOYA.

**PAISAJE**

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE AGROFORESTAL BAJA-MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.

**GRADO DE NATURALIDAD:** PSEUDONATURAL, NO PUEDE CALIFICARSE COMO CULTURAL A PESAR DE LA EXISTENCIA DE INTERVENCIÓN QUE, COMO LOS USOS GANADEROS, CONTROLAN EL GRADO DE EVOLUCIÓN Y DESARROLLO DE LA CUBIERTA VEGETAL.

**LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL**

**ESTATAL:**

LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, D 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS,

**AUTONÓMICA:**

LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.

**CAPACIDAD DE USO**

**VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:**

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MEDIOS.  
**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** BAJOS, SÓLO SE PUEDEN CONSIDERAR ALTOS EN LOS TRAMOS FINALES DE LOS PEQUEÑOS RÍOS QUE DRENAN HACIA EL ESTRECHO.



**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** AUSENTES.

**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ALTA CALIDAD Y FRAGILIDAD.

**APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:**

**APTITUD/VOCACIÓN:** AGROFORESTAL Y CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.  
**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN CON DESVIACIONES PUNTUALES, COMO PASTIZALES EN ZONAS ESCARPADAS, QUE ACELERAN LOS PROCESOS EROSIVOS.

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 28	PASTIZALES Y MATORRALES BAJOS DE LOS CERROS DEL ESTRECHO
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> MANCHAS DE VEGETACIÓN PALATABLE Y MATORRALES BAJOS SOBRE LOS RELIEVES ABIGARRADOS DE LOS CERROS DEL ESTRECHO. <b>SUBTIPOS:</b> --</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> SUR DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP CERROS DEL ESTRECHO. <b>SUPERFICIE:</b> 8,2 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 9,65 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y ED/IOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> FLISCH MARGO-ARENISOSO-MICACEO DEL OIGOCENO DE LA UNIDAD ALGECIRAS-LOS NOGALES.</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE; ARCILLAS, MARGAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR-OLIGOCENO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> FORMA DEL RELIEVE ABIGARRADAS Y ENCAJADOS VALLES FLUVIALES.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> DE 25 A 400 m. PENDIENTES FUERTES, MUY FUERTES.</p> <p><b>PROCESOS:</b> GRAVEDAD-VERTIENTE.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> CROMOXERET ÉNTICO Y ÁQUICO (BUJEOS), CAMBISOLES Y REGOSÓLES.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> MENOS EN LAS LADERAS Y BARRANCOS MÁS PRONUNCIADOS, EL BALANCE FAVORECE A LA EDAFOGÉNESIS.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 6.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> BOTIJA, LOBO, AGRUPACIÓN DE PEQUE? AS CUENCAS ZONA DEL ESTRECHO Y PICARO-MARCHENILLA.</p>	
<p><b>SUPERFICIAL:</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> RÍO BOTIJA, RÍO LOBO, PEQUE? OS CURSOS DE LA ZONA DEL ESTRECHO.</p>	<p><b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p>SIN ACUÍFERO.</p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTO(S)</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> HERBÁCEA CON ALGUNOS ARBUSTOS CON ÍNDICE DE COBERTURA ENTRE 25 Y 50%.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> AGROGANADERO, CINÉGÉTICOS E IMPRODUCTIVO (DEFENSA NACIONAL).</p> <p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b></p> <p>FORMACIÓN: Matorral Mediterráneo degradado. Pastizal.</p> <p>ESPECIES: <i>Pistacia lentiscus</i>, <i>lentisco</i>, <i>Chamaerops humilis</i>, <i>palmito</i>, <i>Rhamus lycioodes oleoides</i>, <i>Tamus comunis</i>, <i>tomillo</i>, <i>Medicago coronata</i>, <i>Clematis cirrhosa</i>, <i>Silene gaditana</i>, <i>Biscutella microcarpa*</i>, <i>Avena spp.</i>, <i>Bromus spp.</i>, <i>Hordeum spp.</i>, <i>Medicago spp.</i>, <i>Dactylis spp.</i>, <i>Festuca spp.</i>, <i>Lolium spp.</i>, <i>Poa bulbosa</i>, <i>Trifolium spp.</i>, <i>Mercurialis reverchonii</i>, <i>Galactytes spp.</i>, <i>Carlina spp.</i>, <i>Cynara baetica*</i>, <i>Holcus grandiflorus*</i>.</p> <p><b>FAUNA:</b></p> <p>REPTILES: <i>Malpolon monspessulanus</i>, <i>culebra bastarda</i>, <i>Acanthodactylus erytrurus</i>, <i>lagartija colirroja</i>, <i>Psammodromus algerus</i>, <i>lagartija colilarga</i>; AVES: <i>Circus pygargus</i>, <i>aguilucho cenizo</i>, <i>Buteo buteo</i>, <i>ratonero común</i>, <i>Milvus migrans</i>, <i>milano negro</i>, <i>Falco tinnunculus</i>, <i>cernicalo vulgar</i>, <i>F. noumanni</i>, <i>cernicalo primilla</i>, <i>F. subbuteo</i>, <i>alcotán</i>, <i>Carduelis chloris</i>, <i>verderón</i>, <i>Fringilla coelebs</i>, <i>pinzón</i>, <i>Alauda arvensis</i>, <i>alondra común</i>, <i>Galerida cristata</i>, <i>cojujada</i>, <i>Saxicola torquata</i>, <i>tarabilla común</i>; MAMÍFEROS: <i>Oryctolagus cuniculus</i>, <i>conejo</i>, <i>Lepus capensis</i>, <i>liebre</i>, <i>Vulpes vulpes</i>, <i>zorro</i>, <i>Sylvaeus sylvaticus</i>, <i>ratón de campo</i>. CAZA MENOR.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE AGROGANADERO. MEDIA-BAJA VISIBILIDAD INTRINSECA Y EXTRINSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PSEUDONATURAL-CULTURAL.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>D 118/90 DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MEDIOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS, SÓLO SE PUEDEN CONSIDERAR ALTOS EN LOS TRAMOS FINALES DE LOS PEQUE? OS RÍOS QUE DRENAN HACIA EL ESTRECHO.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> AUSENTES.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 2: ALTA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> GANADEROS Y AGROFORESTALES Y EN LAS LADERAS QUE DAN AL ESTRECHO CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN PERO EN LAS LADERAS QUE DAN AL ESTRECHO LOS PASTIZALES NO OFRECEN PROTECCIÓN ANTE LOS PROCESOS EROSIVOS.</p>

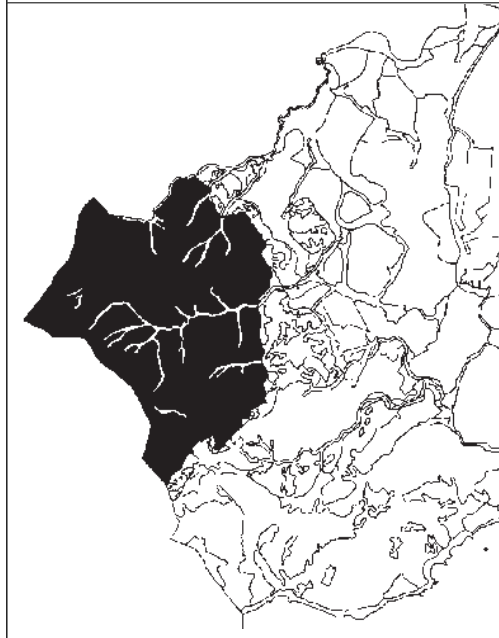
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 29	SIERRAS
-----------	---------

## DESCRIPCIÓN

**SINGULARIZACIÓN:** CONJUNTO SERRANO EN EL QUE LAS FORMAS DEL RELIEVE ESTABLECEN IMPORTANTES LIMITACIONES A LOS USOS DEL TERRITORIO Y SON SOPORTE DE EXTENSOS BOSQUES DE ALCORNOQUE Y QUEJIGO. **SUBTIPOS:** CIMAS; LADERAS; VALLES.

**LOCALIZACIÓN:** ESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP SIERRAS Y PIEDEMONTES. **SUPERFICIE:** 19,3 Km<sup>2</sup> **PORCENTAJE:** 22,8 %.



## GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDUFOLOGÍA

**MATERIAL PREDOMINANTE:** MARGAS Y ARCILLAS "SUPRANUMIDIENSES" DEL AQUITANIENSE-BURDIGALIENSE (UNIDAD DEL ALJIBE).

**MATERIAL MINORITARIO:** MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE (UNIDAD DE ALMARCHAL); ARENISCAS NUMIDIENSES DEL OLGOCENO SUPERIOR (UNIDAD DEL ALJIBE).

**MORFOLOGÍA:** SIERRA.

**ALTURAS Y PENDIENTES:** ENTRE 100 Y 800 m. PENDIENTES MUY FUERTES Y FUERTES

**PROCESOS:** GRAVEDAD-VERTIENTE.

**TIPOS DE SUELOS:** ALJIBE FORESTAL, REGOSILES Y ALJIBE ROCOSO.

**BALANCE MORFODÉFICO:** A EXCEPCIÓN DE LAS ZONAS CON PENDIENTES MUY FUERTES Y LAS ÁREAS SIN BOSQUE, EL BALANCE ES POSITIVO PARA LA EDAFOGÉNESIS.

**CLASE AGROLÓGICA:** CLASE 7: FORESTAL.

## HIDROLOGÍA

**TIPO DE DRENAJE:** SUPERFICIAL Y ALGO SUBTERRÁNEO.

**CUENCA Y SUBCUENCA:** DE LA MIEL; PALMONES; PICARO- MARCHENILLA.

**SUPERFICIAL:**

**CURSOS DE AGUA:** EN SU MAYORÍA SE CONSIDERAN EN LA UAH CANUTOS. **SUBTERRÁNEA** ACUOTARDO BAJO LAS ARENISCAS DEL ALJIBE.

## VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

**COBERTURA DEL SUELO:** BOSQUE DENSO DE ALCORNOQUE CON ZONAS ACLARADAS. 95-100% BOSCOZA Y 5-25% CLAROS.

**APROVECHAMIENTOS:** AGROGANADEROS; FORESTALES; CINEGÉTICOS; CONSERVACION-PROTECCIÓN.

## VEGETACIÓN NATURAL:

**FORMACIÓN:** Alcornocal. Asociación Teucro-Quercetum suberis; Asociación Rusco-Quercetum canariensis ; Asociación Asparago-Callicome villosae; Asociación Phylliro-Quercetum fruticosae. Asociación Genisto anglicae-Etietum ciliates.

**ESPECIES:** *Quercus suber*, alcornoque, [*Q. canariensis*], quejigo, *Q. lusitanica*, roblellida, *Q. coccifera*, coscoja, [*Q. pyrenaica*], *Ceratania siliqua*, algarrobo, *Callicotome villosa*, jerguen, *Chamaerops humilis*, palmito, *Mirtus communis*, mirto, *Erica arborea*, brezo, *Potentilla erecta*, *Olea oleaster*, acebuche, *Pistacia lentiscus*, lentisco, *Rhamus lycioides* subsp. *oleoides*, *Smilax aspera*, zarzamora, *Rubus ulmifolius*, zarzaparrilla, *Daphne gnidium*, torvisco, *Cistus salvifolius*, jaguarzo morisco, *Dietrichia viscosa*, *Pinus halepensis*, pino carrasco, *P. pinea*, pino piñonero, *Ruscus hypophyllum*, rusco, *Viburnum tinus*, durillo, *Rubia peregrina* var. *altissima*, [*Drosophyllum lusitanicum*]\*, atrapamoscas, [*Ilex aquifolium*], acabo, *Hedera helix*, hiedra, *Pteridium aquilinum*, helecho común, *Polypodium macronisicum*, *P. interjectum*, *Davallia canariensis*, *Peris vittata*, *Arbutus unedo*, madroño, *Phyllirea angustifolia*, *Erica umbellata*, *Asphodelus serotinus*\*, *Sanicula europaea*, *Psilotum nudum*, *Chelidonium guanchica*, *Parietaria lusitanica*, *Arenaria montana* subsp. *montana*, *Iberis nazarita*\*, *Biscutella megacarpa* subsp. *megacarpa*\*, *B. megacarpa* subsp. *variegata*\*, *Polygala microphylla*\*, *Ptilostemon hispanicus*\*, *Brachypodium geditanum*\*.

## FAUNA:

**ANFIBIOS:** *Hyla meridionalis*, rana meridional, *Rana ridibunda*, rana común, *Bufo bufo*, sapo común; **REPTILES:** *Vipera latastei*, víbora hocicuda, *Coluber hippocrepis*, culebra de herradura, *Malpola monspessulanus*, culebra bastarda, *Macropododon cucullatus*, culebra de cogulla, *Elaphe scalaris*, culebra de escalera, *Acanthodactylus erythrurus*, lagartija colirroja, *Lacerta lepida*, lagarto ocelado, *Psammodromus algerius*, lagartija colilarga, *Chalcides chalcides*, eslizón tridáctilo; **AVES:** *Gyps fulvus*, búitre leonado, *Neophron percnopterus*, alimoche, *Ciconia nigra*, cigüeña negra, *Aquila heliaca* subsp. *adalberti*, águila imperial, *A. chrysaetos*, águila real, *Circus gallicus*, águila culebrera, *H. fasciatus*, águila perdicera, *Circus cyaneus*, aguilucho pálido, *Accipiter nisus*, gavilán común, *Buteo buteo*, ratonero común, *Falco subbuteo*, alcotán, *F. peregrinus*, halcón peregrino, *F. naumanni*, cernicalo primilla, *F. tinnunculus*, cernicalo vulgar, *Pernis ptilorhynchus*, halcón abejero, *Milvus migrans*, milano negro, *Bubo bubo*, búho real, *Strix aluco*, cárabo común, *Apus cofferi*, vencejo calre, *Sylvia hortensis*, curruca miriona, *Motacilla cinerea*, lavandera cascabel, a. *Serinus serinus*, verdicillo, *Carduelis chloris*, verdeterón, *Fringilla coelebs*, pinzón, *Oriolus oriolus*, oropéndola, *Turdus philomelos*, zorzal común; **MAMÍFEROS:** *Rupicapra rupicapra*, corzo, *Felis silvestris*, gato montés, *Vulpes vulpes*, zorro, *Genetta genetta* gineta, *Herpestes ichneumon*, meloncillo, *Elyonix quercinus*, lirón careto, *Oryctolagus cuniculus*, conejo, *Erinaceus europaeus*, erizo, *Sylvia sylvaticus*, ratón de campo, *Pitymys duodecimcostatus*, topillo, *Cracidura russula*, musaraña, *Rhinolophus ferum-equinum*, rinolofa grande, *Miniopterus schreibersii*, murciélago cavernario. CAZA MENOR.

## PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

**ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:** AUSENTES.

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:** YACIMIENTO DE CORTIJOS DE LA JOYA.

## PAISAJE

**TIPOLOGÍA:** PAISAJE FORESTAL DE MONTAÑA MEDITERRÁNEA. MEDIA-ALTA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.

**GRADO DE NATURALIDAD:** PAISAJE NATURAL LA INTERVENCIÓN ANTRÓPICA AUNQUE IMPORTANTE NO LLEGA A DESDIBUJAR EL CARÁCTER NATURAL DEL TERRITORIO.

## LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

### ESTATAL:

LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VIAS PECUARIAS.

### AUTONÓMICA:

O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, D 155/98 REGLAMENTO DE VIAS PECUARIAS.

### CAPACIDAD DE USO

### VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:

**RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:** MODERADOS A ALTOS EN VERTIENTES MÁS INCLINADAS.

**RIESGOS DE INUNDACIÓN:** INEXISTENTES.

**RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:** MUY BAJOS.

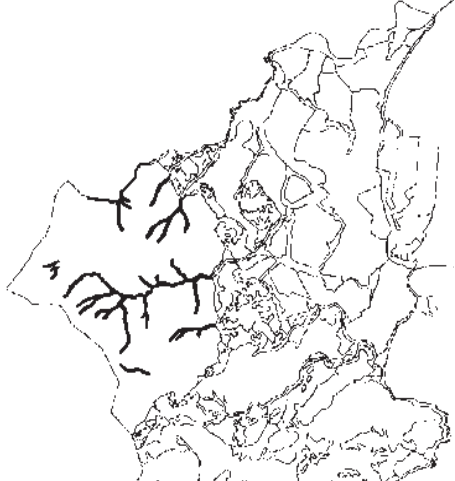
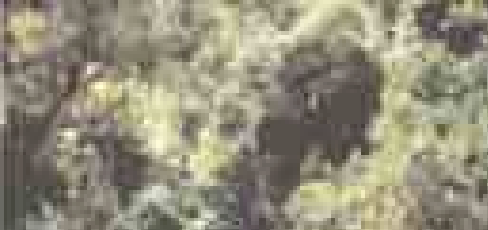
**FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:** CLASE I: ALTA CALIDAD VISUAL Y FRAGILIDAD.

### APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:

**APTITUD/VOCACIÓN:** CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, APROVECHAMIENTOS FORESTALES (CORCHO), AGROGANADEROS Y CIENTÍFICO-CULTURALES.

**ADECUACIÓN DE LOS USOS:** BUENA ADECUACIÓN. LA GARGANTA DEL CAPITÁN CARECE DE LA PROTECCIÓN ADECUADA DEBIÉNDOSE INCLUIR EN EL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES.

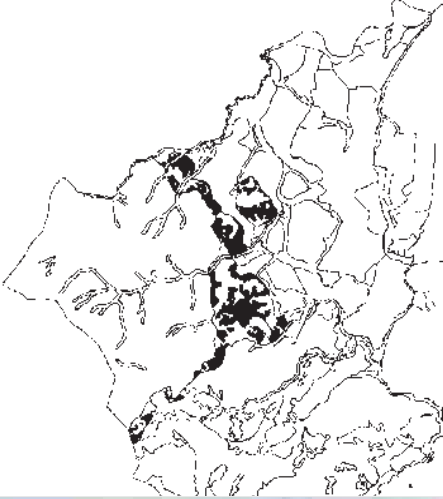
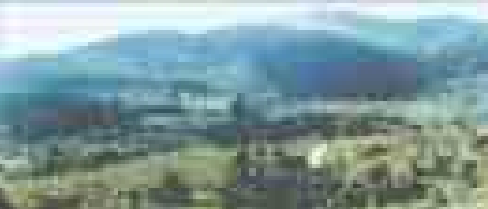
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 30	CANUTOS
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> VALLES MUY ENCAJADOS QUE PROPICIAN CONDICIONES BIOGEOGRÁFICAS EXCEPCIONALES PERMITIENDO LA PERMANENCIA DE FORMACIONES VEGETALES TIPO LAURISILVA RELICTA DEL TERCIARIO. <b>SUBTIPOS:</b> --</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> ESTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP SIERRAS Y PIEDEMONTES. <b>SUPERFICIE:</b> 1,3 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 1,53 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> MARGAS Y ARCILLAS "SUPRANUMIDIENSES" DEL AQUITANIENSE-BURDIGALIENSE (UNIDAD DEL ALJIBE). <b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS Y ARCILLAS MARGOSAS DEL SENONIENSE (UNIDAD DE ALMARCHAL); ARENISCAS NUMIDIENSES DEL OLIGOCENO SUPERIOR (UNIDAD DEL ALJIBE). <b>MORFOLOGÍA:</b> VALLES FLUVIALES MUY ENCAJADOS. <b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 150 Y 750 m. PENDIENTES MUY FUERTES Y FUERTES <b>PROCESOS:</b> GRAVEDAD-VERTIENTE Y EROSIÓN FLUVIAL. <b>TIPOS DE SUELOS:</b> ALJIBE FORESTAL Y ALJIBE ROCOSO. <b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EN LOS CURSOS FLUVIALES, DOMINIO DE LA MORFOGÉNESIS, A PARTIR DE LOS MÁRGENES SE EQUILIBRA E INCLUSO SE INCLINA A FAVOR DE LA EDAFOGÉNESIS. <b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 7: FORESTAL.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL Y DESCARGA DEL ACUITARDO. <b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> CAPITÁN-BOTAFUEGOS-PALMONES, DE LA MIEL, PICARO-MARCHENILLA.</p>	
<b>SUPERFICIAL:</b>	<b>SUBTERRÁNEA</b>
<p><b>CURSOS DE AGUA:</b> ARROYO DEL CAPITÁN, ARROYO FUENSANTA, ARROYO BOTAFUEGOS, RÍO DE LA MIEL, RÍO PICARO.</p>	<p>ACUITARDO DE LAS ARENISCAS DEL ALJIBE.</p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> ESTRATO ARBÓREO, SUARBUSTIVO Y HERBACEO. BOSQUE HÚMEDO TIPO LAURISILVA. ÍNDICE DE COBERTURA 95-100%.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN Y AGROGANADERO.</p>	
<b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>	
<p>FORMACIÓN: Ojranzal, Quejigal. Formaciones relictas del terciario. Asociación <i>Frangulo-Rhododendretum baeticum</i>; Asociación <i>Rusco-Querceto canariensis</i>. ESPECIES: <i>Rhododendron ponticum subsp. baeticum</i>*, ojranzo, <i>Pteris incompleta</i>, <i>P. vittata</i>, <i>Davalia canariensis</i>, <i>Culcita macrocarpa</i>, <i>Diplazium caudatum</i>, <i>Vandenboschia speciosa</i>, <i>Dryopteris suanichica</i>, <i>D. filix-max</i>, <i>Culcita macrocarpa</i>, <i>Polystichum setiferum</i>, <i>Polypodium macronesicum</i>, <i>Christella dentata</i>, <i>Psilotum nudum</i>, <i>Diaplazium caudatum</i>, <i>Arisarium proboscideum</i>*, <i>Halecia grandiflorus</i>*, <i>Cytisus tribracteolatus</i>*, [<i>Drosophyllum lusitanicum</i>]*, <i>atrappamoscas</i>, <i>Soleirolia soleirolia</i>, <i>Stauracanthus boivinii</i>*, <i>Tolpis nemoralis</i>*, <i>Fontinalis antipyretica</i>, musgo de agua, <i>Oenanthe crocata</i>, [<i>Laurus nobilis</i>], laurel, [<i>Frangula alnus subsp. baetica</i>], <i>avellanillo</i>, <i>Alnus glutinosa</i>, aliso, [<i>Quercus canariensis</i>], quejigo, <i>Ruscus hypophyllum</i>, rusco, [<i>Ilex aquifolium</i>], acebo, <i>Hedera helix</i>, hiedra, <i>Umbilicus rupestris</i>, <i>ombigo</i> de venus, <i>Blechnum spicant</i>.</p>	
<b>FAUNA:</b>	
<p>ANFIBIOS: <i>Pleurodeles waltl</i>, gallipato, <i>Triturus marmoratus</i>, tritón jaspeado, <i>Discoglossus pictus</i>, sapillo pintojo, <i>Hyla meridionalis</i>, rana meridional, <i>Rana ridibunda</i>, rana común; REPTILES: <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocelado, <i>Chalcides chalcides</i>, eslizón tridáctilo; AVES: <i>Buteo buteo</i>, ratonero común, <i>F. subbuteo</i>, alcotán, <i>Falco peregrinus</i>, halcón peregrino, <i>Bubo bubo</i>, búho real, <i>Strix aluco</i>, cárabo común, <i>Asus coffey</i>, vencejo café, <i>Sylvia hortensis</i>, curruca mirlona, <i>S. melanocephala</i>, curruca cabecinegra, <i>Motacilla cinerea</i>, lavandera cascade? a, <i>Parus caeruleus</i>, herrenillo común; MAMÍFEROS: <i>Felis silvestris</i>, gato montés, <i>Genetta genetta</i>, ginetá, <i>Herpestes ichneumon</i>, meloncillo, <i>Elyomys quercinus</i>, lirón careto, <i>Rhinolophus ferrum-equinum</i>, rinolofo grande, <i>Miniopterus schreibersii</i>, murciélago cavernario, <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, murciélago común; CAZA MENOR.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> RESTOS DEL MOLINO DE EL ÁGUILA. <b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> BOSQUE DE RIBERA MUY ENCAJADO, INMERSO EN UN PAISAJE FORESTAL DE MONTAÑA. <b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE NATURAL.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b> LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATÁLOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b> O 07-07-86 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ, LEY 2/89 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 104/94 CATÁLOGO ANDALUZ DE ESPECIES DE FLORA SILVESTRE AMENAZADAS, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 417/94 PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES. D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b> <b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> ALTOS. <b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> PERMANENTES. <b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> BAJOS. <b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I: ALTA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.</p>
<b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b>
<p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN Y CIENTÍFICO-CULTURALES. <b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN.</p>

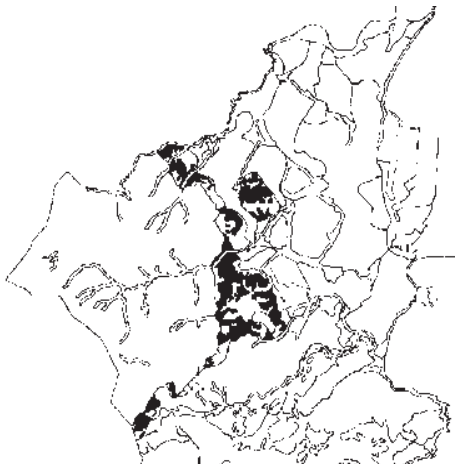
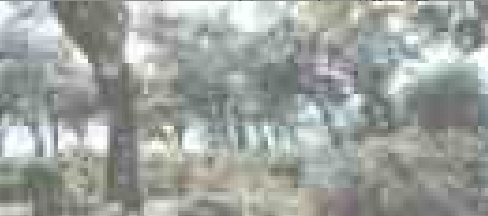
# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 31	PIEDEMONTES
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> PASTIZALES QUE OCUPAN EL ESPACIO DE TRANSICIÓN ENTRE LA SIERRA, LAS COLINAS Y EL VALLE DEL MARCHENILLA. <b>SUBTIPOS:</b> -</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> EN UNA BANDA UBICADA EN EL CENTRO-NORTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP P EDEMÓNTE. <b>SUPERFICIE:</b> 2,6 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 3,06 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDIFEOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARENISCAS NUMIDIENSES DEL OLIGOCENO SUPERIOR (UNIDAD DEL ALJIBE).</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> MARGAS Y ARCILLAS "SUPRANUMIDIENSES" DEL AQUITANIENSE-BURDIGALIENSE (UNIDAD DEL ALJIBE).</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> LADERAS Y CERROS DEL PIEDEMÓNTE SERRANO.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 100 Y 400 m. PENDIENTES FUERTES Y MODERADAS.</p> <p><b>PROCESOS:</b> GRAVEDAD-VERTIENTE.</p> <p><b>TIPOS DE SUELOS:</b> ALJIBE FORESTAL, REGOSILES, ALJIBE ROCOSO Y CROMOXERÉTICO Y ÁQUICO.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> EN GENERAL LA EDAFOGÉNESIS SE VE IMPEDIDA POR LOS PROCESOS EROSIVOS EN LAS LADERAS.</p> <p><b>CLASE AGROLÓGICA:</b> CLASE 7.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES-BOTAFUEGOS, DE LA MIEL Y PÍCARO-MARCHENILLA.</p>	
<p><b>SUPERFICIAL:</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> PEQUEÑOS ARROYOS AFLUENTES DE CAUCES MAYORES.</p>	<p><b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p>SIN ACUÍFERO.</p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> HERBÁCEA Y SUBARBUSTIVA. ÍNDICE DE COBERTURA 5-25 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> AGROGANADEROS Y CINEGÉTICOS.</p>	
<p><b>VEGETACIÓN NATURAL:</b></p> <p><b>FORMACIÓN:</b> Asociación <i>Asparago-Rhamnetum oleoides</i>, Asociación <i>Rhamno-Cocciferetum</i>; Pastizal.</p> <p><b>ESPECIES:</b> <i>Quercus coccifera</i>, <i>coscoja</i>, <i>Rhamnus lycioides</i> subsp. <i>oleoides</i>, <i>Phyllirea angustifolia</i>, <i>labiernago</i>, <i>Ephedra fragilis</i>, <i>Asparago acutifolium</i>, <i>espárrago</i>, <i>Achyranthes sicula</i>, <i>Medicago coronata</i>, <i>Delphinium nanum</i>, <i>Urtica pilulifera</i>, <i>Cerastium pentandrum</i>, <i>Biscutella microcarpa</i>*, <i>Avena spp.</i>, <i>Hordeum spp.</i>, <i>Bromus spp.</i>, <i>Diplotaxis spp.</i>, <i>Mercurialis spp.</i>, <i>Euphorbia spp.</i>, <i>Galactites spp.</i>, <i>Carlinia spp.</i>, <i>Cytisus striatus</i>*.</p>	
<p><b>FAUNA:</b></p> <p><b>REPTILES:</b> <i>Blanus cinereus</i>, culebrilla ciega, <i>Acanthodactylus erithrurus</i>, lagartija colirroja, <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocelado; <b>AVES:</b> <i>Serinus serinus</i>, verdicillo, <i>Carduelis chloris</i>, verderón, <i>Fringilla coelebs</i>, pinzón, <i>Alauda arvensis</i>, alondra común, <i>Galerida cristata</i>, cogujada, <i>Saxicola torquata</i>, tarabilla común, <i>Delichon urbica</i>, avión común, <i>Hirundo rustica</i>, golondrina común, <i>Apus apus</i>, vencejo común, <i>Lanius senator</i>, alcaudón común, <i>Falco tinnunculus</i>, cernicalo vulgar, <i>Buteo buteo</i>, ratonero común; <b>MAMÍFEROS:</b> <i>Oryctolagus cuniculus</i>, conejo, <i>Lepus capensis</i>, liebre, <i>Erinaceus europaeus</i>, erizo común, <i>Vulpes vulpes</i>, zorro, <i>Sylvia sylvaticus</i>, ratón de campo, <i>Pitymys duodecimcostatus</i>, topillo, <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, murciélago; CAZA MENOR.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> POR DETERMINAR.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE AGROGANADERO. MEDIA VISIBILIDAD INTRÍNSECA Y ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE CULTURAL.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATALOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, LEY 10/98 DE RESIDUOS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 108/95 PLAN DE LUCHA CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA, 285/95 REGLAMENTO DE RESIDUOS, D 74/96 DE CALIDAD DEL AIRE, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MEDIOS-ALTOS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> BAJOS A INEXISTENTES.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> AUSENTES.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE 3: MEDIA-ALTA CALIDAD VISUAL Y ALTA FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> AGROGANADEROS Y FORESTAL-PROTECCIÓN.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN. INDICIOS DE CARGA GANADERA EXCESIVA EN ZONAS CON PENDIENTES FUERTES Y ALTOS RIESGOS DE EROSIÓN.</p>

# MEMORIA GENERAL

UAH Nº 32	ALCORNOCAL DE SOLANA
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p><b>SINGULARIZACIÓN:</b> MASAS NO MUY DENSAS DE ALCORNOCAL DE SOLANA, CON CLAROS SIGNOS DE INTERVENCIÓN HUMANA, DISPUESTAS EN MANCHAS IRREGULARES SOBRE LOS CERROS, LADERAS Y COLINAS QUE CONFORMAN EL PIEDEMONTE SERRANO. <b>SUBTIPOS:</b>—</p> <p><b>LOCALIZACIÓN:</b> EN UNA BANDA UBICADA EN EL CENTRO-NORTE DEL TÉRMINO DENTRO DE LA UP P EDMONTE. <b>SUPERFICIE:</b> 2,9 Km<sup>2</sup> <b>PORCENTAJE:</b> 3,4 %.</p>	
	
	

<b>GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDUFOLOGÍA</b>	
<p><b>MATERIAL PREDOMINANTE:</b> ARENISCAS NUMIDIENSES DEL OLIGOCENO SUPERIOR (UNIDAD DEL ALJIBE).</p> <p><b>MATERIAL MINORITARIO:</b> PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS "SERIE DE BASE" DEL CRETÁCICO SUPERIOR OLIGOCENO.</p> <p><b>MORFOLOGÍA:</b> CERROS, LADERAS Y COLINAS DEL PIDEMONTE SERRANO.</p> <p><b>ALTURAS Y PENDIENTES:</b> ENTRE 25 Y 400 m. PENDIENTES MODERADAS, FUERTES Y MUY FUERTES..</p> <p><b>PROCESOS:</b> GRAVEDAD-VERTIENTE.</p> <p><b>BALANCE MORFOEDÁFICO:</b> FAVORABLE A LA EDAFOGÉNESIS.</p> <p><b>CLASE AGROLOGICA:</b> CLASE 7: FORESTAL.</p>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>TIPO DE DRENAJE:</b> SUPERFICIAL.</p> <p><b>CUENCA Y SUBCUENCA:</b> PALMONES-BOTAFUEGOS, DE LA MIEL Y PÍCARO-MARCHENILLA.</p>	
<p><b>SUPERFICIAL:</b></p> <p><b>CURSOS DE AGUA:</b> PEQUEÑOS ARROYOS AFLUENTES DE CAUCES MAYORES.</p>	<p><b>SUBTERRÁNEA</b></p> <p>SIN ACUÍFERO.</p>
<b>VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS</b>	
<p><b>CUBIERTA DEL SUELO:</b> ARBÓREO, SUBARBUSIVO Y HERBÁCEO. BOSQUE ACLARADO. INDICE DE COBERTURA 75-95 %.</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS:</b> FORESTALES (CORCHO), AGROGANADERO, EXTRACTIVOS, CINÉTICOS.</p>	
<b>VEGETACIÓN NATURAL:</b>	
<p>FORMACIÓN: Alcornocal de solana, Asociación <i>Teucrio-Quercetum suberis</i>; Asociación <i>Olea-Quercetum suberis</i>.</p> <p>ESPECIES: <i>Quercus suber</i>, <i>alcornocal</i>, <i>Olea oleaster</i>, <i>acebuche</i>, <i>Arisarum probosideum</i>*, <i>Bupleurum foliosum</i>, <i>Genista tridentata</i>*, <i>G. tridens</i>, <i>Ulex borjiae</i>*, <i>aulagas</i>, <i>Polygala microphylla</i>*, <i>Smilax aspera</i> var. <i>altissima</i>, <i>zarzaparrilla</i>, <i>Psilotum nudum</i>*, <i>Chamarops himilis</i>, <i>palmito</i>, <i>Pistacia lentiscus</i>, <i>lentisco</i>, <i>Teucrium baeticum</i>, <i>Pyrus bourgeana</i>, <i>Myrtus communis</i>, <i>mirto</i>, <i>Ruscus hypophyllum</i>, <i>rusco</i>, <i>Aristolochia baetica</i>, <i>candil</i>, <i>Rubia peregrina</i>, <i>Asphodelus serotinus</i>*, <i>Genista monspessulana</i>, <i>Ulex borjiae</i>*, <i>Cytisus tribracteolatus</i>*, <i>Polygala microphylla</i>*, <i>Elaeagnus oleoides</i> subsp. <i>millefolium</i>*, <i>Rosmarinus officinalis</i>, <i>romero</i>.</p>	
<b>FAUNA:</b>	
<p>REPTILES: <i>Coluber hippocrepis</i>, culebra de herradura, <i>Elaphe scalaris</i>, culebra de escalera, <i>Macropododon cucullatus</i>, culebra de cogulla, <i>Vipera latasti</i>, <i>vibora hocicuda</i>, <i>Malpolon monspessulanus</i>, culebra bastarda, <i>Lacerta lepida</i>, lagarto ocelado; AVES: <i>Accipiter nisus</i>, gavián, <i>Buteo buteo</i>, ratonero común, <i>Falco subbuteo</i>, alcotán, <i>F. peregrinus</i>, halcón peregrino, <i>Alauda arvensis</i>, alondra común, <i>Eritacus rubecula</i>, petirrojo, <i>Delichon urbica</i>, avión común, <i>Hirundo rustica</i>, golondrina común, <i>Apus apus</i>, vencejo común, <i>Lanius senator</i>, alcaudón común, <i>Falco tinnunculus</i>, cernicalo vulgar, <i>Asio flammeus</i>, lechuza campestre, <i>Athene noctua</i>, mochuelo; MAMÍFEROS: <i>Elyomys quercinus</i>, lirón careto, <i>Oryctolagus cuniculus</i>, conejo, <i>Lepus capensis</i>, liebre, <i>Eriomys europaeus</i>, erizo común, <i>Vulpes vulpes</i>, zorro, <i>Genetta genetta</i>, gineta, <i>Sylvia sylvaticus</i>, ratón de campo, <i>Pitymys diadecymastatus</i>, topillo, <i>Crocivora russula</i>, musaraña, <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, murciélago; CAZA MENOR.</p>	

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</b>
<p><b>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES:</b> AUSENTES.</p> <p><b>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</b> AUSENTES.</p>
<b>PAISAJE</b>
<p><b>TIPOLOGÍA:</b> PAISAJE FORESTAL DE MONTAÑA A BAJA, MEDIA-BAJA VISIBILIDAD INTRINSECA Y ALTA VISIBILIDAD EXTRINSECA.</p> <p><b>GRADO DE NATURALIDAD:</b> PAISAJE NATURAL CON INTERVENCIONES.</p>
<b>LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL</b>
<p><b>ESTATAL:</b></p> <p>LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1170/70 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, LEY 22/73 DE MINAS, RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS, RD 3091/82 DE PROTECCIÓN DE ESPECIES AMENAZADAS DE LA FLORA SILVESTRE, LEY 19/85 DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 4/89 DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, RD 439/90 CATALOGO NACIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS.</p> <p><b>AUTONÓMICA:</b></p> <p>LEY 2/92 FORESTAL, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 32/93 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS, D 407/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.</p>
<b>CAPACIDAD DE USO</b>
<p><b>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES:</b></p> <p><b>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO:</b> MOSERADOS A ALTOS EN LAS LADERAS MÁS INCLINADAS.</p> <p><b>RIESGOS DE INUNDACIÓN:</b> INEXISTENTES.</p> <p><b>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO:</b> AUSENTES.</p> <p><b>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL:</b> CLASE I: ALTA CALIDAD VISUAL Y FRAGILIDAD.</p> <p><b>APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b></p> <p><b>APTITUD/VOCACIÓN:</b> CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN, APROVECHAMIENTOS FORESTALES (CORCHO), AGROGANADEROS, Y CIENTÍFICO-CULTURALES.</p> <p><b>ADECUACIÓN DE LOS USOS:</b> BUENA ADECUACIÓN, PERO ELEVADA INCIDENCIA DEL CLAREO DE LA VEGETACIÓN Y DE LOS INCENDIOS FORESTALES.</p>



## MEMORIA GENERAL

### 2.3.7. LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Formulado conforme al Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de diciembre de 1944, el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Algeciras fue aprobado por Orden Ministerial de fecha 23 de febrero de 1945. En dicho proyecto se consideran "Necesarias" todas las existentes en el municipio, trece en total: Cañada Real de Pelayo, Cordel de Los Barrios, Cordel de la Rejanosa, Vereda de la Cuesta o Marchenilla, Vereda de Fuente Santa, Vereda de Pajarete o Huerto del Molino, Vereda de la Juliana, Vereda de los Almendaraches, Colada del Tiro, Colada del Alamillo, Colada de la Torre, Colada del Piojo y Colada de la Caba, si bien, en su último párrafo se dice lo siguiente:

"Todas las vías pecuarias de este término municipal se consideran Necesarias. En el casco de población, quedará reducida su anchura a la de las calles que forman las edificaciones construidas a uno y otro lado, así como en las edificaciones existentes en las vías pecuarias y forman pequeño núcleo de población o aldea, como sucede en El Cobre, Los Pastores, Pelayo, etc..."

Apenas tres años después de realizarse el proyecto, se produce la "PRIMERA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS", formulada por D. Eugenio Fernández Cabezón, perito agrícola afecto a la DG de Ganadería del Ministerio de Agricultura. Esta primera modificación fue aprobada por Orden Ministerial de 6 de septiembre de 1948, de la que se deriva una Propuesta Definitiva de Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Según dicho documento en el término municipal de Algeciras se clasificaban como "Necesarias" las siguientes Vías Pecuarias:

- 1º **CAÑADA REAL DE PELAYO:** Única cañada de Algeciras, tiene una anchura de 75,21m. Transcurre entre el piedemonte serrano, el valle del Marchenilla y las colinas que rodean el núcleo de Algeciras. Penetra en el término por el SO, procedente de Tarifa, y lo abandona por el NN-W, hacia el municipio de Los Barrios, completando un recorrido de 12 Km.
- 2º **CORDEL DE LA REJANOSA:** Este cordel, de 37,61 m de anchura, que es también el único existente en el término. Parte de la Cañada Real de Pelayo antes descrita, a la altura de Los Arcos, y circunvala por el Oeste la finca de La Rejanosa para volver a encontrarse, poco después de superada esta, nuevamente, con dicha cañada
- 3º **VEREDA DE LA CUESTA O MARCHENILLA:** Proveniente del Municipio de Tarifa y penetrando en Algeciras cerca de la desembocadura del río Botija, asciende por su cuenca y enlaza luego con la del Marchenilla hasta alcanzar, finalmente, la Cañada Real de Pelayo donde termina. Tiene una longitud de 5,5 Km y una anchura de 20,89 m.
- 4º **VEREDA DEL CORTIJO DE LOS PALOS:** Es una vía pecuaria de unos 2 km de longitud y 20,89 m de anchura. Arranca de la anterior y en dirección ESE-ONO entre en contacto, primero, con la CN-340, en las proximidades del núcleo de Pelayo, y después con la Cañada Real de Pelayo, donde termina.
- 5º **VEREDA DE FUENTE SANTA:** Es una vía pecuaria de 20,89 m de anchura y 2 km de longitud que arranca de la Vereda de la Rejanosa y discurre en dirección este, remontando las Sierras hasta llegar, en los Llanos del Juncal, el término de Tarifa.

6º **VEREDA DE LA JULIANA:** Es una vía pecuaria de 20,89 m de anchura y 4 km de longitud. Parte de la Cañada Real de Pelayo a la altura de los Arcos y en dirección este se dirige al descansadero de la desembocadura del Saladillo.

7º **VEREDA DE LOS ALMENDARACHES:** Con una anchura de 20,89 y una longitud de unos 2 Km, esta vereda arranca del Cordel de la Rejanosa, a la altura del acueducto, y, tras trazar un pequeño arco en las laderas del Cerro del Rayo, entronca con la Cañada Real de Pelayo a la altura de Los Guijos.

8º **COLADA DE LA TORRE:** parte del antiguo Cordel del Tiro, en las cercanías de la desembocadura del Río de La Miel, y se dirige hacia el sur atravesando La Juliana y ascendiendo por el valle del Río Lobo, dentro ya de los Cerros del Estrecho, hasta entroncar con la carretera del mismo nombre donde finaliza. Tiene una anchura de 10,028m y una longitud aproximada de 4 Km.

9º **COLADA DE LA CABA:** Arranca del Arroyo del Prior y, coincidiendo con la carretera militar, se dirige en dirección sur hacia la Cañada Real de Pelayo donde termina. Tiene una anchura de 10,028 m, Igual que el caso anterior, y su longitud es inferior al kilómetro.

10º **CORDEL DE LOS BARRIOS, PRIMER TRAMO:** Penetra en el término por el "Puente de los Cachones" proveniente de Los Barrios y en un pequeño tramo, 150 m., se mantiene unido a la carretera Algeciras-Los Barrios. Poco después se separa de esta, traspasa el tendido ferroviario Algeciras-Bobadilla, y, unido al camino viejo de Los Barrios y cruzando el Cortijo San Bernardo, vuelve a conectar con la carretera Algeciras en Puente Leonor, donde acaba este tramo. Tiene una anchura de 37,61m y su longitud es de 950 m.

Las Vías Pecuarias "Excesivas", según la citada modificación son las que siguen:

SEGUNDO TRAMO DEL CORDEL DE LOS BARRIOS, CORDEL DEL TIRO, CORDEL DEL PUENTE DEL PIOJO, VEREDA DE LA BAJADILLA, DESCANSADERO DEL COBRE Y DESCANSADERO DE LA HUERTA DE MI HACIENDA. Estos dos descansaderos en la parte no edificada se consideran necesarios.

La Segunda Modificación del Proyecto de Clasificación Vigente se aprueba por Orden Ministerial de 31 de octubre de 1963. Su contenido se restringe a la reducción a Colada de 12 m de anchura del PRIMER TRAMO DEL CORDEL DE LOS BARRIOS.

La Tercera Modificación del Proyecto de Clasificación Vigente, formulada por el Ingeniero Agrónomo D. Manuel Martínez Azagra y Gargés de Marcilla, se aprueba por Orden Ministerial de 31 de octubre de 1963. En este caso se trata de reducir a 20 m la CAÑADA REAL DE PELAYO en el tramo que atraviesa el Polígono Industrial "Cortijo Real", reducción solicitada por la Gerencia de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda.

Ocho años más tarde, en vista de las peticiones cursadas para la disminución de la anchura de la citada Cañada y de las edificaciones existentes, se aprueba por Orden Ministerial de 7 de noviembre de 1971 la Cuarta Modificación del Proyecto de Clasificación Vigente. Esta consiste en una "reducción uniforme en la totalidad del recorrido de la Cañada REAL DE PELAYO", que pasa a convertirse en una Colada de 20 m de anchura.

## MEMORIA GENERAL

### Estado General del Dominio Público de Vías Pecuarias.

Desde 1945, fecha de formulación del primer Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias municipales, al presente, 1999, han transcurrido 54 años. Ese medio siglo ha coincidido con el periodo de mayor crecimiento demográfico, económico y físico de la ciudad de Algeciras. Sin lugar a dudas, una de las disfunciones de dicho "progreso" es que este ha transcurrido, materialmente, al menos en parte, por la red de Vías Pecuarias que rodean la ciudad de Algeciras.

Según el Censo de 1940 el municipio de Algeciras contaba en aquella fecha con 25.671 Hab. y el espacio urbano apenas superaba los límites del conjunto formado por la Villa Vieja y la Villa Nueva, como se puede apreciar en las fotos del Vuelo Americano de 1952. En 1998 la población de Algeciras supera los 100.000 Hab. y la ciudad se extiende en una amplia franja entre la Ensenada de Getares y la Desembocadura del Palmones ocupando una extensión, aproximadamente, siete veces superior a la de 1948.

Este gran desarrollo demográfico y físico, que refleja el dinamismo de la ciudad cabecera de la aglomeración de la Bahía de Algeciras y, por ende, del Campo de Gibraltar, uno de los focos Industriales-portuarios más importante de Andalucía, ha tenido, como ya se ha indicado, una indudable repercusión sobre las vías pecuarias consecuencia tanto de la ocupación de las mismas por viviendas y otros edificios como por la implantación de infraestructuras. Se pueden apuntar varias causas de dicha afección, aunque no sea este el objeto del presente documento, como son:

1º Los bruscos crecimientos sucedidos entre las décadas de los 50, 60 y 70 impulsados por una elevada tasa de crecimiento natural pero, sobre todo, por la recepción de grandes contingentes de inmigrantes de otras zonas y, principalmente, de la comarca, "ciudad Aluvión". Ya en 1950 Algeciras ha alcanzado los 52.732 habitantes doblando así la población de 1940.

2º El modo en que se recepciona esa población de escaso poder adquisitivo, que se ve expulsada a la periferia de la ciudad y obligada a dotarse de su propia vivienda en zonas suburbanas exteriores al núcleo principal.

3º La escasa vigilancia y control sobre el Dominio Público de Vías Pecuarias, lo que hace que cunda el ejemplo de ocupación indiscriminada de este espacio generando un tipo de crecimiento urbano que, por la dimensión del fenómeno, puede calificarse como típicamente algecireño, con desarrollos lineales en tipología de ciudad-calle abigarrada por el espacio de la Vía Pecuaria.

La primigenia ocupación desordenada por primeras viviendas de escasa calidad constructiva de los tramos de vías pecuarias más cercanos a la ciudad, que terminaban por componer un espacio periférico y suburbano, ha ido sufriendo ligeros cambios conforme el nivel de vida de la población iba aumentando y disminuían los flujos poblacionales. A la ocupación de primera necesidad se han unido ocupaciones con viviendas de segunda residencia, tipo chalet, en parcelas medianas, ubicadas en un entorno natural, hasta cierto punto, bien conservado, incluso con vistas privilegiadas, y acontecidas en tramos mucho más alejados de la ciudad.

Se puede concluir que la red de vías pecuarias ha tenido una importancia capital como elemento configurador, conformador de la construcción de la ciudad y del crecimiento urbano, sin el cual resulta imposible comprender la estructura deshilachada de muchos de esos desarrollos. La lógica

expansión en mancha de aceite de la ciudad ha ido incorporando parte de esos espacios urbanos lineales y atípicos, pero todavía es posible apreciar en el núcleo urbano los engarces entre esa ciudad lineal y espontánea y los crecimientos regulares planificados posteriores que la han rodeado.

### Estado actual de las Vías Pecuarias y Afecciones producidas por el Plan vigente y por las Infraestructuras Públicas.

A continuación se expone la situación actual y las afecciones que han sufrido cada una de las vías pecuarias clasificadas como necesarias en el municipio de Algeciras. Para cada una de las vías, pues, se indicarán los tramos segregados en función de si presenta afección o no y, en caso afirmativo, del tipo de afección que estos reciben. Los tipos de afecciones que se han identificado responden a lo especificado en el RVP 155/98, concretamente, a sus dos primeras Disposiciones Adicionales, y son:

A). Disposición Adicional Primera: Tramos de Vías pecuarias afectados por planeamiento urbanístico vigente.

Tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbano o urbanizables que hayan adquirido las características del suelo urbano y no estén desafectadas con anterioridad.

A. 1. Tramos con continuidad con el suelo urbano del núcleo urbano principal.

A. 2. Tramos sin continuidad con el suelo urbano del núcleo urbano principal pero con grado de edificación superior al 50% respecto de la superficie total del tramo de vía pecuaria afectado.

B) Disposición Adicional Segunda: Tramos de Vías pecuarias afectados por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, esto es, el 24 de marzo de 1995.

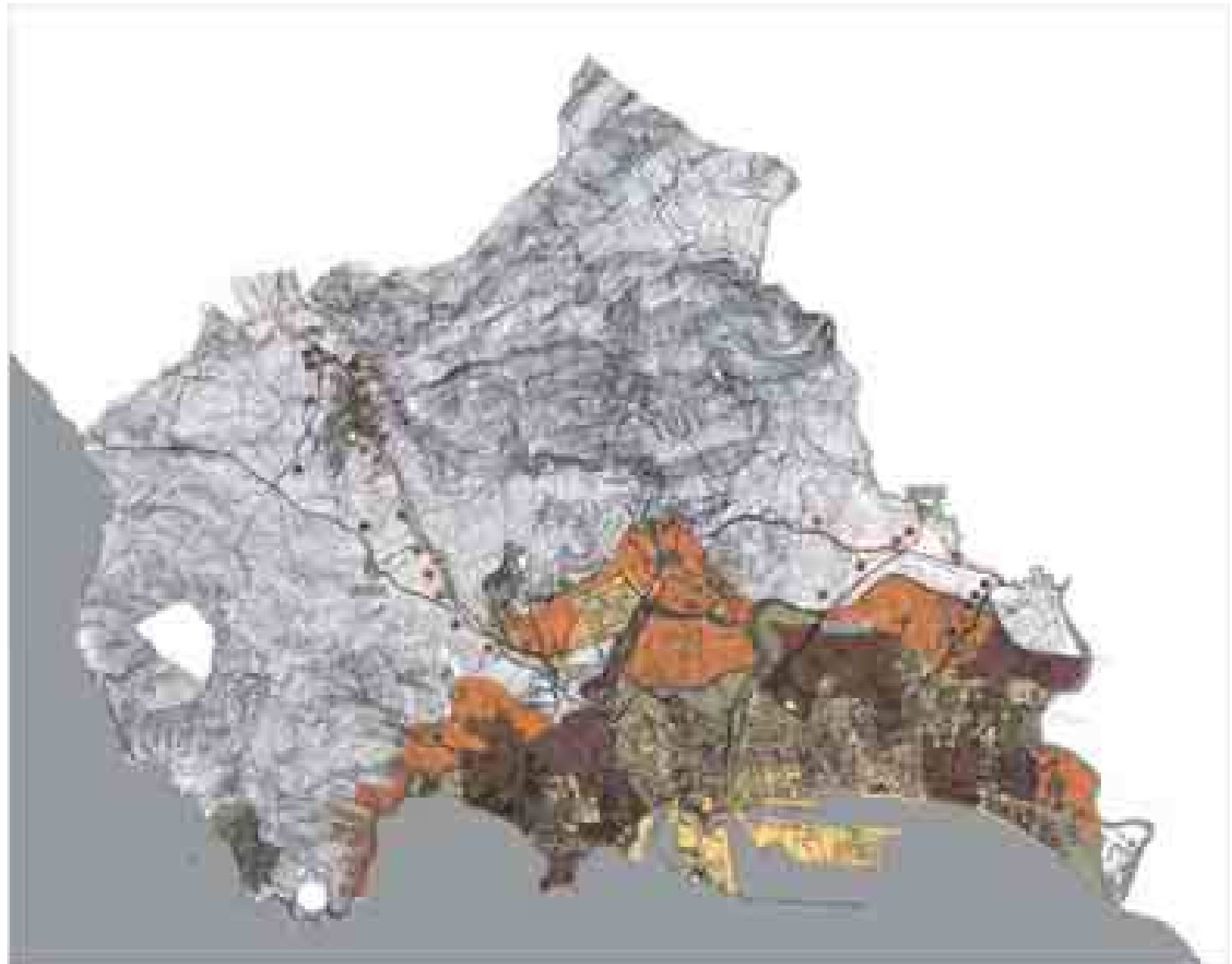
#### El Rinconcillo



# MEMORIA GENERAL

## Vías Pecuarías del Término Municipal de Algeciras

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SIN PLAN PARCIAL
- S.U.P. CON PLAN PARCIAL SIN EJECUTAR
- S.U.P. CON PLAN PARCIAL EN EJECUCION
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- ESTRUCTURA VARIA BASICA
  
- DESCANSADEROS**
- DESCANSADERO EXISTENTE A MANTENER
- DESCANSADERO EXISTENTE A DAR ALTERNATIVA
  
- VEREDAS**
- VEREDA DE MADREVELLA (NO AFECTADA)
- VEREDA DE LOS ALMORRACHES (AFECTADA POR SUELO URBANO O URBANIZABLE)
- VEREDA DE LA JULIANA (NO AFECTADA)
- VEREDA DE LA JULIANA (AFECTADA POR SUELO URBANO O URBANIZABLE)
- VEREDA DE LA JULIANA (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)
- VEREDA DE FUENTE SANTA (NO AFECTADA)
- VEREDA DE LOS PALOS (NO AFECTADA)
- VEREDA DE LOS PALOS (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)
  
- COLADAS**
- COLADA REAL DE PELAYO (NO AFECTADA)
- COLADA REAL DE PELAYO (AFECTADA POR SUELO URBANO O URBANIZABLE)
- COLADA REAL DE PELAYO (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)
- COLADA DE LA TORRE (NO AFECTADA)
- COLADA DE LA TORRE (AFECTADA POR SUELO URBANO O URBANIZABLE)
- COLADA DE LA TORRE (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)
- COLADA DE LA CABA (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)
- COLADA DE LOS BARRIOS (NO AFECTADA)
- COLADA DE LOS BARRIOS (AFECTADA POR SUELO URBANO O URBANIZABLE)
- COLADA DE LOS BARRIOS (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)
  
- CORDELES**
- CORDEL DE LA RELANOSA (NO AFECTADA)
- CORDEL DE LA RELANOSA (AFECTADA POR SUELO URBANO O URBANIZABLE)
- CORDEL DE LA RELANOSA (AFECTADA POR INFRAESTRUCTURAS FISICAS)



# MEMORIA GENERAL

## RELACIÓN DE AFECCIONES

LONG. = longitud (en metros).

ÁREA AFEC. = Área Afectada (en metros cuadrados). Cuando la anchura del área afectada es menor a la total se indica en la columna de TIPO DE AFECCIÓN la anchura realmente afectada y en esta columna la superficie correspondiente.

B = Disposición Adicional Segunda

A = Disposición Adicional Primera.

S = Sin afecciones.

1º CAÑADA REAL DE PELAYO				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	1544	115800	S	
2	195	14625	B	
3	827	62025	A	
4	312	23400	S	
5	75	5625	B	
6	1235	92625	S	
7	113	8475	B	
8	626	46950	S	
9	77	5775	B	
10	648	46008	S	
11	241	16200	B	
		12050	A	
12	715	53625	A	
13	150	11250	S	
14	3632	272400	A	
15	155	11625	A	
16	1118	83850	S	
17	91	6825	B	
18	490	36750	B	
<b>B</b>	<b>7</b>	<b>1282</b>	<b>94275</b>	
<b>A</b>	<b>4</b>	<b>5329</b>	<b>411725</b>	
<b>S</b>	<b>7</b>	<b>5633</b>	<b>419883</b>	
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>12244</b>	<b>925883</b>	

3º VEREDA DE MARCHENILLA				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	5558	111160	S	
<b>B</b>				
<b>A</b>				
<b>S</b>	<b>1</b>	<b>5558</b>	<b>111160</b>	
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>5558</b>	<b>111160</b>	

6º VEREDA DE LA JULIANA				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	453	9463	A	
2	44	919	B (20)	
3	953	19908	A	
4	388	8105	S	
5	1721	35952	A	
<b>B</b>	<b>1</b>	<b>44</b>	<b>919</b>	
<b>A</b>	<b>3</b>	<b>3127</b>	<b>65323</b>	
<b>S</b>	<b>1</b>	<b>388</b>	<b>8105</b>	
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>3559</b>	<b>74348</b>	

7ºV. DE LOS ALMENDARACHES				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	2732	54640	A	
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2732</b>	<b>54640</b>	

4º VEREDA DE LOS PALOS				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	843	17610	S	
2	914	7312	B (8)	
		11781	S	
3	47	982	B (20,89)	
4	189	3948	S	
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>961</b>	<b>8293,8</b>	
<b>A</b>	<b>0</b>			
<b>S</b>	<b>2</b>	<b>1032</b>	<b>33340</b>	
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1993</b>	<b>41633,8</b>	

8º COLADA DE LA TORRE				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	1345	13488	A	
2	44	441	(10,028)	
3	1927	19324	A	
4	4302	43140	S	
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>7618</b>	<b>76393,304</b>	
<b>B</b>	<b>1</b>	<b>44</b>	<b>441,232</b>	
<b>A</b>	<b>2</b>	<b>3272</b>	<b>32811,616</b>	
<b>S</b>	<b>1</b>	<b>4302</b>	<b>43140,456</b>	
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>7618</b>	<b>76393,304</b>	

9º COLADA DE LA CABA				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	1277	12806	B (10)	
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1277</b>	<b>12805,756</b>	

2º CORDEL DE LA REJANOSA				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	291	10942	A	
2	488	18349	A	
3	556	20806	S	
4	2599	71732	B (10)	
		25990	S	

5º VEREDA DE FUENTE SANTA				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	6556	131120	S	

10º CORDEL DE LOS BARRIOS				
TRAMO	LONG.	ÁREA AFEC.	TIPO AFEC.	
1	900	33849	A	
2	45	1692	B	
3	175	6582	S	
4	200	2400	B (10)	
		5000	S	
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>245</b>	<b>4092</b>	
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>900</b>	<b>33849</b>	
<b>S</b>	<b>1</b>	<b>175</b>	<b>11581,75</b>	
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1320</b>	<b>49523,2</b>	

# MEMORIA GENERAL

TABLA RESUMEN SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VÍAS PECUARIAS						
	TIPO DE		ÁREA		% PORT.	% SOBRE
	AFECCIÓN	TRAMOS	LONGITUD	AFFECTADA	AFECCIÓN	TOTAL
1º CAÑADA REAL DE PELAYO	B	7	1282	94275	49,0	5,8
	A	4	5329	411725	65,6	25,3
	S	7	5633	419883	52,1	25,8
2º CORDEL DE LA REJANOSA	B	1	2599	71732	37,3	4,4
	A	2	779	29290	4,7	1,8
	S	1	556	46896	5,8	2,9
3º VEREDA DE MARCHENILLA	B					
	A					
	S	1	5558	111160	13,8	6,8
4º VEREDA DE LOS PALOS	B	2	961	8294	4,3	0,5
	A					
	S	2	1032	33340	4,1	2,1
5º VEREDA DE FUENTE SANTA	B					
	A					
	S	1	6556	131120	16,3	8,1
6º VEREDA DE LA JULIANA	B	1	44	919	0,5	0,1
	A	3	3127	65323	10,4	4,0
	S	1	388	8105	1,0	0,5
7º V. DE LOS ALMENDARACHES	B					
	A	1	2732	54640	8,7	3,4
	S					
8º COLADA DE LA TORRE	B	1	44	441	0,2	0,0
	A	2	3272	32812	5,2	2,0
	S	1	4302	43140	5,4	2,7
9º COLADA DE LA CABA	B	1	1277	12806	6,7	0,8
	A					
	S					
10º CORDEL DE LOS BARRIOS	B	2	245	4092	2,1	0,3
	A	1	900	33849	5,4	2,1
	S	1	175	11582	1,4	0,7
<b>TOTAL B</b>		<b>15</b>	<b>6452</b>	<b>192560</b>	<b>100</b>	<b>11,8</b>
<b>TOTAL A</b>		<b>13</b>	<b>16139</b>	<b>627639</b>	<b>100</b>	<b>38,6</b>
<b>TOTAL S</b>		<b>15</b>	<b>24025</b>	<b>805226</b>	<b>100</b>	<b>49,5</b>
<b>TOTAL</b>		<b>43</b>	<b>46616</b>	<b>1625425</b>		<b>100</b>

Como se aprecia en las tablas anteriores, 28 de los 43 tramos de Vías Pecuarias del término de Algeciras se han visto afectados, bien, por obras públicas ejecutadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Vías Pecuarias, 15, bien, por la construcción de viviendas que después han sido regularizadas, a los efectos urbanísticos, por las sucesivas Revisiones y Adaptaciones del Planeamiento General, otros 13 tramos.

Sólo dos vías pecuarias han permanecido al margen de la ocupación: la Vereda de Marchenilla y la Vereda de Fuensata. Por contra, otras dos vías pecuarias están completamente afectadas: Vereda de Los Almendaraches y Colada de la Caba.

La red tiene una longitud de 46.616 metros y una superficie total de 1.625.425 m<sup>2</sup>, de los que, 820.199 m<sup>2</sup> se ven efectivamente afectados, lo que representa el 50,5% del total del Dominio Público ViaPecuario del término de Algeciras. La superficie afectada por suelo urbano o urbanizable consolidado multiplica casi por tres la del área afectada por infraestructuras públicas, con 627.639 m<sup>2</sup> y 76,5% del total del área afectada, y 192.560 m<sup>2</sup> y 23,5%, respectivamente. Estas cifras demuestran que la ocupación indiscriminada por viviendas y otros edificios es la causante de la importante merma del Dominio Público de Vías Pecuarias, ya que acapara más de una tercera parte, 38,6%, del mismo. No obstante, el trazado de infraestructuras por algunas vías pecuarias facilitó el proceso de ocupación.

La mayoría de estos tramos se localizan en la periferia del núcleo de Algeciras y en el núcleo de Pelayo. Las afecciones se concentran en la Cañada Real de Pelayo, que por sí sola representa más del 61,7%, 506.000 m<sup>2</sup>, de la superficie de los tramos del Dominio Público de Vías Pecuarias a la que es de aplicación la Primera o la Segunda Disposición Adicional del RVP 155/98.

En el Mapa "CLASIFICACIÓN SEGÚN PLAN VIGENTE Y VÍAS PECUARIAS AFECTADAS" se advierte como El Plan Vigente (PGOU de 1984) clasifica la mayoría de los tramos de Vías Pecuarias sobre las que viviendas, y otras edificaciones, habían, de hecho, consolidado un espacio suburbano como Suelo Urbano o Urbanizable, con o sin programación. Sólo los tramos más distanciados de los núcleos principales de población y, en especial, de la ciudad de Algeciras permanecieron al margen del proceso de usurpación/ocupación: Vereda de Marchenilla, Vereda del Cortijo de Los Palos, Vereda de Fuente Santa y la Colada de la Caba.

Son contados los tramos, que habiendo sido clasificados como Suelos Urbanos o Urbanizables por el PGOU de 1984, no han adquirido, bien de manera planificada bien, los más de los casos, de manera "espontánea", las características del Suelo Urbano: parte del tramo 4º Colada de la Torre, tramo 4º Vereda de La Juliana, tramo 3º Cordel de La Rejanosa, o tramo 12º Cañada Real de Pelayo.

La Cañada Real de Pelayo con 411.725 m<sup>2</sup> ocupados por Suelo Urbano o Urbanizable consolidado es, con diferencia, la vía pecuaria más mermada por este tipo de afección, 65,6% del área, seguida de la Vereda de La Juliana, 65.323 m<sup>2</sup> y 10,4%, y de la Vereda de los Almendaraches,

## MEMORIA GENERAL

54.640 m<sup>2</sup> y 8,7%, respectivamente. Se trata de crecimientos lineales que aún partiendo del Casco histórico de Algeciras, caso de La Juliana, en su recorrido se separan de él entre 2,5 ó 3 Km.

De los 15 tramos afectados por infraestructuras públicas, en particular, por la Carretera N-340, el tendido Ferroviario Algeciras-Bobadilla y la Carretera Militar de Botafuegos, uno de ellos, el tramo 4º del Cordel de La Rejanosa, afectado por la antigua carretera de Los Barrios, también conocida como carretera militar, representa más de un tercio, 37,3% y 71.732 m<sup>2</sup>, de la superficie mermada por este tipo de afección. Las continuas superposiciones de la carretera N-340 sobre la Cañada Real de Pelayo da como resultado la afección de cinco tramos y de una superficie muy similar a la anterior, 49% y 94.275 m<sup>2</sup>. El resto de las afecciones de importancia tienen lugar en la Colada de La Caba, con 6,7% y 12.806 m<sup>2</sup>, y en la Vereda de los Palos, con 4,3% y 8.294 m<sup>2</sup>.



## 2.4. EL CONTEXTO PLANIFICADOR Y LEGISLATIVO SUPRAMUNICIPAL Y SECTORIAL

La planificación y legislación supramunicipal y sectorial son conceptos que se encuadran plenamente en la ordenación del territorio. En efecto, la ordenación del territorio debe establecer la coherencia de las distintas políticas municipales mediante su coordinación, así como definir estructuras y sistemas territoriales supramunicipales que sirvan de base a la formulación de otros de ámbito superior. Por lo tanto, una correcta ordenación del territorio, que supera el estricto ámbito municipal, debe contemplar los diferentes planeamientos sectoriales supramunicipales, no como una respuesta aislada de cada elemento sino como el resultado de la integración entre los mismos (forestal, ferroviario, medio físico, infraestructuras, etc.).

La coordinación final de las diferentes políticas sectoriales con la planificación urbanística municipal debe ser en definitiva el objeto principal de la ordenación territorial. El cumplimiento efectivo de este objetivo es, por tanto, de trascendental importancia para abordar con garantías la Revisión-Adaptación del Plan General de Algeciras, porque sin una ordenación territorial coherente no será posible definir los elementos fundamentales de la estructura general y el programa para su desarrollo y ejecución, así como su programación temporal.

### SITUACIÓN ACTUAL Y GRADO DE DESARROLLO

El ejercicio de las competencias relativas a la ordenación del territorio, que la Junta de Andalucía tiene atribuidas como competencia exclusiva por la Constitución de 1.978, ha tenido como resultado la elaboración de una serie de planeamientos sectoriales inconexos entre sí debido a la ausencia de instrumentos específicos que permitiesen su integración. Un primer intento se produce con el documento de Bases para la Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su pretensión coherente e integradora de la ordenación territorial a escala regional define el modelo en tres sistemas (urbano-relacional, productivo y físico-ambiental) que deben sentar las directrices y criterios generales para la ordenación. Un hecho que pone en cuestión tanto el planeamiento sectorial aprobado como el propio documento de Bases, es que éste se aprueba posteriormente (Mayo de 1.990) a gran parte de los planes (P.E. Medio Físico de la provincia de Cádiz en el 87, Plan Estratégico Ferroviario en el 88), diluyéndose su intención integradora.

Con la aprobación de la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio, que establece una política de planificación y coordinación, se sientan los mecanismos para que los elementos sectoriales con incidencia en la ordenación territorial se ejecuten de acuerdo con la política global de ordenación del territorio. Se crean dos nuevos instrumentos, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y Planes de Ordenación Subregionales, cuyo objeto es la planificación física del territorio y por tanto establece los elementos básicos para la organización y estructuración territorial. Aun cuando no se incluyen en dichos planes lo que pudiera corresponder a otros sectores, se propicia la coordinación entre los mismos.

En consecuencia, y aunque se exponen en el presente capítulo las determinaciones que el Planeamiento Supramunicipal establece para el término de Algeciras, es preciso tener muy en cuenta su posible pérdida de vigencia y la falta de coherencia de algunas propuestas.

Como en la actualidad se encuentra en redacción el Plan Subregional del Campo de Gibraltar, es posible que parte de sus determinaciones difieran de las contenidas en los diferentes planes sectoriales, que necesariamente deberán revisarse una vez se completen los planes territoriales contemplados en la Ley 1/94.

# MEMORIA GENERAL

## 2.4.1 LA LEGISLACIÓN SECTORIAL CON INCIDENCIA TERRITORIAL

Los diferentes elementos globales o sectoriales están regulados mediante legislación de ámbito estatal en aquellos casos en que la Constitución otorga dicha competencia al Estado. Estos elementos, si bien inciden tan solo puntualmente en la ordenación territorial (puertos, costas, infraestructuras, etc.) son fundamentales para la correcta integración y coherencia del espacio físico resultante. Debido a la posición geográfica de Algeciras, que contiene elementos considerados de interés supraautonómico, es preciso tener en cuenta de forma específica la siguiente legislación estatal de carácter sectorial:

- 1.- Ley 27/1992, de Puertos.
- 2.- Ley 8/1975, de 12 de Marzo, de Zonas de Interés para la Defensa Nacional.
- 3.- Ley 22/1988, de Costas.
- 4.- Ley de Carreteras.

Por otra parte y dentro de las funciones que tiene encomendadas la Comunidad Autónoma Andaluza, es de aplicación la siguiente legislación:

- 5.- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio.
- 6.- Ley 7/1994, de Protección Ambiental.
- 7.- Reglamento de Vías Pecuarias.

### Ley 27/1992, de Puertos

La Ley de Puertos aprobada en el año 1.992 tiene como finalidad principal "abordar la regulación de los puertos para lograr un texto normativo que armonice su contenido con el resto del ordenamiento jurídico y delimite el campo competencial del Estado en esta materia". Dicha Ley entiende el puerto como una unidad funcional y económica específica que requiere de una gestión y tratamiento unitarios para garantizar el ejercicio y desarrollo de las actividades que le son propias. El mayor problema surgido con la aprobación de la Ley ha sido la articulación de las distintas competencias correspondientes al Estado y Comunidades Autónomas.

El puerto de la Bahía de Algeciras es considerado de interés general por la Ley y por tanto el Estado ostenta competencia exclusiva de conformidad con el artículo 149.1.20 de la Constitución, previendo que la ordenación de la zona de servicio se realice desde la organización de la actividad portuaria por medio de un "Plan de utilización del espacio portuario". No obstante, la Ley de Puertos intenta conseguir la plena integración de las competencias del Estado, de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos sobre la zona de servicio de los puertos de interés general. Aun así, la potestad para la aprobación definitiva de la ordenación portuaria, que se concreta en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio, delimitada previamente mediante el Plan de Utilización del Espacio Portuario, se atribuye al Estado, que como se ha mencionado tiene la competencia exclusiva. A pesar de pretender articular las competencias de los distintos organismos, la Ley de Puertos ha sido objeto de cuatro recursos de constitucionalidad que se encuentran pendientes de resolución, al margen de la próxima modificación de su contenido, prevista para el año 1.998. En lo que concierne a la ordenación del ámbito portuario la Ley define los siguientes conceptos:

- La zona de servicio en los puertos de competencia estatal incluirá las superficies de tierra y agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo.

- La delimitación de la zona de servicio será propuesta por la Autoridad Portuaria mediante el Plan de Utilización de los espacios portuarios y su aprobación lleva implícita la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes de propiedad privada y la afectación al uso portuario de los bienes de dominio público incluidos en la zona de servicio que sean de interés para el puerto.
- En cuanto a la consideración urbanística de los puertos, la Ley señala la necesaria coordinación entre Administraciones y la obligación de los Planes Generales de calificar como sistema General Portuario la zona de servicio de los puertos estatales, no incluyendo determinaciones que supongan una interferencia en las competencias de explotación portuaria. Dicho sistema general se desarrollará a través de un Plan Especial, que se formulará por la Autoridad Portuaria y tramitará y aprobará de acuerdo con la legislación urbanística por la Administración correspondiente.
- El Plan Especial deberá incluir las medidas y previsiones para garantizar una eficiente explotación y el desarrollo y conexión con los sistemas generales de transporte terrestre. La Ley impone a las Autoridades Portuarias que al ordenar los usos de la zona de servicio del Puerto y planificar y programar su desarrollo lo haga acorde con los instrumentos de ordenación del territorio y de planificación urbanística aprobados.
- En cuanto a las obras a realizar en el dominio público portuario, la Ley señala lo siguiente:
  - Deberán adaptarse al Plan Especial sometiéndose a informes de la Administración urbanística competente.
  - Si no se ha aprobado el Plan Especial, las obras de superestructura e instalaciones serán compatibles con los planes de utilización de los espacios portuarios.
  - Las obras de nueva construcción en dominio público portuario por las Autoridades Portuarias no están sometidas a los actos de control preventivo municipal.

### La Ley 8/1975, de 12 de Marzo, de Zonas de Interés para la Defensa Nacional.

La Ley, en consideración a los intereses de la defensa nacional, clasifica el territorio nacional en tres zonas:

1. Zonas de interés para la defensa nacional.
2. Zonas de seguridad de las instalaciones militares o de las instalaciones civiles declaradas de interés militar.
3. Zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros.

Estas clases de zonas son compatibles entre sí de modo que, por razón de su naturaleza y situación, determinadas extensiones del territorio nacional pueden quedar incluidas simultáneamente en zonas de distinta clase. El ejercicio del derecho de propiedad de los bienes incluidos en estas zonas queda sometido a una serie de limitaciones en orden a la salvaguarda de los intereses de la defensa nacional y de la seguridad y eficacia de sus organizaciones e instalaciones.

El estudio de la zona de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros no supone una limitación con incidencia en el planeamiento urbanístico, por lo que no será objeto de estudio, con independencia de que ha perdido interés tras la entrada de España en la C.E.E.

## MEMORIA GENERAL

### • Zonas de interés para la defensa nacional.

Define la ley estas zonas como aquellas extensiones de terreno, mar o espacio aéreo que constituyan o puedan constituir una base permanente o un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas necesarias para tal fin. La determinación concreta de estas zonas no se especifica en la ley; tal determinación habrá de efectuarse, cual prevé la citada ley, mediante decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta de la Junta de Defensa Nacional e iniciativa del departamento ministerial interesado. Dicho decreto fijará las prohibiciones, limitaciones y condiciones al ejercicio del derecho de propiedad en estas zonas.

### • Zonas de seguridad.

El artículo 7º de la Ley prevé la posibilidad de establecer unas zonas de seguridad en torno a las instalaciones militares o las civiles que se declaren, por el Consejo de Ministros y a propuesta del Ministerio militar o civil correspondiente, de interés militar. Dentro de estas zonas de seguridad cabe distinguir entre una zona próxima de seguridad y una zona lejana de seguridad.

Restricciones al derecho de propiedad en estas zonas.

#### 1º. Zona próxima de seguridad.

La Ley determina que no podrán realizarse en estas zonas, sin autorización del ministro correspondiente, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna. Las autoridades regionales podrán autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierras y construcciones de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

#### 2º. Zonas lejanas de seguridad.

La Ley somete en estas zonas al requisito de autorización administrativa previa sólo la realización de plantaciones arbóreas o arbustivas, así como la erección de edificaciones o instalaciones análogas de superficie. Tal autorización sólo podrá denegarse cuando dichas instalaciones, edificaciones o plantaciones impliquen perjuicio para el empleo óptimo de los medios integrados en la instalación militar de que se trate o queden expuestas a sufrir por dicho empleo daños susceptibles de indemnización.

Cuando se trate de comunicaciones militares o civiles que se declaren de interés militar, por medio de ondas dirigidas, en toda la proyección sobre el terreno del recorrido de los haces de ondas se prohíbe la erección de obstáculos que puedan interceptar el haz y la instalación de receptores especialmente capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones. Tampoco podrán establecerse líneas de transporte de energía eléctrica con trazado paralelo al de las telefónicas o telegráficas militares o civiles que se declaren de interés militar, aéreas o subterráneas, a distancia inferior de 25 metros, sin autorización del Ministerio correspondientes.

La Ley de Zonas de Interés para la defensa Nacional deja en manos de los Departamentos ministeriales afectados la determinación concreta de las zonas de seguridad de las diversas instalaciones militares o civiles declaradas de interés militar.

La Ley de Zonas de Interés para la defensa Nacional establece en su artículo 28 que los perjuicios que se originen a los particulares como consecuencia de las servidumbres o limitaciones derivadas de la presente Ley serán indemnizables conforme a lo previsto en la Ley de Expropiación forzosa y de la de Régimen Jurídico de la Administración del Estado.

### Ley 22/1988 de Costas

La Ley de Costas viene a cumplir el mandato expreso de la Constitución, que en su artículo 132.2 ha declarado que son bienes de dominio público estatal los que determine la Ley y, en todo caso, la zona marítimo terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental. La Ley está referida básicamente a la gestión y conservación del patrimonio natural, desarrollando los principios establecidos en el artículo 45 del texto constitucional y recogiendo los criterios contenidos en la Recomendación 29/73 del Consejo de Europa sobre zonas costeras y en la Carta Litoral de 1.981 de la Comunidad Europea. Las características principales de la Ley se pueden resumir de la siguiente forma:

1. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley los puertos de interés general, que aún formando parte de los bienes de dominio público marítimo terrestre de titularidad estatal continuarán rigiéndose por su legislación específica.
2. En cuanto al dominio se define la ribera del mar de forma acorde con su realidad natural, reafirmando la clasificación del mar y su ribera como patrimonio colectivo, y se posibilita su inscripción registral.
3. Se elimina la posibilidad de adquirir la propiedad de los terrenos ganados al mar o de cualquier otra porción del dominio público como consecuencia de la realización de obras.
4. En conjunto se ha desarrollado los propios del artículo 132.1 de la Constitución sobre la imprescriptibilidad e inalienabilidad del dominio público, con la facultad administrativa de su reintegro posesorio de oficio, cualquiera sea el tiempo transcurrido.
5. Se establecen limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, que tienen el carácter de regulación mínima y complementaria de la que dicten las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias.
6. La servidumbre de salvamento se configura como servidumbre de protección del dominio y comporta la prohibición general de determinadas actividades y sobre todo construcciones.
7. Se define una zona de influencia, en lo que se marcan determinados pautas dirigidas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección.
8. Se sustituye la servidumbre de vigilancia por la de tránsito público y se mantiene la de paso o acceso al mar, previendo la existencia de los necesarios para garantizar el uso público del mar y su ribera.
9. Respecto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se establece una regulación eficaz de los diferentes usos, que incluye tanto el uso común natural, libre y gratuito, como el uso especial objeto de autorización.

La regulación que realiza la Ley de Costas en su Título II sobre las limitaciones a los terrenos colindantes con el dominio público, es de directa aplicación, sin necesidad de incorporar otra decisión administrativa complementaria. Estas limitaciones son normas básicas de protección medioambiental, como manifiesta el Tribunal Constitucional (S.T.C. de 4.7.91), y por ello, vinculan a los Planes de Urbanismo.

Las limitaciones relativas a la zona de servidumbre de protección y a la zona de influencia son aplicables íntegramente y exigibles a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado y como suelo no urbanizable.



## MEMORIA GENERAL

Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costa, esto es, el 29 de Julio de 1988, así como los que en ejecución de planes, merecían en dicha fecha tal clasificación de suelo por contar con las infraestructuras precisas, así como los que han merecido esta clasificación con posterioridad a esa fecha por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al, de Enero de 1989, atendiendo a los plazos de ejecución previstos, tienen un régimen distinto.

Este régimen se caracteriza por la no aplicabilidad de los criterios de ordenación en la zona de influencia y por la disminución de la anchura de la servidumbre de protección, que queda reducida a 20 metros.

No obstante lo anterior, tanto la Ley de Costas, como su reglamento, admiten la posibilidad de construir nuevas edificaciones e implantar nuevos usos a una distancia inferior a 20 metros con la finalidad de establecer una alineación homogénea al conjunto de la fachada marítima mediante el instrumento urbanístico adecuado siempre que los solares vacantes sean aislados y la alineación mayoritaria sea conforme con la ordenación urbanística vigente.

A raíz de la Ley de Costas se ha practicado un nuevo deslinde de todo el término municipal, dividido en los siguientes tramos:

- Arroyo Calafare - Punta Carnero. Afecta a suelo clasificado como no urbanizable salvo la urbanización "Comunidad Getares" que se contempla en su totalidad al establecer la correspondiente zona de servidumbre de protección de veinte metros. Para el resto se establece una anchura de cien metros, habiendo sido informado favorablemente por el Ayuntamiento.
- Punta Carnero - Río Pícaro. En toda su extensión se establece una servidumbre de protección de cien metros, habiendo solicitado la Demarcación de Costas su ampliación a doscientos metros para el tramo comprendido entre Punta Carnero y el límite Sur del sector. El deslinde incluye como dominio público la parte final del cauce del río Pícaro. Aunque el Ayuntamiento se ha mostrado favorable a la mencionada ampliación, se ha alegado la imposibilidad de desarrollar el sector Playa Getares, solicitando la reducción de la anchura de la servidumbre de su protección a veinte metros.
- Río Pícaro - Playa Getares. Afecta a suelo clasificado como urbanizable programado (el resto del sector Playa Getares, sin Plan Parcial y al sector Getares A-Norte, con Plan Parcial aprobado y en ejecución). Respecto del sector Getares Playa se ha alegado por el Ayuntamiento la misma situación que en el tramo anterior. En el resto se establece la correspondiente anchura de veinte metros para la servidumbre de protección.
- Playa Getares - Arroyo Zorrilla. En su totalidad afecta al suelo urbano del antiguo sector San García. Tanto el deslinde como la zona de protección ha sido aceptados por el Ayuntamiento.
- Arroyo Zorrilla - Saladillo. Al igual que el tramo anterior, su contenido ha sido aceptado por el Ayuntamiento.
- Puerto del Algeciras - Playa de Rinconillo. Sus determinaciones afectan a suelo clasificado como urbano, correspondientes a uno de los tramos de mayor valor por encontrarse libres de consolidación y constituir el único tramo que permanece sensiblemente en su estado original. Se incluyen como domicilio público los acantilados, lo que garantizará su preservación y consecuentemente exigirán su desafectación como zona de servicio portuario.

- Rinconillo - Margen derecha del río Palmones. Es el tramo de mayor conflictividad al haberse variado sensiblemente el deslinde anterior e incluirse como dominio público terrenos colindantes con el cachón de río Palmones que penetran en el conjunto de la zona consolidada. Aunque afecta a dos sectores de suelo urbanizable programado (SAE-3 y SAE-4), al no contar con Plan Parcial aprobado se ha establecido la servidumbre de protección en cien metros. Esta anchura hace inviable el desarrollo del sector SAE-4 y afecta a numerosas parcelaciones clandestinas y edificaciones espontáneas realizadas junto al Cachón. Aunque el deslinde está aprobado mediante orden ministerial, se encuentra recurrido en los tribunales.

### Ley de Carreteras.

La legislación de carreteras está constituida básicamente por la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, el Reglamento General de ésta aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre y por la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicios y la construcción de instalaciones de servicios.

La existencia o la construcción de una nueva carretera impone limitaciones a la propiedad en las zonas colindantes al dominio público que el planeamiento no puede desconocer sobre todo en suelos que no tengan la clasificación de urbano. Para establecer estas limitaciones, la Ley de Carreteras delimita zonas diversas, si bien pueden coincidir espacialmente en algún punto. Estas limitaciones no dan derecho a indemnización salvo la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

La principal limitación con repercusiones urbanísticas directa la constituye la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindible para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. El art.87.2 del Reglamento dispone que entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, podrá autorizarse la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como cerramientos diáfanos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial. Delante de la línea límite de edificación no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas (art.94.h del Reglamento). Esta línea límite de edificación varía en función de la clase de carretera de que se trate; así, en autopistas, autovías y vías rápidas se sitúa a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma.

No obstante, el art.25.2 de la Ley establece que con carácter general en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento reglamentario. El art.37 de la Ley define como tramos urbanos aquellos que discurren por suelo "calificado" (debe entenderse clasificado) de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento. Incluso puede establecerse, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas (apartado 3 del art.25 de la Ley).

En cambio, la Ley se muestra inflexible, y no sólo no admite excepciones sino que aumenta la línea límite de edificación hasta los 100 metros cuando se trata de una variante o carretera de circunvalación que se construya con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones.

## MEMORIA GENERAL

La Ley establece como zona de servidumbre de las carreteras, aquella que se encuentra a partir del dominio público hasta 25 metros de la arista exterior de la explanación en los caos de autopistas, autovías y vías rápidas; en el resto de carreteras es de 8 metros. En esta zona no se pueden realizar obras ni se permiten usos incompatibles con la seguridad de la vía, precisando autorización (excepto los cultivos) de la Administración gestora de las carreteras al margen de la licencia municipal. El Reglamento (art.80.2) prohíbe realizar plantaciones, obras o instalaciones que impidan la efectividad de la servidumbre o incidan en la seguridad de la circulación vial. Por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera el Ministerio podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre.

El art.78.3 del Reglamento dispone que la zona de servidumbre se podrá utilizar para el encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera, el depósito temporal de objetos o de materiales de construcción, estacionamiento temporal de vehículos, así como otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, como caminos agrícolas o de servicios, y zonas de aparcamiento.

Por último, la Ley establece la zona de afección de la carretera, que se encuentra a partir de la zona de servidumbre hasta una distancia de 100 metros de la arista exterior de la explanación en el caso de autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 para el resto de carreteras. En esta zona se establece un régimen cautelar de sometimiento a autorización del organismo competente de las nuevas construcciones e instalaciones que podrán ser denegadas por las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años. Aún existiendo estos planes o proyectos, las construcciones e instalaciones existentes podrán realizar obras de reparación y mejora siempre que no suponga aumento de volumen y sin que e incremento de valor que comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En las travesías ( la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes) de carreteras estatales corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección(art.39.3 de la Ley). Esta autorización también corresponde al Ayuntamiento en los demás casos de tramos urbanos que no tengan la consideración de autovía, si bien deben recabar previo informe al Ministerio si carece de planeamiento. El Ayuntamiento también cuenta con competencia para autorizar obras no realizadas por el Ministerio en la zona de dominio público de los tramos urbanos previo informe del Ministerio.

Existe una última limitación establecida en el art.24 de la Ley cual es la prohibición, fuera de los tramos urbanos, de realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera estatal. La razón de ser de este precepto parece conectar con la seguridad del tráfico rodado (al eliminar distracciones para los conductores) y con la protección del paisaje (si bien esta última justificación puede plantear problemas de invasión competencial).

Por sus repercusiones en la ordenación urbanística es necesario hacer referencia a la Orden de 16 de diciembre de 1997. Esta establece que las actuaciones urbanísticas ( definidas como aquella actividad urbanizadora que surja como consecuencia del desarrollo y/o ejecución del planeamiento urbanístico) deberán contar con una adecuada conexión (acceso) con el sistema general de comunicaciones del territorio (red viaria). Y dispone como criterio que la conexión se hará en aquellas vías y/o lugares, y con las características, que aseguren el mejor reparto de los flujos circulatorios y minimicen los efectos negativos que sobre el sistema general de comunicaciones (la red viaria) la conexión pueda suponer.

Cuando sea precisa la conexión de una actuación urbanística con la red estatal de carreteras, el acceso deberá resolver por sí mismo, todos los movimientos y maniobras posibles con la carretera estatal, exigiéndose que la conexión sirva a los dos márgenes de la carretera. En carreteras con un índice alto de utilización (a partir de un IMD de 5000 vehículos) es preciso que la actuación urbanística contemple la ejecución de un enlace a distinto nivel o la conexión a uno existente, mediante las oportunas vías de servicio.

También interesa destacar que la legislación de carreteras conceptualiza a las áreas de servicios como elementos funcionales de las carreteras. El Reglamento establece en su art.60 (relativo a la inclusión de las áreas de servicio en estudios de carreteras) que dichas áreas quedarán integradas en el sistema general de comunicaciones.

Por último en lo que respecta a las relaciones de coordinación entre las Administraciones, la legislación de carreteras pese a establecer el criterio de que toda actuación en la red viaria se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones, inclina el eje de la balanza a favor del organismo de carreteras en los casos de discrepancia. Así de una parte, la ley faculta al Ministerio para construir carreteras estatales no incluidas en el planeamiento (art. 10), y le exige de la necesidad de obtener licencia municipal (art. 12).

De otra parte en la revisión o modificación de los planes urbanísticos que afecten a carreteras estatales el órgano competente para la aprobación inicial debe enviar con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto de planeamiento al Ministerio, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante ( en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, según matiza el art.21.1 del Reglamento) informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe, se entenderá que es conforme con el mismo.

Por su parte el art.33.3 del Reglamento dispone que con ocasión de las revisiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en los caso en los que se apruebe un tipo de instrumento distinto al anteriormente vigente, se incluirán las nuevas carreteras o variantes contenidas en estudios de carreteras aprobados definitivamente.

### Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía

Su encuadre general y alcance ya han sido realizados en la introducción del presente capítulo, en donde se ha puesto de manifiesto su función globalizadora cara a la ordenación del territorio. A destacar ahora las disposiciones relativas a la vinculación de las disposiciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y del plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar ya que ambos, aunque sea en distinto grado de desarrollo se encuentran actualmente en redacción.

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional y para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, que habrá de ajustarse a sus determinaciones.
- Los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional serán vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento general.

Es importante mencionar que la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a los fines de expropiación, de aquellos proyectos que se realicen en ejecución directa de los mismos.

## MEMORIA GENERAL

En el Anexo II de la Ley se relacionan una serie de actividades denominadas de intervención singular que, de no estar contempladas en los Planes, tendrán la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y por tanto se deberán someter a informe del órgano competente. Entre estas actividades se pueden mencionar por su trascendencia: nuevas carreteras, centros de transporte de mercancías, localización de equipamientos o servicios supramunicipales (educación, sanidad y servicios sociales), y localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el planeamiento general.

De cara a la presente Revisión del Plan General tiene especial trascendencia el contenido de la Disposición Adicional segunda, ya que deberá contener la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio (sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos).

### Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.

La Ley de Protección Ambiental de Andalucía responde a la doble componente de tutela ambiental y de asignación de objetivos de calidad del medio ambiente para el desarrollo económico y social de Andalucía. El objeto de la Ley es prevenir, minimizar, corregir o, en su caso, impedir los efectos de determinadas actuaciones sobre el medio ambiente, así como definir el marco normativo y de actuación de la Comunidad Autónoma. El aspecto de la Ley que tiene mayor trascendencia para el planeamiento urbanístico es el referido a las medidas de prevención ambiental, que se articulen de la siguiente manera:

- Evaluación de impacto ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo primero.
- Informe ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo segundo.
- Calificación ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo tercero.

La evaluación de impacto ambiental es aplicable, entre otras actuaciones, para los Planes Generales y se define como el proceso de recogida de información, análisis y medición destinado a autorizar, corregir y prevenir los posibles efectos de la actuación. El procedimiento está regulado en el Decreto 292/95 de 12 de Diciembre mediante el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Este requisito obliga al promotor de la actuación correspondiente, Ayuntamiento en el caso del Plan General, a aportar el Estudio de Impacto Ambiental, que tiene como finalidad evaluar las consecuencias ambientales. El Estudio de Impacto Ambiental se deberá someter a información pública, trámite que puede ser simultáneo con el del Plan General, remitiéndose las alegaciones y sugerencias efectuadas a la Agencia del Medio Ambiente.

El proceso de evaluación de Impacto Ambiental culminará con una Declaración de Impacto Ambiental, que tendrá carácter vinculante para el órgano con competencia sustantiva y sus condicionamientos se incorporarán a la aprobación. Las restantes medidas, referidas a otras actividades y proyectos, están suficientemente definidas en la Ley, remitiéndonos a la misma por no guardar aquellas relación con el presente Documento.

### Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

Las Vías Pecuarias constituyen un patrimonio público históricamente ligado al tránsito ganadero que tuvo durante siglos una indudable importancia económica y social. No obstante, los cambios socioeconómicos acaecidos en el presente siglo, han provocado el abandono paulatino de la

funcionalidad tradicional de las vías pecuarias, generándose sobre ellas una presión de diversos agentes dirigida a la implantación en ellas de usos impropios que en el algunos casos se han consolidado.

En este contexto, la nueva regulación de las vías pecuarias representada por la Ley estatal 3/1.995, de 23 de marzo y el Decreto autonómico 155/1.998, de 21 de julio, reivindica la protección de este importante patrimonio público no sólo para su utilización originaria ligada al tránsito ganadero sino desde la óptica medioambiental.

La nueva regulación confiere a las vías pecuarias una nueva funcionalidad vinculada a la mejora de la calidad de vida por su valor en el territorio y para el medio ambiente. En la actualización del papel que las vías pecuarias están llamadas a desempeñar no pueden quedar ajenas la Planificación Ambiental y la Ordenación Territorial, pues como reconoce el Decreto 155/1.998, ambas encuentran en las vías pecuarias uno de sus obligados puntos de conexión.

La vigente legislación establece como principio general el de la preservación y adecuación de la red para el tránsito ganadero, admitiendo usos compatibles y complementarios de naturaleza rural y vinculados al desarrollo sostenible, que respeten el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

De su naturaleza demanial se desprende la garantía del uso público de las vías pecuarias. Los supuestos de desafectación se limitan a aquellos tramos o vías que no sean apropiados para el tránsito ganadero ni sean susceptibles de los usos compatibles antes referidos. Por su parte las modificaciones de trazado deberán garantizar la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad del tránsito ganadero.

El Reglamento establece en su art. 39.1 que las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable. Es importante clarificar que el Reglamento, en su interpretación literal, no dispone que tenga la clasificación de suelo no urbanizable, sino que tenga esta consideración. Hay que tener presente que la Ley3/1995, que constituye la normativa básica estatal (como reconoce el propio Reglamento y que dice desarrollar) no impone ninguna clasificación de suelo predeterminada para las vías pecuarias, por ser ésta una decisión propia de la potestad de planeamiento urbanístico, sino únicamente un régimen de usos que el planeamiento debe preservar salvo que proponga la modificación del trazado; incluso puede afirmarse de la regulación establecida en el art.12 de la Ley, que no siempre que las vías pecuarias transcurran por zonas que sean objeto de una nueva ordenación territorial se precisa un nuevo trazado, sino que éste sólo será necesario cuando la ordenación haga incompatible el mantenimiento de la funcionalidad del trazado existente; y por ello, el citado precepto de la Ley manifiesta "...el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse..".

Así desde un punto de vista teórico no se aprecia incompatibilidad alguna con el mantenimiento de las vías pecuarias cuando las mismas se localicen en suelo urbanizable o urbano siempre que el Plan las califique de sistemas generales de espacios libres. Desde esta perspectiva es posible realizar una interpretación del art.39.1 del Reglamento que permita deducir que la clasificación como suelo no urbanizable no es una clasificación necesaria u obligada ante la presencia de una vía pecuaria, sino que puede tener otra clasificación diferente siempre que se cumpla la finalidad que persigue el Reglamento de que "tenga la consideración de suelo no urbanizable de especial protección": es decir que desde el punto de vista del régimen de usos (la calificación) tenga unos usos idénticos a los que identificarían a un suelo no urbanizable de especial protección. En definitiva, esta interpretación se apoyaría en reconocer la diferenciación entre clasificación y calificación urbanística, y admitir que pueden existir calificaciones urbanísticas con idéntico régimen de usos en clasificaciones de suelo diferentes.

## MEMORIA GENERAL

De esta interpretación finalista se podría llegar a establecer en un planeamiento que cuando los terrenos colindantes por los que transcurra una vía pecuaria tengan la clasificación de suelo no urbanizable ésta tendrá la clasificación de no urbanizable de especial protección. De igual modo resultaría posible que cuando el Plan no haya propuesto una alteración de trazado de la vía pecuaria y los terrenos colindantes que atraviesa tengan la clasificación de urbano o urbanizable, aquél podrá proponer esta clasificación estableciendo como calificación la de sistema general de espacios libres y estableciendo en sus normas que el régimen de usos será equivalente al previsto para las vías pecuarias en suelo no urbanizable.

Esta interpretación permitiría el mantenimiento de la mayoría de los trazados actuales de vías pecuarias como auténticos corredores de espacios libres de uso y dominio público integrándolos pacíficamente con el desarrollo territorial de los núcleos de población que históricamente atravesaban. Sólo cuando la ordenación sea incompatible con el mantenimiento de la integridad y continuidad de la vía pecuaria será necesario prever su modificación con trazados alternativos. Pero incluso este trazado alternativo no tiene por qué tener formalmente la clasificación de suelo no urbanizable. Y ello porque el propio Reglamento en su art.42.2 prevé que como medios para la obtención de los terrenos afectados por la modificación de vías pecuarias "cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o para las actuaciones singulares". Pues bien, la legislación urbanística prevé como posibilidades para adquirir los terrenos así calificados por compensación mediante su inclusión en áreas de reparto y en unidades de ejecución, siendo imprescindible para ello que los terrenos tengan la clasificación de suelo urbanizable o urbano. Difícilmente podrá tener aplicabilidad la previsión del art.42.2, si se interpreta de forma restrictiva el art.39.2 del mismo en el sentido de que los nuevos trazados no sólo deben tener la consideración sino la clasificación formal de no urbanizable de especial protección, y ello porque los terrenos del suelo no urbanizable no entran a formar parte de las áreas de reparto o de las unidades de ejecución.

El Reglamento establece un procedimiento especial para la modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, que incluye la obligación para el órgano competente para su redacción de consultar previamente a la Consejería de Medio Ambiente, con el objeto de que se tengan en cuenta las vías pecuarias existentes. El planeamiento deberá incluir el mantenimiento del trazado actual de las mismas o la alternativa. Con carácter previo a la aprobación inicial del plan se deberá solicitar a la Consejería que informe sobre las posibles modificaciones de trazados. A continuación el procedimiento se incardina en el propio de prevención ambiental (Estudio de Impacto Ambiental) al que se sujeta la tramitación del planeamiento.

Aprobado definitivamente el Plan, y una vez aprobados los terrenos necesarios para el nuevo trazado, se dicta, previa desafectación del anterior, resolución aprobatoria de la modificación del trazado. Sin ésta resolución no podrá llevarse a cabo la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan aprobado definitivamente.

No obstante, La Disposición Adicional Primera del Reglamento establece que no será de aplicación la regulación establecida en la sección 2ª del Capítulo IV del Título I de dicho Reglamento que se acaba de describir en los tramos de vías pecuarias no desafectados que el día 5 de agosto de 1.998 estuviesen clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano. En estos casos, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación. En este régimen especial de desafectación no es aplicable en aquellos tramos que discurran por suelo urbano que carezca continuidad con respecto al núcleo urbano principal y su grado de edificación no sea superior del 50% respecto a la superficie del tramo de vía pecuaria afectado.

En definitiva, procederá la desafectación sin trazado alternativo que venga a sustituir al existente para los siguientes tramos de vías pecuarias que conforme al planeamiento urbanístico el día 5 de agosto de 1998 mereciesen la clasificación de suelo urbano:

1. -Tramos con continuidad con el núcleo urbano principal.
- 2 - Tramos sin continuidad con el núcleo urbano principal pero con grado de edificación superior al 50% respecto de la superficie total del tramo de vía pecuaria afectado.

De igual forma la Disposición Adicional Segunda excepciona de la obligación de aportar de trazado alternativo para aquellos tramos de Vías pecuarias afectados por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, esto es, el 24 de marzo de 1995.

### 2.4.2 LA REVISIÓN DEL PLAN DE ALGECIRAS EN EL RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO VIGENTE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.

Después de la entrada en vigor, el pasado 5 de mayo, de la Ley 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, cabe plantearse cuál es la incidencia de esta innovación legislativa en el proceso de elaboración de la presente Revisión del Plan General de Algeciras. El análisis de esta incidencia supone realizar un estudio más amplio. En definitiva, se trata de determinar el Régimen Jurídico Urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza tras la entrada en vigor de la Ley estatal 6/1.998; para ello, es conveniente clarificar previamente cuál es el papel que la Constitución atribuye al Estado en la materia urbanística. De esta forma podremos situar a la Ley 6/98 en su verdadera posición dentro del Ordenamiento Jurídico y evaluar así el verdadero alcance e incidencia que su aparición entraña respecto del resto de normas urbanísticas existentes en el momento de su entrada en vigor. Una vez realizada esta operación podremos determinar cuál es el régimen urbanístico vigente al que debe ajustarse la Revisión del P.G.M.O. de Algeciras.

### LA POSICIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO: LA DISTRIBUCIÓN COMPETENCIAL.

Esta posición viene establecida en la Constitución, y ha sido el Tribunal Constitucional, máximo intérprete de la misma, quien en su Sentencia de 20 de marzo de 1.997, ha determinado y concretado el alcance de los diversos títulos competenciales atribuidos al Estado por la Constitución en materia de urbanismo, con motivo de la resolución de los recursos planteados contra la Ley 8/90 y el TRLS de 1.992.

Así, se puede sintetizar la doctrina del T.C. relativa a la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo en el siguiente esquema general:

1. El urbanismo ha sido atribuido en exclusiva a las Comunidades Autónomas, como se desprende del Art. 148.1.3º de la Constitución, (y del Art. 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía).
2. No obstante, la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con aquellas competencias que el Estado ostenta en virtud del Art. 149.1 CE, "cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia" de las CC.AA. (Fundamento Jurídico 5 STC).

# MEMORIA GENERAL

3. La distribución de competencias realizada por la Constitución ha diseccionado la concepción amplia de urbanismo que estaba recogida en la Ley del Suelo del 76, de tal forma que la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con las competencias que el Art. 149.1 CE, reconoce al Estado, también exclusivas, sobre:
  - las condiciones básicas de ejercicio de los derechos constitucionales (art. 149.1.1º CE)
  - la legislación sobre expropiación forzosa
  - la legislación básica sobre el régimen de responsabilidad
  - el procedimiento administrativo común
  - las competencias sectoriales con dimensión física
4. El principal título competencial del Estado que incide sobre el urbanismo es el establecido en el Art. 149.1.1º CE. Este título debe ejercitarse por el Estado en sus límites estrictos, de lo contrario dejaría vacío el reparto competencial realizado por la Constitución, en virtud del cual compete a las CC.AA. emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, pues son a éstas a quienes se le atribuye la competencia exclusiva sobre urbanismo.
5. La Constitución no ampara que el Estado, al establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad, ofrezca un régimen jurídico acabado y completo de los derechos y deberes, sino que han de dejar un espacio en esta regulación a la competencia autonómica, que también la tienen para dictar normas sobre la propiedad urbana con respeto de aquellas condiciones básicas (Fundamento Jurídico 10).
6. La mejor forma para respetar esta distribución de competencias, es que las normas estatales que se dicten en base al Art. 149.1.1º CE, se ejerciten "a través de principios o reglas generales" para no menoscabar "la competencia urbanística de las Comunidades Autónomas, y de la competencia de éstas para dictar también normas sobre la propiedad urbana".
7. A través de las condiciones básicas no se puede configurar el modelo de urbanismo que la CC.AA. y la Administración Local, en el ejercicio de sus respectivas competencias pretendan diseñar, ni definir o predeterminar las técnicas o instrumentos urbanísticos al servicio de las estrategias territoriales, aunque puedan condicionar indirectamente ambos extremos.

De lo dicho por el Tribunal Constitucional, cabe concluir que las materias que históricamente conformaron el urbanismo así como las estrechamente vinculadas al mismo, en la actualidad se hallan atribuidas a distintos entes, con la siguiente distribución:

1. En cuanto al régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria esto es, la definición de los derechos y deberes de los propietarios, corresponde al Estado establecer las condiciones básicas, y a las CC.AA. dictar normas que respetando aquellas condiciones básicas, permitan definir un régimen jurídico completo que puede llegar incluso a ser divergente en cada CC.AA.
2. En materia de valoraciones corresponde al Estado la plenitud de la competencia legislativa.
3. Las materias estrictamente urbanísticas (las que regulan en sentido amplio la actividad de urbanización y edificación de los terrenos), corresponden su competencia a la CC.AA.; y aquí se integran:
  - a) la potestad planificadora
  - b) la ejecución de los planes

- c) la actividad de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo
- d) la potestad de disciplina urbanística

4. En materia de expropiación forzosa: al Estado le corresponde la competencia para establecer la legislación general (las garantías generales y comunes), correspondiendo a la CC.AA. establecer las causas de expropiar por motivos urbanísticos por corresponderle la competencia material; la CC.AA. puede establecer procedimientos expropiatorios especiales que modulen o introduzcan peculiaridades sobre el procedimiento general, siempre que respete las garantías generales.

5. En materia de responsabilidad administrativa, corresponde al Estado el establecimiento del Sistema General Indemnizatorio, pudiendo las CC.AA. establecer otros supuestos indemnizatorios siempre que sirvan al desarrollo de su política urbanística.

Pues bien, todo el conjunto de normas que regulan estas materias, es lo que puede denominarse el Ordenamiento Jurídico Urbanístico. Y la Ley 6/98, debe responder a la atribución competencial que la Constitución reconoce al Estado en cada una de esas materias, y con el alcance que en cada una de ellas ha perfilado la STC 61/1.997 de 20 de Marzo. En la Exposición de Motivos de la Ley 6/98 el legislador manifiesta su propósito de respetar este ámbito competencial.

## EL ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO VIGENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.

El Ordenamiento Jurídico Urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza (C.A.A.), está integrado por el conjunto de disposiciones que regulan estas materias, emanadas de los distintos agentes que tienen capacidad para la producción de estas normas, (o la han tenido en algún momento y aún no han sido sustituidas por disposiciones emanadas de los órganos que en la actualidad la tienen atribuidas).

En líneas generales, el régimen jurídico urbanístico vigente en la C.A.A. está compuesto por las siguientes disposiciones:

1º Por la legislación estatal de aplicación plena o básica en todo el territorio nacional, que incide en el urbanismo, e integrada sustancialmente por:

- La Ley 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Esta Ley regula, como su propio nombre indica, el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo y las valoraciones; y además, el ejercicio de la potestad expropiatoria y las indemnizaciones derivadas de supuestos de responsabilidad de la Administración que no son susceptibles de distribución equitativa.
- Los artículos del TRLS de 1.992 (R.D.L. 1/1.992) no derogados por la Ley 6/1.998, excepcionándolos de la derogación general que establece para el texto del 92 (en su Disposición Derogatoria Única), y que regulan aspectos relacionados con:

- derecho a la información en el planeamiento (arts. 104.3, 113.2), publicación de los planes (124.1 y 3), efectos de la aprobación de los planes (arts. 133, 134.1, 135, 136.2, 137.5, 183)
- adaptación al ambiente (art. 138.b)
- normas fiscales sobre transmisiones (art. 159.4)
- efectos sobre derecho y cargas de la reparcelación (arts. 168, 169, 170.1)

## MEMORIA GENERAL

-expropiaciones (arts. 210.1, 211.3, 213, 214, 222, 224)  
 -el derecho de superficie (arts. 287.2 y 3, 288.2 y 3, 289)  
 -el régimen jurídico de las peticiones, actos, acuerdos, acciones y recursos (procedimiento administrativo común: Título IX del TRLS 92); arts. 299 al 306  
 -materia del Registro de la Propiedad: Capítulo III del Título IX TRLS 92; arts. 307 al 310.

- El artículo 4 de la Ley 7/1.997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, relativo a los órganos competentes para la aprobación de planeamiento de desarrollo, en cuanto modificación de la Ley de Bases del Régimen Local.
- El artículo 138 TRLS.76, que regula el procedimiento de tasación conjunta. La STS de 25.6.97 anuló el art. 219 TRLS.92, por regulación excesiva al elevar de rango el art. 202 RGU. Éste tenía su base en el art. 138 TRLS.76, y puede considerarse vigente al no estar derogado ni ser incompatible.

2º Por el Derecho Autonómico de rango de ley formal, que se contiene en la Ley Andaluza 1/97 de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación.

La Ley 1/97 es la respuesta del legislador andaluz a la situación originada por la STC 61/1.997 de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales una gran parte de los preceptos del Texto Refundido de 1.992 aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de junio.

Así, la Ley 1/97 nació con la voluntad de cubrir de forma inmediata los vacíos normativos provocados en el sistema urbanístico ideado por la Ley de Reforma Urbanística 8/90, por la declaración de inconstitucionalidad. Por este motivo, la Ley Andaluza 1/97, en una operación de economía legislativa formal y no innovativa, rehabilitó como derecho propio andaluz, el contenido de los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/92, declarados nulos por la STC 61/97. En efecto, el Artículo Único de la Ley Andaluza 1/97, establece:

"Se aprueba como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al objeto de completar el régimen urbanístico de los artículos y disposiciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio de 1.992 ... declarados nulos como Derecho Estatal, siguientes: ...".

De esta forma, la Ley Andaluza realizó una remisión de carácter recepticia a los preceptos anulados por la STC 61/1.997 del TRLS 92. Pero lo realmente importante es que la Ley 1/97, al asumir el contenido de estas disposiciones del TRLS 92, provoca el efecto de otorgarle la naturaleza de derecho propio andaluz, perdiendo su vínculo originario de derecho estatal. De esta manera, además, pierde el carácter de Decreto Legislativo, reforzado así su posición jurídica al no poder ser objeto de recurso contencioso-administrativo.

A esta normativa hay que añadir, como derecho urbanístico propio, el contenido de la Ley de Ordenación del Territorio, que incide de forma especial en el sistema de planificación territorial y urbanístico. (Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la CC.AA. Andaluza).

3º Por el Derecho Autonómico de rango reglamentario. Éste viene constituido básicamente por el Decreto 77/1.994 de 5 de abril, "por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta

de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye".

Este Decreto tiene como objeto la determinación de los órganos en el seno de la Administración de la Junta de Andalucía, a los que se les atribuye el ejercicio de la competencia en materia urbanística, la determinación de los medios oficiales de publicación, y arbitra una posibilidad de delegación del ejercicio de la competencia que corresponde a la Administración Autonómica a favor de los Ayuntamientos.

4º Por el Derecho Estatal de rango reglamentario vigente y aprobado con anterioridad a la constitución de la Junta de Andalucía, integrado por los preceptos contenidos en los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, que no contradigan a las disposiciones anteriormente citadas.

Los Reglamentos de desarrollo del TRLS 76, fueron aprobados con anterioridad a la constitución de los órganos de poder de la Comunidad Autónoma Andaluza, y resultan un Derecho indisponible por el Estado, que permanece congelado hasta tanto sean sustituidos por las normas autonómicas reglamentarias que desarrollen la legislación urbanística.

5º Por el planeamiento urbanístico municipal.

### LA INCIDENCIA DE LA LEY 6/98 EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA Y EN EL PROCESO DE REVISIÓN DEL PGMO DE ALGECIRAS.-

Hasta el 4 de mayo de 1.998, el Ordenamiento Jurídico Urbanístico Andaluz resultaba claro por cuanto las distintas disposiciones normativas, aún cuando emanadas de órganos diferentes, configuraban un sistema urbanístico coherente y completo que respondían a una misma concepción: ésta era la implantada por la Ley 8/90, de tal forma que las quiebras originadas por la STC de 20 de marzo, fueron cubiertas por la Ley Andaluza 1/97, que venía a reintegrar la regulación completa del TRLS 92 en aquella parte de la misma declarada inconstitucional.

Pero desde el pasado 5 de mayo de 1.998 el Estado, en ejercicio de sus competencias, ha alterado el régimen jurídico de la propiedad del suelo y las valoraciones. Esta alteración tiene una doble incidencia:

- 1) Una inmediata, que supone la sustitución de la parte de la regulación urbanística hasta entonces vigente que corresponde al Estado, por esta nueva regulación que responde o parece responder a una idea diferente. En concreto, da por finalizado el sistema de adquisición gradual de facultades. Ahora, según la nueva ley estatal, el planeamiento da unos derechos que para poder ejercerlos exige el cumplimiento de unos deberes, a diferencia de la anterior regulación, que establecía la obligación de cumplir los deberes previamente para que naciera el derecho y su patrimonialización y en caso de incumplimiento provocaba la pérdida de alguna facultad adquirida como sanción.
- 2) Otra mediata, que es la incidencia o los efectos de esta nueva regulación estatal sobre el ámbito competencial de la CC.AA., sobre el Derecho Urbanístico Autonómico.

## MEMORIA GENERAL

Es el estudio de esta segunda incidencia, la que más dificultades entraña; y tiene como objeto el análisis de los efectos de la Disposición Derogatoria Única, y en concreto del apartado 3 del mismo: qué preceptos legales vigentes al día 4 de mayo se oponen o resultan incompatibles con lo previsto en la Ley 6/98.

Para realizar esta operación de control de incompatibilidad para determinar los efectos derogatorios, no bastará con una simple confrontación directa de las normas enjuiciadas con lo preceptuado por la Ley 6/98, sino que tendremos que hacerlo teniendo presentes los siguientes criterios interpretativos:

- 1) El del respeto de la distribución competencial, porque aún cuando el artículo 149.3 CE, establece una cláusula de prevalencia de las normas del Estado en caso de conflicto sobre las de las CC.AA., en todo lo que no está atribuido a la exclusiva competencia de éstas, hay que recordar que dicha cláusula entrará en juego allí donde fracase la interpretación de atribución de las respectivas competencias. A este respecto, la STC 61/97 debe servir de guía para establecer en qué caso las distintas normas de la Ley 6/98 se encuentran dentro de la competencia propia del Estado, y en consecuencia, en caso de incompatibilidades, prevalecen sobre las autonómicas, aún en el supuesto de que éstas hayan sido dictadas en el ejercicio de sus competencias, pues al concurrir ambas normas y entrar en conflicto, entra en juego la cláusula de prevalencia o preferencia de la norma estatal; de otra forma, si la norma estatal invade competencias propias y exclusivas de la CC.AA., en este punto los efectos derogatorios de la Ley 6/98 no se desplegarán, y prevalecerá la norma autonómica. Aún reconociendo las dificultades de esta labor porque las líneas divisorias de la distribución competencial no son claras, no por ello debemos renunciar a realizar este análisis.
- 2) El principio de eficacia del Ordenamiento Jurídico Urbanístico, que debe ser entendido, aún formado por normas de distinto carácter y origen, como completo y único en su aplicación, de donde resultará la búsqueda de interpretaciones conciliadoras para evitar la desaparición del Ordenamiento de algunas de sus normas esenciales que provoque la inaplicabilidad de todo el sistema. Así resultará necesario agotar la labor interpretativa, que sin desnaturalizar la voluntad del legislador, facilite la subsistencia de una norma necesaria para contar con un sistema acabado y completo que permita la aprobación y ejecución normal del planeamiento.

Conjuntamente con estos criterios interpretativos, habrá que tener siempre presente que la Ley Estatal, al menos en su regulación sustancial, que es la relativa al establecimiento del régimen jurídico de la propiedad, es una ley principal o de carácter básico, en cuyo seno caben soluciones definitivas divergentes en cada CC.AA.

Por todo ello, cabe adelantar que en la Comunidad Autónoma Andaluza hay en la actualidad un concreto y acabado régimen jurídico urbanístico, que no ha cambiado sustancialmente con motivo de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/98. Esta circunstancia hace que los principios formulados por el Ayuntamiento de Algeciras en el Documento de Criterios y Objetivos de la Revisión del Plan General y en el del Preavance sigan siendo válidos.

En primer lugar, porque la Ley 6/98 mantiene los principios básicos de nuestro Derecho Urbanístico, y que han venido rigiéndolo desde la Ley de 1.956 hasta la Ley 8/1.990. Estos principios son:

- 1º La primacía del planeamiento, en cuanto potestad pública, sobre la decisión individual de los propietarios en la adopción de decisiones sobre la utilización del suelo (art. 2.1 Ley 6/98).

- 2º La definición del contenido normal de la propiedad por los planes (de acuerdo con las leyes), por lo que la ordenación no confiere, en general, derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos (art. 2.2 Ley 6/98).
- 3º El reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística (art. 5 Ley 6/98).

La continuidad de estos principios básicos, en gran medida elevados a categoría de principios rectores por nuestra Constitución, supone una garantía para la pervenencia y validez con carácter general, del ejercicio de la potestad legislativa realizada por el Parlamento Andaluz en su Ley 1/97.

De esta forma, la concreción del régimen jurídico urbanístico realizada por la Ley 1/97 en la Comunidad Autónoma Andaluza, se apoyó en unos principios básicos urbanísticos que continúan rigiendo tras la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/98.

Y en segundo lugar, porque la Ley 6/98 es una ley principal que no formula, porque no está habilitada para ello, un régimen urbanístico completo, ni tan siquiera de aquella parte más sustancial con incidencia en el urbanismo, como es la definición de los derechos y deberes de los propietarios, tal como se constata el reconocimiento del carácter de legislación básica que la Disposición Final Única de la Ley Estatal establece para los artículos del 1 al 20. Así, resulta significativo la apelación que la Ley Estatal 6/98 realiza continuamente a otras leyes, para incidir en aspectos tan trascendentes como las facultades y deberes (art. 2.1: "Leyes"), indemnizaciones (art. 2.2: "Leyes"), participación en plusvalías (art. 3: "... y las demás -leyes- que sean de aplicación"), y reparto equitativo de beneficios y cargas ("Las Leyes ...") (art. 5).

Esta continua apelación a otras leyes para regular aspectos en estas materias, es un dato relevante de que la Ley Estatal no es una ley completa, y que cada CC.AA. puede modular y concretar en su ámbito territorial el régimen jurídico urbanístico, incluso lo relativo a la definición última de derechos, deberes, participación en plusvalías, y régimen indemnizatorio.

Pues bien, en gran medida, el régimen jurídico urbanístico concreto y acabado bajo cuya vigencia comenzó a formularse y a tramitarse la presente Revisión del P.G.M.O. de Algeciras, continúa en vigor y únicamente tendrá que producirse algunas variaciones puntuales en las estrategias de gestión inicialmente previstas para la consecución de los objetivos establecidos en los primeros documentos del nuevo Plan. Estas variaciones (que afectan sobre todo a una reducción parcial de los instrumentos de recuperación de plusvalías) no tienen repercusión alguna desde el punto de vista de la tramitación del nuevo Plan, sin que sea preciso retrotraer el expediente administrativo. No sólo ya por no afectar a los aspectos sustanciales (los relativos a los objetivos de la ordenación) sino porque además el primer acuerdo verdaderamente sustantivo y con trascendencia jurídica en la tramitación del nuevo planeamiento general lo constituye el de aprobación del Avance, pues los acuerdos precedentes (los relativos al Documento de Criterios y Objetivos y al Documento de Preavance) no son exigidos como necesarios por la normativa vigente.

### La incidencia de la nueva ley estatal en los criterios de clasificación de la Revisión

Por aplicación de la doctrina establecida en la STC de 20 de marzo de 1.997, la regulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico corresponde a las Comunidades Autónomas.

## MEMORIA GENERAL

Así, el FJ 25 manifiesta: "... la competencia en materia de urbanismo pertenece sustancialmente a las Comunidades Autónomas, sin que en este supuesto pueda el Estado invocar título competencial alguno que le permita determinar qué instrumentos de planeamiento han de formular los Ayuntamientos."

Por tanto, en materia de planeamiento es la regulación establecida por el legislador andaluz tanto en la Ley 1/97 como en la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio, la aplicable en la actualidad en el ámbito de la CC.AA. y en la que debe encuadrarse la presente Revisión del P.G.M.O. de Algeciras.

La única legitimación que según la STC de 20 de marzo de 1.997 tiene el Estado para incidir en esta materia, es derivada de la necesidad de establecer la clasificación de suelo como premisa para regular los deberes y derechos de los propietarios. Ahora bien, en el establecimiento de las distintas clases de suelo, no puede irse prácticamente más allá de su mera enumeración, puesto que la STC señala que no puede implicar la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno (FJ 15.b).

No obstante lo anterior, de una primera lectura de la Ley 6/98 parece que la misma se extralimita de sus facultades, intentando restringir la capacidad de formulación por parte de la CC.AA. y del municipio, de su modelo de ordenación urbanística mediante la predeterminación de la clasificación de suelo.

Así, esta predeterminación se configura por la Ley 6/98 en los siguientes términos:

- 1º Reafirmando el carácter reglado de la clasificación de suelo urbano.
- 2º El establecimiento, también reglado, del suelo no urbanizable.
- 3º Y por exclusión, lograr también reglar la clasificación del suelo urbanizable; así con carácter residual será urbanizable todo el suelo que no quede incluido en las clases de urbano y no urbanizable (art. 10).

En función de estas tres clasificaciones o categorías de suelo, la ley estatal vincula un estatuto de la propiedad inmobiliaria distinto para cada uno de ellos.

Según la Disposición Transitoria Primera, el régimen urbanístico del suelo establecida en dicha ley, "sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística", será de aplicación inmediata desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento.

No obstante establecerse esta aplicabilidad inmediata del nuevo régimen urbanístico del suelo, la ley estatal 6/1.998 no impone una adaptación inmediata del planeamiento vigente a los nuevos criterios de clasificación, sino que estos nuevos criterios se incorporarán al planeamiento general cuando se proceda a su revisión (Disposición Transitoria Segunda).

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 6/98 posibilita que el planeamiento general en tramitación a su entrada en vigor continúe tramitándose "sin adaptar sus clasificaciones de suelo a la misma". Esta disposición sólo es aplicable a los instrumentos de planeamiento general o su revisión, "en cuya tramitación haya recaído acuerdo de aprobación inicial".

Por tanto, la presente Revisión del PGMO de Algeciras no estaría ampara por la Disposición Transitoria Tercera porque en su tramitación aún no ha recaído acuerdo de aprobación inicial, y por ello, estaría obligada a adaptar la clasificación del suelo a lo dispuesto en la Ley 6/98 (Disposición Transitoria Segunda)

Sin embargo, la adaptación que la presente Revisión debe realizar a los criterios de clasificación de la Ley 6/98 no supone en realidad cambios sustanciales sobre los criterios de clasificación vigentes en la Comunidad Autónoma Andaluza con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley estatal..

Así, la voluntad inicial del legislador estatal de establecer nuevos criterios de clasificación del suelo con carácter reglado, se ve matizada en el propio texto legal. El artículo 7 de la Ley 6/98, manifiesta que la clasificación que establece lo es a los "efectos de la presente Ley", y que la clasificación es de urbano, urbanizable y no urbanizable "o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística".

De donde se deduce, que la legislación autonómica puede apartarse de la clasificación en realidad realizada por la Ley 6/98, pues ésta la efectúa a los solos efectos instrumentales de atribuir un régimen jurídico de la propiedad diferente para cada una de las categorías.

El ejercicio legítimo de esta potestad autonómica de modificar estas categorías, únicamente se encuentra limitado por la exigencia de tener que guardar una equivalencia con las categorías estatales.

Por este motivo, hay que entender que la Comunidad Autónoma Andaluza puede, en el futuro apartarse de las categorías de suelo establecidas en la Ley Estatal y ratificar, por ejemplo, las categorías de suelo establecidas en la actualidad en el planeamiento vigente, como Derecho Autonómico propio y exigir las en la revisión futura de los planes generales o bien establecer otras categorías siempre que guarden equivalencia.

El problema se plantea a la hora de determinar la vigencia de la regulación actual contenida en el Derecho Autonómico Andaluz (Ley 1/97), sobre la clasificación de suelo urbano (art. 10 TRLS 92 en cuanto norma autonómica), y suelo urbanizable (art. 11 TRLS 92). ¿Es compatible esta regulación autonómica actual con la regulación básica estatal de la Ley 6/98?

En cuanto al suelo urbano, la actual regulación autonómica no es sólo compatible sino complemento necesario de la Ley Estatal. Así, la definición de la clasificación de suelo urbano que realiza la Ley Estatal (art. 8), necesita para su aplicabilidad, del complemento de la legislación autonómica que concreta en último extremo la forma y características de los elementos de infraestructuras y del nivel y forma de consolidación de la edificación (art. 8, apdo. a.); y por ello, el art. 10 del TRLS 92, en cuanto legislación autonómica, resulta plenamente aplicable en la actualidad, y no sólo con carácter transitorio.

De esta forma la presente Revisión del PGMO de Algeciras debe establecer su clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la regulación autonómica contenida en el Art. 10 del TRLS de 1.992, en virtud del Artículo Único de la Ley Andaluza 1/97. Así para merecer la clasificación de suelo urbano los terrenos deben tener los servicios definidos en la ley andaluza con "las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir"; o bien, mereceran esta clasificación si tienen "su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca".

De igual forma ocurre con el art. 11 TRLS 92, en cuanto norma autonómica, que diferencia entre SUP y SUNP. Estas dos subespecies dentro de la categoría de suelo urbanizable, responden al esquema de la Ley Estatal, quien en su art. 16, distingue entre un suelo urbanizable sectorizado con una ordenación básica que es posible desarrollarlo de forma inmediata, y otro suelo urbanizable sin sectorizar y sin determinaciones básicas, que precisa de una previa definición de criterios y previsiones urbanísticas para poder presentarse al planeamiento de desarrollo.



## MEMORIA GENERAL

Esta regulación autonómica relativa a la diferenciación dentro del suelo urbanizable del programado y del no programado, continúa vigente no como consecuencia de las Disposiciones Transitorias de la Ley 6/98, sino por ser la regulación detallada y completa del suelo urbanizable establecida por el legislador autonómico que no resulta incompatible con la legislación básica de la Ley Estatal.

El artículo 12 TRLS.92, relativo a la clasificación de no urbanizable, en cuanto norma autonómica resulta compatible si bien habrá que entenderla completada o mejor interpretada en el sentido establecido en el art. 9.2 de la Ley Estatal. De esta forma en suelo no urbanizable estarán incluidos los terrenos que por sus especiales valores precisen de una protección así como aquellos que el Plan considere inadecuados para un desarrollo urbano.

La determinación del suelo no urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, pero existe un margen de discrecionalidad que no de arbitrariedad que se reconoce al planificador para incluir en suelo no urbanizable aquellos terrenos "que considere inadecuados para un desarrollo urbano" (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenece al planificador realizar esta consideración, lo que le permitirá plasmar su propia política urbanística; negar este margen de apreciación supondría realizar una interpretación contraria a la doctrina del Tribunal Constitucional que imposibilita al legislador estatal prefigurar el modelo urbanísticos desde la definición de las categorías de suelo.

Esta consideración que corresponde realizar al planificador para excluir del proceso urbanizador a terrenos aun cuando no exista en ellos elementos precisados de especial protección, podrá ser objeto de control jurisdiccional, pero como podía serlo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/98, en virtud del principio constitucional de prohibición de la arbitrariedad de los poderes públicos, que exige la necesidad de motivar las decisiones de planeamiento. En este sentido será preciso justificar en la Memoria del Plan General las razones de las decisiones que se adopten, sin que ello signifique tener que justificar de forma individualizada las determinaciones de cada parcela que quedasen excluidas del proceso urbanizador, bastando la justificación general del modelo de desarrollo urbano adoptado.

En conclusión, la Ley 6/98 no recoge el propósito inicial del Proyecto de Ley de clasificar como no urbanizable exclusivamente el de especial protección, siendo el resto urbanizable. La regulación de la Ley 6/98 admite la discrecionalidad del planificador para clasificar como no urbanizable unos terrenos simplemente por considerar conveniente para su modelo de Ciudad, limitar el crecimiento en una dirección, aún cuando no existan valores que proteger.

### **El régimen jurídico de los propietarios del suelo clasificado como urbano por la Revisión del PGMO de Algeciras**

La Ley Estatal 6/98 establece para los propietarios del suelo urbano dos regímenes distintos en función del nivel de consolidación de la urbanización. La diferencia entre ambos regímenes es tal, que para el caso del suelo no consolidado por la urbanización, el régimen jurídico de derechos y deberes está más próximo al del suelo urbanizable que al del urbano consolidado.

Así, para determinar la procedencia de aplicación de un régimen u otro habrá que estar al caso concreto y evaluar la existencia o no del nivel de consolidación de la urbanización. La Ley estatal no concreta qué se debe entender por consolidación por la urbanización, configurándolo como un concepto jurídico indeterminado. El umbral de este nivel que determina la aplicación de un régimen u otro parece situarse por debajo de la condición de solar pero por encima del nivel de urbanización

preciso para merecer la clasificación de suelo urbano. En definitiva, se debe estar a la situación concreta y corresponderá a la Revisión del PGMO evaluar la concurrencia en cada caso del grado de consolidación de la urbanización para determinar la aplicación de un régimen u otro.

Es evidente, que la constatación de un grado de consolidación deficiente en un área exigirá la delimitación de una unidad de ejecución para que en su seno puedan cumplimentarse los deberes de cesión y redistribución de beneficios y cargas.

### **A) El Régimen Jurídico de los Propietarios del Suelo Urbano Consolidado:**

En el marco de la nueva Ley Estatal 6/98, del Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización, únicamente cuentan con dos deberes expresos para ejercitar los derechos que la Ley les confiere.

La configuración de estos deberes no es tampoco absoluta, sino que su exigibilidad es eventual o condicional. Así, estos deberes son, según el art. 14.1 de la Ley Estatal:

1.El de completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, si aún no tuvieran esta condición.

2.El de edificar en plazo, si se encuentran en ámbitos en los que el Plan establezca esta determinación.

Puede decirse que la Ley Estatal aún en el caso del suelo urbano consolidado por la urbanización, establece dos subregímenes diferentes en función de si la parcela merece la condición de solar o no. Así, si merece la condición de solar, el propietario de la parcela no está obligado a cumplimentar ningún deber vinculado al proceso de urbanización, sino sólo eventualmente los concernientes al proceso edificatorio (deber de edificación y conservación del solar en condiciones de salubridad y ornato).

En cambio, si no merece la condición de solar, el propietario de la parcela debe completar la urbanización para que alcance esta condición.

A este respecto, resulta conveniente clarificar que de conformidad con lo dispuesto en el art. 14 TRLS.92, vigente por aplicación de la Ley 1/97, corresponde al planeamiento establecer en cada caso las normas mínimas de urbanización para considerar que una parcela merece la condición de solar, y subsidiariamente, en caso de ausencia de determinaciones concretas del Plan, establece la norma autonómica unas previsiones técnicas de urbanización mínimas exigibles.

A este respecto, nada impide que el Plan General pueda elevar las exigencias establecidas por norma autonómica con carácter de mínimo para que una parcela merezca la condición de solar.

Nada dice la Ley sobre el resto de deberes que el anterior art. 20 del TRLS, hoy derogado, establecía como deberes legales para todos los propietarios de terrenos llamados a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, sin distinción entre suelo urbano -consolidado o no- y urbanizable. En concreto, desaparecen para el propietario del suelo urbano consolidado por la urbanización la referencia de cumplimentar el deber de cesión y el de equidistribución.

## MEMORIA GENERAL

Esta omisión de estos deberes básicos contrasta con la regulación de obligaciones que la misma Ley 6/98 realiza con respecto a los propietarios de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada. Así, para éstos se establecen expresamente en el art. 14.2 los deberes de cesión y equidistribución.

Esta diferente regulación en la definición de deberes para los propietarios del suelo urbano en función del grado de consolidación de la urbanización, permite concluir que tras la entrada en vigor de la Ley 6/98, los propietarios del suelo urbano consolidado por la urbanización no están obligados a ceder los terrenos calificados por el planeamiento como dotaciones locales ni comprar excesos de aprovechamientos urbanísticos a la Administración pertenecientes en origen a ésta mediante las T.A.U., tal como resultaba obligado en el Ordenamiento Jurídico vigente con anterioridad.

A esta conclusión parece conducir igualmente la regulación que establece el art. 28.3 de la misma Ley, relativo a la valoración en suelo urbano consolidado por la urbanización que se determina "por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto", del valor básico de repercusión; de donde se desprende que la valoración debe incorporar el aprovechamiento real que establezca el Plan para la parcela en concreto, a diferencia de la valoración del suelo urbano sin urbanización consolidada que se realiza por "aplicación del aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido".

En otras palabras, en la nueva regulación de la Ley 6/98, el propietario del suelo urbano consolidado hace suyo todo el aprovechamiento atribuido por el Plan a su parcela, sin tener que ceder suelo para dotaciones locales ni adquirir aprovechamientos pertenecientes a la Administración.

De esta forma, la Ley 6/98 niega a la Administración Urbanística el derecho a la recuperación de las plusvalías generadas por la acción planificadora en suelo urbano consolidado.

Dicho lo anterior, y sin perjuicio de las críticas negativas que para la gestión urbanística municipal representa esta nueva regulación de deberes, así como de las dudas de constitucionalidad de la misma por infracción del art. 47 de la Constitución, cabrían plantearse las posibilidades que existen de reconstruir con el actual Ordenamiento Jurídico aplicable en la Comunidad Autónoma Andaluza, un sistema de T.A.U. idéntico o similar al sancionado jurisdiccionalmente como admisible bajo la vigencia del TRLS 76, y puesto en práctica por algunos Planes Generales.

En principio, en el actual Ordenamiento Jurídico existen normas idénticas o similares que sirvieron de base para sostener el sistema de TAU ideado por García Bellido durante la vigencia del TRLS de 1.976, esto es, la posibilidad de delimitar unidades de ejecución discontinua y de reparcelación voluntaria. No obstante, su establecimiento deberá ser operado desde el planeamiento general, definiendo cuál sería el aprovechamiento tipo histórico, y sin que en esta determinación se incorporen los terrenos que el Plan los califique como de uso y dominio público.

Bajo el nuevo régimen jurídico urbanístico del derecho de propiedad establecido por la Ley 6/98, no son exigibles al propietario del suelo urbano consolidado por la urbanización los deberes de entregar a la Administración el suelo correspondiente al aprovechamiento ni el de cesión de terrenos u obtención gratuita de dotaciones. El establecimiento de un sistema de TAU en suelo urbano consolidado similar al surgido bajo la vigencia del TRLS 76, exigiría un nuevo sistema de cálculo del aprovechamiento de referencia, expresivo de un aprovechamiento urbanístico máximo sin

obligaciones urbanísticas de cesión, y otro superior, alcanzable voluntariamente asumiendo por ello obligaciones para adquirir dotaciones públicas que objetivamente demandaría la mayor edificabilidad susceptible de materializarse de forma opcional por el propietario.

### B) El Régimen Jurídico de los propietarios del Suelo Urbano no Consolidado

En cuanto al suelo urbano que carezca de urbanización consolidada, la nueva regulación establece pequeñas diferencias con la hasta ahora vigente:

1º De una parte, reduce el aprovechamiento que corresponde a la Administración, que queda establecido en un máximo del 10%. El legislador estatal faculta a la Comunidad Autónoma para que pueda reducir este porcentaje, y también para que pueda reducir la participación de la Administración en las cargas de urbanización que corresponda a su aprovechamiento.

2º De otra parte, amplía los suelos de uso público de cesión obligatoria y gratuita a los calificados de sistema general que el Plan General, en su caso, incluya en el ámbito "correspondiente", a los efectos de su gestión.

Resulta significativo que así como la reducción del aprovechamiento de la Administración (el 10%) sea de inmediata aplicación, en cambio las ventajas que proporciona la Ley, desde la vertiente pública, se hagan depender de un acto posterior: bien de la CC.AA. mediante su actividad legislativa (que proceda a disminuir la participación de la Administración en los costes urbanísticos), bien de la alteración del planeamiento general, para que proceda a incluir en los ámbitos de desarrollo o de gestión del S.U. no consolidado, los Sistemas Generales.

Una cuestión importante se plantea con la nueva regulación de los derechos y deberes de los propietarios del S.U. no consolidado. Esta cuestión se plantea ante las dudas que presenta su omisión.

Así, puede preguntarse, ¿los propietarios sólo ceden el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito?, o en otras palabras, ¿tienen los propietarios derecho al 90% del aprovechamiento real de su ámbito?. A este respecto cabe recordar que en el régimen jurídico hasta ahora vigente, los propietarios del S.U. no consolidado tenían derecho a patrimonializar el 85%, no del Aprovechamiento Real, sino del Tipo del A.R., debiendo en consecuencia ceder el 15% más el exceso sobre el A.T.

La omisión de la nueva Ley tanto al A.T. del Área de Reparto como de la obligación de ceder el exceso sobre dicho A.T., plantea las dudas sobre la vigencia de esta obligación.

Para responder a esta pregunta, hay que hacer unas previas consideraciones:

Recordar que la Ley 6/98 no es una ley urbanística completa. Las competencias en materia de urbanismo están atribuidas a las CC.AA., y lo están de forma exclusiva y no compartida. El Estado ostenta algunos títulos que le permiten condicionar la política urbanística, pero estos títulos no son los relativos a la regulación básica del urbanismo.

El principal título competencial en manos del Estado que le permiten incidir en la competencia urbanística autonómica, es la regulación de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana para garantizar la igualdad; si bien la mejor forma de ejercer esta competencia por parte

## MEMORIA GENERAL

del Estado, para no menoscabar la competencia urbanística de las CC.AA. y también para no menoscabar la competencia de las CC.AA. para dictar normas sobre la propiedad urbana (Fundamento Jurídico 10 STC), es que el Estado ejerza sus competencias a través de principios o reglas generales que sirvan para garantizar la igualdad en las posiciones jurídicas fundamentales. Esto significa que muchos de los silencios o indeterminaciones de la nueva Ley Estatal son obligados, a riesgo de incurrir en inconstitucionalidad por invasión competencial. Por ello, la ausencia de determinados pronunciamientos en la Ley 6/98 no cabe entenderla, en muchos casos, como prohibiciones, sino como incapacidad del legislador estatal para realizarlos por corresponder al autonómico.

Así, la STC 61/97, había declarado que el A.T. y el A.R. son instrumentos o medios urbanísticos típicos estrechamente vinculados al planeamiento y a la gestión urbanística, no correspondiendo al Estado su regulación sino a la competencia autonómica.

Por ello, la ausencia en la regulación estatal de la referencia al A.T. o al A.R., no significa que en S.U. no consolidado éstas han dejado de existir en el Ordenamiento Jurídico aplicable en la CC.AA. Andaluza. Así, la actual normativa autonómica competente para definir los ámbitos de actuación y de gestión, establece la delimitación de un Área de Reparto como ámbito de referencia para determinar tanto los derechos de los particulares como de la Administración.

La regulación establecida en el Derecho Autonómico Andaluz con anterioridad a la Ley 6/98 sobre A.R. y A.T. en S.U. no consolidado, continúa vigente, por ser competente para ello y por no resultar incompatible como la Ley Estatal. Así:

- 1) El Art. 14.2.c) de la Ley 6/98, al referir el 10% lo hace del "correspondiente ámbito", sin definir cuál es éste, por corresponder esta decisión al legislador autonómico. Sin embargo, de la Ley 6/98 parece deducirse que hay un ámbito de desarrollo en el que se ceden los terrenos de uso público de carácter local, y otro ámbito correspondiente de gestión para cesión de terrenos de sistemas generales. El apartado c), al hacer referencia al 10%, parece que está pensando en el ámbito de "gestión" correspondiente, y no en el de desarrollo.
- 2) La existencia de unos instrumentos urbanísticos de la naturaleza del A.R. y del A.T., es una exigencia propia del sistema urbanístico, incluso de la propia Ley 6/98. Esta argumentación deriva del establecimiento del deber de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, establecido en el apartado d) del art. 14.2 de dicha Ley Estatal, así como del establecimiento del deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (apdo. b) del mismo precepto).

Así, la actual regulación autonómica exige el establecimiento de un A.T. del A.R. que define el aprovechamiento medio de un ámbito físico a efectos de gestión urbanística, y determina el contenido del derecho de los propietarios y el derecho a la recuperación de plusvalías de la Administración. El establecimiento de este Aprovechamiento Tipo y la determinación del Área de Reparto en lo que respecta al suelo urbano no consolidado por la urbanización es obligado para los nuevos Planes Generales. El derecho de la Administración en concepto de devolución de plusvalías se encuentra limitado al 10%, pero un propietario incluido en este ámbito de gestión no puede patrimonializar el 90% de todo el Aprovechamiento real atribuido por el Plan a sus terrenos, sino que un elemental principio de solidaridad, exige que ese aprovechamiento también se destine a compensar a otros propietarios que tengan una parcela en un aprovechamiento real nulo o inferior al 90% del A.T. del A.R. En definitiva, la obligación de ceder el exceso sobre el A.T., no se trata en realidad de un derecho a favor de la

Administración, sino exigencia de respetar un derecho de otro propietario. La Administración, si lo recibe, es de forma instrumental o mediadora, en calidad de mera depositaria de unos aprovechamientos que están llamados a compensar a aquellos titulares de suelos de sistemas generales o con un aprovechamiento inferior al 90% del Tipo del ámbito de gestión. En definitiva, el actual A.T. del A.R. definido en la legislación autonómica, no configura en realidad un deber de los propietarios de cesión de aprovechamientos por encima del 10%, a favor de la Administración, sino que es un mecanismo que facilita el cumplimiento de otros dos deberes legales establecidos por la Ley 6/98:

- el de distribución de beneficios y cargas entre los propietarios
- el de cesión de los terrenos dotacionales locales o de sistemas generales

En conclusión, podemos decir que en la actualidad en el ámbito de la CC.AA. Andaluza, el conjunto de Deberes de los propietarios de suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de compensación o cooperación, es:

- a) Ceder los terrenos dotacionales de carácter local al servicio de la unidad de ejecución.
- b) La cesión de los sistemas generales incluidos en las Áreas de Reparto.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos aptos para la edificación para su incorporación al PMS, correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de Reparto (caso de PGMO adaptado). En caso de inadecuación de los usos de los terrenos de la unidad de ejecución con los fines del PMS, este derecho de la Administración podrá ser transmitido a los propietarios de la unidad de ejecución.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en el que se incluye también el deber de compensar con el aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de ejecución que exceda del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, a los propietarios de terrenos exteriores a la unidad, pero en la misma Área, destinados a dotaciones públicas o bien tengan un aprovechamiento inferior al 90% del A.T. del A.R.; si la Administración ha expropiado con anterioridad -estos terrenos-, tendrá derecho a integrarse en la unidad de ejecución; de igual forma se integrará en la unidad aún cuando no los hubiese expropiado, en cuyo caso estos excesos quedarán afectados a la adquisición de los terrenos con usos públicos.
- e) Costear la urbanización, y ejecutarla en el caso del sistema de compensación; en el sistema de cooperación, corresponde ejecutarla a la Administración.
- f) Edificar los solares en plazo.

Como es lógico, si el sistema es el de expropiación, los propietarios no tienen deberes urbanísticos, porque quedan excluidos del proceso urbanizador y edificatorio.

Por último, hay que volver a recordar que la delimitación de estas unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado por la urbanización puede realizarse de forma continua o discontinua. En cualquiera de ambos casos los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación del ámbito están obligados al cumplimiento de los deberes anteriormente descritos.

## MEMORIA GENERAL

### El régimen jurídico de los propietarios de terrenos que la Revisión clasifique como suelo urbanizable.

Éste viene establecido en los artículos 15-16-17-18 y 20 de la Ley 6/98 y se caracteriza por la definición de unos derechos y de unos deberes. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, se concreta en un poder o derecho a instar la aprobación del planeamiento de desarrollo. No obstante, el ejercicio de este derecho depende del grado de determinación que el planeamiento general establezca para el suelo urbanizable. Así, cuando el planeamiento general delimita sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo, se podrá ejercitar este derecho presentando el planeamiento de desarrollo.

Si no se dan estas condiciones, las CC.AA. a través de la legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenidos de la documentación necesaria para proceder a esa transformación.

Con esta regulación estatal básica completada con la actual normativa autonómica vigente que es la competente para regular las determinaciones que han de contener los instrumentos de planeamiento general, es no sólo posible sino necesario que los futuros planes generales distingan entre un suelo urbanizable programado y otro suelo urbanizable no programado.

La regulación autonómica vigente de las determinaciones que han de contener las distintas clases de planeamiento general, no resultan incompatible con la regulación básica contenida en la Ley Estatal, como hemos visto. Por ello la Revisión del PGMO de Algeciras deberá contener en las siguientes fases del mismo las determinaciones exigidas por el art.72 del TRLS 92 vigente por aplicación de la ley andaluza 1/97.

En cuando al desarrollo de los suelos que la Revisión clasifique como urbanizables, se hará de la misma forma que ha venido siendo la habitual hasta la fecha de entrada en vigor de la Ley Estatal.

En cuanto al S.U.P mediante la presentación del Plan Parcial, la única duda que se plantea es en cuanto a la posibilidad de anticipar el desarrollo de un sector previsto en el Programa en una anualidad posterior. Para evitar dudas será aconsejable que el Programa regule esta posibilidad indicando en qué circunstancias procedería la ejecución anticipada. De todas maneras, se deberá garantizar la ejecución de las conexiones exteriores a los sistemas generales y el reforzamiento de éstos si fuere preciso.

En cuanto al S.U.N.P que la Revisión así clasifique, para su desarrollo será preciso tramitar un P.A.U. Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98, el desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística. La referencia a la innecesidad del concurso constituye una grave invasión competencial que no estaría amparada por la cláusula de prevalencia del derecho estatal; a este respecto resulta revelador que un precepto de idéntico contenido, se incluía en la Ley Estatal /97 y se calificaba como de aplicación supletoria, reconocimiento expreso de que la competencia en esta materia estaba atribuida a la CC.AA. De igual forma hay que considerar que esta disposición transitoria no sería aplicable al nuevo S.U.N.P. clasificado por la presente Revisión por tratarse de una regulación transitoria para los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley estatal y éste no sería el caso de la Revisión del PGMO de Algeciras.

En cualquier caso, si no se quiere dictaminar la inaplicabilidad de este precepto, en ningún caso legitimaría a los particulares para la presentación directa del P.A.U., sino que tendrían que solicitar a la Administración que adoptase el acuerdo de formulación del P.A.U. (art. 217 R.G.U.), determinación

de su ámbito y establecimiento de las bases de planeamiento y gestión. La Administración siempre conservaría la facultad de establecer como sistema de actuación, el de expropiación.

Los deberes de los propietarios del suelo urbanizable programado en actuaciones a desarrollar por el sistema de compensación o cooperación, son los mismos que para los del suelo urbano no consolidado, incrementados con: el de costear y, en su caso, ejecutar, las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

Hay que aclarar que estos deberes son para el caso de que la Administración decidiera desarrollar la actuación bajo el sistema de compensación o cooperación, pues en el caso de que decida ejecutarla por el sistema de expropiación, estos deberes no serían exigibles, y para el caso de que seleccione un adjudicatario del sistema de expropiación mediante concurso, estos deberes tampoco serán los de aplicación, sino que el régimen jurídico de deberes serán los establecidos en las bases del concurso, pues en este caso no estaríamos en presencia de un propietario, sino de un concesionario (art. 184.1 TRLS.92 en cuanto legislación andaluza).

### Los sistemas de ejecución en la Revisión del PGMO de Algeciras

Las únicas dudas que pudieran plantearse sobre la incidencia de la Ley 6/98 sobre los sistemas de ejecución que la Revisión pueda determinar, lo representaría la vigencia en el actual Ordenamiento Jurídico Urbanístico aplicable en la CC.AA. Andaluza, del sistema de expropiación (art. 171 TRLS.92 en cuanto Derecho Autonómico).

A este respecto, cabe recordar que la STC 61/1.997, señala:

1. Que al Estado "no le incumbe determinar el instrumento, el procedimiento o la forma en que ha de llevarse a cabo la ejecución del planeamiento, cuestiones éstas que corresponden a la competencia urbanística autonómica" (apdo. b), Fundamento Jurídico de la STC).
2. Que la ejecución de planes de ordenación urbanística es una determinación que compete establecer al legislador autonómico, dado que "se inserta sin dificultad en el ámbito material del urbanismo" (apdo. a) del anterior Fundamento).
3. Que el Estado carece "de toda competencia para disciplinar las técnicas de ejecución urbanística", incluida la institución de la expropiación como sistema de actuación urbanística (apdo. a) Fundamento Jurídico 28).
4. Que al Estado le compete regular las condiciones básicas que garantice la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad urbana, no le legitima para prefigurar el modelo o sistema de ejecución urbanística (Fund. Jurídico 27.c).
5. Que la competencia para definir la causa expropiandi corresponde al titular de la competencia material, y en materia de ejecución, ésta corresponde a la CC.AA.

Por todo lo dicho, cabe concluir que el sistema de actuación por expropiación está vigente, y lo está con la regulación contenida en el Derecho Autonómico Andaluz esto es, en pie de igualdad con los otros dos sistemas (el de compensación o cooperación) (art. 148 TRLS.92 vigente por aplicación de la Ley Andaluza 1/97).

## MEMORIA GENERAL

Esta regulación es compatible con las determinaciones de la Ley Estatal, quien en el art. 4, en sus apartados 2 y 3, prevé supuestos de actuaciones urbanísticas públicas de gestión pública tanto urbanizadora como de política de suelo, estableciendo directrices para que en ellas promueva la participación de la iniciativa privada, aún cuando no ostente la condición de propietario.

Además de estas referencias genéricas, existe una referencia expresa del sistema de expropiación en la propia Ley 6/98. De donde se deduce que la propia Ley 6/98 reconoce expresamente su subsistencia, y por eso se ve obligada a regular para este caso un supuesto de reversión en el art. 40.4 de la misma.

En definitiva, la Revisión del Plan General de Algeciras podrá optar por determinar el sistema de actuación que en caso estime conveniente atendiendo a las circunstancias concurrentes, incluso podrá posponer esta determinación para un momento posterior.

### La programación en la Revisión

Tanto la necesidad de establecer una programación en los nuevos Planes Generales como la posibilidad de aplicar la expropiación por incumplimiento de la misma continúan siendo normas vigentes del Ordenamiento Jurídico Urbanístico aplicables en la actualidad en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Así, la Ley 6/98 en su art. 34, señala como causa expresa en uso de sus atribuciones de expropiación, el incumplimiento de la función social de la propiedad.

Esta habilitación para aplicar la expropiación, se hace de forma potestativa, tal como exigía la doctrina del T.C., quien señalaba que el Estado debía dejar margen al legislador autonómico para decidir qué medios de ejecución forzosa se deben emplear ante los incumplimientos de deberes.

En la actualidad, el legislador autonómico establece que en los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos (art. 42 TRLS 92, art. 207, art. 227), se aplicará la expropiación forzosa o la venta forzosa.

La pervivencia de la venta forzosa no representa duda alguna por ser un procedimiento de expropiación forzosa especial; se trata de un expediente de expropiación que incorpora la figura del beneficiario en el propio expediente. Cabe concluir que materialmente, en este punto siguen las cosas igual que con anterioridad a la Ley 6/98.

De otra parte, cabe señalar que los casos de incumplimiento de la función social que dan origen a la aplicación de la expropiación son (art. 206 TRLS 92 en cuanto Derecho Autonómico):

1º El incumplimiento del deber de edificar en suelo urbano y urbanizable, en los casos que así lo establezca el planeamiento (arts. 14.1, 14.2-apdo. f, y 18-apdo. 7, de la Ley 6/98).

Como quiera que la vigente legislación urbanística andaluza impone el establecimiento de esta determinación en los planes, puede señalarse que el deber de edificar en los plazos señalados en el planeamiento, es hoy exigible, y su incumplimiento es motivo para aplicar la expropiación forzosa; si el planeamiento no lo establece, el plazo es de un año (art. 30.2 TRLS 92 vigente por la Ley 1/97).

2º También continúa siendo causa para expropiar los incumplimientos de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización tanto en los casos de suelo urbano no

consolidado, como en el urbanizable. La deducción de esta conclusión no sólo deriva del Derecho Autonómico Andaluz, sino de la propia Ley 6/98, que prevé en el art. 40.5, un supuesto de reversión en el caso de que la Administración haya adquirido por expropiación, motivada por el incumplimiento de deberes vinculados al proceso de urbanización. Estos deberes no son otros que los previstos en el art. 14.2, apdo. a) al apdo. e), y en el art. 18, apdos. 1) a 6) de la Ley 6/98.

Es evidente que para determinar la existencia de un incumplimiento de estos deberes, se requiere el previo establecimiento de plazos para el cumplimiento de cada uno de ellos. Estos plazos, según la legislación urbanística andaluza, deben establecerse en el planeamiento (en el PGOU). Esta determinación del Derecho Autonómico Andaluz estableciendo una programación, resulta no sólo compatible con la Ley 6/98, sino que caso que no lo hiciese resultaría contraria al art. 47 de la Constitución, que establece un mandato de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, "directrices constitucionales éstas que quedarían desatendidas si la incorporación de los propietarios al proceso urbanizador y edificatorio quedase deferida a su libre y omnimoda decisión, desde una perspectiva temporal" (STC 61/97).

A este respecto, también de la Ley 6/98 se deduce la pervivencia de la programación a pesar de lo declarado en su Exposición de Motivos. En concreto, el artículo 41 de la Ley Estatal, para establecer el derecho a indemnización por alteración del planeamiento, se hace depender del transcurso de los plazos previstos para su ejecución.

La única diferencia con el sistema anterior es que la no incorporación del propietario al proceso urbanizador en los plazos establecidos, si bien puede ser causa de expropiación, no es de obligada aplicación por la Administración ni tiene naturaleza sancionadora, ni tan siquiera a efectos de valoración porque en la actual legislación básica el incumplimiento no supone pérdida de facultad urbanística.

Todas estas consideraciones obligan a incorporar en la Revisión del PGMU la programación de las principales determinaciones del mismo, estableciendo los plazos para el cumplimiento de los deberes vinculados al proceso urbanizador de los suelos clasificados como urbano y urbanizable programado.

### Plaza Alta



MEMORIA  
GENERAL

## 2.4.3 EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

## BASES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA DE 1990.

Aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 27 de Marzo de 1.990, pretenden ser un documento coherente e integrado de Ordenación Territorial a escala regional que coordine y sintetice la planificación sectorial realizada hasta el momento. Se articula como un "instrumento político en el que se definen los objetivos, las estrategias y las principales actuaciones necesarias para la consecución de un modelo territorial que propicie un desarrollo económico equilibrado y autosostenido a medio y largo plazo". Las propuestas principales de las Bases para Algeciras son:

- Base 1. Sistema de Ciudades: La propuesta de consolidación equilibrada de un Sistema de Ciudades establece, dentro de un límite de ámbito intermedio, a toda la Comarca del Campo de Gibraltar, encabezado por Algeciras como centro subregional. En este centro subregional se concentran las funciones intermedias de un área de influencia y servicios públicos y funciones administrativas de rango superior.
- Base 2. Dotaciones en centros urbanos: En torno a la Bahía de Algeciras se asienta una población de unos 200.000 habitantes, por lo que constituye una aglomeración urbana que debe ser equipada con unas dotaciones mínimas, que se consideran específicas para un centro subregional, tales como:
  - Residencia de seguridad social.
  - Centros universitarios.
  - Parque central de bomberos.
  - Gerencia de Urbanismo.
  - Centro de rendimiento deportivo.
  - Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- Base 3. Mejora de la accesibilidad. Se puede conectar Algeciras con Málaga a través de un gran eje de articulación de la región calificada de interés general del Estado. Su objeto es facilitar los accesos desde la aglomeración urbana y el Puerto Internacional de Algeciras, y desde la Costa del Sol occidental al interior de la región y al centro de la nación. Se prevé incluir en el sistema de grandes ejes viarios el tramo Algeciras-MedinaSidonia-Jerez de la Frontera, como complementario a la autopista Sevilla-Madrid, destinado a funcionar en el futuro como itinerario de alta velocidad para las conexiones Europa - África, ante la necesidad de potenciar la función portuaria de la Bahía de Algeciras y la perspectiva de la intensificación y mejora de las relaciones Europa - África, y de la posible construcción del enlace fijo sobre el Estrecho de Gibraltár.
- Base 4.- Mejora de la accesibilidad. Red Ferroviaria: Se detecta un incremento en el papel dominante del sistema urbano y productivo regional de los centros subregionales como Algeciras, sin que se haya ampliado su conexión. Se prevé la conexión Cádiz-Algeciras como indispensable para una mejor unión futura de Europa y África. Su ejecución no está condicionada a la conexión fija con África; internamente está justificada su construcción por la mejora sustancial de la accesibilidad que proporciona el centro subregional de Algeciras y a las instalaciones portuarias de la Bahía, que son las más importantes de la Comunidad según el volumen de mercancías movidas, y su mejor integración ferroviaria en el conjunto regional incrementaría sus funciones como centro distribuidor de gran parte de las exportaciones e importaciones andaluzas, sirviendo de forma óptima al tráfico de contenedores de toda la península.
- Base 5.- Mejora de la accesibilidad. Red carreteras: El objetivo principal es consolidar el modelo de articulación territorial propuesto y basado en el sistema de ciudades. Incide en la conexión autoviaría Bahía de Algeciras-Bahía de Cádiz a través de la campiña y su extensión hasta Málaga. Se propone que los nudos terminales se localicen en las grandes ciudades (capitales de provincia, Jerez y Algeciras).
- Base 6.- Mejora de la integración nacional e internacional: Justifica las mejoras en la red viaria y ferroviaria anteriores en un contexto nacional e internacional. Integra el sistema portuario en el marco europeo como puerto de interés internacional. La unidad de articulación con el exterior se complementa con la unión mediante el sistema de grandes ejes viarios de todos los centros subregionales del sistema de ciudades propuesto y de los nudos terminales de la red ferroviaria, aeroportuaria y de los puertos de interés general. Por otro lado, Algeciras está incorporada a la red internacional de gaseoductos, con una previsión de conexión a corto plazo. También está previsto que en una primera fase la futura red digital conecte entre sí Algeciras y Jerez, creando en cada núcleo un centro provincial de servicios integrados de telecomunicaciones, de segundo orden en el contexto regional, desde donde se difundirán al resto de la provincia los nuevos servicios.
- Base 7.- Zonificación de unidades productivas: La propuesta de zonificación según la intencionalidad económica sitúa a la Comarca del Campo de Gibraltar en la unidad homogénea de litoral, que viene definida por la organización de la actividad económica y del sistema urbano.
- Base 8.- Estrategias de desarrollo local: Se proponen las dotaciones mínimas de las infraestructuras económicas territoriales para los centros subregional es como Algeciras, tales como:
  - Oficinas metropolitanas de promoción económica para el desarrollo local.
  - Complejos agroalimentarios integrados para actividades industriales.
  - Mercados en origen tipo MERCO en actividades terciarias.
  - Universidades y Escuelas Técnicas para innovación, difusión y formación tecnológica.
  - Ciudad de transporte.
  - Palacio de congresos.
- Base 9.- Los recursos naturales: Se pretende la integración de los recursos naturales en el sistema productivo regional en sus aspectos: ambiental, económico, social y tecnológico; con este fin se delimitan ámbitos para la coordinación supramunicipal de los instrumentos urbanísticos y territoriales, entre los que figuran la Bahía de Algeciras. Algeciras es el centro subregional del ámbito de coordinación metropolitana para la gestión de los espacios naturales.
- Base 10.- Protección de recursos: La sierra de Aljibe tiene un papel estratégico como acumulador de las reservas hídricas, y sus previsiones se centran en la protección de la cuenca de cabecera y la lucha contra la contaminación.
- Base 11.- Mejora en la calidad de las aguas superficiales: Se prevé la redacción del Plan de Saneamiento Integral en la Bahía de Algeciras y Plan de Corrección de Vertidos Contaminantes de Algeciras. Para la mejora de la calidad del agua se actúa mejorando los sistemas de saneamiento y aumentando los equipos y las dotaciones de las depuradoras. El Plan de Saneamiento Integral de la Bahía de Algeciras garantiza la depuración del gran volumen de vertido. También está en marcha la iniciativa de corrección de los vertidos contaminantes de Algeciras.

## MEMORIA GENERAL

- Base 12.- Ordenación y protección de acuíferos: No tiene incidencia sobre Algeciras al no contar con aguas subterráneas significativas.
- Base 13.- El suelo como factor productivo y ambiental: El Término Municipal de Algeciras cuenta con las áreas caracterizadas por una masa forestal de matorral y pastizal por un lado, y alcornocal y encinar en el ámbito del Parque Natural por otro.
- Base 14.- Erosión del suelo: La Comarca del Campo de Gibraltar está incluida en el esquema de los procesos erosivos de máxima intensidad y gravedad, estableciéndose una estrategia de conservación de suelos en el marco de la política hidrológica forestal de protección de espacios naturales.
- Base 15.- Sistema de espacios naturales: En el catálogo de espacios naturales protegidos se encuentran las marismas del río Palmones como Paraje Natural con una superficie de 58 Ha., y el Parque Natural de los Alcornocales con 170.025 Hectáreas. Estos espacios naturales no son aptos para un uso recreativo intenso, por lo que sólo son posibles adecuaciones recreativas puntuales. Se remite a las Directrices del Litoral de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que establece los criterios generales para la ordenación, conservación y mantenimiento de las diferentes comunidades ambientales que componen el medio litoral. Algeciras figura casi en su totalidad como nivel de protección 1, que comprende aquellas zonas que por su alto valor científico, histórico o cultural, o por su elevada productividad biológica deben ser protegidas con el máximo rigor. El resto del término se cataloga como nivel de protección 2.

### PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS DEL ESTADO. 1.993 - 2.007

Documento aprobado en 1.993, conforma con el conjunto de las actuaciones propuestas una red intermodal de infraestructuras que permitirá satisfacer las exigencias de capacidad y calidad dentro del marco del Plan y que básicamente pretenden:

- Las actuaciones en carreteras potencian la relación transversal frente a la radialidad, prestando atención a la conservación y explotación del conjunto de la red.
- En la red ferroviaria se pretende consolidar una red moderna, que le permita la prestación de servicios competitivos con otros modos.
- En los sistemas portuarios y aeroportuarios se consolida su estructura territorial. Se proyecta resolver los condicionantes de capacidad existentes y optimizar las condiciones de explotación, procurando la especialización de los elementos más dinámicos del sistema.

#### Red Viaria.

Algeciras se comunica mediante el sistema de autovías del litoral mediterráneo. Se establece en el horizonte del 2.007 un itinerario de conexión con Cádiz por el litoral con una autovía /autopista propuesta y de conexión con Málaga.

#### Ferrocarril.

No se prevé ninguna intervención directa sobre la comarca que suponga una modificación sustancial con la situación actual.

#### Puerto.

Se consigna el puerto de Algeciras como de importancia por el volumen de mercancías que mueve, previendo unas actuaciones encaminadas a la conservación, mantenimiento y explotación, a la mejora de los accesos terrestres y a las básicas sobre las instalaciones portuarias.

#### Transporte combinado.

Se incorpora Algeciras a la red europea de transporte combinado, y el puerto de Algeciras como zona de actividad logística de 3º nivel. Se prevé la promoción de una zona de actividad logística ZAL de forma concertada con otras administraciones y agentes privados.

#### Transporte en el medio urbano.

Se prevén actuaciones en la red viaria y la integración del Puerto-Ciudad mediante la redacción del Plan Especial de Usos Portuarios.

### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA. BASES Y ESTRATEGIAS.

La Ley 1/94, de Ordenación del Territorio de Andalucía, establece la necesidad de elaborar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía como marco de referencia general para las actividades de planificación con incidencia territorial, así como para la acción pública en general.

La formulación del Plan se realiza mediante el Decreto 83/1995, de 28 de marzo.

El Decreto hace uso de la potestad de establecer una fase preparatoria, denominada Bases y Estrategias, y que por opción consiente son de carácter general, es decir, multisectorial y para el conjunto de la región, y que al corresponder su aprobación al Consejo de Gobierno se refuerza su operatividad como documento de referencia para otros procesos de planificación con incidencia en la ordenación del territorio.

Dichas Bases y Estrategias actualizarán las Bases para la Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobadas en Marzo 1990. Asimismo integrarán, en sus aspectos territoriales, los diferentes planes y programas estratégicos elaborados por los distintos departamentos de la Administración. Es intención del Decreto de formulación del Plan que a partir de la aprobación de las Bases y Estrategias, se elabore en el plazo de un año el documento definitivo del Plan, de acuerdo con los contenidos sustantivos y documentales establecidos.

Las cuestiones que propone como enfoque y el debate de los objetivos y las estrategias del Plan, son las siguientes:

- El papel de Andalucía en su espacio geográfico: la articulación e integración en la perspectiva de la Europa de las Regiones, y de su posición fronteriza con el mediterráneo sur.
- La cooperación entre la ordenación del territorio y la política económica regional.
- La distribución equilibrada de los equipamientos para garantizar el acceso a los servicios.
- La interrelación de la ordenación del territorio y el urbanismo a partir del reconocimiento de la identidad planificadora de escalas diferentes.
- La consideración de la planificación como un proceso continuo de gestión del territorio.

## MEMORIA GENERAL

A partir de estas referencias el Documento de Bases y Estrategias organiza su contenido de la siguiente forma:

1. El Diagnóstico, entendido como reconocimiento e interpretación de los procesos de transformación, oportunidades y debilidades de la organización del territorio andaluz.
2. La hipótesis de Modelo Territorial de Andalucía. cumplimiento a las condiciones establecidas en el art. 2 del decreto de Formulación.
3. Las Estrategias de Ordenación Territorial, como propuestas para la consecución de los objetivos del Modelo Territorial, y referidas básicamente a:
  - El Sistema de Ciudades de Andalucía.
  - El uso y la gestión del territorio y los recursos naturales.
  - Los Sistemas Territoriales Básicos.

### El modelo territorial propuesto

Los contenidos de estas Bases y Estrategias se expresan referido a un Modelo Territorial de Andalucía a partir de la interpretación y diagnóstico de la situación actual y de las tendencias previsibles para el futuro.

Este Modelo Territorial que se propone se hace en referencia a los objetivos globales que se definen para la política territorial de Andalucía, esto es: Vertebrar a la región andaluza y consolidarla como un espacio común desde el punto de vista político, social, económico y cultural.

El Modelo Territorial propuesto se apoya en los siguientes principios:

- A) La consideración de la diversidad natural y cultural de Andalucía.
- B) El uso sostenible de los recursos.
- C) La cooperación territorial.

Los elementos que se identifican como constitutivos de la estructura territorial de Andalucía son:

- Las estructuras que se deducen de la red de asentamientos de Andalucía. El resultado de todo ello es la formulación de una propuesta de organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales.
- El Esquema Básico de articulación Regional, en el que se expresan las vinculaciones que se establecen entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades, en una imagen global de integración regional.
- La zonificación de la región en Unidades Territoriales significativas desde el punto de vista económico y ecológico.

### Los objetivos de la Ordenación Territorial. Propuesta.

Los objetivos se desarrollan en relación a cinco ideas-fuerzas, a las que se confía o a las que se refieren todas las estrategias, y que derivan de la interrelación entre los componentes estructurales del Modelo Territorial propuesto y el diagnóstico territorial realizado.

Estas ideas-fuerzas son:

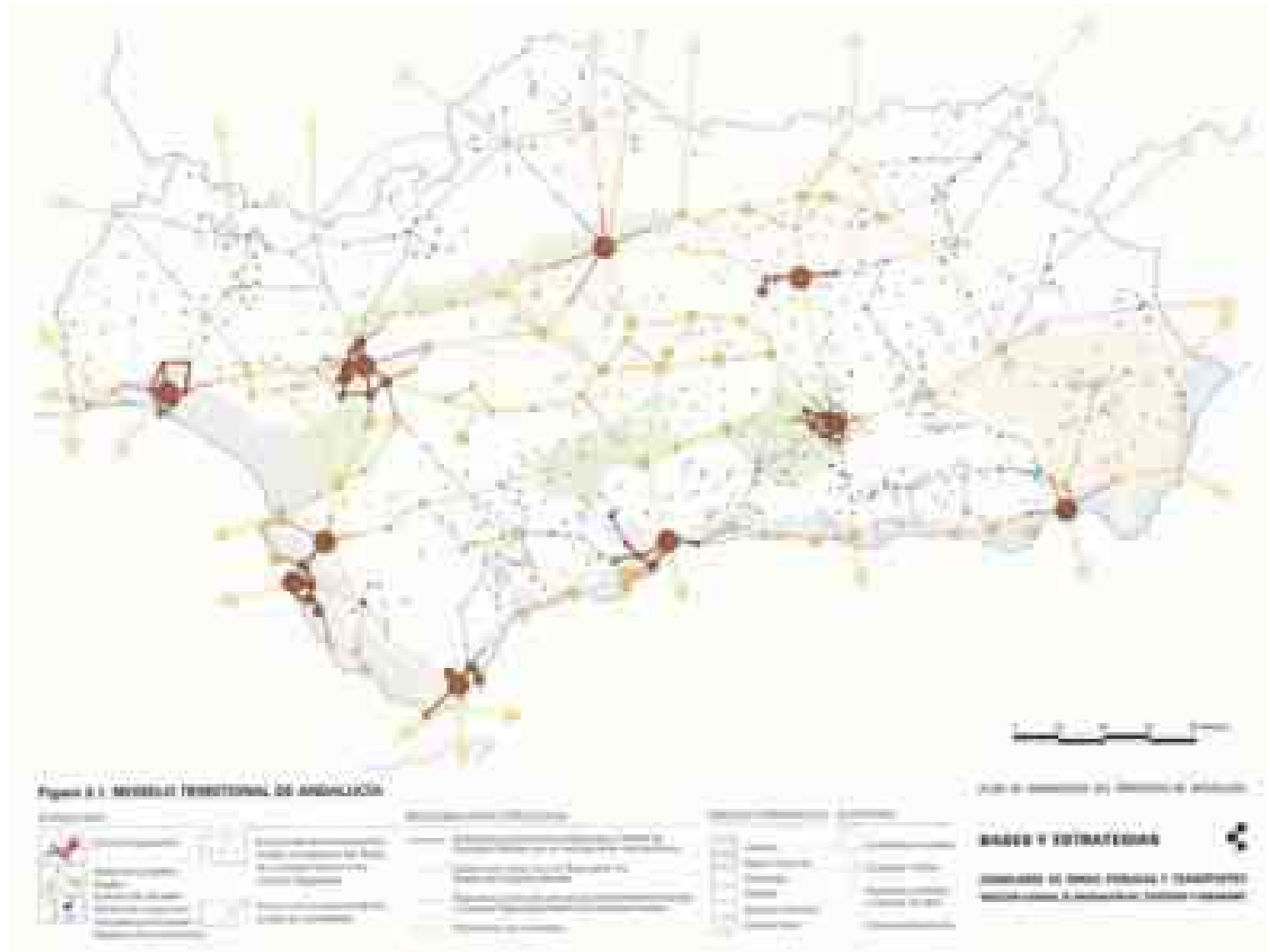
1. En relación con el Sistema de Ciudades, se pretende lograr una mejor vertebración, equilibrio y desarrollo del conjunto de los asentamientos del territorio andaluz, mediante el aprovechamiento de su diversidad, complementariedad y potencial funcional. Para ello se propone:
  - Consolidar a los Centros Regionales entre los que se encuentra Algeciras, como primer nivel del Sistema de Ciudades de Andalucía para la articulación funcional y la integración económica del territorio.
  - Potenciar las Redes de Ciudades Medias como ámbito de equilibrio entre Centros Regionales y áreas rurales
  - Revitalizar al conjunto de Asentamientos Rurales.
2. En relación con la gestión de los recursos naturales y el paisaje, se pretende establecer criterios relativos al uso del suelo, la utilización de los recursos y la protección del patrimonio y el paisaje, configurando un Sistema de Protección Regional concebido de manera integral e incorporando la consideración de los riesgos naturales en la ordenación territorial, urbanística y sectorial.
3. En relación con los sistemas de infraestructuras básicas, se plantea definir los Sistemas Regionales: Agua, Energía y Transportes, proponiendo modelos de gestión adaptados a las características territoriales derivadas de la organización del Sistema de Ciudades y la gestión sostenible de los recursos., para ello se establecen como propuestas básicas:
  - Configurar un Sistema Hidrológico-Hidráulico andaluz basado en una concepción integral del ciclo del agua.
  - Diseñar un Sistema Energético basado en la diversificación de las fuentes energéticas, y la primacía de las políticas de gestión de la demanda y uso de las energías renovables.
  - Construir un Sistema Integrado de Infraestructuras y Servicios de Transportes y Comunicaciones, estableciendo modelos de gestión adaptados a las características específicas de cada ámbito territorial.
4. En cuanto a la integración de Andalucía con el exterior la idea fundamental se centra en aportar los elementos territoriales necesarios para que se produzca esa plena integración.
5. Y, por último se propone establecer el marco territorial para una nueva política integrada y concertada de gestión territorial.



# MEMORIA GENERAL

Modelo Territorial de Andalucía

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía



# MEMORIA GENERAL

Articulación Regional

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía



## MEMORIA GENERAL

### PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS DE ANDALUCÍA | 1997-2007.

El Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (PDIA) se concibe como el instrumento básico para la definición y coordinación de las actuaciones en materia de infraestructuras de la Junta de Andalucía, en el marco de las estrategias establecidas por la ordenación del territorio.

El PDIA ha de servir a la articulación y cohesión interna de la región y a su mejor integración en los ámbitos de los servicios y mercados en los que participa o podría participar en los inicios del próximo siglo, garantizando la libre movilidad y las dotaciones necesarias de agua y energía para el desarrollo de la economía regional y del bienestar social y la calidad de vida, y conjugando los objetivos de eficacia económica, desarrollo socioeconómico y distribución territorial equilibrada de sus actuaciones, con los criterios de desarrollo sostenible.

El PDIA forma parte del conjunto de la Planificación Estratégica de la Junta de Andalucía cuyos instrumentos básicos son el Plan Económico y el Plan de Ordenación del Territorio.

#### Objetivos:

- Hacer posible y favorecer el desarrollo equilibrado de la región.
- Resolver los problemas derivados de la escasez estructural de agua.
- Lograr el pleno desarrollo de la articulación interior de Andalucía y de su integración en las redes de infraestructuras peninsulares y europeas.
- Dotar a los nodos y ejes de mayor potencial económico de la región con las infraestructuras necesarias para su desarrollo.
- Favorecer los procesos de desarrollo, en el conjunto del territorio y en sus partes y ámbitos característicos, con especial atención a las áreas rurales y de estructura territorial más débil.
- Mejorar la calidad y la seguridad de las prestaciones de los servicios de las infraestructuras existentes.
- Mejorar la integración de las infraestructuras en su entorno territorial, ambiental y paisajístico.
- Lograr el máximo aprovechamiento social del esfuerzo inversos público en infraestructuras.
- Garantizar la aplicación de los criterios de sostenibilidad de las soluciones, uso racional de los recursos y equilibrio territorial en la planificación, proyecto, ejecución, y gestión de las infraestructuras.

#### Recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas.

Las obras hidráulicas ocupan una posición destacada en un plan director de infraestructuras, por ser el agua un recurso natural básico que debe ser aprovechado y protegido de acuerdo con los principios del desarrollo sostenible.

Esta singularidad es especialmente acusada en una región como Andalucía, para la que el factor de estrangulamiento territorial más crítico es la escasez de agua, pues, más que ningún otro, condiciona rígidamente, limitándolas, sus posibilidades de desarrollo, el bienestar social y la correcta conservación del medio natural.

El PDIA contempla dos grandes programas hidráulicos: el de construcción de infraestructuras y el de actuaciones ecológicas y ambientales.

#### Objetivos:

- Incrementar en 2.470 Hm<sup>3</sup>/año los recursos hídricos disponibles.
- Garantizar el abastecimiento a las poblaciones y a actividades productivas incluso en las situaciones recurrentes de sequías.
- Resolver las deficiencias en saneamiento y depuración y cumplir la Directiva 91/271 de la UE.
- Dotar de condiciones de seguridad frente a avenidas e inundaciones 250 puntos de riesgo.
- Garantizar la dotación de agua para aplicar el Plan Andaluz de Regadíos.
- Incrementar los aprovechamientos hidroeléctricos de acuerdo con las previsiones el Plan Energético de Andalucía.
- Apoyar la protección, mejora y gestión del medio ambiente.

#### Infraestructuras Hidráulicas



#### Red de Carreteras.

El Plan constituye el esquema de referencia para la redacción del II Plan General de Carreteras de Andalucía e incluye los siguientes programas:

- Red de Gran Capacidad con la construcción de 1.100 Km. de autovías, autopistas y vías de conexión.
- Red principal finalizando el acondicionamiento de la red Básica y de 3.500 Km. de la Red Intercomarcal.
- Red secundaria, mediante acciones coordinadas con las Diputaciones Provinciales.
- Conservación y Seguridad, a lo que se dedica el 24% de la inversión total.
- Integración Ambiental.

## MEMORIA GENERAL

La Red de carreteras se equipará con unas 70 nuevas estaciones y apeaderos de autobuses y centros de transporte de mercancías.

Se redactarán y ejecutarán programas de desarrollo viario para al menos 6 áreas litorales, 9 áreas metropolitanas y 10 áreas rurales así como tras programas específicos para las Puertas de Andalucía en los accesos por Despeñaperros, Vélez-Rubio y la Bahía de Algeciras.

Objetivos:

- Completar la estructura de la Red de Carreteras de Andalucía y mejorar su organización y capacidad.
- Contribuir a mejorar el funcionamiento conjunto de los distintos modos de transporte existentes en el territorio andaluz.
- Conseguir el mejor aprovechamiento de las inversiones en la red de carreteras.
- Mejorar la seguridad y el confort de las carreteras.
- Conseguir una red de carreteras integrada en el territorio y el paisaje.

### Red ferroviaria.

La modernización y el desarrollo del ferrocarril es uno de los objetivos prioritarios de la Junta de Andalucía en materia de infraestructuras. Las actuaciones más destacadas se dirigen al desarrollo de la red de alta velocidad (línea Córdoba-Málaga y accesos del resto de Centros Regionales), completar el acondicionamiento del Eje ferroviario Transversal, y a impulsar la construcción de nuevos accesos a la red europea (Algeciras-Cádiz, Almería-Murcia y Huelva-Faro).

Objetivos:

- Completar y acondicionar la red ferroviaria de Andalucía.
- Dotar a la red de nuevas conexiones a los grandes ejes de comunicación internacionales: Almería-Murcia; Cádiz-Algeciras; Huelva-Faro.
- Aprovechar las posibilidades de la red actual mediante programas de mejora, conservación y equipamiento de las líneas.
- Fomentar la complementariedad del ferrocarril con otros modos de transporte.
- Incrementar la seguridad y calidad del transporte ferroviario.
- Desarrollar la participación del ferrocarril en el transporte público de las áreas metropolitanas.
- Mejorar la integración ambiental del ferrocarril.

### Puertos y aeropuertos.

El PDIA servirá a la consolidación del Sistema Portuario de Andalucía, constituido por los puertos de titularidad autonómica y la de Interés General del Estado fomentando la especialización de cada puerto en las funciones para las que presentan mayores ventajas, la conexión intermodal del sistema portuario andaluz y la integración de los puertos con sus entornos urbanos.

En materia de aeropuertos el Plan mejorará la eficiencia del sistema y los accesos a instalaciones (dentro de las cuales se incluye la construcción de la segunda pista del aeropuerto de Málaga).

### Actuaciones sobre la red Ferroviaria



### Las infraestructuras energéticas.

De acuerdo a los contenidos del Plan Energético para Andalucía, el PDIA contempla las actuaciones dirigidas a modernizar y completar las infraestructuras vinculadas al sistema eléctrico regional y a la red de transporte de gas natural.

Esta última constituye una de las apuestas más importantes en la transformación energética de Andalucía en tanto que supone la conexión de todos los principales centros regionales de la Comunidad a través de la red de gasoductos y el desarrollo de las redes de distribución. Asimismo se llevará a cabo la puesta en funcionamiento de centrales mixtas gas-fuel y gas-solar que permitirán mejorar la eficiencia del sistema eléctrico andaluz.

Objetivos:

- El máximo aprovechamiento de las fuentes energéticas autóctonas, sobre todo de las renovables, solas o a través de sistemas mixtos con las convencionales.
- La diversificación de las fuentes de abastecimiento energético.
- El desarrollo de la infraestructura energética.
- La mejora de la eficiencia energética.
- La reducción del impacto ambiental en las actividades de obtención, transporte y transformación de la energía.

## MEMORIA GENERAL

### Programa de infraestructuras en el medio urbano.

La mayor parte de la población y las actividades económicas y representativas de Andalucía se concentran en una pequeña parte del suelo regional: las ciudades. Ello justifica que políticas sectoriales como las de carreteras, transporte, medio ambiente, telecomunicaciones, energía y otras hidráulicas, agrupen sus actuaciones en el medio urbano dentro de programas específicos. Dentro de las ciudades, los centros regionales concentran más de la mitad de la población y los mayores déficits de estructuras generales urbanas. Por esos el PDIA incluye un programa específico actuaciones integradas en las Áreas Metropolitanas.

Los programas de infraestructuras de transporte y de obras hidráulicas incluyen actuaciones de dotación de servicios, accesos y apoyo al desarrollo de las ciudades medias y áreas rurales de Andalucía.

#### Objetivos:

- Fortalecer y aprovechar el papel de las aglomeraciones urbanas como centros estratégicos para la integración económica y la articulación territorial de la región.
- Contribuir a la organización de los espacios metropolitanos.
- Garantizar la integración de las infraestructuras en el medio ambiente, el paisaje y el espacio urbano de las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas.
- Impulsar la asociación de las de ciudades medias para ejecutar programas de ordenación territorial, equipamientos, servicios y desarrollo económico.
- Contribuir a la consolidación y desarrollo de la población y la actividad económica en los ámbitos rurales.

En cuanto al área metropolitana de la Bahía de Algeciras el PDIA considera que es la que presenta, en relación a su tamaño poblacional, un mayor potencial, aún no aprovechado, de desarrollo de sus funciones territoriales y su actividad económica, y también mayores necesidades de organización de la estructura del espacio común metropolitano y de mejora de sus condiciones ambientales.

La posición de la aglomeración urbana de la Bahía de Algeciras en el sistema de comunicaciones y transportes internacionales, apoyada en las excelentes condiciones de su puerto, incrementará su valor inexorablemente con el paso del tiempo y con el desarrollo y la intensificación de las relaciones Europa-Magreb, derivada de las necesidades de los mercados europeos y del previsible desarrollo económico del norte de África. Sin embargo el aprovechamiento de su potencial actual exige una radical acción de establecimiento de conexiones, adecuadas a las necesidades de los tráficos modernos, entre el puerto y las redes terrestres, cuyos itinerarios transeuropeos de carreteras y ferrocarril deben cerrar sus mallas en el enlace con el puerto de Algeciras y ser acondicionados como cabecera del futuro enlace fijo de paso del Estrecho de Gibraltar.

Además de la conexión de la Bahía a las redes exteriores de infraestructura del transporte - entre las que es preciso contemplar, aún fuera del horizonte del PDIA, la conexión ferroviaria con la Bahía de Cádiz-, la aglomeración de la Bahía de Algeciras precisa un desarrollo de su estructura general metropolitana que permita la integración funcional y espacial de sus distintos núcleos (Algeciras, La Línea, Los Barrios y San Roque, y la eventual incorporación de Gibraltar), y el florecimiento de la economía y las funciones territoriales que le corresponden.

Las principales actuaciones previstas en el PDIA 1997-20007 para el área metropolitana de la Bahía de Algeciras son:

### · Infraestructura del Transporte

En primer lugar, el conjunto de acciones para mejorar las comunicaciones terrestres y los accesos al puerto: la autovía A-381, entre Jerez y Cádiz y Los Barrios (y las actuaciones complementarias en la N-340 entre Cádiz y Algeciras, para la conexión entre las aglomeraciones de Bahía de Cádiz-Jerez y Bahía de Algeciras y la del puerto de Algeciras con el valle del Guadalquivir); la circunvalación del área metropolitana por la N-340; la Zona de Actividades Logísticas; los accesos ferroviarios a zonas industriales y portuarias; y las actuaciones de ampliación y mejoras de las instalaciones del puerto.

Además, las actuaciones para el desarrollo de la estructura general del espacio metropolitano y su mejora y acondicionamiento ambiental; como son la Ronda interior entre Algeciras y La Línea, los accesos a La Línea y las actuaciones de acondicionamiento de márgenes del río Palmones y de mejora y regeneración ambiental de zonas de actividades industriales.

Por último, se contempla la construcción de un helipuerto en la Bahía de Algeciras.

#### **Propuesta de actuaciones sobre infraestructuras de transporte Área Metropolitana de la Bahía de Algeciras**



### · Infraestructuras hidráulicas.

Los municipios de la Bahía de Algeciras están actualmente integrados en el sistema supramunicipal del Campo de Gibraltar, que se abastece de los embalses de Guadarranque y Charco Redondo, que regulan 79 Hm<sup>3</sup>/año. La garantía de suministro y la calidad de los recursos son aceptables, aunque en el último periodo de sequía se han presentado problemas para atender el abastecimiento de todos los núcleos, debido al uso compartido de las aguas por el abastecimiento urbano y el regadío.

El PDIA prevé incrementar la disponibilidad de recursos hídricos destinados al abastecimiento de las poblaciones, de manera que se garantice el suministro de agua potable a

## MEMORIA GENERAL

medio-largo, mediante la incorporación de recursos del río Guadiaro (infraestructura ya iniciada), recrecimiento de la presa de Guadarranque y enlace de este embalse con el de Charco Redondo, actuaciones puntuales de acondicionamiento de manantiales en Algeciras y de la mejora de los depósitos y de las redes de abastecimiento. Además se contempla la construcción de una nueva estación de tratamiento de aguas potables.

El saneamiento y la depuración de los núcleos es deficiente, debido a la obsolescencia de las infraestructuras existentes. Además de las actuaciones en ejercicio en Algeciras y la Liena, el PDIA prevé el saneamiento integral de todos los sectores de la aglomeración urbana mediante la construcción de un nuevo colector perimetral, depuradoras, emisarios submarinos y la reutilización de las aguas depuradas para usos no urbanos.

El PDIA incluye, además, actuaciones de mejora del medio ambiente en las áreas urbanas de mayor impacto, y el saneamiento y acondicionamiento de las márgenes del río Palmones.

### PLAN DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Se encuentra en fase de redacción con algunos documentos aprobados por la Comisión de Redacción denegada al efecto en su Decreto de formulación. Dicho Plan de ámbito Subregional plantea para la Comarca de Gibraltar las siguientes directrices generales:

1. Sistema de Comunicaciones:
  - Transformación en autovía de los tramos Jerez/Los Barrios, Estepona/Bahía de Algeciras, e integrar la C-440 en la red estatal de carreteras, en sustitución del tramo Cádiz/Algeciras de la N-340.
  - Conexión mediante la prolongación A-92 hasta Puerto Cumbreira con Málaga.
  - Mejora urgente de la actual red ferroviaria Algeciras/Bobadilla y conexión con la bahía de Cádiz por el valle del Guadiaro y la rectificación por el litoral por Tahivilla.
  - Duplicación del acceso sur de Algeciras.
  - Mejora del acceso norte al puerto.
  - Variante de Algeciras de la N-340.
  - Establecer una reserva de suelo en el ámbito comarcal en caso de no utilización conjunta del Aeropuerto de Gibraltar, que se considera como la mejor opción.
  - Mejorar el grado de accesibilidad de la comarca y la intercomunicación de los distintos sistemas de transporte.
  - Complementariedad funcional de la Bahía de Cádiz y la Bahía de Algeciras a través de un eficaz sistema de comunicaciones terrestres, que deberán servir de acceso a la zona de actividades logísticas ZAL.
2. Armonización del tejido productivo con la potencialidad del territorio. Las limitaciones del crecimiento marítimo plantea la necesidad de suelo para localizar las nuevas funciones portuarias. Ello conlleva la generación de un verdadero hinterland y la consolidación como centro de transporte y distribución de mercancías para el comercio nacional e internacional.
3. Dependencia y fragmentación administrativa y funcional. Se reseñan en el documento tres objetivos básicos:
  - Profundizar en la institucionalización comarcal que asegure el correcto desarrollo socioeconómico y territorial.

- Insertar el planeamiento portuario en la planificación territorial, buscando soluciones que compensen la pérdida de parte de sus fachadas marítimas.
- Proceso de coordinación y gestión territorial.

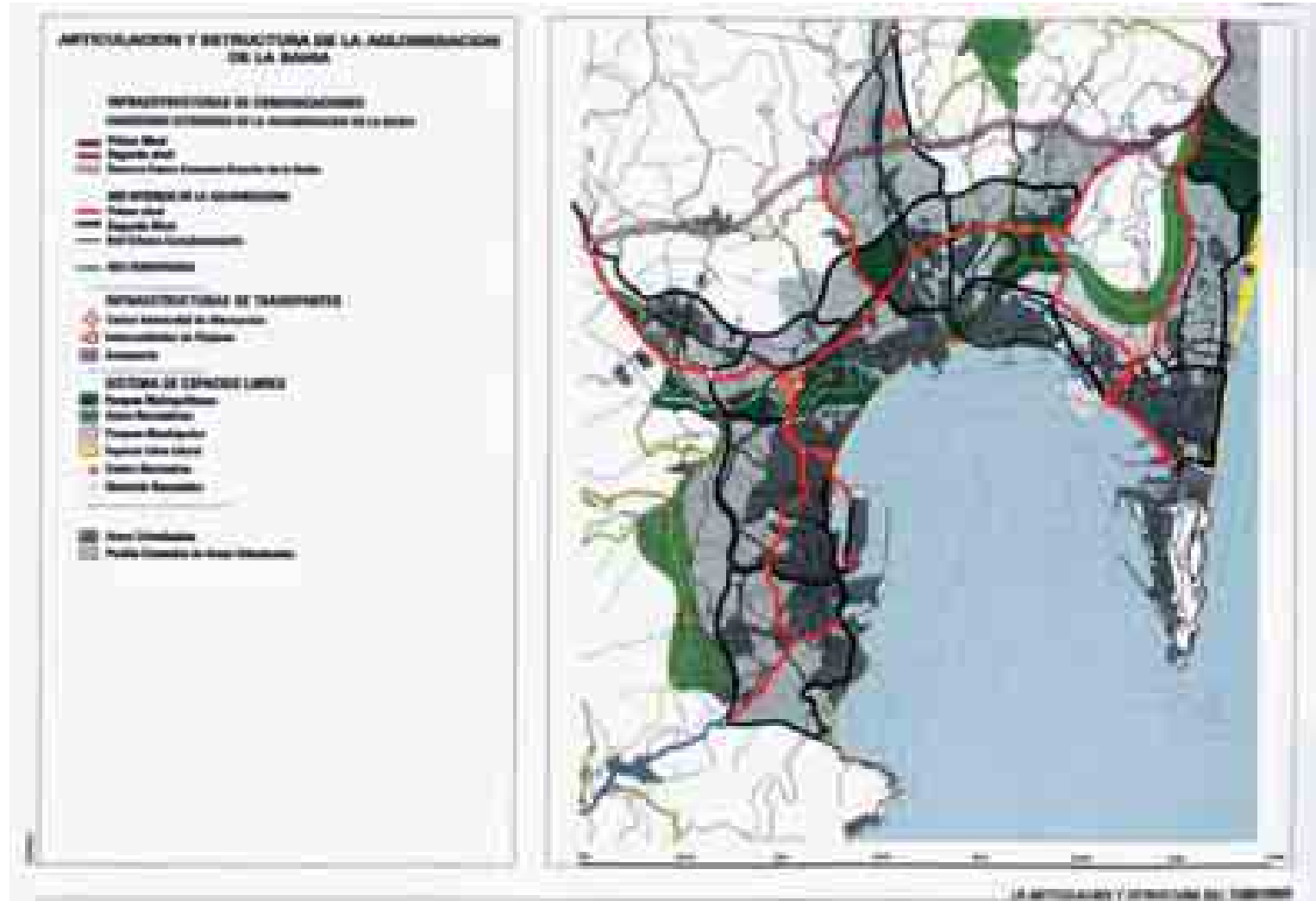
4. Paisaje y espacios libres. El sistema de espacios libres ha de ejercer una función articuladora e integradora entre los diversos sectores. El documento delimita como áreas de oportunidad para el sistema de espacios libres comarcal el conjunto comprendido por las marismas de Palmones, sus márgenes y los terrenos de La Corza, Botafuegos hasta Punta Carnero. Por otra parte, propone como espacios estratégicos para la localización de parques metropolitanos La Menacha 2 con su Monte de la Torre (Término de los Barrios), desembocadura del Río Palmones y el Cobre.

En cuanto a los elementos territoriales previstos de mayor relevancia, e incidencia para la ordenación urbanística del municipio de Algeciras estos son:

- Articulación y estructura territorial.
  - El tramo de la N-340 entre Algeciras y el límite con Tarifa, pasa a ser una vía complementaria comarcal como conexión exterior de la aglomeración de la Bahía.
  - El tramo de la N-340 entre su conexión con la variante oeste, y el río Palmones, el acceso norte al Puerto y el acceso sur por el Saladillo, como viario interior de la aglomeración, de primer nivel.
  - Variante oeste (exterior), acceso Menacha, acceso central y acceso sur, como nuevas vías de segundo nivel de la aglomeración, junto con el eje litoral carretera del Rinconcillo-Paseo Marítimo-Paseo de la Conferencia-Carretera del faro, hasta el acceso sur.
  - Vía de conexión interna portuaria, entre los accesos norte y sur.
  - Área recreativa del Cobre-Botafuegos.
  - Entronque de la nueva conexión ferroviaria con Bahía de Cádiz, en la zona de La Menacha.
  - Reserva para duplicación de la línea ferroviaria existente.
  - Conexión ferroviaria entre los muelles Isla Verde-El navío.
  - Intercambiador de viajeros por ferrocarril-carretera-vía marítima.
  - Ordenación y compatibilización de los usos del territorio.
    - Implantación de nuevos usos hacia el oeste, entre el suelo urbano consolidado y el área recreativa de Botafuegos, y hacia el sur, hasta el nuevo acceso sur.
    - Reserva para usos de equipamiento municipal metropolitano, entre las variantes intermedia y exterior, al sur de la línea ferroviaria.

# MEMORIA GENERAL

Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar



## MEMORIA GENERAL

- Reserva para uso de equipamientos especiales, entre la variante exterior, el área recreativa de Botafuegos, el nuevo centro penitenciario y el nuevo parque cementerio.
- Preservación y mejora del medio natural y el paisaje.
  - Espacios naturales protegidos, Parque Natural de los Alcornocales y Marismas del Palmones.
  - Protección como paisajes litorales de interés, de los frentes costeros de Getares-Punta del Rodeo y de la Playa del Rinconcillo, incluidas sus formaciones dunares.
  - Protección del Monte del Cobre, como paisaje forestal singular.
  - Protección de la cornisa del Estrecho, como paisaje de valor ambiental.
  - Protección de los acuíferos frente a posible contaminación o sobreexplotación.

### PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

Dentro del término municipal se encuentran dos áreas de protección incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial :

- Sierra del Aljibe. CS-2 : Amplísimo espacio natural de extraordinaria belleza paisajística que contiene numerosos ecosistemas forestales en buen estado de conservación y con una gran variedad específica de flora y fauna, destacando la presencia característica de parajes de vegetación relictual (canutos), que lo hace especialmente vulnerable. Las amenazas básicas que afectan a este espacio son los primeros inicios de presión urbanística y recreativa, la deforestación orientada a la mejora de pastizales y la creciente e incontrolada incidencia de la caza.
- Marismas del Palmones. MT.6 : Es una de las escasas zonas húmedas que quedan en la Bahía de Algeciras, siendo importante desde el punto de vista faunístico florístico y paisajístico, debido a su variada diversidad en aves acuáticas y, sobre todo, peces y crustáceos. Se ve fuertemente amenazado por los residuos y vertidos de la actividad industrial adyacente que están produciendo contaminación a sus aguas, además de los que derivan de la existencia de un vertedero incontrolado cercano, y de la caza.

En lo que se refiere a la eficacia de este P.E.P.M.F. de la provincia de Cádiz respecto a la presente Revisión del Plan General de Algeciras, en elaboración, hay que decir que este Plan Especial no vincula jurídicamente a la Revisión.

El Plan General sólo está subordinado jerárquicamente al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (el POTA) Y AL Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (de la Bahía de Algeciras), que son los únicos habilitados por la norma legal para establecer directrices vinculante para los Planes Generales.

El único supuesto en que un Plan Especial vincula al futuro Plan General municipal, es el caso de que sea desarrollo un P.O.T. (art. 76.1.b) del RPU), porque entonces participaría de la misma naturaleza que el P.O.T.

El P.E.P.M.F. no puede vincular al planeamiento general futuro, porque el R.P.U. justifica su existencia sólo en los casos de ausencia de planeamiento o de las previsiones detalladas oportunas, cubriendo en estos casos una laguna del planeamiento general.

Por el contrario, cuando el planeamiento general, realiza ex novo, su función de instrumento de ordenación integral del territorio, no puede estar vinculado por unas previsiones cautelares y por unos objetivos y criterios específicos. Por el contrario, desde su óptica general e integradora, el P.G.O.U. adoptará el modelo de utilización de suelo más adecuado que resulte de la ponderación de todos los elementos que intervienen en su formulación. Por ello, no puede estar limitado a priori por un Plan Especial.

Esto no significa que el planificador pueda desconocer la existencia del Plan Especial o que éste carezca de toda virtualidad. No, el Plan Especial ha puesto de relieve, en principio, la presencia de una serie de espacios, que por sus valores medioambientales, merecen protección adecuada, siendo ésta una exigencia derivada del mandato constitucional del artículo 45. Este impone el deber a los poderes públicos, de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente.

El nuevo planificador, por tanto, debe demostrar que el análisis efectuado por el planeamiento general es más preciso y oportuno, si pretende variar las determinaciones del Plan Especial, y que se adoptan por el Plan General todas las medidas necesarias protectoras para dar satisfacción a los requerimientos medioambientales.

En conclusión, si bien el P.E.P.M.F. no vincula jurídicamente a la presente Revisión, sí cumple un importante papel orientador e indicativo sobre los criterios que debe adoptar el planificador general, siendo uno de los elementos esenciales que debe ponderar a la hora de establecer el modelo de utilización del suelo. Así se reconoce por el propio P.E.P.M.F., en cuanto se atribuye una función de orientación al planeamiento local futuro en cuanto al tratamiento de las áreas medioambientales relevantes.

Por último y una vez aprobado el nuevo Plan General, el P.E.P.M.F., resultará operativo y seguirá teniendo eficacia en el municipio, si sus determinaciones no resultan incompatibles con el nuevo modelo territorial para el caso que la Revisión "no contuviera las previsiones detalladas oportunas" para proteger el medio físico.

### PLAN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS DEL PARQUE DE LOS ALCORNOCALES

Se aprobó mediante Decreto el 25 de Octubre de 1.994 el Plan de Ordenación de los recursos naturales y el Plan Sector de Uso y Gestión del Parque Natural de los Alcornocales. Con anterioridad y desde 1.989 se declaró Parque Natural en el inventario de Espacios Naturales Protegidos en ley de 2/1.989. El Periodo de vigencia del Plan es de 8 años, por lo que su validez alcanza el horizonte 2.002.

Aparte de las disposiciones de carácter general sobre régimen de suelo y actuación en suelo no urbanizable, se regulan normas y directrices relativas a la ordenación de los recursos naturales, así como las relativas a planes y actuaciones sectoriales. Por otra parte se establecen directrices para el Plan Sector de Uso y Gestión y el Plan de Desarrollo Integral.

El Plan establece que aquellos municipios como Algeciras, que en su término esté parcialmente incluido dentro de los límites del Parque, deben disponer de una figura de planeamiento donde se consideren las medidas de protección y conservación previstas para el suelo no urbanizable, recogiendo las vías pecuarias y los bienes culturales.



# MEMORIA GENERAL

Como desarrollo de lo especificado, se regulan disposiciones particulares de zonificación y protección en tres categorías.

Grado de Protección A: - Áreas de arbolado tipo canuto.

Grado de protección B: - Áreas de valor ecológico, científico, cultural y paisajístico, con cierto grado de presión antrópica

Grado de protección C: - Áreas de mayor intensidad de transformación por la intervención humana.

## PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES

Se establecen normas de gestión administrativa y de uso público para racionalizar al máximo la utilización de los recursos didácticos del Parque Natural, de acuerdo con la capacidad de cada área. La promoción del uso público no solo es debida a la Administración sino que fomenta las iniciativas particulares, con la aprobación de los órganos rectores. La ordenación de actividades y equipamiento de uso público se hará en función de los valores del Parque.

Se establecen normas de investigación, elaborándose por la comisión científica un catálogo de investigaciones prioritarias. Se dictan normas en relación al uso y gestión de los recursos edáficos, hídricos, forestales y cinegéticos para su conservación y mantenimiento, además de los recursos agrícolas y ganaderos para el aprovechamiento de pastos y terrenos de huerta, así como de los recursos avícolas, limitando o prohibiendo excepcionalmente la actividad piscícola en determinadas áreas y especies.

## PLAN DIRECTOR PROVINCIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Se prevé una planta de entrelazado de residuos sólidos urbanos y un centro de recuperación y reciclaje en el Campo de Gibraltar.

## 2.5 EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y URBANÍSTICA DE ALGECIRAS

### 2.5.1. DESARROLLO HISTÓRICO.

Algeciras está incluida en la región Bética (actual comarca del Campo de Gibraltar más las tierras del interior) y era conocida como la región de las "Columnas de Hércules", siendo escala obligada para los barcos que buscaban las riquezas de la mítica "Tartessos". Los primeros que llegan a las costas del Estrecho fueron los tirios que se encargaron de difundir la peligrosidad de sus aguas. Entonces, dominar el Estrecho y la región que lo bordeaba era dominar el mercado Tartésico.

La comarca adquiere gran importancia comercial entre el siglo I A. de C. y el I de nuestra era, asociada a la producción de salazones en las factorías cercanas, el comercio de exportación de productos agrícolas y la construcción naval. En el siglo III se asiste a un período de decadencia debido a la crisis política y militar, los desórdenes sociales y la aparición de la piratería en aguas del Estrecho, que provocan el descenso del comercio y el lento pero continuo abandono del litoral por sus habitantes en busca de la seguridad que ofrece el interior.

Porto Albo, situada junto al río de la Miel, es una casa de postas situada en la calzada romana que conducía de Málaga a Cádiz. En esta época los asentamientos de mayor importancia fueron Carteia y Belo. Julia Transducta es el nombre de otro asentamiento que, fundado por Augusto, se sitúa en Porto Albo, aunque también es situado en Tarifa.

#### El Período Islámico (siglo VIII - siglo XIV).

El Campo de Gibraltar formó parte entre los siglos VIII y XIV de la provincia o "cora" Al-Yazirat-al Hadra (Algeciras). El territorio administrado por Algeciras en época musulmana comprendía el actual Campo de Gibraltar, además del término de Gaucón y los términos de Estepona, Casares y parte de Alcalá de los Gazules. La ciudad de Algeciras era el centro administrativo de la región y el punto donde confluían los caminos de la "cora" y que los unían a la Bahía de Cádiz, Jerez, Ronda y Córdoba.

Las tierras del Campo de Gibraltar estaban habitadas por un núcleo de población hispana residente antes de la invasión musulmana, por inmigrantes beréberes y por linajes árabes y sirios. Entre 1.275 y 1.285 Algeciras es la base militar de los benimerines y capital de sus territorios situados en Andalucía. En este período los límites del territorio que había constituido la Ciudad se ciñen al inicial de la Villa Vieja y al ocupado posteriormente por razones estratégicas, la Villa Nueva (actual Casco Antiguo).

#### El Período Cristiano (siglo XIV - siglo XV).

El objetivo fundamental de la repoblación de los territorios ganados a los musulmanes en el siglo XIII era económico. Sin embargo, en el área del Estrecho fueron puramente militares, siendo Algeciras una ciudad de gran valor estratégico.

En 1.344 Alfonso XI conquista Algeciras y decide convertirla en cabecera de los territorios castellanos del Área del Estrecho y en base militar y administrativa de la Andalucía meridional. Sin embargo no se logra su repoblamiento efectivo, siendo tomada la Ciudad de nuevo por los nazaries. En 1.379 Muhammad V abandona Algeciras desmantelando sus murallas y legando el Puerto.

La Ciudad es abandonada y Gibraltar concentra los términos que fueron de Algeciras hasta 1.704, fecha en que la plaza cae en poder de los ingleses y la población se desplaza a los viejos

## MEMORIA GENERAL

territorios de la Algeciras medieval, que sirven para construir los nuevos y actuales municipios de San Roque, Los Barrios y Algeciras. Por lo tanto, entre la segunda mitad del siglo XIV y XVIII, Algeciras deja de ser el centro de comunicaciones marítimas y terrestres, función que es retomada por Gibraltar. En cuanto a la población, en las décadas centrales del siglo XVI, la comarca tiene un crecimiento notable y sostenido pasando de 7.231 habitantes en 1.534 a 16.875 en 1.586.

Entre 1.586 y 1.690 el fuerte crecimiento sufre un retraimiento siguiendo la tónica imperante en el resto de España. A lo largo de la primera mitad del siglo XVIII continúa el débil crecimiento demográfico debido a la Guerra de Sucesión, la caída de Gibraltar y las nefastas consecuencias económicas y sociales que este hecho ocasionó en las poblaciones de la Comarca. A partir de 1.750 la población evoluciona positivamente, siendo más notable el crecimiento de Algeciras, Ciudad que sustituye a Gibraltar como puerto de la Bahía y futuro centro administrativo y económico de la Comarca.

Durante el siglo XVIII, el puerto tendrá como función principal el servir de fondeadero a los buques españoles que transportaban mercancías a Gibraltar, siendo reducido su papel comercial y de transporte de viajeros.

### La Edad Contemporánea.

La evolución urbanística de Algeciras está condicionada fuertemente, más que por otras causas, por su crecimiento demográfico. Cuando la Ciudad, o más bien lo que de ella quedaba, es ocupada nuevamente, el terreno que comprende su perímetro es más que suficiente para albergar su población, no solamente la que se traslada inicialmente, sino todo el crecimiento hasta bien entrado el siglo XX. Por esta razón es importante analizar brevemente la evolución de la población.

El crecimiento de Algeciras se ve frenado nuevamente a finales del siglo XIX como consecuencia, entre otras causas, de diversas epidemias y de la emigración, relanzándose el incremento de población en los primeros años del siglo XX. Desde entonces, se suceden diversos períodos en los cuales la población fluctúa en función de la actividad económica, oferta de empleo y sobre todo la dependencia económica de Gibraltar. Una característica común desde entonces es la heterogeneidad del crecimiento en toda la comarca, debido fundamentalmente al fenómeno migratorio. Esta situación permanece hasta 1.965 en que la comarca recupera población. De todas formas, la evolución de la población activa del Campo de Gibraltar y su dedicación por sectores económicos estaba condicionada a la existencia de la colonia de Gibraltar. A pesar de la incipiente industrialización a finales de siglo, la estructura económica de la comarca supeditada a Gibraltar, derivó en una economía de carácter subdesarrollado hasta la llegada del Plan de Desarrollo del Campo de Gibraltar. Las deficientes comunicaciones disponibles, problema endémico que perdura hoy día, suponía una dificultad añadida para el desarrollo económico. Aun así, en 1.890 se pone en funcionamiento el primer tramo de Ferrocarril Algeciras-Bobadilla, construido por una compañía inglesa, abriendo nuevas perspectivas para la comarca. De forma simultánea, se crea la línea marítima Algeciras-Gibraltar, lo que supone la primera ampliación portuaria al construirse un espigón de madera en la margen derecha del río de la Miel.

A pesar del esfuerzo realizado desde el siglo XIX para subsanar las deficiencias estructurales del puerto que impedían su desarrollo, no se realizarán obras de entidad salvo el citado espigón de madera. En 1.906 se celebra la "Conferencia de Algeciras" en la que Marruecos queda dividido en los protectorados francés y español. En esta fecha se constituye la Junta de Obras del Puerto, reactivándose el desarrollo portuario. La crisis económica mundial de finales de

los años 20 afecta también al Puerto de Algeciras que ve reducidas al mínimo las transacciones salvo las relacionadas con Gibraltar.

El acontecimiento fundamental a mediados del siglo y que supondrá una transformación radical en la estructura de la comarca es el cierre de la verja de Gibraltar en 1.969 y la consiguiente rotura de la enorme dependencia existente. Este hecho implicó la disminución de la población total de la comarca, aunque Algeciras fue la única población que incrementó habitantes. Ante esta situación, la Administración opta por el modelo industrial, adoptando las medidas necesarias que se habían concretado años antes en el Plan de Desarrollo del Campo de Gibraltar. Dichas medidas influyen notablemente en el puerto, que amplía su ámbito de influencia en todo el arco de la Bahía.

Aunque los objetivos previstos no se lograron inmediatamente, con la implantación de unas infraestructuras económicas y sociales más adecuadas desde 1.980, comienza un proceso de crecimiento sostenido que deriva en el desarrollo de la comarca, aunque de forma heterogénea en función de la posición de cada ciudad respecto de los asentamientos industriales. Así Algeciras asimila la mayor parte de la población dedicada a esta actividad a expensas de otras ciudades situadas en la periferia.

### EL PROCESO DE CRECIMIENTO URBANO.

Inicialmente los mayores condicionantes para el asentamiento de la población son los naturales; al margen del límite Este constituido por el borde litoral:

- Elevaciones topográficas hacia el Oeste y depresiones hacia el Sur.
- Las barreras patrimoniales que suponen las grandes propiedades del Oeste y Sur.

Por lo tanto, el territorio influye notablemente en los asentamientos primitivos y la posterior evolución urbanística de Algeciras, siendo los puntos estratégicos de su formación las dos colinas situadas a ambos márgenes del Río de la Miel. Su proceso de ocupación, heterogéneo a lo largo del tiempo, así como su población, distinta desde el principio, ha permitido que lleguen hasta nuestros días dos núcleos con características propias: la Villa Vieja y la Villa Nueva. Así, el desarrollo se produce desde ambos recintos, entonces amurallados, y apoyados en el frente de la Isla Verde. El río de la Miel, elemento común aunque separador, constituye el embrión del futuro puerto. El desarrollo de Algeciras no supera estos límites hasta bien entrado el siglo XX, habiéndose producido entre finales del siglo XVIII y principios del XIX la que constituye la base del actual trazado urbano de la Villa Nueva. Aunque fuera de los recintos amurallados estaban situados los arrabales, su verdadera ocupación por edificación consolidada sólo se produce cuando se agota la capacidad del interior. El proceso de desarrollo se puede agrupar en las siguientes etapas:

- Hasta 1940, el área urbana se limita a los dos núcleos existentes más el frente litoral hasta la playa de Los Ladrillos y una franja que se apoya en la antigua estación de ferrocarril. Es de significar que hasta entonces la Isla Verde permanecía en su estado original sin rellenos que desvirtuaran su morfología.
- Entre 1.940 y 1.955 se ocupan los terrenos situados al Oeste del casco al acomodarse la estructura de la propiedad (más fragmentada) a las demandas de la población.

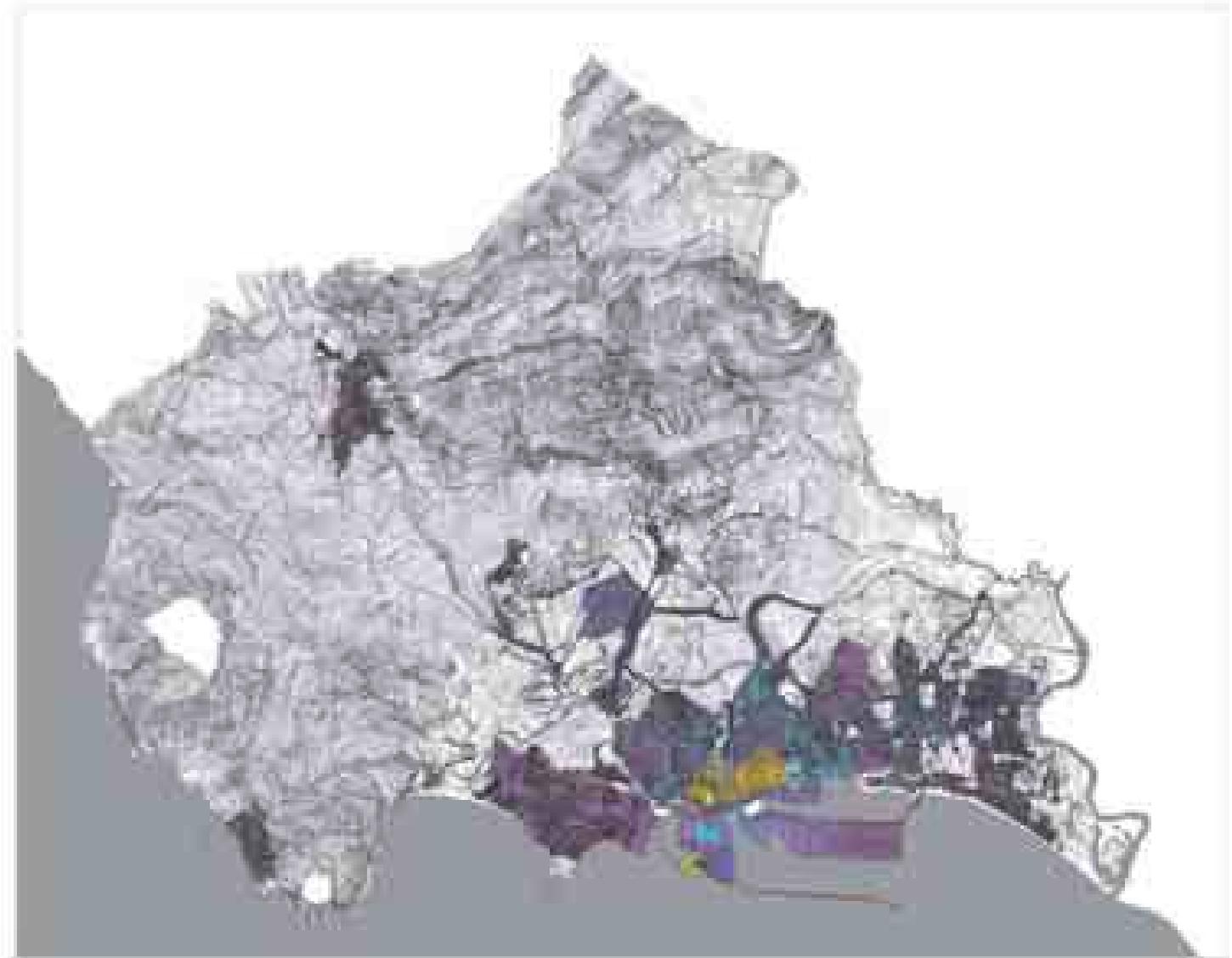
El desarrollo en esta época se caracteriza por su baja densidad de población aunque alta ocupación de suelo, constituido por viviendas unifamiliares en manzana cerrada apoyadas en la red viaria existente (actual CN-340 y vías pecuarias) y en la topografía del terreno.

# MEMORIA GENERAL

## Evolución Urbanística

### EVOLUCION URBANISTICA

- ANTERIOR AL SIGLO XIII
- ENTRE SIGLOS XIII Y XIV
- ENTRE SIGLO XIV Y 1.940
- ENTRE 1.940 Y 1.955
- ENTRE 1.955 Y 1.960
- ENTRE 1.960 Y 1.975
- ENTRE 1.975 Y 1.985
- ENTRE 1.985 Y ACTUAL



## MEMORIA GENERAL

- El período comprendido entre 1.955 y 1960 se caracteriza por la edificación de vivienda de promoción pública en altura para satisfacer la demanda de la mano de obra que acude a la Ciudad desde el resto de la Comarca y su entorno.

Se sitúa al Oeste del casco (Piñera) y al Norte (Reconquista y entorno del campo de fútbol). Este crecimiento, planificado en cierta medida, se compensa, en los niveles de renta más bajos, con la proliferación de los desarrollos marginales en las direcciones Oeste, Noreste y Sudoeste.

Paralelamente se va produciendo la ocupación a un ritmo lento pero sostenido de los terrenos del Rinconillo y Acebuchal-Los Pinos, originado por una estructura de la propiedad fragmentada, proclive a las transmisiones hereditarias y, por tanto, fácilmente segregables. El desarrollo en estas áreas comienza como segunda residencia asociado a la explotación agrícola aunque pronto deriva en residencia permanente, proceso facilitado por la ausencia de inconvenientes topográficos.

- Entre 1.960 y 1.975 se producen actuaciones planificadas al Norte y Sur, que aunque se amparan en ordenaciones deficientes y de escaso valor ambiental, satisfacen parte de la demanda de nivel socioeconómico medio. Por otra parte, continúan y se consolidan los desarrollos marginales en las direcciones Oeste, Noreste y Sudoeste.

- Paralelamente, el crecimiento se concentra en un proceso de renovación desmedido del Casco Antiguo que deriva en la densificación del mismo y la pérdida absoluta de sus valores históricos y ambientales.

Al final del período se sientan las bases para el crecimiento hacia el Sur, incorporándose niveles económicos más altos atraídos por el valor ambiental del terreno, su planificación desde el comienzo y el hecho de no estar encorsetados por asentamientos marginales.

- Desde el año 1.975 hasta el 1.985 el proceso de crecimiento se caracteriza por un proceso de renovación desconsiderado hacia cualquier tipo de valor urbano, amparado en una interpretación del planeamiento existente totalmente especulativa. Se consolida el crecimiento hacia el Sur que acoge mayor nivel socioeconómico, así como el ritmo paulatino de edificación marginal sobre suelo público y parcelaciones clandestinas. Por otra parte se rellenan los huecos del suelo urbano, que no necesitan de costosos gastos de urbanización, correspondiendo casi siempre a usos dotacionales, agravando así la ya evidente desestructuración de la trama urbana y añadiendo además nuevas demandas al aumentar enormemente la densidad.

### 2.5.2. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

La Revisión del Plan General vigente no puede desligarse del proceso seguido para su formación y aprobación, y sobre todo del modo en que ha sido gestionado desde entonces. La comparación entre el análisis de la situación preexistente y las propuestas efectuadas, grado de ejecución y desarrollo alcanzado, permite verificar aspectos tales como la veracidad de los objetivos planteados o la capacidad de gestión urbanística alcanzada por la Corporación Municipal.

Actualmente, Algeciras cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, constituyendo la adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 y la Revisión del Plan General de 1.969. Dicha Revisión-Adaptación es aprobada definitivamente el 10 de Febrero de 1.984 por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía que en la propia Resolución aprobatoria exige ciertas modificaciones y subsanación de deficiencias que afectan

fundamentalmente al suelo urbanizable. Las consideraciones que en su momento efectuó la Consejería se revelan hoy día trascendentales, tal como se ha puesto de manifiesto en el diagnóstico previo a la Revisión del Plan General. Debido a su importancia estimamos que deben ser reproducidas:

- Suspender la delimitación y determinaciones relativas al suelo clasificado como urbanizable por el documento provisionalmente aprobado:

- La asignación de superficies no se ha realizado en función de las circunstancias de hecho existentes y de las previsiones sobre asentamientos de población, actividades y servicios colectivos.

- La asignación de superficies y su disposición en la estructura general prevista no se adecua a lo dispuesto en el artículo 23.1 del R.P. Habría de incluirse las superficies necesarias para los nuevos asentamientos de población y el establecimiento de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades.

- Las determinaciones relativas al suelo urbanizable no incluyen la asignación de los distintos sectores de planeamiento a las dos etapas cuatrienales, ni la determinación del aprovechamiento medio.

- En consecuencia, se remite a una nueva delimitación del suelo urbanizable de modo que se ponderen las características del desarrollo urbano previsible y la necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.

- Suspender la delimitación y determinaciones del Sistema General de Áreas Libres programado y la totalidad de los Sistemas Generales No Programados, en coherencia con el apartado anterior.

- Suspender las determinaciones del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero relativo al Suelo Urbanizable Programado y al Sistema General de Áreas Libres Programado al ser el total de suelo previsto para su urbanización y edificación muy superior al realmente necesario.

- Suspender el Anexo denominado "Normas transitorias para el Casco Antiguo" por:

- No es admisible que el planeamiento contenga determinaciones cuyo plazo de vigencia esté limitado por el propio Plan, al tener éste vigencia indefinida.

- La Normativa transitoria para el Casco Antiguo no es adecuada para regular con carácter definitivo los procesos de edificación en su ámbito, ya que sus determinaciones impiden el mantenimiento de las tipologías tradicionales, dejando fuera de ordenación una parte considerable de la edificación existente.

Como respuesta a las consideraciones expuestas en la Resolución de la Consejería, el Ayuntamiento elabora un documento para su cumplimiento, que es aprobado, tras un período de información pública, el 4 de Septiembre de 1.987. Al margen de cuestiones puramente instrumentales (asignación de sectores a los dos cuatrienios, aprovechamiento medio, etc.) el ajuste fundamental se centra en la reducción del suelo clasificado como urbanizable programado que pasa de las 1.428'74 Ha. previstas en la aprobación provisional a 606'62 Ha. que se proponen en el documento que es aprobado definitivamente. La disminución se produce al clasificar como suelo urbano terrenos consolidados y que habían sido clasificados como urbanizables para lograr su

## MEMORIA GENERAL

reequipamiento y desclasificar otros que no se integraban en la estructura general. Estos son fundamentalmente las fincas del Cobre, Arrejanosa y Getares (Ballenera).

Después del tiempo transcurrido cabe afirmar que la Resolución de aprobación definitiva de 1.984 supuso en realidad una suspensión de todo el Plan General, si se tiene en cuenta que el procedimiento previsto para solventar los enormes déficits existentes en el suelo urbano consistió en concentrar las dotaciones necesarias en el suelo urbanizable programado, bien mediante la delimitación de sectores que en realidad reunían características urbanas, o bien sobredimensionando la programación del suelo urbanizable necesario en realidad. Aun así, el Documento para el cumplimiento de la Resolución obtiene su aprobación definitiva el 4 de Septiembre de 1.987, tras un nuevo período de información pública y su correspondiente aprobación por el Ayuntamiento.

### El diagnóstico de la situación realizado y los objetivos generales propuestos

Como ya se puso de manifiesto en el capítulo anterior "Evolución Urbanística", el Plan General consideraba inadecuado al anterior Plan respecto de las necesidades del municipio al no haberse cumplido en algunas de sus determinaciones principales, como las densidades globales, la carencia de equipamientos para dichas densidades, ausencia total de gestión urbanística, etc. Ante esta situación, el Plan vigente basada su ordenación en los siguientes criterios generales:

- Atender a las reales necesidades y posibilidades socio-económicas de la población asentada en el municipio y evaluar su crecimiento.
- Considerar las posibles alternativas de ordenación general que armonicen las exigencias actuales con las del crecimiento y constituyan la mejor concreción espacial posible del modelo socio-económico deseable.

Ante la debilidad de los niveles socio-económico, urbanístico y de servicios, se rechaza cualquier alternativa "desarrollista" de Algeciras que pudiera favorecer su crecimiento cuantitativo, ya que empeoraría aún más una situación fuertemente desequilibrada y deficitaria. Por lo tanto, sólo cabe plantear una alternativa de crecimiento controlado, de saneamiento y mejora del municipio en los tres niveles estructurales mencionados, para los que se establecen unos objetivos que suponen la máxima congelación de nuevas actuaciones que no tengan como objetivo atender a las necesidades de reequipamiento del suelo urbano, implantación de actividades productivas y producción de viviendas sociales. A estos objetivos se añade el garantizar la obtención del suelo para los sistemas generales y de reequipamiento del suelo urbano, así como la edificación de viviendas para la población de rentas bajas que, junto con facilitar la implantación de actividades que proporcionen puestos de trabajo, son fines que justifican la formulación desde la respuesta a las reales necesidades del municipio.

### Análisis económico y demográfico

El Plan General vigente tomó como base los indicadores económicos y demográficos más significativos, que en el momento de su redacción eran los siguientes:

- La base económica de Algeciras es fundamentalmente de tipo terciario, empleando el sector servicios al 50 % de la población activa.
- Las actividades terciarias más estrechamente relacionadas con la producción han entrado en un período de estancamiento.

- La base industrial es bastante precaria, teniendo únicamente un cierto peso la industria alimentaria, la de madera y el mueble.
- La construcción ha desempeñado un papel desmesurado en la economía de la Ciudad.
- Las actividades agrarias, agricultura y ganadería viven una fase de tipo regresivo, en la cual no se aprovechan las posibilidades que ofrece el término municipal.
- La actividad pesquera aún muy importante por el empleo atraviesa una coyuntura difícil.
- El puerto no ha tenido el efecto multiplicador que era de esperar en las ramas hotelera e industrial de transformación.
- La tasa de actividad actual con valores de poco más del 30 % evidencia una economía muy débil, y un desajuste entre las realidades económica y demográfica.
- Las deficiencias en infraestructuras viarias son otro factor que dificulta el desenvolvimiento de la economía urbana.
- El saldo migratorio, muy positivo en las décadas de los años cincuenta y sesenta, pasa a tener un papel muy secundario en el crecimiento real de Algeciras.
- El futuro demográfico de Algeciras, salvo cambios muy sustanciales en los condicionantes socio-económicos, se apoyará prioritariamente en su propio movimiento natural.
- Predominan las personas empleadas en el sector terciario en concordancia con la capitalidad comarcal y la precaria base industrial algecireña.
- La tasa de desempleo estadístico y real es muy alta. Así en 1.980 el 39 % de las familias tiene personas disponibles para incorporarse al trabajo si aumenta la oferta de empleo. Esto significa que se podía aumentar la tasa de actividad en un 10 % sin necesidad de variar el número natural de habitantes.
- Tras los análisis de las diferentes hipótesis planteadas, las perspectivas de crecimiento de la población de Algeciras a corto plazo 1.981-1.994, oscilan entre un máximo de 22.716 habitantes y un mínimo de 11.792. Esta previsión suponía que la población de Algeciras en el año 1.994 estaría comprendida entre 97.190 y 103.146 habitantes.

Aun habiéndose efectuado estas previsiones, más que ajustadas a la realidad como se puede comprobar hoy día, el proceso de redacción del planeamiento incluyó otros conceptos no exclusivamente técnicos que implicaron la máxima ocupación del suelo físicamente urbanizable al haberse tenido que recoger actuaciones en marcha, no absolutamente justificadas por necesidades de la Ciudad.

### Modelo de desarrollo urbano previsto

Por otra parte, el Plan General vigente que ahora revisamos, destaca cuatro condicionantes dentro del modelo de desarrollo urbano propuesto: organización urbana, planificación del litoral, sistema viario y sistema ferroviario.

#### Organización urbana.

El territorio se organiza en base a los niveles siguientes:

- . Nivel unidad urbanística.
- . Nivel distrito.
- . Nivel ciudad.

#### Planificación del litoral.

Los criterios generales que se tuvieron en cuenta son los siguientes:

- . Planificación integrada y armónica de los usos litorales con los usos urbanísticos interiores.
- . Protección de los recursos ambientales y paisajísticos.

# MEMORIA GENERAL

- . Revitalización de los usos recreativos y turísticos del litoral.
- . Planeamiento de los necesarios accesos terrestres al puerto.
- . Asumir las competencias que la Ley del Suelo determina a los planes generales.
- . Plantear la necesidad de fijar límites al crecimiento del frente portuario en aspectos importantes para la configuración de la Ciudad.
- . Descentralización de la explotación en el conjunto de la Bahía.

La máxima ocupación del frente portuario se establece entre la playa de Los Ladrillos como límite Norte y la Punta del Rodeo como límite Sur, lo que supone pasar de 85 Ha. a 240 Ha. de ocupación terrestre, según la ordenación indicativa del propio Plan General, lo que permitiría mejorar considerablemente las posibilidades de explotaciones portuarias. En cuanto al resto del litoral el Plan General presta especial atención a la protección y regeneración de las playas existentes y la conservación de los elementos característicos del litoral, respondiendo a las competencias que la Ley del Suelo otorga a los Planes dentro de la totalidad de su término municipal.

### Sistema viario.

#### Red de carreteras.

El viario destinado al tráfico en tránsito se diseña en función de su naturaleza (pequeña intensidad, velocidad elevada y vehículos pesados), conformando las características de la variante exterior, al ser la vía sobre la que gravitarán casi en exclusiva este tipo de movimientos. Se proponen enlaces con los tres accesos principales a la ciudad. Por otra parte, el viario que tiene como origen o destino Algeciras se caracteriza por una longitud de recorrido medio y largo, así como altas intensidades de tráfico. En consecuencia su diseño exige el trazado por zonas con mayor carácter urbano y capacidad elevada. La red que soporta este tráfico se compone de los accesos Sur, Centro, Norte y la Ronda Intermedia distribuidora.

#### Red viaria urbana.

La red viaria urbana está constituida por las arterias secundarias y las vías colectoras distribuidoras y ejes de núcleo. Las arterias secundarias tienen como función la de hacer accesible los sectores y distritos entre sí y con la red principal. Su trazado discurre normalmente entre los límites de los sectores. Las vías colectoras-distribuidoras y ejes de núcleo constituyen la red básica estructurante de los barrios en torno a los cuales se concentra la zona de actividades de los mismos.

#### Aparcamientos.

Se planifican a nivel general lo siguientes:

- . Aparcamientos periféricos del Casco.
- . Aparcamientos de disuasión y acceso a áreas de equipamiento.
- . Aparcamientos de vehículos pesados.
- . Aparcamientos anejos a las estaciones y apeaderos de ferrocarril.

#### Ejes peatonales.

Se planifica un conjunto de ejes peatonales que presentarán los movimientos no motorizados de los habitantes de Algeciras. Dicha red peatonal forma una malla continua y cerrada, discurren próxima a los focos de generación y atracción.

#### Estación de autobuses.

La demanda de transporte exige la construcción de una estación de autobuses que reúna las necesarias condiciones. Se sitúa próxima a las áreas centrales de la Ciudad y del puerto. Se

localiza en la zona del Arroyo de la Miel, permitiendo su construcción el establecimiento de una zona de espacio libre sobre la cubierta.

#### Sistema ferroviario.

En el futuro se habrá de contemplar la resolución de la conexión del acceso ferroviario al puerto así como la previsión de determinados apeaderos que sirvan al tráfico ferroviario de viajeros de naturaleza comarcal y suburbana, e incluso sobre el eje Algeciras-Málaga cuando se lleven a cabo los proyectos de unión. La zona de reserva ferroviaria permite la doble vía y triple en su caso.

#### **Ordenación del suelo.**

Se pone de manifiesto la desvertebración del urbanismo de Algeciras a todos los niveles, con especial incidencia precisamente en las áreas planificadas de nueva residencia en las que el modelo de edificación abierta ha sido establecido debido a las altas intensidades empleadas y la falta de diferenciación entre espacios de dominio público y privado, probablemente en un deseo de reducir las cargas de mantenimientos de estos últimos.

La determinación del suelo urbanizable programado se realiza, básicamente, en función de las necesidades estructurales existentes, de la falta de niveles de rentas bajas y suelo industrial, y aconsejó la programación de los distintos sectores desde el principio, distribuyéndose al 50 % entre los dos cuatrienios. Aun así podría corresponder la actuación en el primer cuatrienio a la nueva realización del planeamiento y mecanismos de gestión que posibiliten la obtención urgente del suelo correspondiente a los sistemas generales.

La delimitación total se fundamentó en las circunstancias de hecho existentes y en las previsiones sobre asentamientos de población, actividades y servicios colectivos, teniendo en cuenta las siguientes previsiones:






- La cifra total de viviendas disponibles o comprometidas se puede estimar en 5.000 aunque un 50 % corresponde a viviendas en construcción a partir de Octubre de 1.980 en situación tal que puede significar un agravamiento de los déficits actuales.
- El parque total de viviendas ocupables y disponibles en 1.982, capaz de atender parcialmente a la demanda producida hasta 1.990 se estima en 3.700 unidades.
- Las necesidades derivadas del incremento previsible de población (18.600 personas y 3'5 personas/vivienda) se cifran en 5.314 viviendas.
- Las necesidades derivadas del déficit se cifran en 2.500 viviendas.

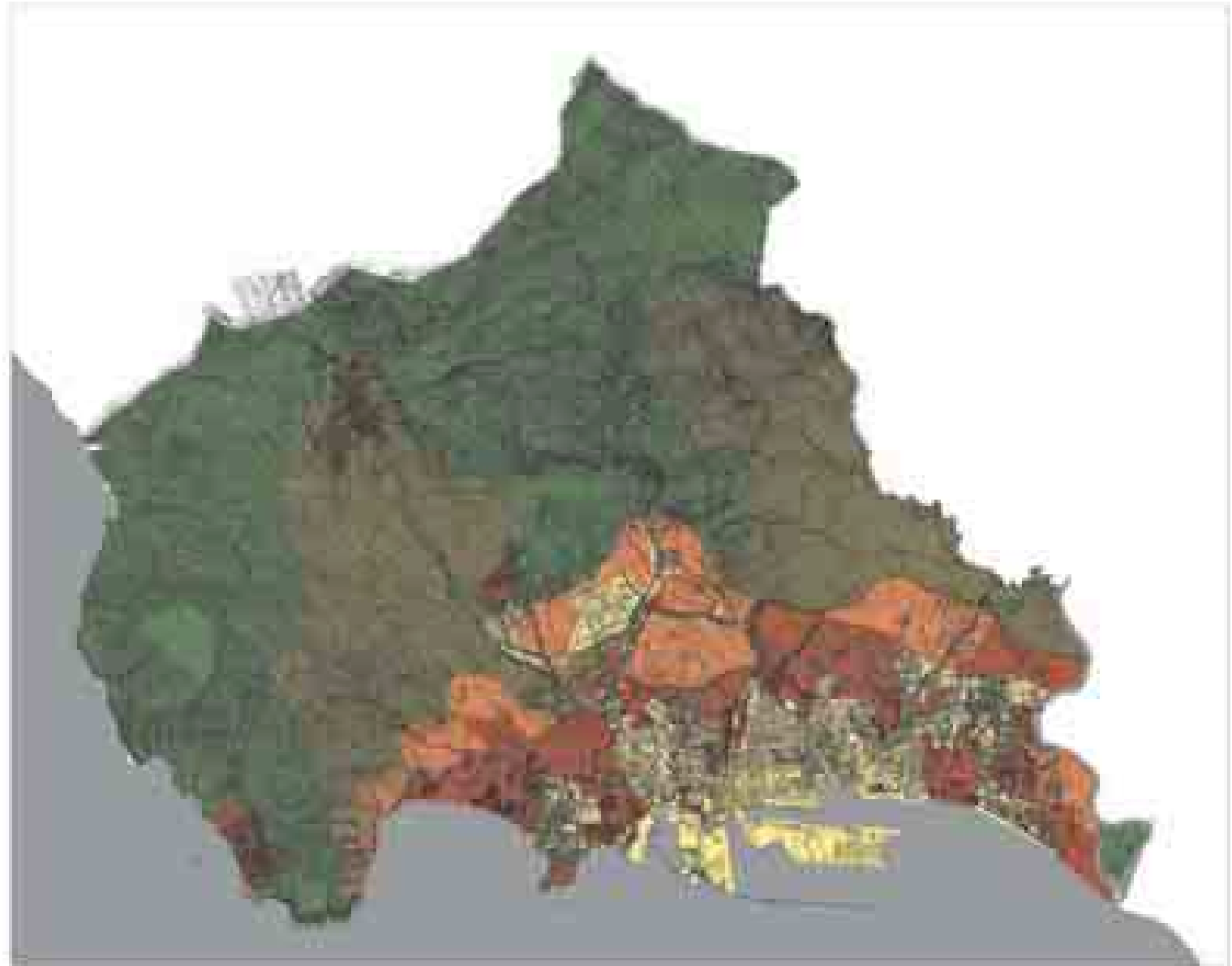
Capacidad del suelo a programar en los dos cuatrienios	4.100 viviendas
Capacidad del suelo a programar por el incremento de población del tercer cuatrienio (efecto retardo)	2.250 viviendas
Índice del 20 % por esponjamiento y libertad de mercado	1.470 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>8.820 viviendas</b>

La evaluación de las necesidades de programación de suelo residencial se efectúa en el P.G.O.U. vigente, teniendo en consideración el plazo de ejecución de una actuación urbanística y el necesario margen entre la capacidad del suelo residencial y demanda real de viviendas (20 %).

# MEMORIA GENERAL

**PG.O.U. 1984. Clasificación del Suelo.**

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL
-  SUELO NO URBANIZABLE



# MEMORIA GENERAL

Sin embargo, el documento de aprobación provisional propuso clasificar suelo para una capacidad total de 20.208 viviendas y 2.986 apartamentos, que se redujeron en la propuesta de cumplimiento según el siguiente cuadro:

APROBACIÓN PROVISIONAL		PROPUESTA DE CUMPLIMIENTO	
SUPERFICIE	VIVIENDAS	SUPERFICIE	VIVIENDAS
1.428 Has.	20.208 y 2.986 aptos	60662 Has.	11.401 y 793 aptos
A lo que habrá que añadir el S.U.P. con Plan Parcial en ejecución, con una superficie de 22125 Ha. y 4.805 viviendas previstas			

Esta clara y evidente sobreprogramación se justifica en el propio planeamiento vigente de forma que se pudieran garantizar la obtención de los suelos precisos para la implantación de los sistemas generales que palien los fuertes déficits estructurales de la Ciudad.

Durante el tiempo de vigencia del Plan General tan sólo se han realizado actuaciones, aquellas que se apoyan en la infraestructura desarrollada por el planeamiento parcial anterior, poniéndose de manifiesto lo siguiente:

- La excesiva superficie de suelo urbanizable programado, a pesar del ajuste realizado en el documento de cumplimiento de la Resolución, habiéndose ajustado después del plazo programado tan sólo un 6 % de su capacidad.
- Gran parte de la demanda de vivienda se ha satisfecho con la autoconstruida o ilegal, sobre suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.
- Se ha visto truncado el objetivo del Plan General vigente en cuanto a la obtención del suelo necesario para los sistemas generales, ya que precisamente su falta de desarrollo ha impedido la obtención del sistema general asignado.
- Igualmente, las áreas consolidadas colindantes con suelos urbanizables no han visto reducidos sus déficits cuya solución se confiaba asimismo al desarrollo de los distintos sectores.
- La ausencia de promotores de suelo en la Ciudad, que han optado por aquellos terrenos urbanizados que exigen menor inversión inicial. Tan solo empresas foráneas ha desarrollado una parte de los sectores de mayor entidad y sin completar su infraestructura, a excepción de San Bernabé.

## Sistemas generales

Los sistemas generales, de comunicaciones, de espacios libres y de equipamientos comunitarios, que constituyen junto con los elementos determinantes del desarrollo urbano la estructura general y orgánica del territorio, es una de las determinaciones fundamentales cuya ejecución garantiza la ordenada vertebración del territorio de acuerdo con la ordenación propuesta. De igual forma que en el documento de aprobación definitiva, para reequipar las áreas deficitarias se planteó clasificar aquellos terrenos del suelo urbano, destinados en la Adaptación a sistemas generales, como suelo urbanizable programado. Esta decisión que en principio facilita y abarata la obtención de los correspondientes terrenos supone por otra parte confiar en que la iniciativa privada desarrolle los correspondientes sectores en el plazo establecido.

- Sistema general de comunicaciones. Las actuaciones en la red viaria tienen como organismo actuante en la mayoría de los casos al Ayuntamiento y la Junta de Compensación del sector correspondiente, teniendo mayor incidencia en la red viaria municipal. Las actuaciones en la red arterial que se encuentran pendientes de ejecutar son las que corresponden fundamentalmente

al Ayuntamiento, que se encuadran sobre todo en la red viaria de carácter municipal. Esta situación implica que la desvertebración de la Ciudad y su deficiente estructura urbana permanece en gran medida, poniéndose de manifiesto la escasa capacidad de gestión municipal, tanto para dotar presupuestariamente las previsiones del programa de actuación como para coordinar los diferentes organismos y entidades actuantes. En cuanto al transporte público, la única actuación programada como es la estación de autobuses interurbanos que estaba asignada al Ministerio de Transportes no se ha llevado a cabo, permaneciendo la dispersión de líneas y la falta de optimización del servicio. La previsión de aparcamientos públicos no se ha terminado de consolidar, especialmente en lo que afecta a los periféricos del Casco Antiguo, alternativos al aparcamiento en el interior y necesariamente complementarios del proceso de peatonalización.

- Sistema ferroviario. De todas las actuaciones programadas tan sólo se ha realizado la ampliación de la zona de aparcamientos, encontrándose pendientes otras como la cubrición del trazado de acceso al puerto o instalación de servicios ferroviarios en Pajarete, de suma importancia para la definición del sistema.
- Sistema portuario. El Plan General tan sólo incluye aquellas actuaciones en proceso de construcción, remitiendo el resto a la redacción y aprobación del correspondiente Plan Especial de Ordenación del Litoral. Como estas actuaciones estaban comprometidas, han sido llevadas a cabo en su mayor parte (a excepción del puerto Deportivo de Getares cuya alternativa es la dársena del Saladillo en fase actual de urbanización). No obstante, el modelo de crecimiento hacía el Norte adoptado y ejecutado difiere del propuesto en el Plan General, aunque respeta el criterio de limitar al máximo las ocupaciones del litoral e instalaciones portuarias apoyadas en la costa.
- Sistema general de espacios libres. El proceso de ejecución es similar al seguido en el sistema general viario con la excepción de que todas las actuaciones corresponden al Ayuntamiento, sin que intervengan por tanto organismos supramunicipales. La propuesta desde el Plan General suponía pasar de las 635 Has. existentes en el año 1.982 a 100'98 Ha., de las que 63'28 Has. se incluyen dentro de la programación distribuida por cuatrienios. La obtención del suelo es por compensación con terrenos que resultan con exceso de aprovechamiento. Aun teniendo en cuenta la falta de ejecución, la programación ha servido para obtener el suelo correspondiente (en los suelos clasificados como urbano, urbanizable programado) y preservar de la edificación zonas estratégicas (Cornisa de Los Ladrillos, Punta de San García, etc.).

## La incidencia en el territorio de la ejecución del planeamiento vigente.

Si bien el Plan General actual supuso la definición de la totalidad de los elementos estructurales de la Ciudad, inexistentes en el anterior, la escasa capacidad de gestión y sobre todo la falta de credibilidad del mismo Plan General por la propia Corporación Municipal ha propiciado la no ejecución de gran parte de dichos elementos. Se han realizado grandes sistemas varios a cargo del Estado (variante intermedia y desdoblamiento de parte de la CN-340), otras de menor escala no realizadas siguen impidiendo la integración de núcleos urbanos de gran entidad en algunos casos (Getares, Moncayo, etc.) El efecto que ha producido sobre el término municipal el planeamiento vigente ejecutado se puede resumir en los siguientes puntos:

- Total ocupación del borde litoral disponible, al contar con planeamiento aprobado (aunque no ejecutado) y no haberse desarrollado los sectores del interior (Alamillos, Pajarete y hasta hace poco San Bernabé), lo que en definitiva ha impedido reconducir hacia el Oeste el crecimiento de la Ciudad.



## MEMORIA GENERAL

- La carencia de suelo residencial programado para rentas medios-bajas así como la ausencia de una auténtica política de disciplina urbanística ha propiciado la progresiva ocupación de suelo público y parcelaciones clandestinas, que una vez consolidadas dificultan enormemente el desarrollo de los suelos colindantes y el trazado de redes viarias e infraestructuras, al margen de la indeseable dispersión urbana resultante.
- Esta dispersión agrava aún más la deficiencia del servicio de transporte público, tanto urbano como interurbano, absolutamente concentrando en la periferia del Casco Antiguo y sin tener en cuenta la estructura urbana que de forma paulatina se ha ido conformando para garantizar su accesibilidad.
- Las ampliaciones portuarias realizadas, si bien no responden a las propuestas del Plan General, se pueden considerar encuadradas en el mismo objetivo, al limitar las ocupaciones del frente litoral a las existentes previamente. No obstante será primordial coordinar el Plan Especial en tramitación sobre la zona de servicio portuario para compatibilizar su ordenación con la del Plan General.
- Se han implantado dotaciones de marcado carácter estructurante (centro comercial, cementerio, centro penitenciario) que sin atender las previsiones del Plan General en cuanto a su lugar de implantación, han conformado un eje de actividad a lo largo de la avenida Virgen del Carmen, su prolongación, el eje central de San Bernabé y la continuación de éste hasta la carretera de Botafuegos.
- Ante un Plan General que supone una auténtica ruptura con el anterior, no solo en cuanto a atender plenamente los requerimientos del artículo 15 del Reglamento de Planeamiento, de un nuevo concepto de gestión urbanística que tal como expresa el Programa de Actuación "debe ser mucho más potente y asumir una responsabilidad especialmente relevante", las Corporaciones Municipales no han abordado la necesaria instrumentación, técnica, administrativa y ejecutiva. La ausencia de dicha instrumentación ha mermado la capacidad operativa, de control y coordinación, asumiendo la iniciativa privada parte de estas funciones.

El Plan General vigente que suponía la adaptación del Plan General de 1.969 (llamado "Plan Alvear") a la Ley del Suelo de 1.976 fue aprobado definitivamente, en lo que afecta al suelo urbano, en 1.984, correspondiendo a 1.987 la aprobación definitiva del resto de sus determinaciones. Este Plan General supuso una ruptura total con el anterior como consecuencia de "la grave situación urbanística del municipio, su dinámica de crecimiento y la inadecuación del Plan General para resolver los problemas que presenta dicho desarrollo urbano". Consecuencias directas de esta situación son por una parte la indiferencia que padece la Ciudad respecto de actuaciones urbanísticas y edificatorias que al amparo de dicha regulación obsoleta han producido y siguen produciendo resultados indeseables e irreversibles, que perjudican gravemente sus condiciones de habitabilidad, y por otra parte, la incapacidad de poder llevar adelante de forma adecuada actuaciones que pudieran atender debidamente sus necesidades urbanísticas. El diagnóstico relativo al grado de ejecución de las previsiones contenidas en el P.G.O.U. vigente, está incluido en el documento de Criterios y Objetivos de la Revisión, aprobado por el Ayuntamiento.

Aunque el Plan General estableció por vez primera las bases para una verdadera ordenación integral del término municipal definiendo los elementos estructurantes, viarios y dotacionales, y programando en los dos cuatrienios la urbanización necesaria para dar cabida al número de viviendas según la demanda estimada, es evidente el incumplimiento de las previsiones del Programa del Plan, aunque se logró corregir en gran medida la nefasta tendencia anterior. En lo que afecta a la evolución urbanística se puede efectuar las siguientes consideraciones:

- El crecimiento previsto estaba totalmente sobredimensionado, al haberse programado mayor suelo del que necesitaba la ciudad, probablemente por haberse valorado insuficientemente la capacidad de renovación interior.
- Como el Plan General confiaba en gran medida solventar los enormes déficits existentes mediante los previstos en los diferentes sectores de Suelo Urbanizable, bien sistemas generales o dotaciones locales, al no haberse desarrollado todos los sectores al cabo de los dos cuatrienios, persisten en gran medida dichos déficits dotacionales.
- Por la misma razón la estructura urbana no es, en este momento, toda lo equilibrada que cabría esperar a pesar del inicio reciente del desarrollo de sectores de tanto peso como San Bernabé o Pajarete, destinados a albergar el mayor protagonismo de la capacidad residencial del Plan.
- La falta de estructuración de la Ciudad se confirma si se atiende al grado de ejecución (no sólo de obtención) de los sistemas generales. No sólo los que debían obtenerse por expropiación, sino que incluso los que debían serlo mediante compensación han sido ejecutados en un grado mínimo, tanto en lo que afecta al sistema viario como al equipamiento dotacional.
- Por lo tanto, si bien el Plan General vigente pone fin a una etapa de descontrol urbanístico amparada en un Plan General excesivamente flexible e impreciso, junto con la ausencia total de control urbanístico y gestión por parte del Ayuntamiento, cabe deducir que su capacidad para dar una respuesta ordenada a los requerimientos actuales está agotada. Pero, sobre todo, es necesario "rectificar los aspectos cualitativos de un plan que se plasman tanto en su estructura general como en los objetivos y principios que lo definen, justificando por sí sólo acometer un proceso de revisión". En el documento de Criterios y Objetivos se enumeran los motivos y circunstancias que explican el incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación del Plan vigente:
  - Falta de voluntad de los propietarios para cumplir con sus deberes urbanísticos.
  - Existencia de edificaciones ilegales que acaban desmotivando a una gran parte del sector de la promoción privada.
  - Incapacidad y falta de resolución de la Administración para encarar el problema derivado del incumplimiento de plazos por los propietarios y de la afloración de edificaciones surgidas al margen del planeamiento.
  - Falta de gestión e insuficiente capacidad económica de la Administración Local.
  - Por otra parte, el incumplimiento generalizado también obedece a una ordenación no ajustada a los nuevos requerimientos de la realidad, que no han podido ni pueden subsanarse mediante un simple expediente de Modificación del P.G.O.U.
  - En gran medida los incumplimientos del Plan General vigente se deben a la no ejecución de infraestructuras públicas adscritas en el Programa y el Estudio Económico Financiero a otras Administraciones, al no haberse garantizado mediante la concertación previa.

### CONCLUSIONES.

La estructura urbana que se deduce del proceso de crecimiento, expuesto anteriormente, conserva las características básicas que se enumeran a continuación. La ausencia de continuidad entre las distintas áreas urbanas posibilita su análisis individualmente, cuestión que se tratará en el capítulo dedicado al medio urbano. Esta característica que se considera fundamental y que ha sido

# MEMORIA GENERAL

consecuencia de una evolución urbanística basada en actuaciones puntuales, permite extraer las siguientes conclusiones referentes al desarrollo y situación actual de la Ciudad:

- La evolución urbanística y el crecimiento urbano de Algeciras es el resultado del interés de la iniciativa privada o de la espontaneidad de sus habitantes ante la ausencia de una verdadera planificación y, sobre todo, gestión municipal. Tan sólo el primer asunto, la planificación, se ha solventado en parte con el Plan General de 1.984. En cuanto a la gestión, la creación de la Gerencia Municipal de Urbanismo y su reciente potenciación es un dato de la voluntad de querer modificar esta situación en el futuro.
- Las características del territorio (físicas y catastrales) y el asentamiento demográfico han sido los condicionantes fundamentales para definir la situación urbana actual.
- El crecimiento del puerto ha estado relacionado sensiblemente con el urbano, al depender ambos de las condiciones económicas del Campo de Gibraltar. En realidad el crecimiento de Algeciras ha dependido siempre de la estructura económica de su Comarca.
- El crecimiento urbano mediante áreas dispersas y separadas por elementos físicos (topografía, red ferroviaria, cauces, etc.) ha derivado en la falta total de unidad espacial entre dichas áreas debido a la discontinuidad de su estructura. Se ha solucionado en parte mediante la red viaria del primer nivel, pero se ha puesto aún más de manifiesto la insuficiencia de la red primaria, al haber aumentado el territorio ocupado y la densidad de población.
- El sistema de crecimiento y el incumplimiento de las previsiones del planeamiento ha derivado asimismo en la carencia de dotaciones locales en condiciones de ser utilizadas, si bien los déficits correspondientes al nivel general están en vías de superarse al corresponder, en parte, a organismos de carácter supramunicipal.
- Es patente la necesidad de completar la red viaria, superando de una vez anacrónicas barreras y obstáculos, resultando imprescindible aumentar la capacidad de gestión del Ayuntamiento, así como la disponibilidad presupuestaria para la ejecución del planeamiento.
- El desarrollo urbano incontrolado y marginal, pero histórico y permitido, debe contar por fin con una alternativa propuesta desde el planeamiento general que, de forma ordenada, satisfaga este tipo de demanda permitiendo la obtención de dotaciones y su ejecución para evitar la tradicional ascunción de todos los costes por el Ayuntamiento.
- Existen zonas de alto valor potencial susceptibles de ser urbanizadas y que han contado siempre con el rechazo de promotores para ponerlas en el mercado debido a la proximidad de los mencionados desarrollos incontrolados. Articular los medios para poner en valor dichos terrenos y cohesionar definitivamente la trama urbana y sus actuales vacíos, debe ser un objetivo incuestionable de la Revisión del Plan General.
- El desarrollo heterogéneo no ha posibilitado la creación de otros centros de actividad alternativos al Casco Antiguo, que concentra, no solamente todos los servicios, sino también las funciones públicas de relaciones. En consecuencia, es necesaria la previsión de otros centros concentradores y generadores de actividad situados estratégicamente para reequilibrar el territorio.
- El proceso de ocupación paulatina del litoral, acrecentado en los últimos veinte años, debe ser atajado definitivamente, limitando el frente urbano al existente.

### 2.5.3. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD URBANA.

Los resultados del análisis de la movilidad y accesibilidad realizados de forma pormenorizada pueden resumirse en las siguientes consideraciones:


- En primer lugar existe una clara diferencia entre las áreas con planeamiento previo y las de edificación espontánea. En las primeras la movilidad interior, con carácter general, está resuelta de una forma más o menos afortunada mediante una trama viaria razonablemente dimensionada al ser ésta un objetivo prioritario del planificador. En las segundas la trama viaria, determinante de una adecuada movilidad, no es ya el objetivo sino el resultado residual de una "ordenación" donde prima el máximo aprovechamiento lucrativo del suelo. De esta forma aparecen zonas como El Saladillo, La Piñera o La Reconquista con buenas condiciones de movilidad interior en contraposición a barriadas como Los Pastores, la Calle Andalucía, Aguamarina, La Granja o el Embarcadero-Rinconcillo donde tanto la traza como la sección del viario provocan la asfixia de estas áreas. El parámetro con el que mejor se puede cuantificar esta diferencia es la relación espacio público-espacio privado, observándose que esta relación es del orden de 4 veces más favorable al suelo público en las áreas con ordenación previa.

También puede observarse que todas las áreas de accesibilidad limitada son zonas de edificación espontánea, salvo San García, donde el problema radica en una falta de desarrollo de parte del Plan Parcial, y la colonia San Miguel, precisamente por su condición de "colonia", es decir, de urbanización cerrada cuasi-privada.

- En segundo lugar, aparece la zona del Casco Antiguo (y en cierta medida La Bajadilla) en una situación intermedia entre lo planificado y lo espontáneo, ya que no puede considerarse ni planificado (unitariamente) ni espontáneo un crecimiento desarrollado durante más de seis siglos. En este caso la movilidad puede considerarse correcta máxime cuando la condición de centro urbano atrae una población mucho mayor que incrementa sobremanera los flujos sobre todo peatonales. También hay que hacer notar que, aquí, el espacio urbano se caracteriza por su dinamismo impersonal provocado por la prevalencia de los usos terciarios frente a los residenciales. En este caso, la movilidad, como grado de utilización del espacio público, es independiente de la dimensión urbanística de calles y plazas, que adquieren carácter por los diversos usos que se da a sus edificios, en especial a sus plantas bajas. Aunque la proporción de población residente es significativa en el Casco Antiguo, la importancia del uso no residencial hace que fuera del horario comercial o de actividades terciarias, la movilidad se reduce al mínimo. A esto hay que añadir la carencia de un espacio público como lugar de relación de los habitantes del Centro lo que constituye una de sus primeras reivindicaciones, espacio que, de crearse, no solo cubriría esta carencia de espacio público de relación sino mejoraría el atractivo del Centro como zona comercial-administrativa.
- En tercer lugar, como quiera que los desplazamientos motorizados, salvo en ocasiones puntuales, se realizan mayoritariamente por motivos laborales, los principales flujos se producen de dos formas: bien entre zonas de uso residencial exclusivo y zonas industriales tanto de Algeciras como del resto de la Comarca o bien entre el resto de la Ciudad y su centro administrativo. En el primer caso se producen casos de mala accesibilidad a la red fundamental pero no problemas de movilidad, no cuestionándose la dotación de aparcamientos de las respectivas áreas. Sin embargo en el segundo caso ocurre lo contrario ya que siendo correcta la accesibilidad al centro urbano (teniendo en cuenta su circunstancia de Casco Antiguo) son mínimas sus condiciones de movilidad para desplazamientos motorizados. Aquí sí resulta capital la disponibilidad de los

# MEMORIA GENERAL

**PG.O.U. 1984. Clasificación del Suelo.**  
**Grado de Ejecución**

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SIN PLAN PARCIAL
-  S.U.P. CON PLAN PARCIAL SIN EJECUTAR
-  S.U.P. CON PLAN PARCIAL EN EJECUCION
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  ESTRUCTURA VIARIA BASICA



# MEMORIA GENERAL

aparcamientos periféricos que permitan mejorar los movimientos interiores, limitando los tránsitos de vehículos al servicio público, los residentes y las actividades de carga y descarga.

- Por último hay que hacer notar la dificultad que supone resolver los problemas de accesibilidad y movilidad en barriadas de edificación espontánea ya que en todos los casos se trata de suelos muy consolidados y de alta densidad residencial con gran escasez de suelos libres. En estos casos cualquier modificación de la trama viaria tanto de su estructura como de sus dimensiones requiere actuaciones traumáticas y costosas que muy posiblemente no puedan ser asumidas ni entendidas por los propios vecinos. Vecinos que no tienen entre sus principales reivindicaciones la mejora de la movilidad interior de sus barriadas, bien por tener otras prioridades, bien por una adaptación inconsciente a estos inconvenientes. Se da la circunstancia de que en estas barriadas de crecimiento espontáneo es donde se da el mayor porcentaje de población que trabaja en la misma zona donde reside, y como quiera que tampoco suponen un atractivo especial para otras barriadas de la Ciudad, se produce una reducción de los desplazamientos necesarios y por ende los requerimientos de movilidad y accesibilidad de sus habitantes.

## 2.5.4. ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Al plantear el sistema organizativo de la información se procedió a revisar la división de distritos y secciones censales, ya que de un primer análisis de la información disponible se concluye que dicha división no nos sirve para la toma de decisiones de carácter urbanístico.

Cuando se han explicado los procesos de ocupación del espacio, hemos podido comprobar cómo existen áreas perfectamente identificables, tanto en el núcleo principal como en el resto del término municipal, que por su origen, su forma de ocupación del territorio, su situación socioeconómica, su grado de urbanización y de equipamiento, etc., se distinguen unas de otras.

Como consecuencia de esta variedad tipológica y morfológica de los distintos asentamientos, se ha realizado una síntesis de la estructura urbana dividiéndola en zonas o áreas homogéneas de trabajo. Aunque la división realizada podía haber sido más atomizada para así conseguir una mayor homogeneidad tipológica y morfológica dentro de cada área, se han buscado ciertas equivalencias con los distritos y secciones municipales, de forma que se pudieran hacer comparaciones con los censos históricos, al objeto de poder actualizar la información y sacar conclusiones de su evolución en todos los sentidos.

### I.- Getares

#### Situación

Situado al Sur del suelo urbano de Algeciras desde el nudo sur hasta el cauce del Arroyo Pícaro.

#### Usos y tipologías

Se trata de un suelo residencial de tipología fundamentalmente unifamiliar con una importante área de equipamiento general y local que acoge la del Hospital Comarcal. El reciente proceso urbanizador ha sido desigual, pues existiendo zonas que cuenta con áreas verdes consolidadas, otras manifiestan una precariedad importante no solamente en este hecho, sino incluso en el dimensionado del viario construido y en fondo de saco así como el tratamiento de las edificaciones residenciales cuyo origen es el de una promoción de proyecto unitario cuyo nivel de acabado permite al usuario una

terminación del tipo autoconstrucción, lo que le confiere un aspecto lamentable. A medida que las promociones se acercan al litoral la mejora del espacio público se hace notar sustancialmente.

#### Equipamientos

El Hospital Comarcal ocupa una gran superficie de suelo, accesible en la actualidad desde el camino de San García. En la actualidad se construye el asilo de ancianos. Así mismo y en la misma zona de equipamiento se sitúan 3 equipamientos docentes y la Escuela de Enfermería, así como una iglesia y un campo de fútbol. La playa, no siendo un equipamiento, palió los déficits en áreas libres.

#### Objetivos

Se propone la mejora de los espacios públicos que existen al oeste de la Carretera de Getares, construyendo las sendas peatonales y plazas. Así como la incorporación del Arroyo Pícaro a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres.

### 2.- San García

#### Situación

También en el extremo sur del suelo urbano entre la punta San García y Getares, linda por el norte con el puerto deportivo de El Saladillo.

#### Usos y tipologías

Se trata de la zona residencial de mayor calidad de Algeciras por su privilegiada situación junto al litoral y a la punta San García, así como por la tipología de vivienda unifamiliar aislada en general, y por el dimensionado generoso de sus calles, y el aspecto arbolado del espacio público.

#### Equipamientos

Esta área cuenta con un equipamiento de carácter educacional, siendo la Punta de San García el Sistema General incluido en su delimitación.

#### Objetivos

Al tratarse de una zona tan consolidada las actuaciones posibles se limitan a una realineación del viario interior para mejorar el acceso desde la carretera de Getares a la Punta de San García.

### 3.- Juliana, Pastores, Los Guijos.

#### Situación

Se trata de una gran área longitudinal y multilineal en el suroeste urbano que se extiende desde prácticamente el nudo sur, pero que alcanzando el Parque de los Alcornocales tiene su centro de gravedad por la zona de Saladillo.

#### Usos y tipologías

Es un área residencial degradada en la que alternan viviendas unifamiliares con talleres y almacenes. Se trata de edificaciones de carácter espontáneo sobre cañada o suelo público, no sujetos a ningún tipo de ordenación o licencia, construida de manera deficiente y sujetas únicamente a los condicionantes y exigencias de los moradores. El espacio público aparece insuficiente y carente de cualidades urbanas dignas, pues al no existir nada más que el acuerdo

# MEMORIA GENERAL

## Usos del Suelo y Equipamientos.

### EQUIPAMIENTOS

- INSTALACIONES DEPORTIVAS
- COLEGIOS
- PARQUES
- IGLESIAS
- ASISTENCIAL, CULTURAL Y ADMINISTRATIVO
- MILITAR
- CEMENTERIO

### USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR/COLECTIVO
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL COLECTIVO
- PORTUARIO
- INDUSTRIAL
- VERTEDERO
- CANTERA
- IMPRODUCTIVO
- BOSQUE
- MATORRAL
- PASTIZAL



# MEMORIA GENERAL

entre los vecinos, la ocupación y uso del suelo procede del concepto romano del derecho sobre el suelo, en el sentido de construir hasta donde se pueda; el tratamiento fuera de los límites de la parcela, es absolutamente residual. Por ello el aspecto de este área es de muy difícil regeneración.

#### Equipamientos

Los equipamientos existentes en los Pastores son el escolar y un área usada como espacio deportivo espontáneo. Las infraestructuras son deficientes debido fundamentalmente a las secciones del viario en las zonas traseras de las cañadas.

#### Objetivos

Los objetivos previstos para estas áreas son incorporar estos espacios degradados a la trama urbana, mejorando su imagen, regularizando sus alineaciones, dotándolo de los servicios necesarios, y procurar la obtención de suelo libre para la incorporación de lugares de reunión.

#### **4.- Cortijo Real**

#### Situación

Se trata de una superficie de suelo ocupado en un 50% aproximadamente en la zona sur del área urbana, rodeado por el área de Pastores/Los Guijos. Y tiene su acceso mediante un carril de doble sentido desde la Carretera Nacional 340 por los Pastores.

#### Usos y tipologías

Área industrial de uso exclusivo. No obstante la intensidad de la industria viene disminuida por la utilización que se hace como almacenaje de las naves industriales. Se trata del único espacio proyectado destinado a este uso en el término municipal de Algeciras.

#### Equipamientos

Carece de equipamientos dotacionales.

#### Objetivos

El objetivo principal es la mejora de su acceso, con la creación de la variante exterior y su conexión a la misma.

#### **5.- Pescadores**

#### Situación

Situado al sudeste del desarrollo urbano limitado por Huerta del Carmen, el nudo sur y Saladillo.

#### Usos y tipologías

Se trata de una zona residencial con una tipología de viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas y una estructura viaria importante, de manera que la percepción espacial del barrio es de interés y apto para su mantenimiento y consolidación. Dentro de esta zona existe la fábrica de conservas entre el frente marítimo y la calle Victoria Eugenia, que mantiene una vinculación no solamente urbana con el barrio, dotándolo de una caracterización de interés.

#### Equipamientos

Existe un gran cuartel de transmisiones que ocupa 16.800 m<sup>2</sup>. Asimismo existen unas instalaciones deportivas.

#### Objetivos

Es un área que necesita una mejora de su imagen pública con la realienación de algunas calles y sobre todo la consolidación de su frente urbano al paseo de la Conferencia y Huerta del Carmen, donde se ubica la fábrica de conservas.

#### **6.- Saladillo**

#### Situación

Situado al sur del área urbana, entre la CN- 340 y el acceso sur, limitado al este por Pescadores y al oeste por Yesera y Piñera.

#### Usos y tipologías

Polígono de actuación directa del INUR con calles importantes. Se trata de una de las zonas residenciales de mayor calidad entre las realizadas en las últimas décadas por un nivel de ocupación y su adaptación a la topografía preexistente.

#### Equipamientos

Este área cuenta con una gran área verde consolidada, con pistas deportivas, equipamientos escolares, centro religioso, por lo que se entiende que su equipamiento dotacional, aunque mejorable siempre, es aceptable.

#### Objetivos

Es una de las zonas mejor acondicionadas para el desarrollo de la actividad urbana. Por lo que se trata de mantener su estado para consolidar su situación.

#### **7.- Yesera**

#### Situación

Situada al Oeste de la CN- 340 y Saladillo, en la zona sur del área urbana.

#### Usos y tipologías

Es una zona residencial degradada al tratarse de edificaciones autoconstruidas sin ordenación, por lo que las secciones de las calles son insuficientes y el tratamiento de los espacios públicos inexistente.

#### Equipamientos

En su interior no existe ningún equipamiento, pero aprovecha las instalaciones de su periferia, comparte por consiguiente equipamientos de El Saladillo y de la Piñera.

#### Objetivos

El tendido de un viario que asegure la buena comunicación y acceso del área y su conexión con el viario estructuraste. La consolidación de los terrenos no edificados con la definición de la cabeza del parque de Ronda, y la dotación de equipamientos de servicio a la Yesera y a la Piñera.

#### **8.- La Piñera**

#### Situación

Se encuentra al sur del ferrocarril, limitado por los terrenos de la antigua corchera internacional, la CN 340 y la Calle Andalucía

# MEMORIA GENERAL

## Usos y tipologías

Polígono ejecutado por la OSH, en su primera fase, compuesta por viviendas plurifamiliares aisladas, de 4 plantas en general, junto a la calle Andalucía. El desarrollo posterior corresponde a la promoción privada con edificaciones de características similares aunque está por consolidar aún gran superficie de suelo.

## Equipamientos

Esta zona está dotada con equipamiento escolar, áreas libres, equipamiento deportivo y una iglesia, aunque puede considerarse insuficiente para el área.

## Objetivos

Por tratarse de un barrio prácticamente consolidado se pretende completar un viario de conexión estructurante, debiendo beneficiarse de las dotaciones de los terrenos desocupados entre Yesera y Piñera.

## 9.- Villa Vieja

### Situación

Ocupa la loma frente al puerto que fue el origen urbano de Algeciras, al sur del Arroyo de la Miel

### Usos y tipologías

Se trata de un área relativamente pequeña con una diversidad de usos importante aunque predomina el residencial y el terciario. En cuanto a la edificación residencial se pueden distinguir dos tipos: viviendas unifamiliares adosadas que no han estado sujetas a renovaciones y las viviendas plurifamiliares aisladas renovadas y de 7 plantas de altura media, fundamentalmente en el borde del área. Existe una zona de talleres y garajes junto a la CN-340.

### Equipamientos

Como se ha dicho, la diversidad de usos incluye a los equipamientos. El Hotel Reina Cristina entendido como dotación ocupa la mayor superficie, tratándose de una edificación ecléctica en un paisaje urbano de alta calidad. El Parque de las Acacias es una zona verde adosada al Hotel que representa un beneficio mutuo y aumenta el valor del conjunto. Por otra parte y en la zona norte está la estación de autobuses y alguna otra instalación hotelera (como el Angloamericano, ahora desocupado) así como la Cámara de Comercio y la Oficina de Turismo. El mayor déficit de equipamiento es el escolar, al existir un único centro docente que da servicio a una gran área.

### Objetivos

Se propone rehabilitar la Plaza del Coral, como operación de carácter interior.

En su periferia se realizan dos actuaciones de carácter estructurante para la ciudad en el marco del presente Plan. Por un lado la prolongación del acceso central hasta el umbral del Puerto modifica sustancialmente el frente de la Villa vieja fundamentalmente en las inmediaciones de la estación de RENFE. Por otro lado ordenar el frente al Paseo de la Conferencia y la conexión con Huerta del Carmen, aspecto que aún no está resuelto y por último la travesía ferroviaria hasta el puerto, que se convierte en barrera que debe franquearse con la creación del Parque Portuario delantero.

## 10.- Renfe/ Pajarete

### Situación

Se trata de una superficie de terreno longitudinal y multilineal que se extiende desde las inmediaciones de la estación de ferrocarril hasta Pajarete, en su límite occidental a lo largo de la línea férrea, y un brazo al este de Alamillos.

### Usos y tipologías

Es un área degradada que tiene su origen en la ocupación de cañadas de manera no planificada. Por ello, las edificaciones de uso residencial y pequeños talleres son viviendas unifamiliares adosadas que están sujetas únicamente a las limitaciones establecidas por sus ocupantes, siendo la calidad de los sistemas constructivos muy limitada. Los espacios públicos presentan serios déficits en cuanto a dimensiones de viales y tratamiento de los mismos.

### Equipamientos

Los equipamientos con los que está dotada este área se limitan a la existencia de un campo de fútbol espontáneo en las inmediaciones de Renfe y alguna pequeña capilla.

### Objetivos

Es un área urbana desocupada y fundamentalmente vinculada al sistema ferroviario y al cauce del Río de la Miel que va a servir de soporte a la operación estructurante y vertebradora del Acceso Central por lo que la modificación sustancial de su imagen va a estar unida a la mejora global de la ciudad tanto en infraestructura viaria y ferroviaria, dotacional y de espacios libres, unido a la creación de un parque residencial que modificará el actual centro de gravedad de la actividad urbana.

## 11.- Villa Nueva

### Situación

Se sitúa en la zona central del ámbito urbano limitado al norte por la Avda. Blas Infante al sur por el Arroyo de la Miel y Renfe, al este por el Llano Amarillo y al oeste por la CN 340.

### Usos y tipologías

Dentro de Villa Nueva se pueden distinguir dos zonas caracterizadas: El Barrio de San Isidro y el resto del conjunto, denominado Casco Antiguo. El Barrio de San Isidro está situado en la parte más alta y esta comprendido entre la Avda. Blas Infante, Sevilla, General Castaños y Teniente Miranda. Se trata de la única zona que conserva su carácter tradicional de viviendas unifamiliares de baja altura y parcelario fragmentado, habiéndose producido intervenciones que, sin aportar nada nuevo, han desvirtuado su propio carácter aunque la estructura familiar ha logrado mantener un conjunto con el que se identifica. El Casco Antiguo es la zona donde se han producido mayor número de operaciones inmobiliarias, que sustituyen la edificación tradicional con construcciones poco sutiles, meramente comerciales, y en absoluto sensibles con el lugar donde se ubican. La reflexión sobre la intervención en el conjunto no ha existido, de manera que ha sido sustituida por inmuebles que no aportan nada nuevo al momento arquitectónico actual (salvo escasas intervenciones) y las reinterpretaciones históricas han sido absolutamente pueriles. En ambos casos, esta intervención se ha hecho al dictado de un sistema productivo inculco e irrespetuoso. Se destruye la trama urbana y el uso tradicional, produciéndose una terciarización concentrada en las calles peatonalizadas. Se llega, por consiguiente, a un proceso en que se aumenta la densidad y los equipamientos son insuficientes.

# MEMORIA GENERAL

## Equipamientos

Los equipamientos son generalmente de tipo administrativo y comunitario de carácter general presentando unas carencias importantes de zonas verdes y áreas libres, así como equipamientos docentes

## Objetivos

La multiplicidad y complejidad del centro urbano debe ser objeto de un estudio específico que determine su problemática y articule soluciones que por tratarse de un suelo altamente consolidado atenúen las carencias y déficits actuales.

### **12.- Bajadilla , Perita y Fuente Nueva**

#### Situación

Situada al oeste del actual desarrollo de la Ciudad entre el ferrocarril, Cerro de las Monjas, finca del Pajarito y al norte por la CN-340.

#### Usos y tipologías

Es un desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas de una y dos plantas, unificadas en torno a una cañada antigua, y plurifamiliares en altura frente a la CN- 340. El uso dominante es el residencial, presentando una homogeneidad en su aspecto que, con modestia, ofrece un conjunto digno. Se han producido algunas actuaciones edificatorias que modifican este tejido urbano en las que se sustituye la tipología unifamiliar por plurifamiliar. Dentro del Barrio se encuentra la antigua fábrica de hielo, actualmente desocupada, así como una fábrica de conservas en Calles Jaén y San Francisco. Entre las calles Fuentenueva y Clemente VI, se encuentra el parque de Artillería e Intendencia Militar sobre propiedad municipal de 11.965 m<sup>2</sup>. Frente a la CN-340 existe una zona de actividades y servicios, talleres, almacenes y garajes.

#### Equipamientos

El nivel de equipamiento es deficiente estando dotado en el ámbito escolar y religioso.

#### Objetivos

Al tratarse de un área con un alto grado de consolidación, las operaciones de dotación de equipamiento es mas complicada, no obstante, por estar vinculada a la reordenación del acceso central a partir de la Avenida Aguamarina supondrá un cambio sustancial tanto en el nivel de equipamiento como en el trazado viario que mejorará su accesibilidad.

### **13.- Reconquista**

#### Situación

Se denomina Fuerzas Armadas a todo el área que, estructurada en torno a la Avenida de las Fuerzas Armadas, se extiende por el norte hasta el Hoyo de los Caballos, por el sur con Villa Vieja, por el este con el Puerto y por el oeste con la CN-340.

#### Usos y tipologías

Se pueden distinguir dos zonas:

La oriental formada por el Parque María Cristina y los Cuarteles, y por el oeste el resto del área, Parque y Cuarteles. Los acuartelamientos militares, actualmente en desuso ocupan prácticamente la mitad de esta zona oriental. El Parque ocupa una superficie de 21.315 m<sup>2</sup>. Las

viviendas se desarrollan con la tipología de manzana cerrada, siendo el espacio público arbolado y las alturas de la mayoría de las edificaciones es uniforme, por lo que es de las zonas más dignas del área urbana interior en equipamientos, aunque parte de ellos se considere como Sistema General. La zona occidental presenta características similares en cuanto al tratamiento de los espacios urbanos, aunque la tipología edificatoria es vivienda plurifamiliar en altura.

#### Equipamientos

Se trata de una zona bien equipada como ya se ha dicho anteriormente, insuficiente únicamente en el deportivo.

#### Objetivos

Esta área que en la actualidad goza de la prolongación de la Avenida Blas Infante hasta el paseo marítimo será sometida a la reordenación de la zona de los cuarteles en el frente oriental en contacto con la Avenida Virgen del Carmen, íntimamente unida a la regeneración del paseo marítimo.

### **14.- San Bernabé Este**

#### Situación

Situado al oeste del desarrollo actual de la Ciudad, que incluye el Parque Bolonia. En esta zona se encuentra el Ferial y la Plaza de Toros.

#### Usos y tipologías

Se trata de una zona residencial con tipología de vivienda plurifamiliar aislada.

#### Equipamientos

El equipamiento local es insuficiente, pues la dotación escolar se encuentra en Parque Bolonia. No cabe duda que la Plaza de Toros es un equipamiento general así como el Ferial, y que no son capaces de paliar los déficits existentes.

#### Objetivos

Está incorporada al proyecto estructurante del Parque Ronda con lo que verá mejorada su relación con el entorno al que da frente por la Autovía, forzando de esta manera de la red de equipamientos dispuestos a lo largo del mismo.

### **15.- San Bernabé Oeste**

#### Situación

Corresponde a la delimitación del Plan Parcial de San Bernabé y Las Colinas, al oeste de la variante, ocupando la Colina del Cortijo San Bernabé. Supone el actual límite del suelo urbano en esta zona que incluye la promoción Alquimosa, al oeste de la Plaza de Toros. Así mismo, al sur de Adalides, entre este barrio y la Autovía aparece el Centro Comercial que ocupa una gran superficie.

#### Usos y tipologías

Es un área residencial donde se desarrollan viviendas de tipología unifamiliar fundamentalmente. No obstante, y como ya se ha expresado, existe una gran extensión destinada a



# MEMORIA GENERAL

## Áreas Homogéneas

### EQUIPAMIENTOS

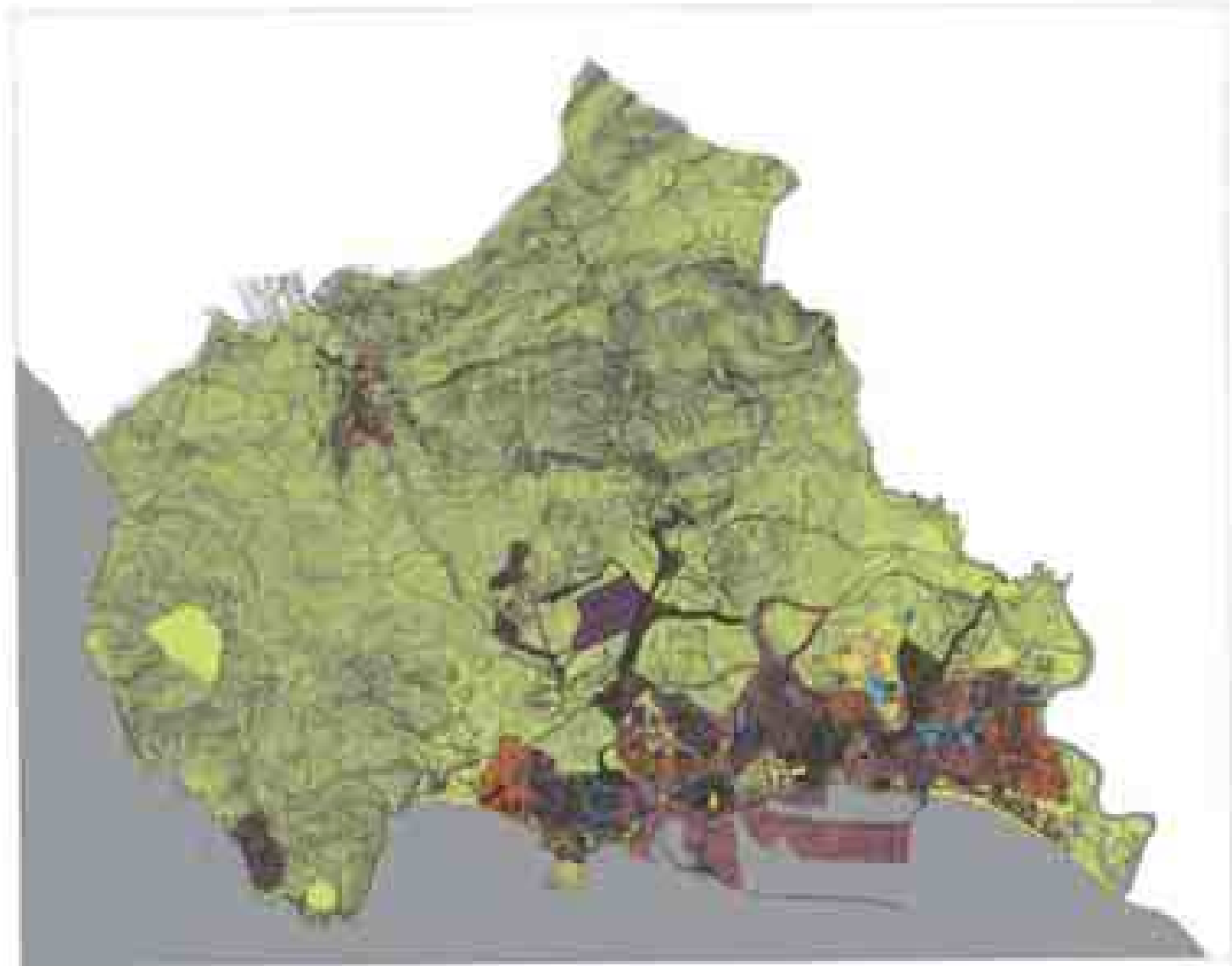
- ACTIVOS
- PASIVOS

### USOS

- PRIMARIO
- SECUNDARIO
- TERCARIO
- PORTUARIO

### ÁREAS HOMOGÉNEAS

- 1 RINCONCILLO ESTE
- 2 RINCONCILLO OESTE
- 3 COLONIA SAN MIGUEL-LOS PINOS
- 4 ADALDES
- 5 EL ROSARIO
- 6 SAN BERNABE OESTE
- 7 SAN BERNABE ESTE
- 8 EL MIRADOR
- 9 RECONQUISTA
- 10 BAJADILLA-FUENTE NUEVA
- 11 VILLA NUEVA
- 12 RENFE-ARROYO DE LA MEL
- 13 VILLA VIEJA
- 14 PIÑERA
- 15 YESERA
- 16 SALADILLO
- 17 PESCADORES
- 18 PASTORES-LOS GUJOS
- 19 SAN GARCIA-SOTO REBOLO
- 20 SAN GARCIA-PUNTA DE SAN GARCIA
- 21 SAN GARCIA-GETARES
- 22 CORTIJO REAL
- 23 LAS HERRIZAS-LOS GUJOS
- 24 COLONIA DE GETARES
- 25 PELAYO



## MEMORIA GENERAL

uso de explotación comercial por hipermercado. Debido a su reciente incorporación al suelo urbano aún queda mucha superficie del polígono por consolidar.

### Equipamientos

Al ser un suelo urbano procedente de una figura de planeamiento aprobado recientemente, el suelo para las dotaciones está adquirido aunque no construido en su totalidad. Cuenta con equipamiento deportivo mediante el tendido del omnipresente campo de fútbol, aunque de dimensiones reducidas. Así mismo, y próximo a Adalides, se encuentra un equipamiento religioso. Existen en Las Colinas otro campo de fútbol y un centro educativo.

### Objetivos

Por tratarse de una zona residencial sujeta al proceso de planeamiento esta equipada, siendo su infraestructura suficiente. Se incorpora en proyecto Parque Ronda, debido a su situación frente a la Autovía.

### **16.- El Mirador**

### Situación

Es un área situada frente a la playa de los Ladrillos, el área denominada Fuerzas Armadas, El Rosario y el Hoyo de los Caballos.

### Usos y tipologías

Es un área residencial con tipología de edificación plurifamiliar en altura.

### Equipamientos

Deficientemente equipada, cuenta con equipamiento escolar. Se ubica el campo de fútbol de El Mirador que está pendiente de demolición para la construcción de un gran complejo deportivo en La Mencha, con lo que se libera de este manera suelo para paliar parcialmente estos déficits. Tampoco dispone de un área libre, no obstante, la reciente construcción del paseo marítimo hasta las inmediaciones del cementerio atenúa esta carencia. Dispone asimismo de una iglesia.

### Objetivos

Como ya se ha descrito el campo de fútbol del Mirador libera la zona que ocupa permitiendo la creación de una plaza abierta a la dársena portuaria en una transformación residencial que convierta este lugar en centro de reunión y actividad urbana continuada.

### **17.- El Rosario**

### Situación

Entre Acebuchal Bajo y el Mirador, con frente de litoral por el actual cementerio y al oeste con la autovía.

### Usos y tipologías

Es un área residencial de edificación plurifamiliar en altura que al ocupar una loma que se eleva sobre la Bahía su impacto supuestamente ordenado es importante porque su percepción es la de una

aglomeración de altura, cuya presencia es predominante sobre los del paseo marítimo de la Avenida Virgen del Carmen, incluso.

### Equipamientos

Dispone de tres colegios públicos y dos institutos públicos por lo que el equipamiento docente se considera ampliamente dotado. Por otra parte dispone de un área libre prevista en el P.G.O.U. y actualmente ocupada por el cementerio en la cornisa litoral. Por último, el complejo deportivo ocupa también la zona inmediata al área libre con lo que se entiende que el Rosario es un área suficientemente equipada, por disponer asimismo de polideportivo cubierto y centros de asistencia sanitaria y asistencial.

### Objetivos

Es un área suficientemente equipada que ha gozado recientemente de una mejora del viario, por lo que únicamente queda por ordenar la zona del Hoyo de los Caballos y su conexión viaria con el resto de la red.

### **18.- Adalides**

### Situación

Entre Los Pinos y San Bernabé. Limita al este con el Rosario y se extiende de manera lineal siguiendo la cañada hasta las inmediaciones de la línea férrea.

### Usos y tipologías

Se trata de la tercera gran área que se ha desarrollado de manera espontánea ocupando suelo público de cañada, consolidándose paulatinamente y con las únicas limitaciones que los ocupantes han dispuesto. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar, que se simultánea con el uso de pequeños talleres y comercios. No obstante, en las inmediaciones de la Carretera Nacional y el centro comercial la tipología es de vivienda plurifamiliar en altura. Aparece un uso industrial aislado como es la fábrica de conservas y la fábrica de corcho.

### Equipamientos

Este área dispone de un colegio público, lo que se considera insuficiente para este núcleo de población. Por otra parte el déficit de áreas libres y para el desarrollo de actividades de ocio es importante debido al sistema de ocupación intensiva del suelo.

### Objetivos

El déficit de equipamiento y áreas libres solo puede obtenerse de su periferia, por estar su centro altamente consolidado. El encuentro del viario principal con la ronda debe mejorarse mediante una racionalización apoyada en el sistema estructurante.

### **19.- Colonia San Miguel / Los Pinos**

### Situación

Situados al noroeste de la Ciudad y limitadas al sur por el camino viejo de los Barrios, al este por la CN-340, al norte por la fábrica del papel y al oeste por el colector que discurre por el camino viejo hasta el río Palmones.

# MEMORIA GENERAL

## Usos y tipologías

Son urbanizaciones de viviendas familiares aisladas, implantadas entre pinares y de alta calidad ambiental, aunque la urbanización es deficiente. Junto a la CN-340 se apoyan una serie de actividades, tales como talleres, venta de automóviles, restaurantes, zonas recreativas y hosteleras. Esta zona, aunque parcialmente, está afectada por la ejecución del nudo del Acceso Norte.

## Equipamientos

Existe un centro privado concertado de EGB y BUP y un dispensario de la Cruz Roja que tienen carácter de equipamiento general.

## Objetivos

Se trata de conseguir el tendido de una de las vías estructurante de carácter urbano a través del viario existente entre las dos zonas residenciales y aprovechar esta situación para mejorar la dotación de equipamientos del área en su propio centro de gravedad.

### 20.- Rinconcillo Oeste

## Situación

Es el área más septentrional del medio urbano de Algeciras entre el Río Palmones y Acebuchal. Bajo lindando al Este con la carretera de la Mediana y al Oeste con la CN-340.

## Usos y tipologías

Es un área residencial espontánea que proviene de la parcelación de fincas rústicas ordenadas con la razón del máximo aprovechamiento. La tipología edificatoria predominante es de vivienda unifamiliar, pero también existe algún tipo de vivienda plurifamiliar en el interior del área, y los dos edificios en altura de la fábrica de papel. No obstante, resta aún una superficie importante de suelo por ocupar.

## Equipamientos

Carece absolutamente de cualquier equipamiento o zona verde, únicamente se tiende una explanada para la práctica del fútbol como única dotación. No cabe duda que la inmediatez con el río Palmones desde la altura supone un área libre de gran calidad, que en la actualidad es de dudosa rentabilidad por su inadecuación. Se debe establecer como necesario paliar los déficits dotacionales en las áreas que quedan libres de edificación.

## Objetivos

Completar la red viaria existente conectando la prolongación de la calle Chamarin con el viario principal intermedio de Acebuchal para estructurar y mejorar el acceso al Rinconcillo. Equipar suficientemente aprovechando los vacíos urbanos ordenan el Parque de Palmones para reactivar y cualificar la zona.

### 21.- Rinconcillo Este.

## Situación

Es el área que completa el Rinconcillo por el este frente al borde litoral hasta la calle de la Mediana, extendiéndose por el sur hacia el desembarco del Acceso Norte.

## Usos y tipologías

Es un área eminentemente residencial aunque dispone de una oferta comercial de restaurantes, incluso hotelera. No obstante, la urbanización es deficitaria en cuanto a sección e imagen urbana, siendo muy complicado el obtener un viario adecuado en algunos tramos que se consideran principales; la presencia de la playa en todo el borde ayuda a paliar el insuficiente espacio libre con que debe dotarse cualquier área urbana; en este sentido la mejora urbana de la playa debe concretarse para un mejor uso y disfrute de la misma.

## Equipamientos

La playa cuenta con unos equipamientos mínimos e insuficientes por lo que es preciso dotarla no solamente de los accesos y aparcamientos próximos adecuados, sino de unas dotaciones suficientes para su incorporación de pleno a la categoría que corresponde a una playa que ha aportado sus cualidades al entorno ambiental de Algeciras. Por tratarse de una estrecha franja donde se agolpa la edificación de carácter turístico, en algunos casos el equipamiento escolar es mínimo limitándose a un colegio privado. El resto de las dotaciones son inexistentes.

## Objetivos

Es un área muy edificada que debe mejorar su viario y ofrecer áreas de aparcamiento suficiente para el usuario de la playa. Por otro lado la progresiva consolidación de la zona debe ofrecer espacios públicos y dotaciones que dinamicen la actividad urbana.

### 22.- Comunidad de Getares

## Situación

Es la concentración urbana meridional de Algeciras, próxima al faro.

## Usos y tipologías

Se trata de una zona residencial de viviendas unifamiliares aisladas. La urbanización se encuentra en un estado sumamente deficiente.

## Equipamientos

Próximamente se cederán los terrenos destinados o equipamientos que no se encuentran ejecutados, lógicamente.

## Objetivos

Obtener los terrenos de cesión de la construcción de equipamientos, así como realizar un censo de construcción para conocer la situación legal de las viviendas.

### 23.- Pelayo

## Situación

Aglomeración urbana apoyada en la CN- 340 próxima al límite municipal con Tarifa, que surge de la ocupación de un monte público.

## Usos y tipologías

Es una zona residencial de viviendas unifamiliares aisladas, realizadas sin ningún tipo de planificación. También existe algún restaurante.

# MEMORIA GENERAL

## Equipamientos

Se entiende que es una zona bien equipada además de contar con un entorno privilegiado, pues cuenta con un centro escolar público, un centro de encuentro con la naturaleza y un cuartel de la Guardia Civil como equipamiento general, aunque las áreas libres en su interior son inexistentes.

## Objetivos

Los problemas urbanos de Pelayo están relacionados con las infraestructuras. En primer lugar debe regularizarse la situación legal definitivamente de la ocupación del monte público por los colonos. En segundo lugar resolver los problemas de saneamiento, vertido y depuración de la urbanización, además de la pavimentación y acceso rodado.

## **24.- El Puerto**

### Situación

Ocupa todo el frente litoral de la Ciudad, desde el Acceso Norte hasta la dársena del Saladillo.

### Usos y tipologías

Los usos son los vinculados al sistema portuario y las construcciones son básicamente de carácter industrial, aunque también aparecen usos que no necesariamente tendrían que ubicarse en este ámbito.

### Equipamientos

Los equipamientos se limitan a la zona administrativa del Puerto y las zonas verdes a una pequeña franja frente a ésta. Sería muy deseable para la Ciudad compensar la ocupación a la que ha sido sometida constantemente en su litoral, a través de una devolución de suelo para parques frente a Huerta del Carmen y en el Llano Amarillo, así como el establecimiento de un paseo peatonal perimetral en algunas zonas de los muelles, que atenúen los déficits de equipamiento de este área urbana de actividad.

### Objetivos

El problema fundamental es ordenar la situación tangencial Ciudad-Puerto y resolver de manera natural los accesos al mismo, compatibilizándolos con un desarrollo urbano normal.

**El Casino de Algeciras**



MEMORIA  
GENERAL

## 2.6 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO PAISAJÍSTICO DE LA CIUDAD

En las últimas décadas se constata un creciente interés por el tema del paisaje en el contexto jurídico y planificador europeo. Esta circunstancia, propiciada por las enormes posibilidades que dicho tema presenta como recurso natural, cultural, y socioeconómico, tiene su máxima expresión en la aparición de diversas iniciativas legales en las que se hace referencia explícita a la protección, ordenación y gestión del paisaje.

El Consejo de Europa, por medio de la Asamblea de Poderes Locales y Regionales, está preparando una Convención Europea del Paisaje que, una vez aprobada y firmada por los diferentes estados miembros, constituirá el referente legal básico en materia de paisaje dentro de nuestro entorno político-administrativo.

La citada Convención, que establecerá unos principios básicos en materia de paisaje, presenta en los documentos previos un enfoque conceptual muy avanzado, ya que, superando los tradicionales enfoques excepcionalistas o proteccionistas, establece en su artículo segundo, la siguiente consideración:

"Esta convención se aplica al conjunto del territorio de los firmantes y afecta a las áreas naturales, rurales, urbanas y periurbanas. Conciernen tanto a los paisajes ordinarios o habituales como a los sobresalientes, puesto que todos ellos tienen una decisiva influencia en la calidad del entorno en el que vive la población europea".

El hecho de que la convención no reduzca el tratamiento del paisaje a aquellos espacios o perspectivas que poseen algún reconocimiento social o institucional por sus valores visuales, conlleva la necesidad de actuar en ámbitos territoriales sobre los que hasta el momento no había una clara y generalizada preocupación paisajística. Es el caso de muchas localidades que han conocido espectaculares procesos de crecimiento en las últimas décadas o en las que dichos procesos se han llevado a la práctica sin una adecuada planificación, propiciando la pérdida de espacios o elementos urbanos con cierta relevancia y generando la aparición de importantes conflictos visuales.

Hasta no hace mucho, la sustitución o la inadecuada transformación de la arquitectura y el urbanismo tradicional, la desaparición de vistas significativas de la población o de su entorno, así como la imagen degradada que presentan la mayor parte de las periferias urbanas se entendían como un tributo inevitable y consustancial al proceso de crecimiento demográfico y económico experimentado por las localidades.

La localidad de Algeciras responde fielmente al modelo que acaba de ser esbozado. La necesidad de dar rápida respuesta a las demandas sociales y territoriales de la población propició, durante décadas, una ausencia generalizada de criterios estéticos en el desarrollo de la ciudad algecireña, lo que terminó generando la pérdida de la mayor parte de los valores paisajísticos tradicionales de la población. Así, las condiciones topográficas originarias del asentamiento urbano, las colinas flanqueando el cauce del arroyo de la Miel frente a la Isla Verde, fueron irremediadamente ocultadas por las construcciones del frente marítimo (Avenida Virgen del Carmen) y por las potentes infraestructuras portuarias. La altura de la edificación que vino a sustituir a las tipologías tradicionales terminó rompiendo las notables relaciones visuales existentes entre la población y el imponente telón de las Sierras del Parque Natural de los Alcornocales (antiguas perspectivas desde el puerto). El patrimonio cultural y arquitectónico del Centro Histórico quedó reducido a algunos enclaves o elementos aislados dentro de una trama urbana en expansión. El crecimiento del núcleo ocupó, unas veces de forma planificada y otras de forma espontánea e incontrolada, espacios de alta calidad natural

y paisajística (frente litoral, zonas ribereñas del Palmones,...) generando, al mismo tiempo, una fuerte indefinición de determinados bordes urbanos y no pocos conflictos formales.

Todas estas circunstancias, que han generado la paulatina desaparición de una parte significativa de los recursos paisajísticos de la localidad, quizás los más evidentes para el conjunto de la sociedad, y el surgimiento de una serie de espacios y de actuaciones sin unas condiciones formales mínimas, no explicarían, desde una perspectiva conservacionista o excepcionalista, la oportunidad y la necesidad de incluir la imagen paisajística de Algeciras en la revisión del PGOU. Sin embargo, como se deduce del artículo de la Convención Europea aludido con anterioridad, el tratamiento del paisaje deber hacerse extensible a todos los ámbitos del territorio.

En la actualidad, la primacía de la funcionalidad frente a cualquier otro principio de actuación en la ciudad comienza a ser fuertemente cuestionado en las sociedades con un cierto nivel de desarrollo, en las que cada vez se concede una mayor importancia a los aspectos cualitativos de la ordenación urbana. El tratamiento de los recursos paisajísticos o visuales en cada uno de los sectores que conforman los núcleos urbanos, atendiendo a las necesidades que su estado y sus características básicas aconsejen, se encuadran dentro de esta tendencia general, materializándose en los siguientes objetivos generales:

- La creación de entornos agradables que propicien el incremento global de la habitabilidad de las ciudades.
- La búsqueda de una mayor identificación de los habitantes con el entorno en el que viven (a escala de calle, de barrio, ciudad).
- La adopción de unos requisitos visuales mínimos para todos los sectores urbanos, con independencia de sus características constitutivas.
- La desaparición o el tratamiento de los conflictos visuales existentes, así como la prevención de nuevos impactos.
- El aprovechamiento de las potencialidades de los recursos visuales de la localidad y su entorno, generando cuando sea posible nuevas ventajas comparativas.

La introducción de esta nueva perspectiva en el planeamiento urbanístico pasa por la consideración de aspectos más concretos que han comenzado a ser abordados en algunos países de nuestro entorno:

- La conservación y rehabilitación formal de los cascos históricos.
- La protección de las vistas sobre elementos singulares (Centros históricos, masas de agua, espacios ribereños, formaciones geomorfológicas,...) y la creación de miradores que favorezcan la apreciación de los recursos existentes.
- El aprovechamiento de las posibilidades visuales que ofrecen los emplazamientos topográficos de determinados sectores urbanos.
- La mejora de las características formales de las entradas o accesos a las localidades.
- El diseño de los bordes urbanos y la ordenación paisajística de los nuevos desarrollos urbanísticos.

## MEMORIA GENERAL

- La recuperación y el tratamiento de los espacios abiertos y de las áreas verdes.
- La recuperación o la prevención de impactos visuales generados por actividades o elementos con gran capacidad para incidir en las imágenes preexistentes:

Minería.  
Tendidos y postes eléctricos.  
Infraestructuras viarias.  
Grandes proyectos de ingeniería.  
Publicidad.  
Vertederos o escombreras.  
Edificios o elementos de gran tamaño o significación visual (Silos, estaciones de servicio, centros comerciales, polígonos industriales o industrias de gran volumen, puertos deportivos,...)

La revisión del PGOU de Algeciras constituye una magnífica oportunidad para realizar un primer acercamiento a estos planteamientos en relación a la localidad algecireña y su entorno inmediato. El establecimiento de un diagnóstico general de los conflictos y potencialidades visuales de la localidad, con independencia de que puedan adoptarse algunas medidas que permitan la corrección o minimización de los primeros y la puesta en valor de las segundas, constituye un significativo avance en la consideración de los recursos escénicos como valor añadido en la configuración territorial y el desarrollo socioeconómico de las ciudades.

El enfoque utilizado para llevar a cabo el análisis y el diagnóstico paisajístico de Algeciras es eminentemente formal, en tanto que concibe el paisaje como la forma externa de aquellas áreas del territorio que rodean al observador, al tiempo que se preocupa fundamentalmente por las características y los conflictos visuales que presentan los componentes que aparecen en las distintas perspectivas. El reconocimiento paisajístico desde este enfoque se basa fundamentalmente en el establecimiento de algunos puntos o recorridos que permiten considerar la imagen de las distintas fachadas o vistas generales de la ciudad o de sus sectores más significativos.

En el caso de Algeciras, este criterio general, ha propiciado el establecimiento de una serie de recorridos siguiendo las principales vías de acceso a la localidad. Estos recorridos, que representan los ámbitos en los que se alcanzan unos niveles de accesibilidad territorial y visual significativos, son los siguientes:

Carretera Nacional 340:  
Tramo Los Guijos/Nudo Saladillo  
Tramo Nudo Saladillo/Pajarete  
Tramo Pajarete/Carretera Vieja a Los Barrios  
Tramo San José Artesano/salida Málaga  
Acceso sur  
Acceso norte  
Carretera Vieja a Los Barrios  
Acceso ferroviario  
Acceso central

El consumo visual que se establece a lo largo de estas infraestructuras viarias resulta muy notable, sin embargo, no abarcan la totalidad del espacio periférico de Algeciras por lo que el reconocimiento

paisajístico ha debido completarse con una serie de zonas, percibidas a partir de los principales recorridos intrazonales, que ofrecen una perspectiva más completa del paisaje de la localidad. Las citadas zonas, que responden generalmente a criterios de homogeneidad urbanístico-funcional, son las siguientes:

Frente litoral (1)  
Frente litoral (2)  
Frente litoral (3) y zona del Rinconcillo/Embarcadero  
Sector Carretera Vieja a Los Barrios y otros miradores  
Sectores occidentales de la localidad  
Sectores Alamillos/Cortijo Real  
Sectores Getares/San García

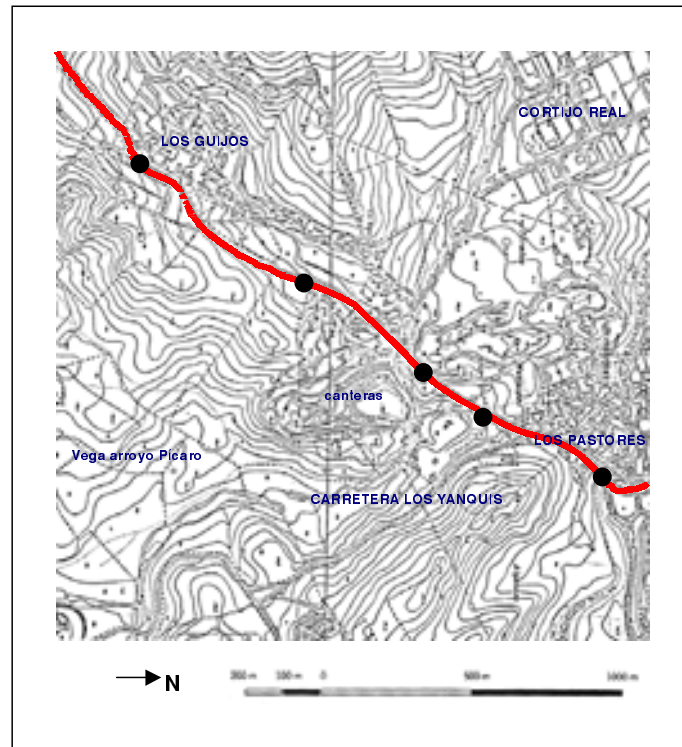
Tanto para los recorridos como para las zonas se han establecido una serie de fichas en las que se intenta recoger la información básica en materia de paisaje. La primera ficha delimita el recorrido o el sector, lo caracteriza brevemente y sitúa los puntos desde los que se ha llevado el análisis paisajístico en la práctica. La segunda ficha hace referencia a las condiciones de visibilidad existentes en los puntos de observación, reflejando la profundidad y la dirección de las vistas más significativas así como los cierres visuales que aparecen en escena. La última ficha es la encargada de realizar la caracterización paisajística de la localidad y su entorno.



# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO I.1 Carretera Nacional 340 Tramo Los Guijos/Nudo Saladillo



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

Dentro de la estructura viaria-relacional de la localidad de Algeciras la actual variante de la CN-340 ocupa un lugar de excepción, ya que es la que posibilita el acceso a la población tanto desde la Bahía de Cádiz como de los municipios del Campo de Gibraltar y desde la provincia de Málaga. Al mismo tiempo, actuando como ronda de circunvalación, permite una fluida comunicación de los sectores septentrionales y meridionales de la ciudad.

El primer tramo de esta infraestructura viaria se desarrollaría entre las inmediaciones de Los Guijos y el nudo de El Saladillo, discuriendo por los sectores suroccidentales de la periferia algecireña hasta alcanzar espacios plenamente urbanos.

En su discurrir hacia el núcleo, este tramo configura el borde oriental de los sectores Los Guijos y Alamillos-Cortijo Real y delimita por el oeste el sector San García-Soto Rebolo.

### RUTAS Y MIRADORES

1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

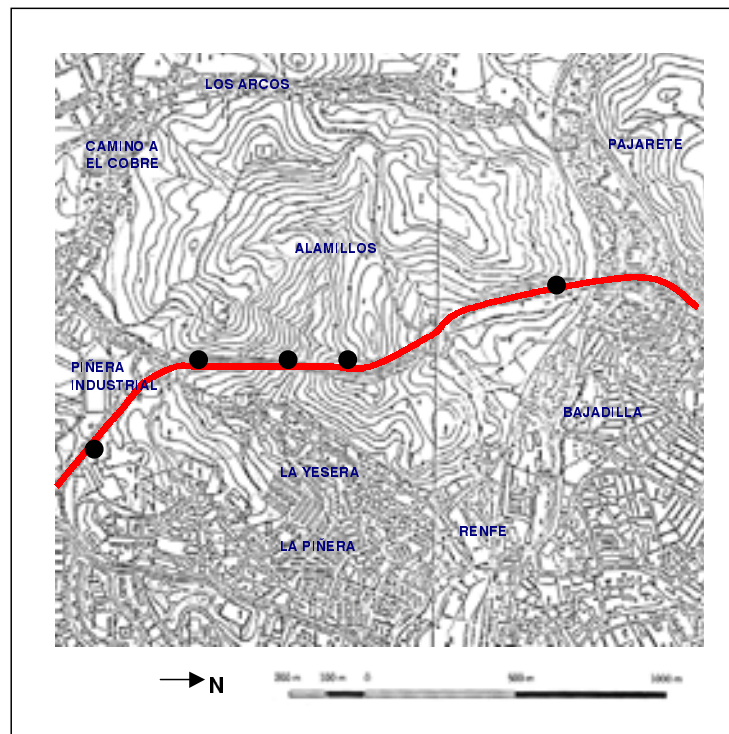
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 1: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO 1.2 Carretera Nacional 340 Tramo Nudo Saladillo/Pajarete



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

Este segundo tramo de la variante discurre entre el nudo de El Saladillo y la Avenida Agua Marina. Salvo en el entorno de estos dos puntos, su contacto con los sectores edificados de la población se produce únicamente de forma visual, al desarrollarse a través de los terrenos desocupados de la zona de Alamillos.

Esta separación física, que puede verse paliada en parte por el desarrollo de los espacios clasificados como urbanizables, propicia, sin embargo, algunas vistas muy significativas sobre amplios sectores urbanos (Yesera, Piñera, Bajadilla, Fuente Nueva,...), con el contrapunto del Peñón ejerciendo de potente cierre visual.

Aunque menos representativas, en lo que a ofrecer imágenes de conjunto de la localidad de Algeciras, también se obtienen vistas significativas de las construcciones de Pajarete y San Bernabé.

### RUTAS Y MIRADORES

1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

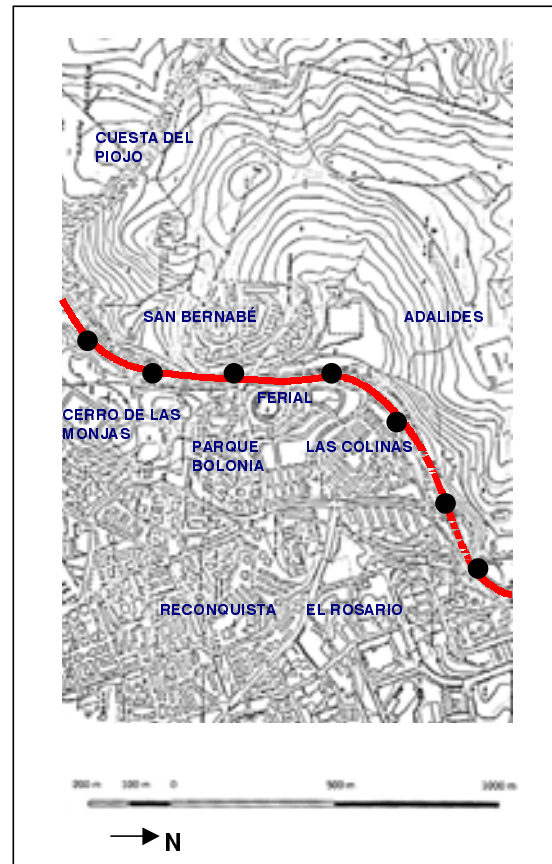
● MIRADORES



# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO I.3 Carretera Nacional 340 Tramo Pajarete/Carretera Vieja a Los Barrios



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

El tramo se encuentra flanqueado al oeste por espacios pertenecientes al sector San Bernabé-Pajarete y por algunas laderas no edificadas de Adalides, mientras que al este va bordeando los sectores más occidentales de Bajadilla (el Cerro de las monjas), Villa Nueva-Parque ferial (entorno de la plaza de toros, Las Colinas) y El Rosario (Doña Casilda, Hoyo de los Caballeros, San José Artesano).

Los elementos infraestructurales que aseguran las relaciones entre los sectores urbanos situados a ambos lados de la variante o que la integran dentro de la topografía ondulada por la que discurre generan, en ciertos puntos de este tramo, el aislamiento físico y visual de la carretera respecto al entorno edificado. No obstante, en su discurrir por la zona del Parque Ferial y, sobre todo, del Hoyo de los caballeros el contacto con amplios sectores de la población resulta muy significativo.

### RUTAS Y MIRADORES

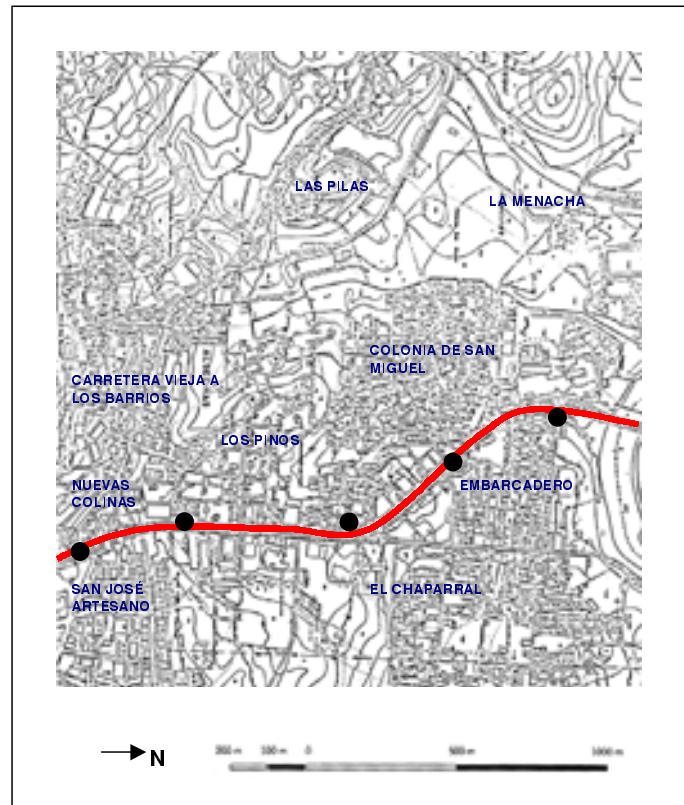
1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

- EXISTENTE
- MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO I.4 Carretera Nacional 340 Tramo San José Artesano/Salida Málaga



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

El rasgo que permite singularizar el tramo que se desarrolla entre San José Artesano y el Río Palmones es la fuerte presencia, únicamente interrumpida por algunas edificaciones de Los Pinos y El Embarcadero, de establecimientos pertenecientes al sector servicios (Concesionarios de automóviles, pequeños talleres, supermercados, estaciones de servicio...) que se observa a ambos lados de los sectores más septentrionales de la CN-340.

### RUTAS Y MIRADORES

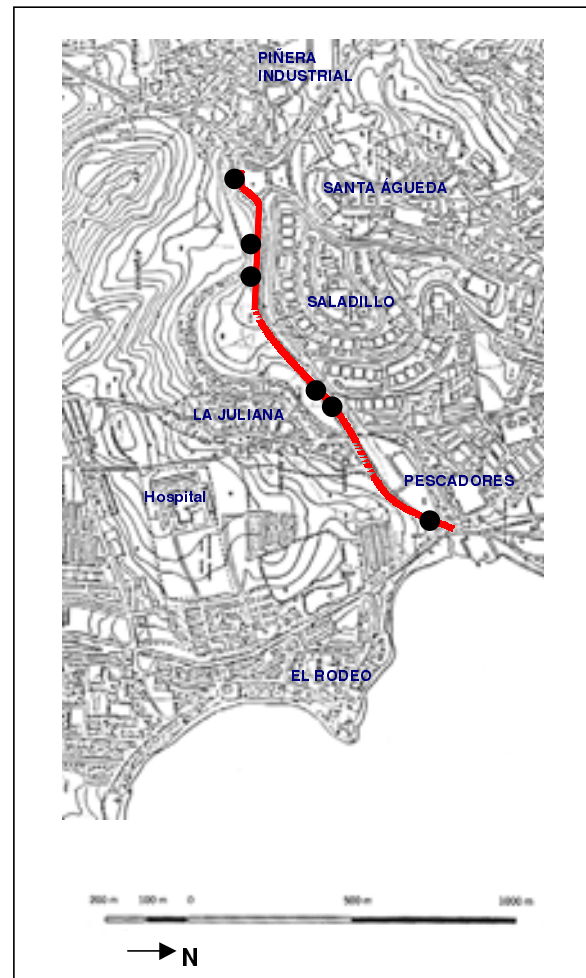
1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

- EXISTENTE
- MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO 2 Acceso sur



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

El Acceso Sur, que discurre entre el nudo de El Saladillo y las zonas más meridionales del entorno portuario (frente al Parque de Las Acacias), constituye una importante vía de entrada a la localidad, no sólo para los vehículos que se dirigen al puerto sino también para los que pretenden acceder a los espacios orientales de la población a través del Paseo de La Conferencia y de la Avenida de la Virgen del Carmen.

Su trazado constituye el límite entre los sectores urbanos más consolidados (El Saladillo, Villa Vieja) y los que aún presentan gran cantidad de terreno por urbanizar. Tanto la fachada edificada de los primeros como las laderas no ocupadas de los segundos (en el entorno de La Juliana), así como las transiciones entre dichos espacio y la infraestructura viaria constituyen áreas muy sensibles dada su cercanía al citado acceso.

### RUTAS Y MIRADORES

1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

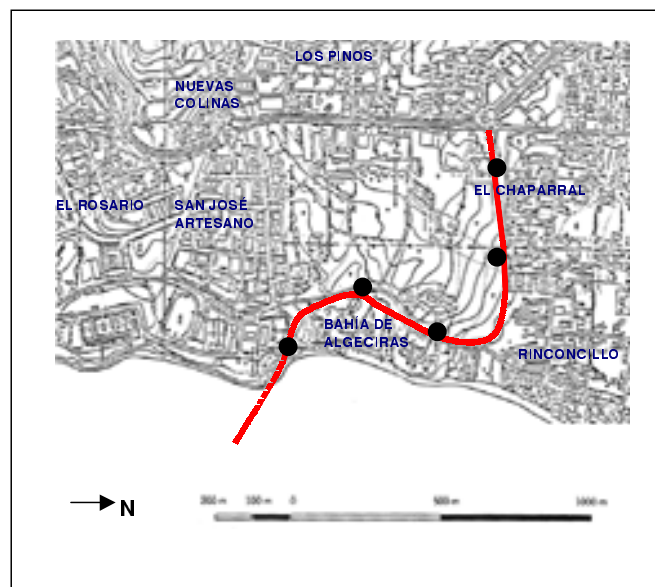
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 1: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO 3 Acceso norte



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

Infraestructura viaria que partiendo de la cn-340 a la altura de la Colonia San Miguel se desarrolla en dirección W-E bordeando las urbanizaciones Los Chaparrales y Los Chaparros hasta llegar a las proximidades de la Playa de el Rinconcillo, momento en el que gira hacia el S. Hasta situarse frente a la cabecera septentrional del espacio portuario al que accede a través de un puente.

Su primer tramo constituye el límite entre los sectores de Embarcadero y El Acebuchal, sector en el que se adentra cuando toma orientación sur. Es precisamente en este segundo tramo donde el acceso ofrece algunas vistas significativas sobre la Bahía y sobre el frente costero del Rinconcillo, ya que previamente discurre entre taludes, que ocluyen en gran medida las vistas sobre el entorno.

### RUTAS Y MIRADORES

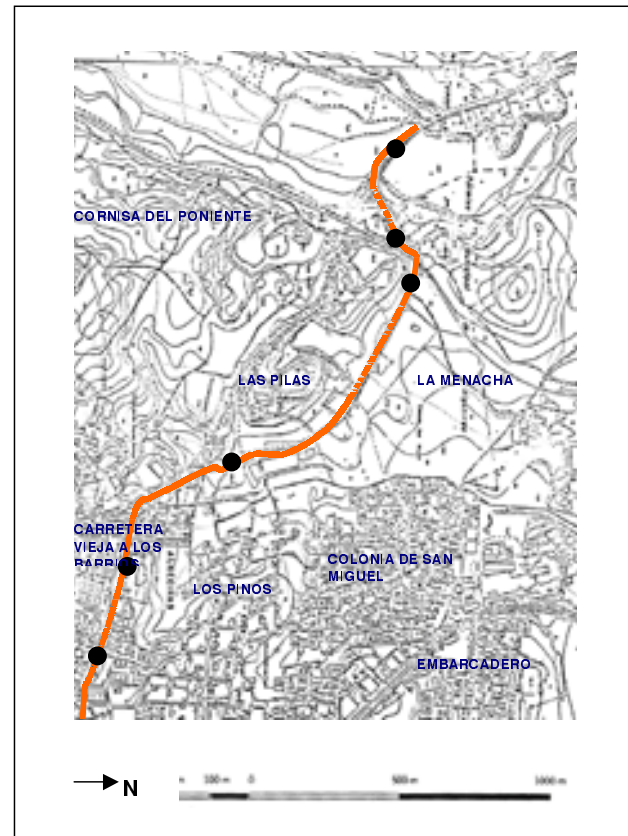
1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

**FICHA I : CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO**  
RECORRIDO 4 Carretera Vieja a Los Barrios



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

Vía de acceso que recoge el tráfico de la CN-440 (Jerez-Los Barrios) y le da entrada por el sector noroccidental de Algeciras.

Tras atravesar el arroyo Botafuego la carretera discurre bajo el ferrocarril para acceder al entorno Colonia San Miguel-La Menacha-Huerta las Pilas, área de futura expansión urbanística de Algeciras. El primer contacto con los espacios edificados de la localidad se produce en la travesía Carretera vieja a Los Barrios-Avda. de las Flores, que en laza con la variante de la Cn-340 a la altura de san José Artesano.

Aunque no se apoyan directamente sobre el eje viario analizado, se han tomado en consideración para el reconocimiento de este sector algunos puntos situados en espacios adyacentes (interior de los terrenos edificables de La Colonia San Miguel, Cornisa de Las Pilas, entorno de la cantera del Cortijo San Bernabé). Estos miradores secundarios, que pueden localizarse en la Ficha 2 (Condiciones de visibilidad de Sector carretera vieja a Los Barrios y otros Miradores), complementan la visión que se obtiene desde la citada carretera.

### RUTAS Y MIRADORES

2º NIVEL (URBANO-INTERZONAL)

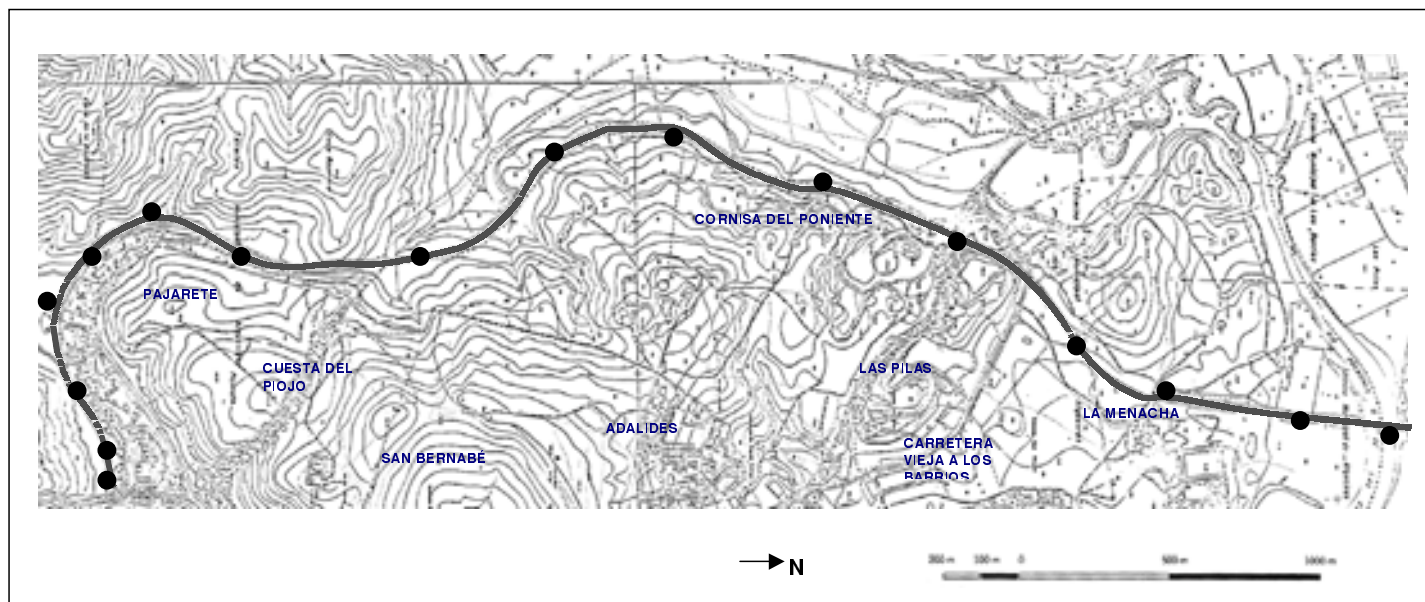
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 1: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO 5 Acceso Ferroviario



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

Como su propio nombre indica, este acceso constituye la entrada por tren a la localidad. En su discurrir por el término de Algeciras, desde que atraviesa el río Palmones hasta su llegada a la estación, el ferrocarril bordea los sectores más occidentales del núcleo (La Menacha, Adalides, San Bernabé, Pajarete, Alamillos), marcando un nítido límite para los futuros desarrollos urbanos.

Por la importancia del futuro Acceso Central, el análisis del recorrido ferroviario no contemplará el discurrir del tren en su tramo final (sectores de Bajadilla-Piñera), que se ha integrado en la valoración del citado Acceso Central.

### RUTAS Y MIRADORES

Iº NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

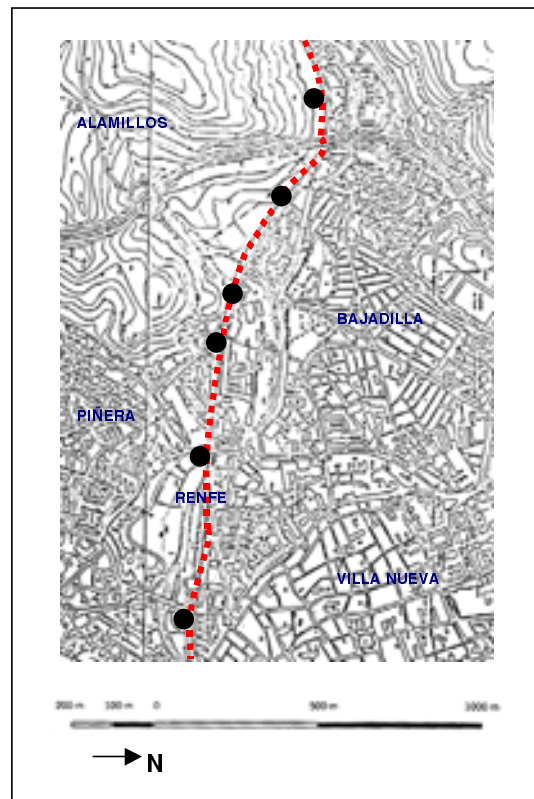
— TRAZADO FERROVIARIO EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

RECORRIDO 6 Acceso Central



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

El área de influencia del futuro Acceso central está actualmente ocupado por los terrenos de Renfe, así como por una serie de espacios marginales que constituyen una franja de anchura variable que discurre desde el sector Fuente Nueva hasta las inmediaciones de Alamillos. En el momento presente, la situación de este importante sector urbano dista mucho de las condiciones que el PGOU prevé para él, tanto en su configuración urbanístico-relacional como en sus relaciones funcionales y visuales con los espacios adyacentes.

Para llevar a cabo el inventario de las condiciones de visibilidad y la caracterización paisajística se han tomado tres miradores (Avenida Gesto por la Paz, Pasarela de la calle Velázquez y andenes de la estación) que se verán profundamente transformados o desaparecerán en cierta medida una vez se desarrollen las disposiciones previstas.

### RUTAS Y MIRADORES

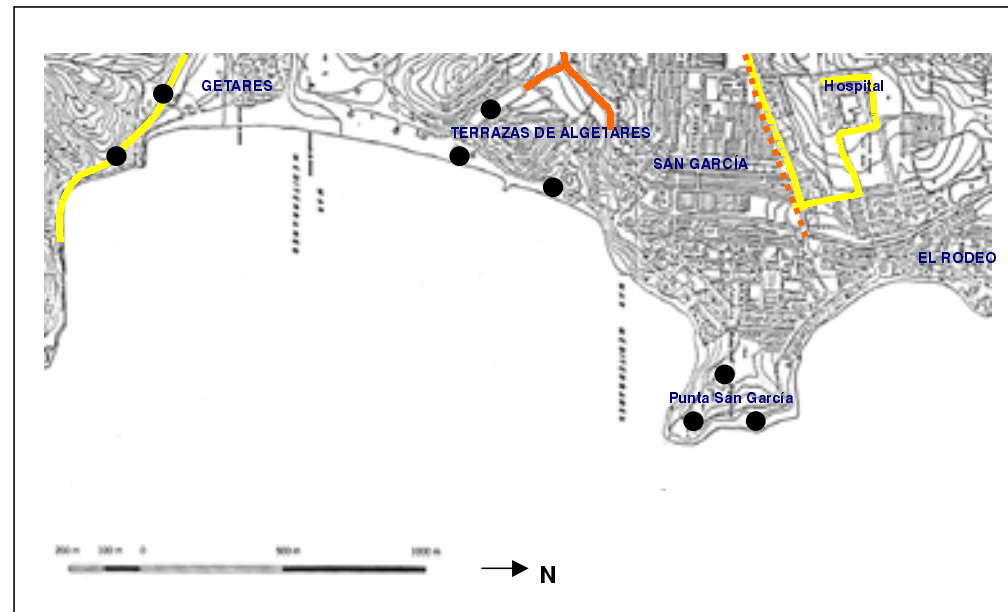
Iº NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

- PREVISTO
- MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA

Frente litoral (I)



### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

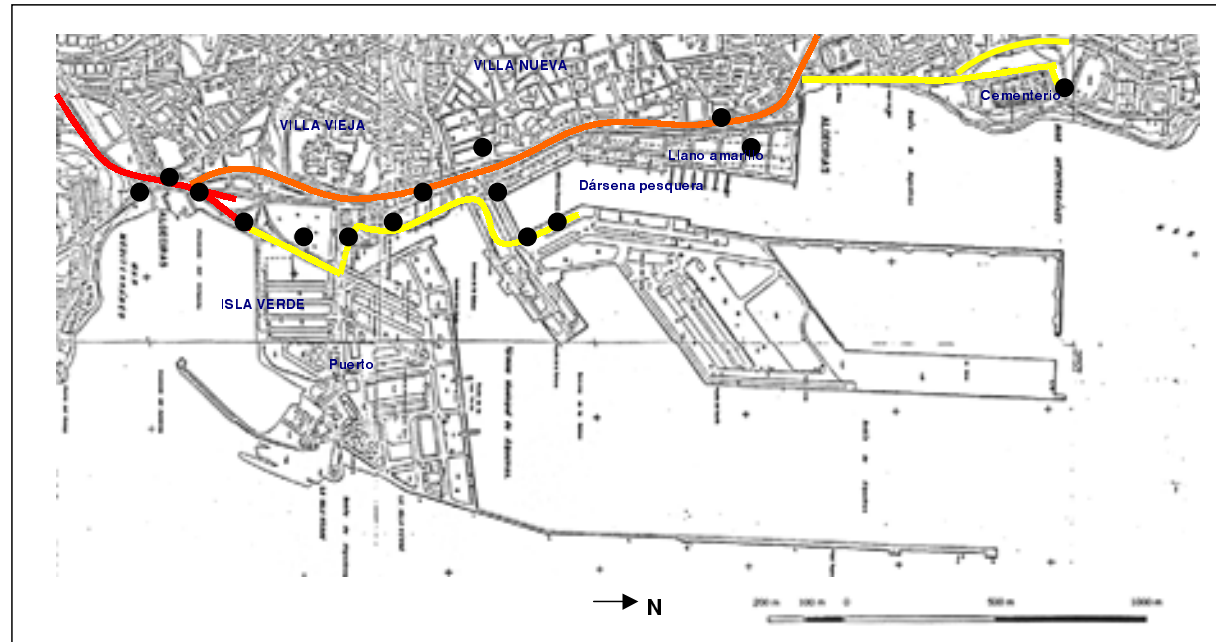
Los espacios meridionales del frente litoral algecireño ocupan la franja costera que se desarrolla entre el núcleo de Getares y la punta del Rodeo. Constituyen espacios de expansión urbana reciente (lo que explica el predominio de las edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas), muy relacionados con la presencia en el sector de la playa de Getares y de espacios con una calidad ambiental (Vega del arroyo Pícaro y Punta de San García) más que aceptables. El desarrollo de los sectores urbanizables adyacentes pueden incrementar la utilización de estos singulares espacios.



# MEMORIA GENERAL

## FICHA I : CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA

Frete litoral (2)



### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

El frente litoral de las áreas centrales de la localidad se encuentran totalmente influenciado por la infraestructura portuaria, que genera un contacto ciudad-bahía fuertemente antropizado.

Por su parte, la fachada urbana, salvo en el entorno del Parque de Las Acacias y en el Paseo de la Conferencia, se configura a través de una serie de edificaciones con más de 10 plantas, que ocluyen completamente las perspectivas de los espacios urbanos posteriores para los viajeros que acceden a Algeciras a través del puerto.

Entre las edificaciones y el espacio portuario se desarrolla la Avenida Virgen del Carmen que, junto a su función en el sistema viario, hace las veces de paseo marítimo en su vertiente oriental, en la que también se sitúan los terrenos del Llano Amarillo, que se integrarán en el futuro dentro del sistema general de espacios libres y zonas verdes.

### RUTAS Y MIRADORES

1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

2º NIVEL (URBANO – INTERZONAL)

— EXISTENTE

3º NIVEL (INTRAZONAL)

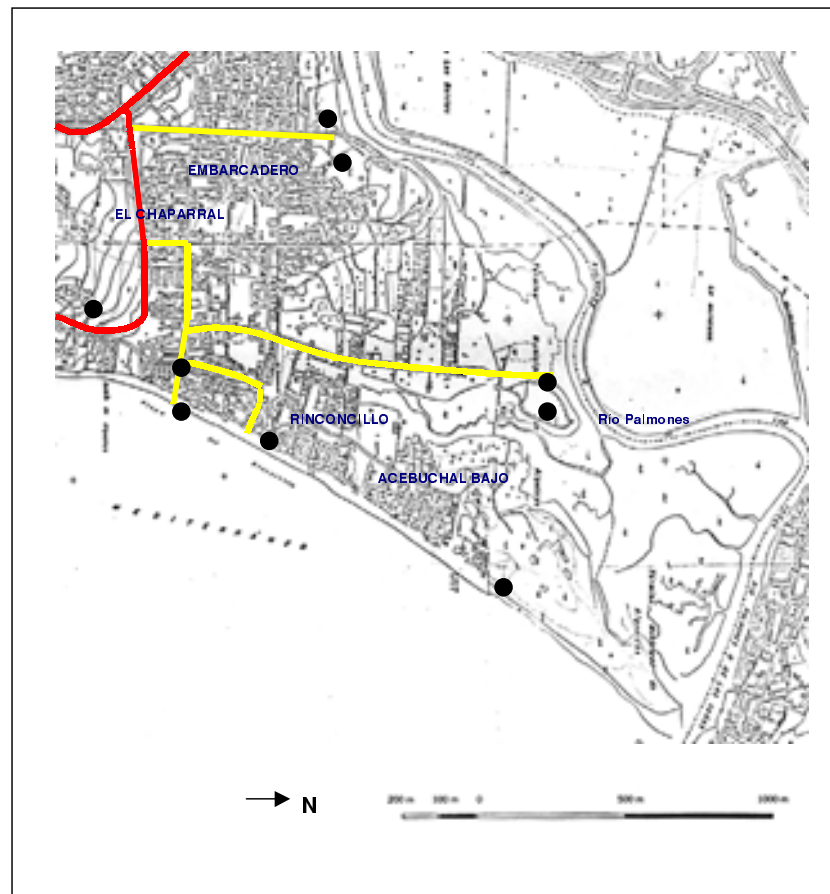
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I : CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA

Frete litoral (3) y sectores del Rinconcillo/Embarcadero



### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

La presente área se ocupa de los espacios nororientales de la localidad, por lo que comprende tanto el último tramo de la fachada litoral como los espacios urbanos que se desarrollan entre el río Palmones y el Acceso Norte.

La fachada litoral en este sector presenta una enorme heterogeneidad constructiva, coexistiendo las construcciones en altura relacionadas con la actividad turística con edificaciones unifamiliares de diversa índole (desde las que presentan un aspecto de segunda residencia a las que entran dentro del chabolismo).

En el sector urbano del Rinconcillo, en el que predominan las viviendas de autoconstrucción, se pueden identificar dos sectores: el más próximo al Acceso Norte, que presenta un cierto grado de cohesión y continuidad y el más septentrional en el que, además de bajar la calidad constructiva, se observan grandes vacíos intersticiales, limitando en muchas ocasiones con el parque del río Palmones, espacio de notable valor ambiental y paisajístico.

### RUTAS Y MIRADORES

#### 1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

#### 3º NIVEL (INTRAZONAL)

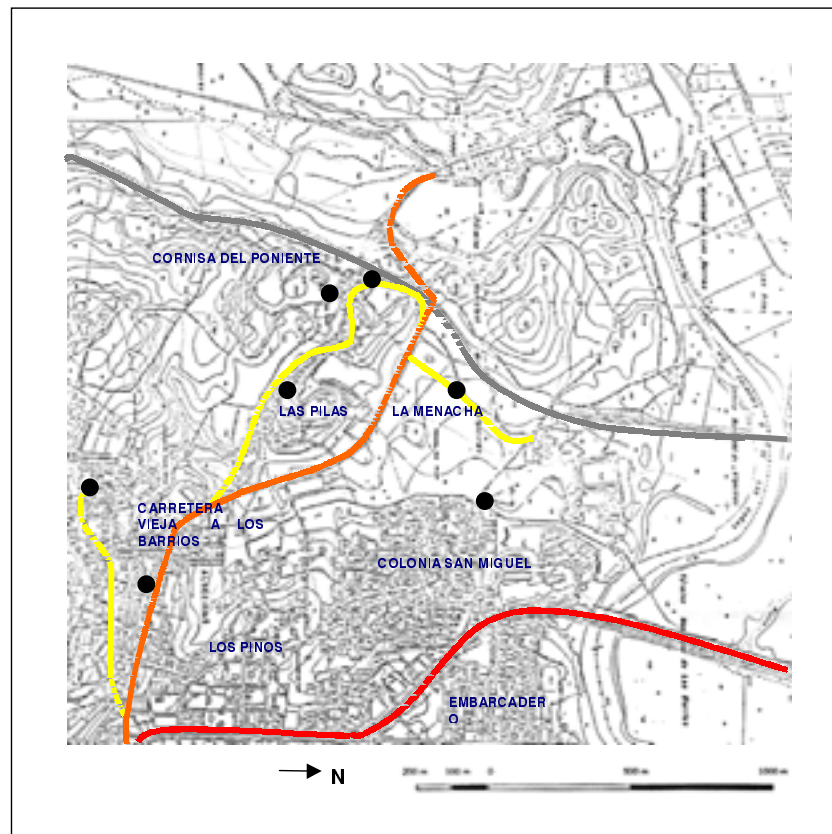
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I : CONTEXTUALIZACIÓN DEL RECORRIDO

Recorrido 4 Carretera Vieja a Los Barrios y otros miradores



### DESCRIPCIÓN DEL RECORRIDO

Vía de acceso que recoge el tráfico de la CN-440 (Jerez-Los Barrios) y le da entrada por el sector noroccidental de Algeciras.

Tras atravesar el arroyo Botafuego la carretera discurre bajo el ferrocarril para acceder al entorno Colonia San Miguel-La Menacha-Huerta las Pilas, área de futura expansión urbanística de Algeciras. El primer contacto con los espacios edificados de la localidad se produce en la travesía Carretera vieja a Los Barrios-Avda. de las Flores, que enlaza con la variante de la Cn-340 a la altura de san José Artesano.

Aunque no se apoyan directamente sobre el eje viario analizado, se han tomado en consideración para el reconocimiento de este sector algunos puntos situados en espacios adyacentes (interior de los terrenos edificables de La Colonia San Miguel, Cornisa de Las Pilas, entorno de la cantera del Cortijo San Berrabé). Estos miradores secundarios, para los que se ha realizado una ficha individualizada de condiciones de visibilidad, complementan la visión que se obtienen desde la citada carretera.

### RUTAS Y MIRADORES

1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

2º NIVEL (URBANO – INTERZONAL)

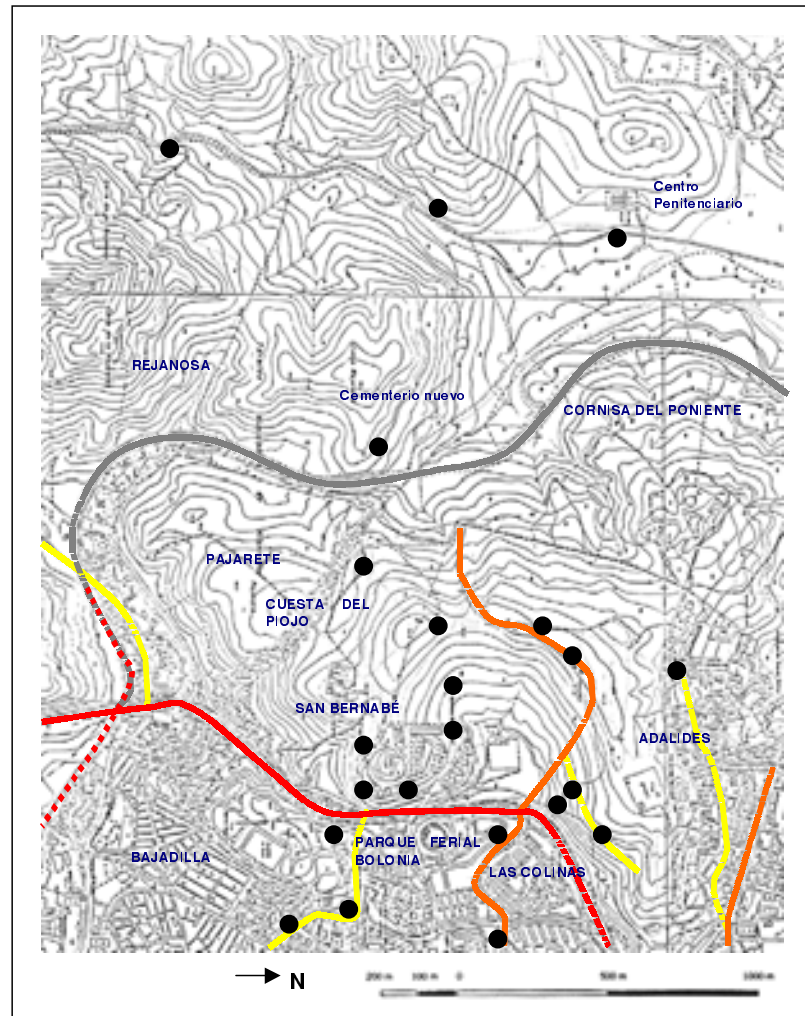
— EXISTENTE

3º NIVEL (INTRAZONAL)

— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL



## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA

Sectores occidentales de la localidad de Algeciras

### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

En el presente área se han incluido los sectores urbanos que se desarrollan en torno al tercer tramo delimitado en la variante de la CN-340, aunque el máximo interés se centra en la cornisa y el entorno de San Bernabé, que por su emplazamiento prominente se constituye en un magnífico mirador sobre las fachadas urbanas de Parque Bolonia, Ferial, Las Colinas, y otros espacios urbanos más alejados, así como sobre los terrenos urbanizables situados en las laderas circundantes y sobre el entorno del Parque Natural de Los Alcornocales.

### RUTAS Y MIRADORES

#### 1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

- EXISTENTE
- - - - - PREVISTO
- TRAZADO FERROVIARIO EXISTENTE

#### 2º NIVEL (URBANO - INTERZONAL)

- EXISTENTE

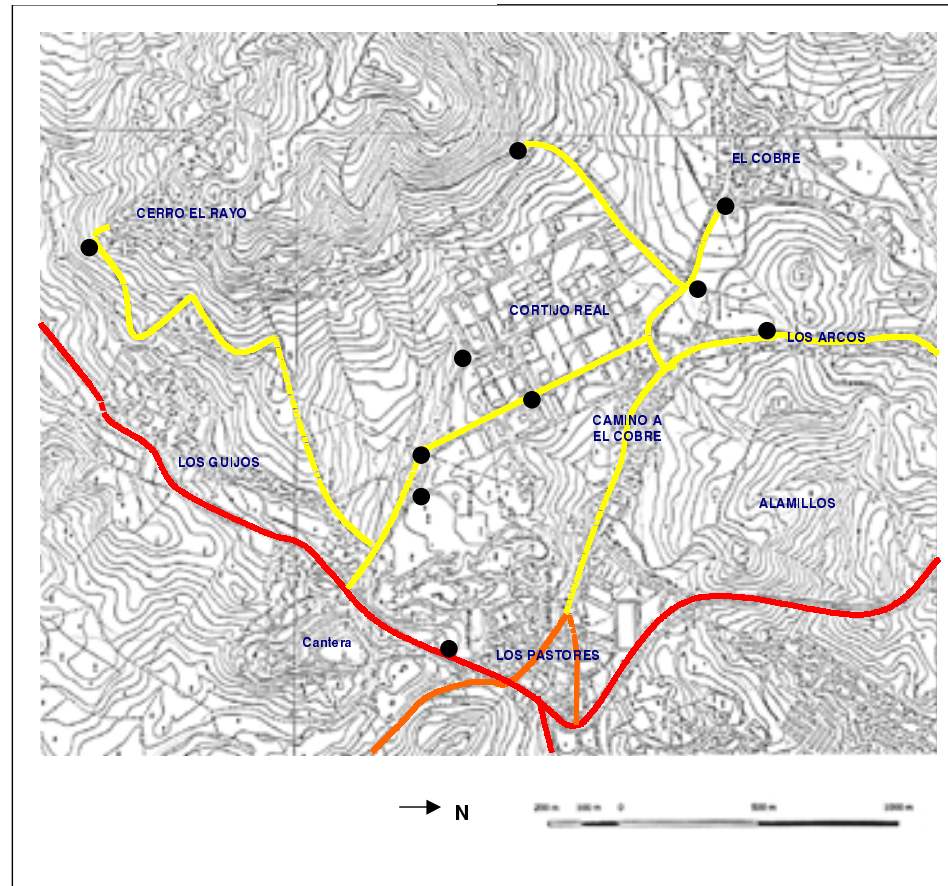
#### 3º NIVEL (INTRAZONAL)

- EXISTENTE

- MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

**FICHA I : CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA**  
Sectores Alamillos/Cortijo Real



## DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

El sector suroccidental de la localidad de Algeciras, se caracteriza urbanísticamente por la presencia de significativos enclaves de autoconstrucción (Los Pastores, Los Guijos, El Cobre) que se han desarrollado sin ningún tipo de control a lo largo de algunos caminos tradicionales de la localidad. A esta falta de estructura generalizada, generadora de conflictos visuales significativos, ha venido a sumarse la implantación del polígono industrial Cortijo Real que, en cierta medida, ha agravado la imagen paisajística del sector.

Entre el polígono y los enclaves construidos se localizan amplias zonas susceptibles de ser urbanizables, que constituyen una importante reserva de suelo para el crecimiento de la población. Su desarrollo deberá tener presente las relaciones espaciales y visuales que se establecerán entre estas futuras áreas de expansión y los conflictos reseñados.

## RUTAS Y MIRADORES

### 1º NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

### 2º NIVEL (URBANO - INTERZONAL)

— EXISTENTE

### 3º NIVEL (INTRAZONAL)

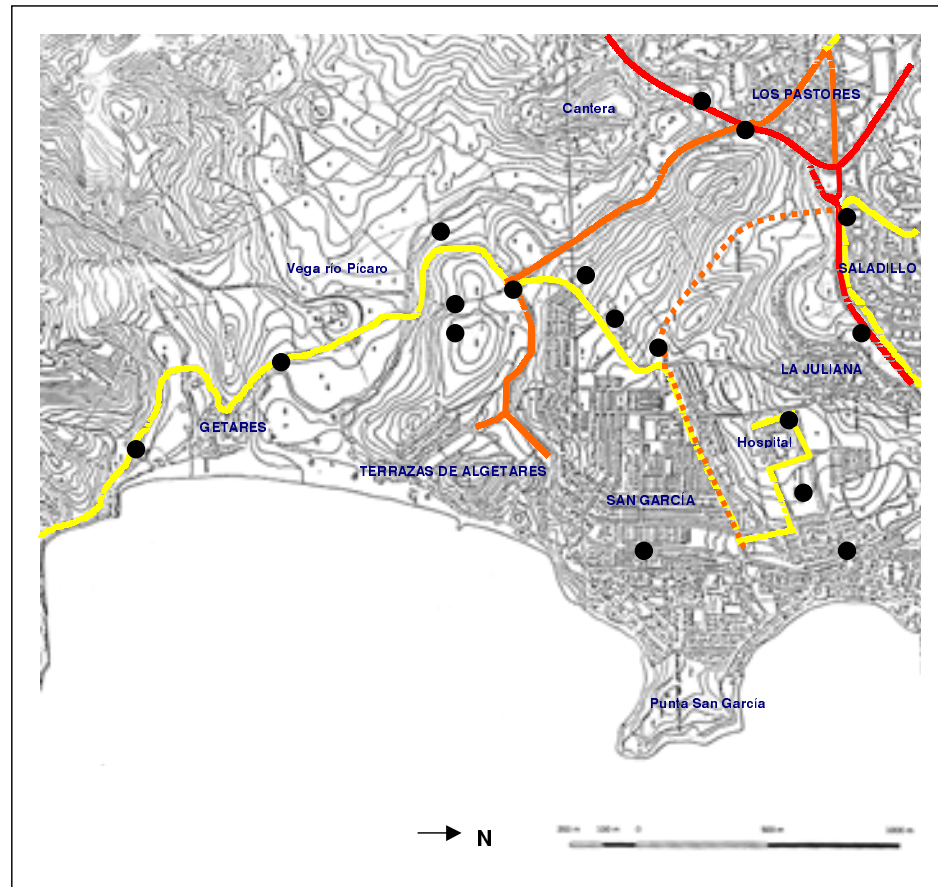
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA I: CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA

Sectores Getares/San García



### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Los espacios más meridionales de la localidad (sectores de San García, Getares, entorno del hospital) constituyen un área con una fuerte dinámica edificatoria, explicable fundamentalmente por la cercanía de zonas con alto valor natural y recreativo (Playa de Getares, Arroyo Picaro, Cerros del Estrecho,...).

Ubicadas sobre espacios acolinados, las edificaciones del área tienen significativas vistas sobre las citadas zonas y sobre sectores urbanos distantes, pero al mismo tiempo también resultan muy visibles desde las principales vías y miradores del área.

### RUTAS Y MIRADORES

#### 1° NIVEL (REGIONAL-METROPOLITANO)

— EXISTENTE

#### 2° NIVEL (URBANO - INTERZONAL)

— EXISTENTE  
 ..... PREVISTO

#### 3° NIVEL (INTRAZONAL)

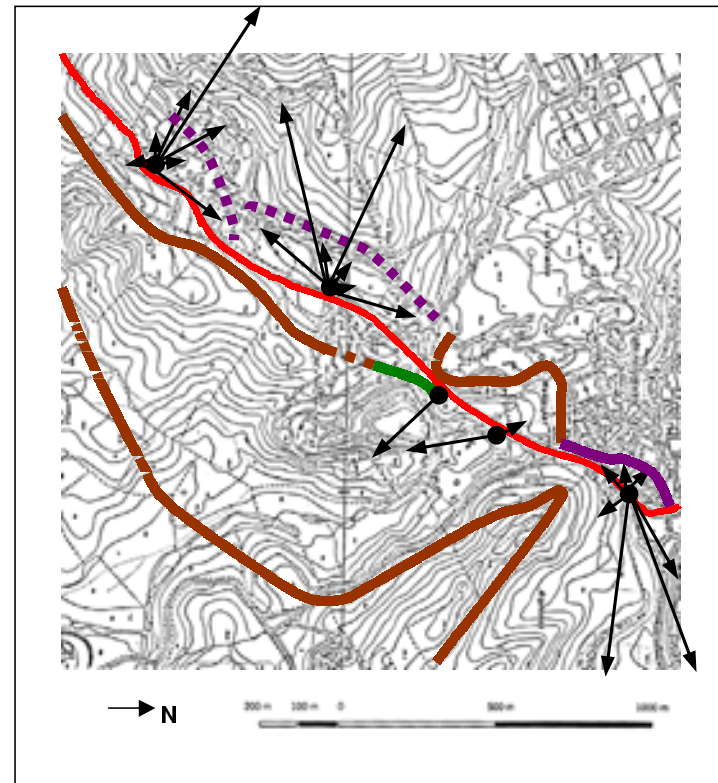
— EXISTENTE

● MIRADORES

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD

RECORRIDO I.1 Carretera Nacional 340 Tramo Los Guijos/ Nudo Saladillo



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

### CIERRES VISUALES:

#### TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

#### ARBÓREOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

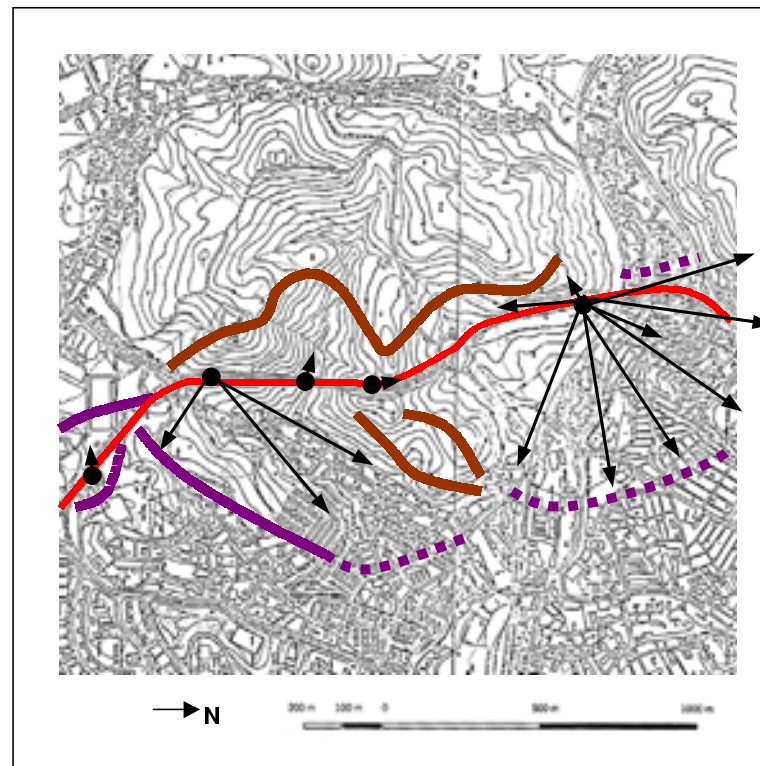
#### CONSTRUIDOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD

RECORRIDO I.2 Carretera Nacional 340 Tramo Nudo Saladillo/Pajarete



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

### CIERRES VISUALES:

#### TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

#### ARBÓREOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

#### CONSTRUIDOS

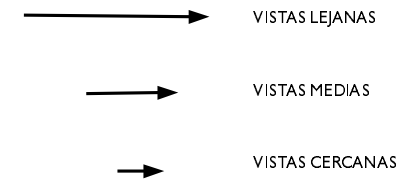
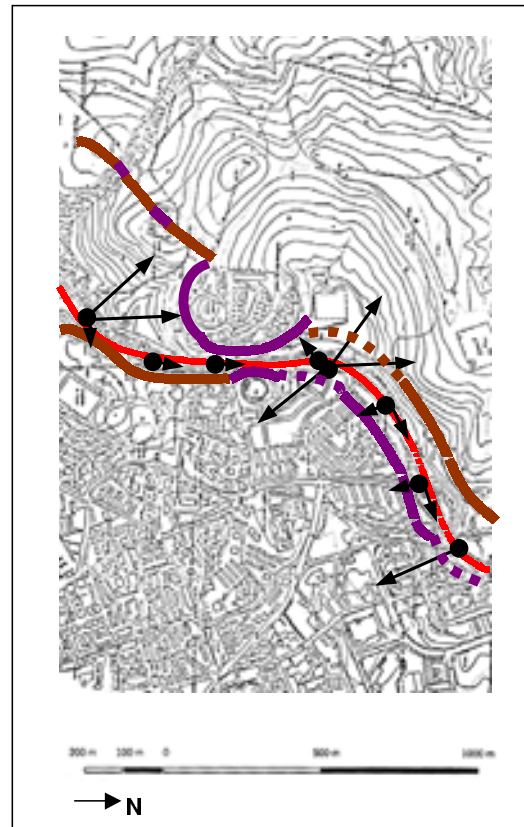
- OPACO
- - - TRANSPARENTE



# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3. CONDICIONES DE VISIBILIDAD

RECORRIDO 1.3 Carretera Nacional 340 Tramo Pajarete/Carretera Vieja a Los Barrios



### CIERRES VISUALES:

#### TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

— OPACO

- - - TRANSPARENTE

#### ARBÓREOS

— OPACO

- - - TRANSPARENTE

#### CONSTRUIDOS

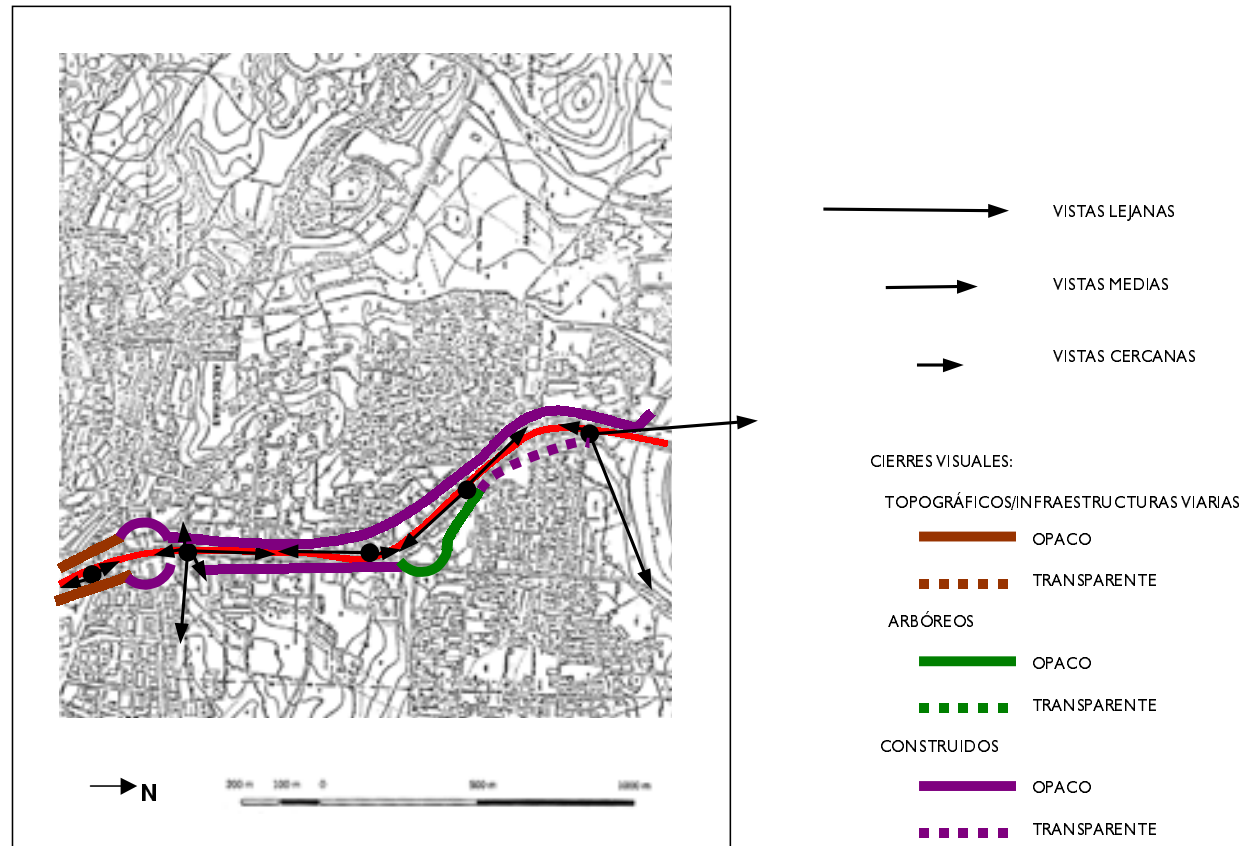
— OPACO

- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

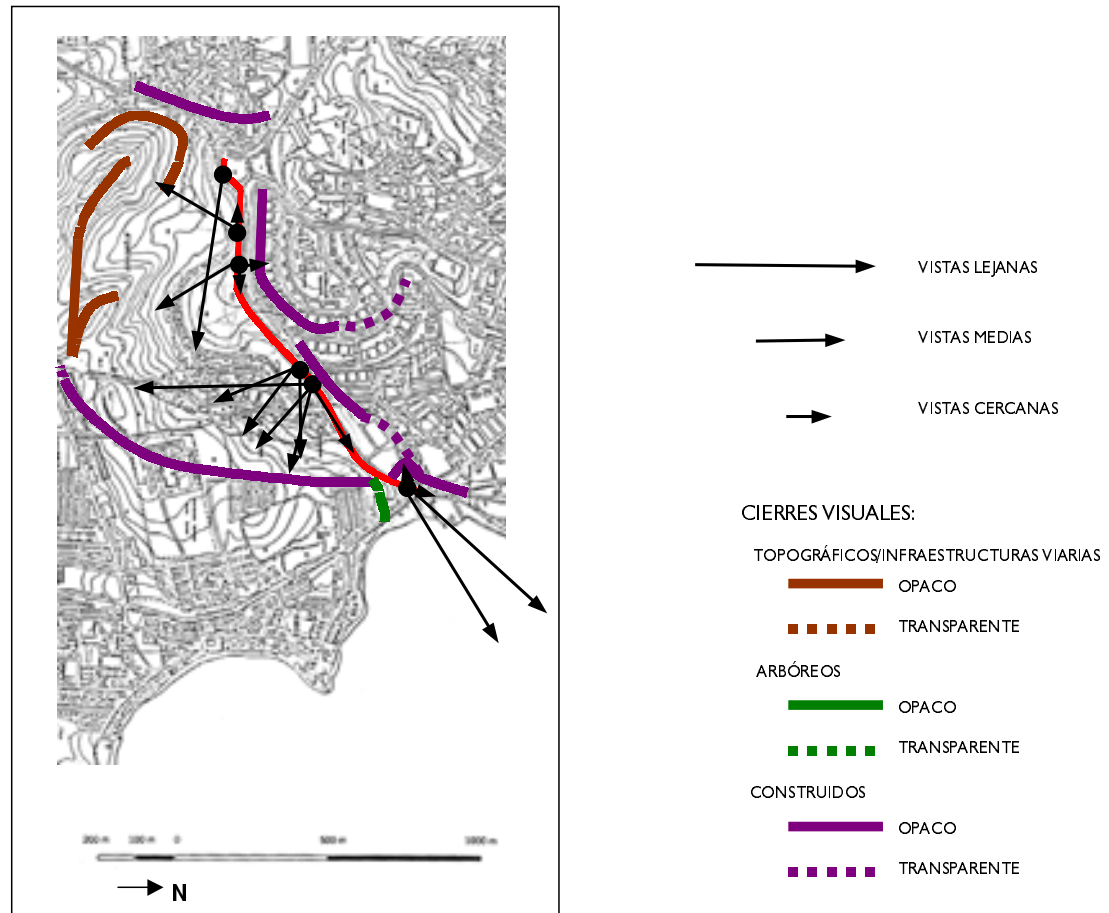
## FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD

RECORRIDO I.4 Carretera Nacional 340 Tramo San José Artesano/ San Miguel/ Salida Málaga



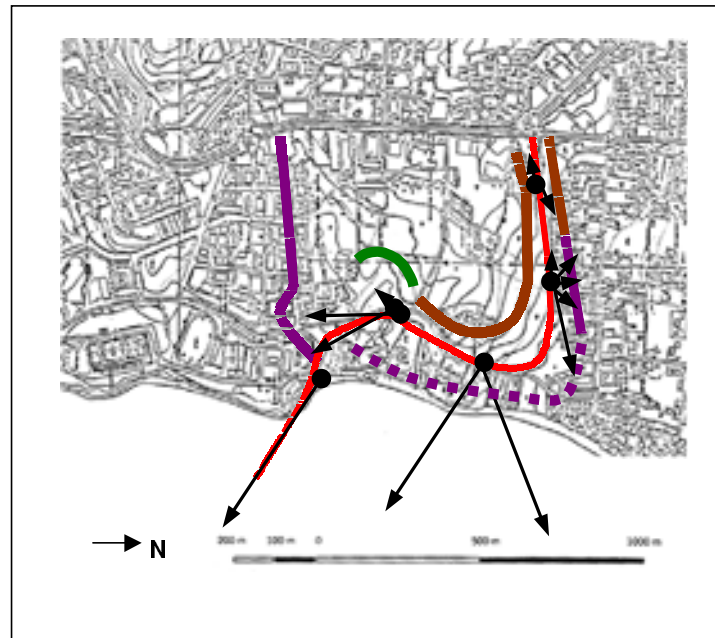
# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
RECORRIDO 2 Acceso sur



# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
RECORRIDO 3 Acceso norte



- > VISTAS LEJANAS
- > VISTAS MEDIAS
- > VISTAS CERCANAS

**CIERRES VISUALES:**

**TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

- OPACO
- TRANSPARENTE

**ARBÓREOS**

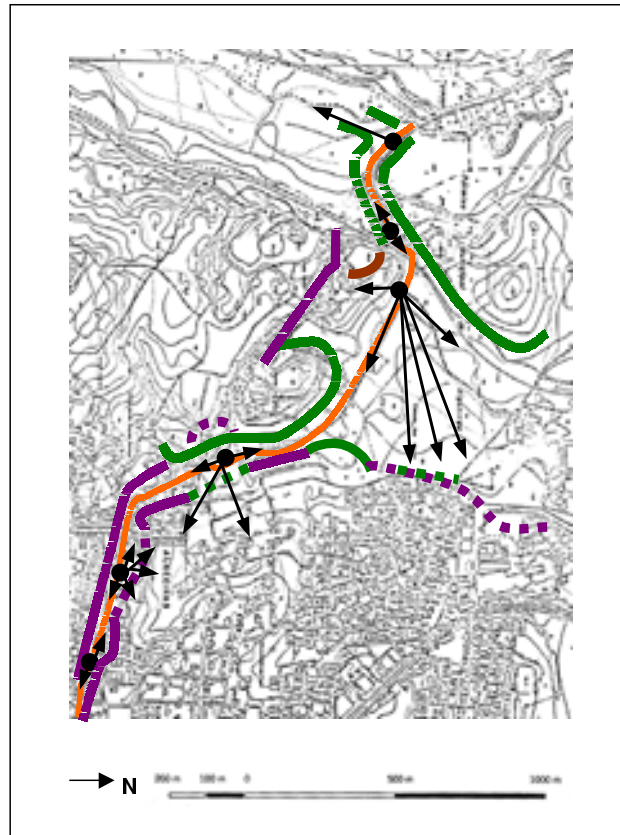
- OPACO
- TRANSPARENTE

**CONSTRUIDOS**

- OPACO
- TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
RECORRIDO 4 Carretera Vieja a Los Barrios



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

CIERRES VISUALES:

TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

ARBÓREOS

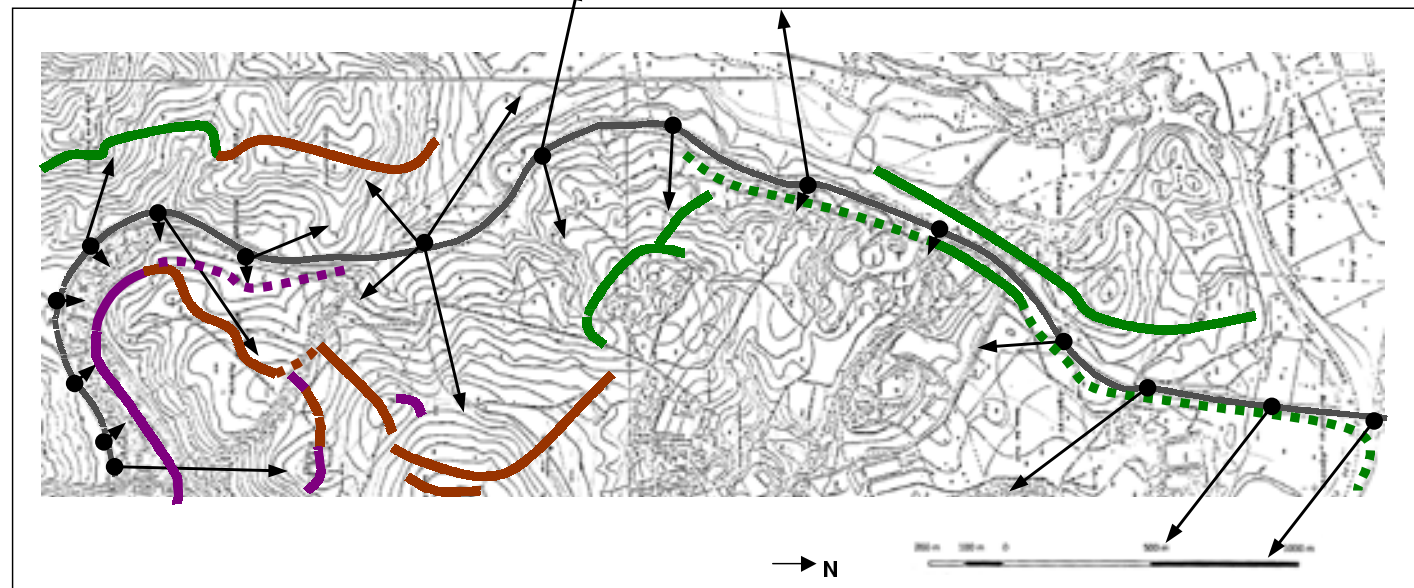
- OPACO
- - - TRANSPARENTE

CONSTRUIDOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
 RECORRIDO 5 Acceso Ferroviario



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

**CIERRES VISUALES:**

TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

ARBÓREOS

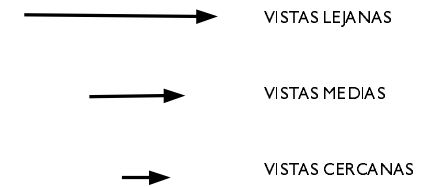
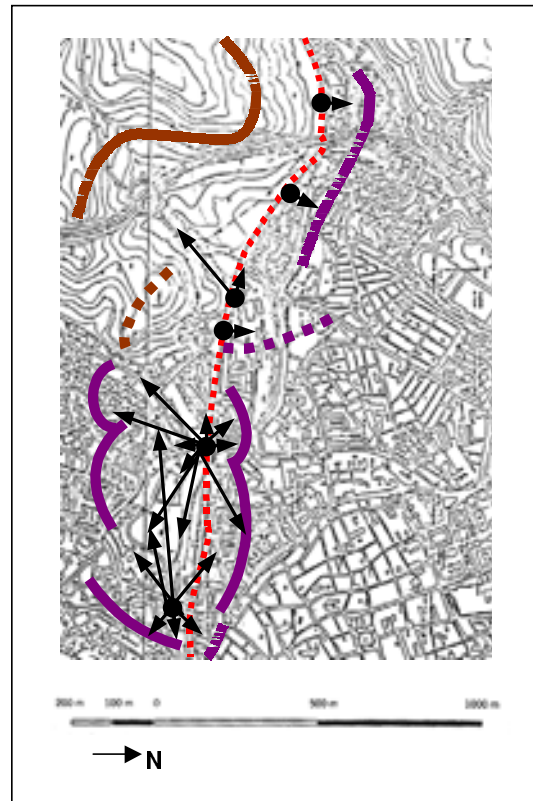
- OPACO
- - - TRANSPARENTE

CONSTRUIDOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
RECORRIDO 6 Acceso Central



**CIERRES VISUALES:**

**TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

— OPACO

- - - TRANSPARENTE

**ARBÓREOS**

— OPACO

- - - TRANSPARENTE

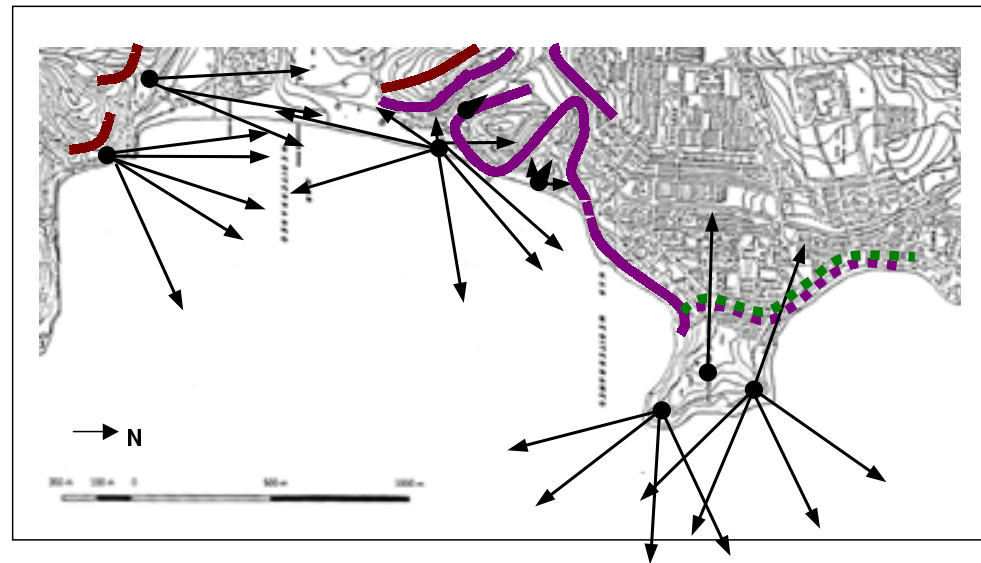
**CONSTRUIDOS**

— OPACO

- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
Frente litoral (I)



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

**CIERRES VISUALES:**

**TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

**ARBÓREOS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

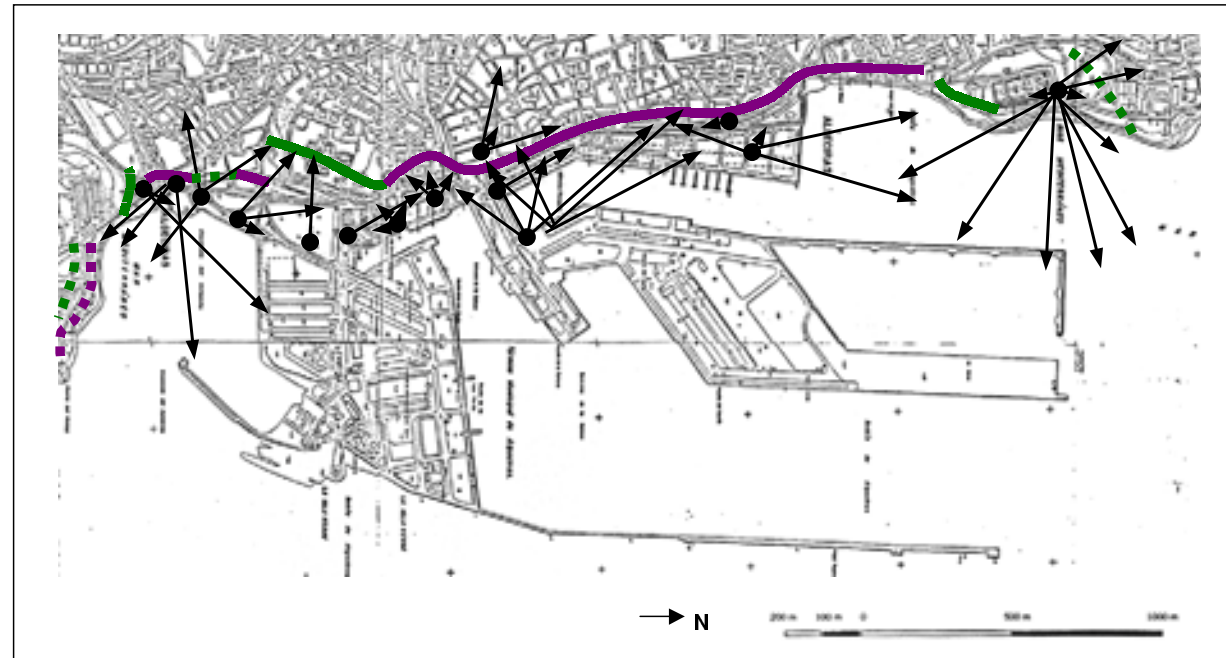
**CONSTRUIDOS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE



MEMORIA  
GENERAL

FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD  
Frente litoral (2)

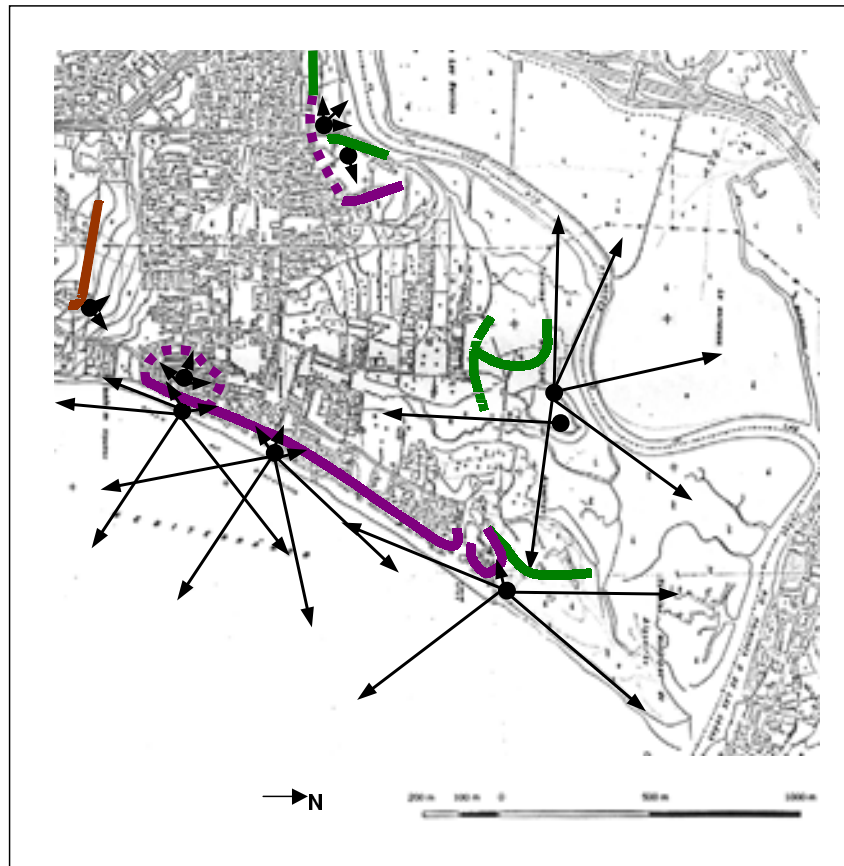


- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

- CIERRES VISUALES:
- TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
- OPACO
  - - - - TRANSPARENTE
- ARBÓREOS
- OPACO
  - - - - TRANSPARENTE
- CONSTRUIDOS
- OPACO
  - - - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
Frente litoral (3) y sectores Rinconcillo/Embarcadero



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

CIERRES VISUALES:

TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

ARBÓREOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

CONSTRUIDOS

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
Sector de Carretera Vieja a Los Barrios y otros miradores



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

**CIERRES VISUALES:**

**TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

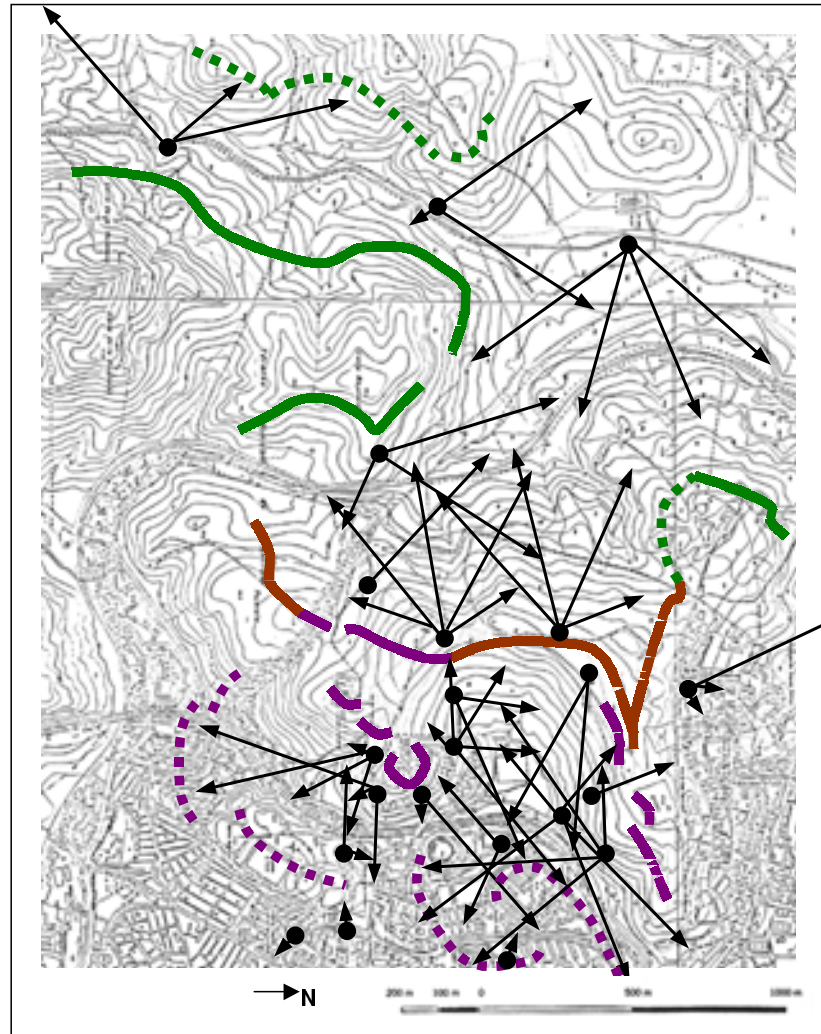
**ARBÓREOS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

**CONSTRUIDOS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

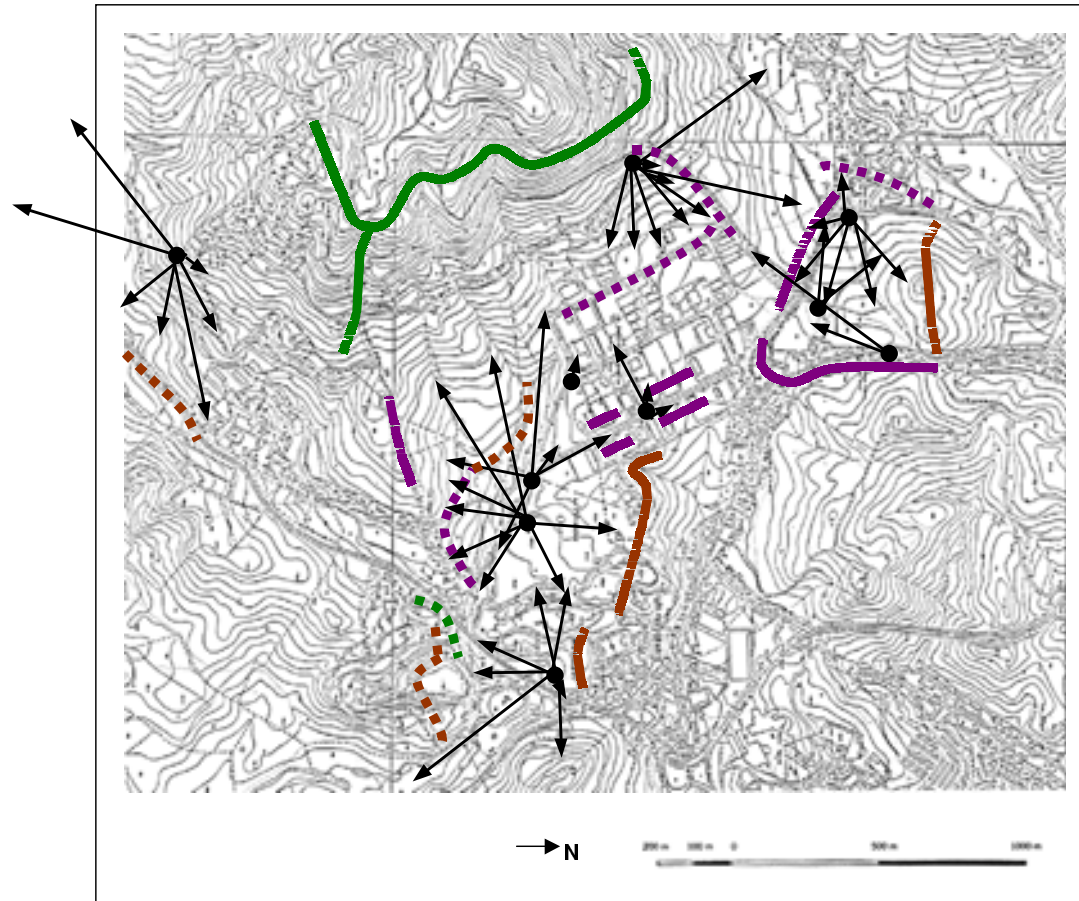
MEMORIA  
GENERAL



**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
Sectores occidentales de la localidad de Algeciras

- > VISTAS LEJANAS
- > VISTAS MEDIAS
- > VISTAS CERCANAS
  
- CIERRES VISUALES:
- TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
- OPACO
- TRANSPARENTE
- ARBÓREOS
- OPACO
- TRANSPARENTE
- CONSTRUIDOS
- OPACO
- TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL



**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
Sectores Alamillos/Cortijo Real

- > VISTAS LEJANAS
- > VISTAS MEDIAS
- > VISTAS CERCANAS

**CIERRES VISUALES:**

**TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

- OPACO
- - - - TRANSPARENTE

**ARBÓREOS**

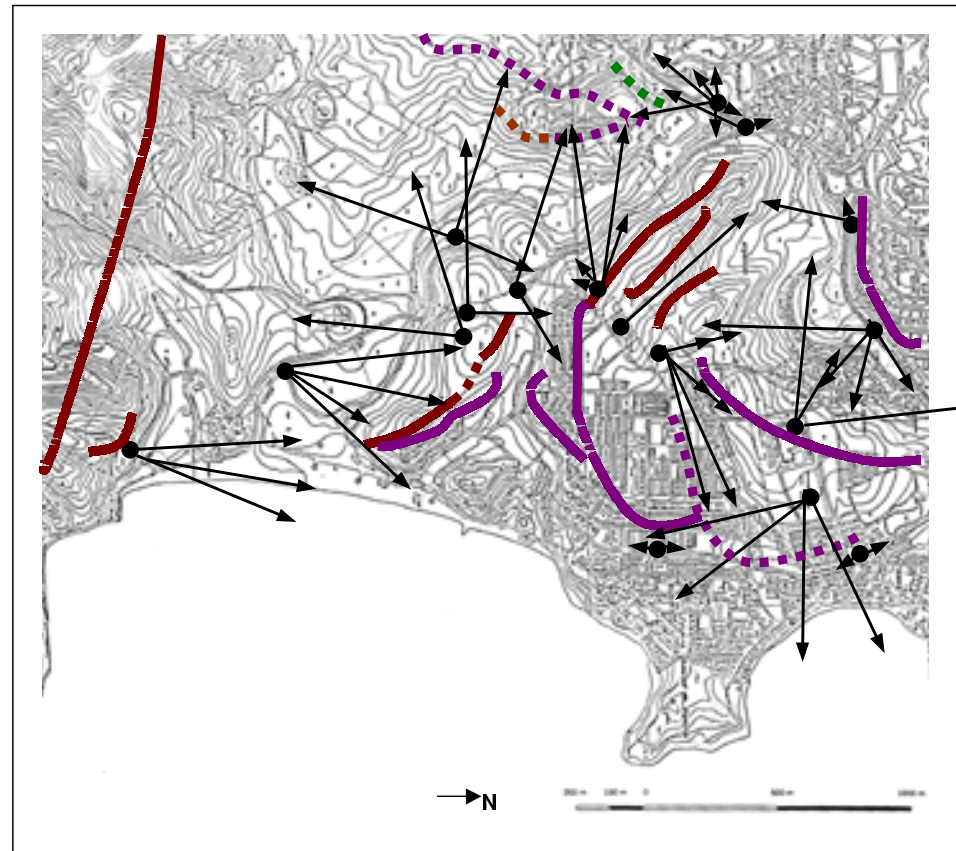
- OPACO
- - - - TRANSPARENTE

**CONSTRUIDOS**

- OPACO
- - - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 2: CONDICIONES DE VISIBILIDAD**  
Sectores Getares/San García



- VISTAS LEJANAS
- VISTAS MEDIAS
- VISTAS CERCANAS

**CIERRES VISUALES:**

**TOPOGRÁFICOS/INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

**ARBÓREOS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

**CONSTRUIDOS**

- OPACO
- - - TRANSPARENTE

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

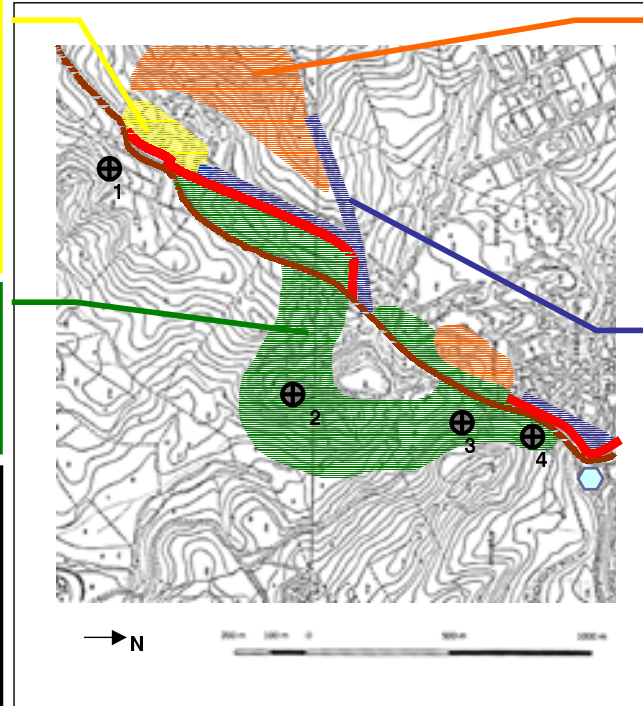
RECORRIDO 1.1 Carretera Nacional 340 Tramo Los Guijos/ Nudo Saladillo

**Área industrial o de servicio mal integrada en su entorno.**  
Área industrial de Los Guijos, visible desde la CN-340 y desde urbanizaciones de Cerro del Rayo. Configura un frente urbano degradado con construcciones de escasa calidad y con acabados deficientes (medianeras sin enfoscar y enlucir, entorno construcciones degradado, almacenamiento de materiales en espacios sin acondicionar,...). Desde el Cerro del Rayo las naves contrastan por dimensiones y textura con el entorno arbolado.

**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**  
Espacio más visible desde la CN-340 del futuro parque suburbano del arroyo Picaro. La infraestructura viaria genera ciertos problemas de relación entre los sectores orientales y occidentales del citado parque.

**⊕ Elemento visualmente discordante o mal integrado.**  
Como principales conflictos visuales se identifican en este tramo el depósito de automóviles frente a Los Guijos (1), el sector minero al Este de la CN-340 (2), el edificio y las instalaciones de la compañía eléctrica junto a la carretera de los yanquis (3) y la acumulación de carteles publicitarios situados frente a la fachada de Los Pastores (4).

**⬡ Nodo significativo.**  
El nudo de Saladillo constituye un nodo importante dentro del entramado urbano-relacional de la localidad.



**Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.**

La zona susceptible de ser urbanizable situada entre Los Guijos y el Cerro del Rayo, por su disposición en ladera resulta muy visible tanto desde la carretera como desde las urbanizaciones situadas en las pendientes del cerro. Actualmente está ocupada por abundante vegetación arborea y arbustiva.

La zona urbanizable de Los Pastores presenta actualmente un aspecto degradado con gran suciedad en el entorno y un deficiente tratamiento de su relación con la carretera y los espacios ya edificados de Los Pastores.

**Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.**  
Las fachadas que ofrecen Los Guijos y Los Pastores a la CN-340 se caracterizan por una gran heterogeneidad de las construcciones (alturas, tipologías, colores,...), edificaciones con deficientes acabados o falta de mantenimiento, suciedad en el entorno o escaso tratamiento de los espacios adyacentes, muestras de chabolismo agropecuario, etc. En el caso de Los Pastores además se observan áreas de aparcamiento no ordenadas.

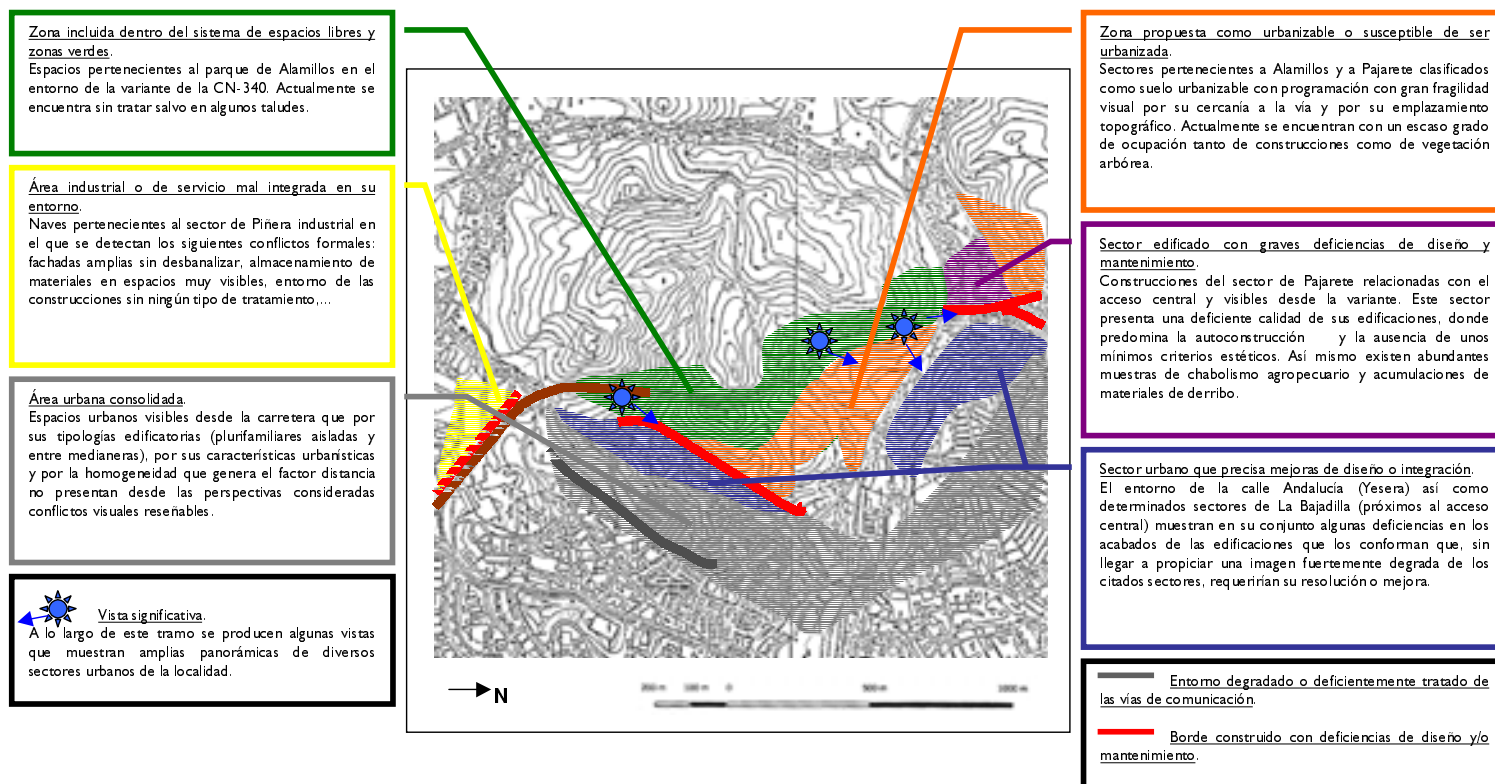
**Entorno degradado o deficientemente tratado de las vías de comunicación.**

**Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.**

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

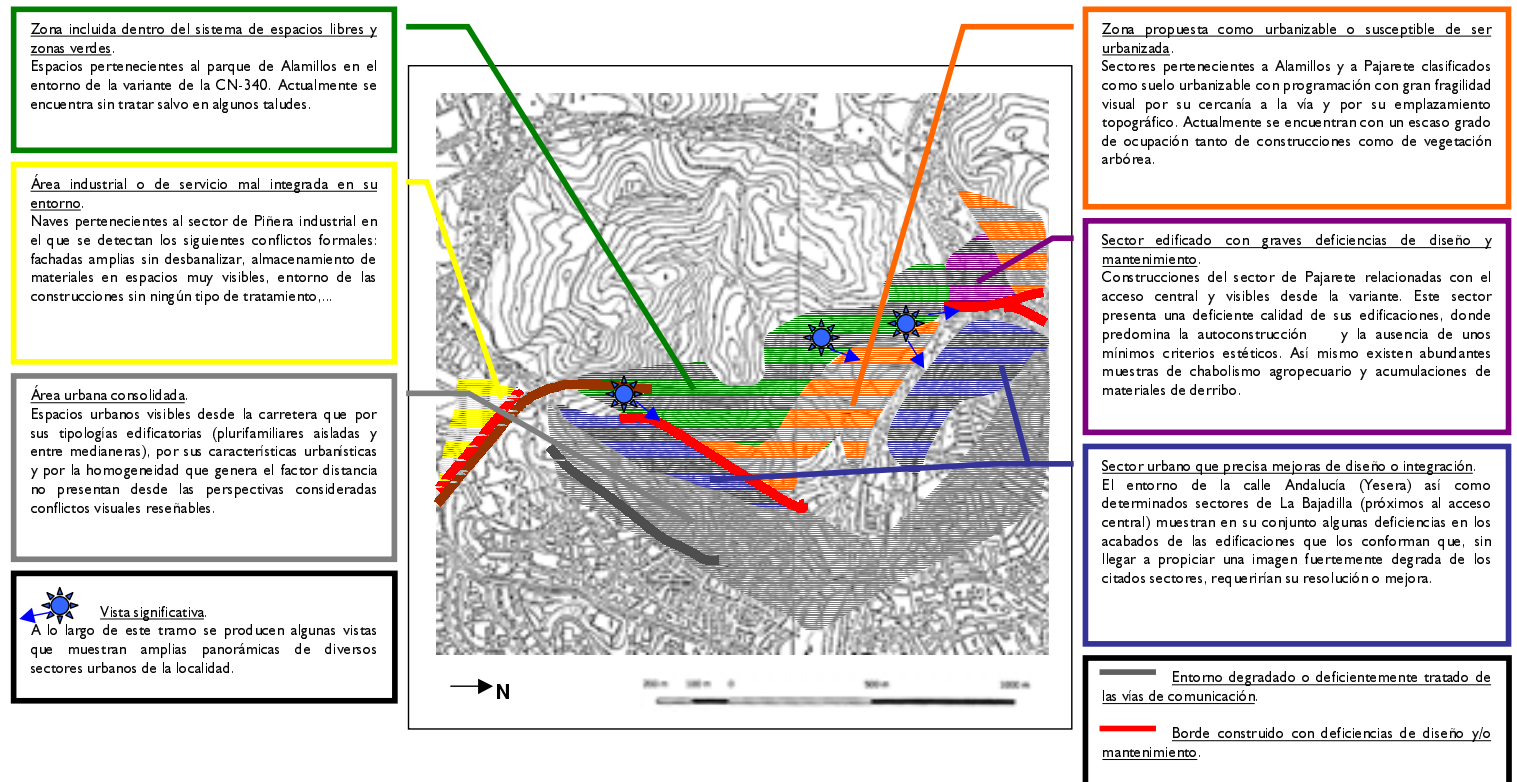
RECORRIDO 1.2 Carretera Nacional 340 Tramo Nudo Saladillo/ Pajarete





# MEMORIA GENERAL

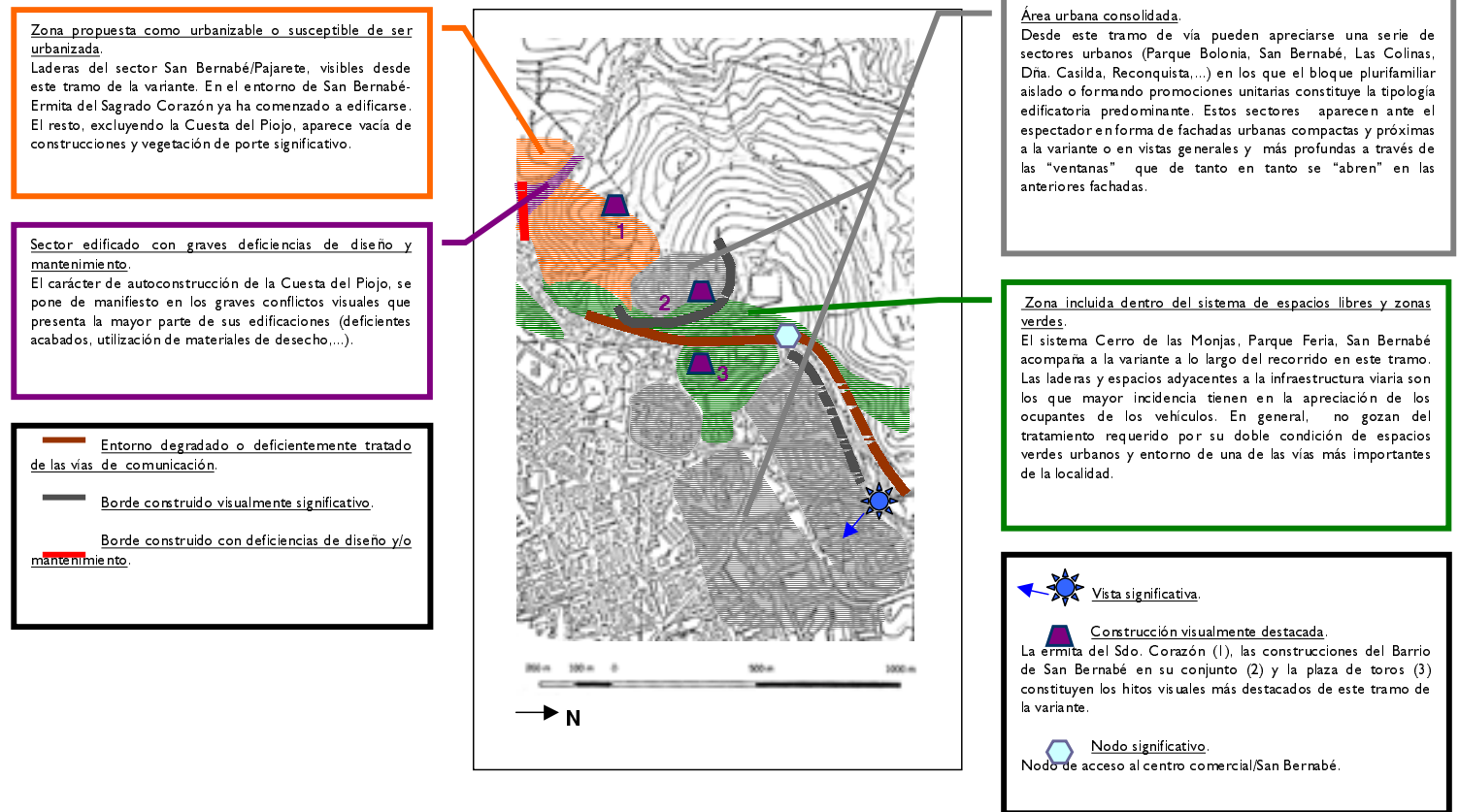
**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**  
RECORRIDO 1.2 Carretera Nacional 340 Tramo Nudo Saladillo/Pajarete



# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

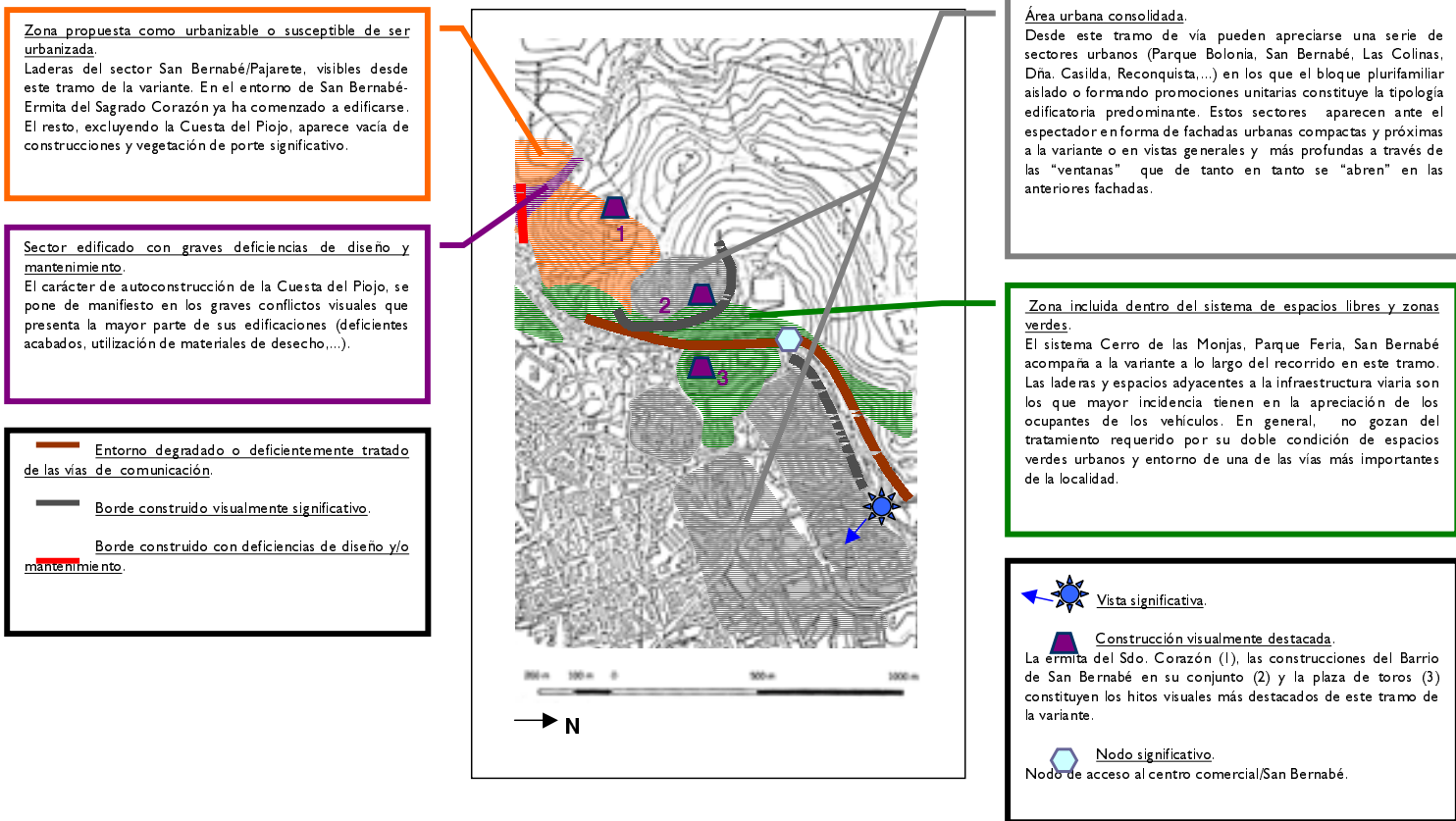
RECORRIDO I.3 Carretera Nacional 340 Tramo Pajarete/Carretera Vieja a Los Barrios



# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

RECORRIDO 1.3 Carretera Nacional 340 Tramo Pajarete/Carretera Vieja a Los Barrios



# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

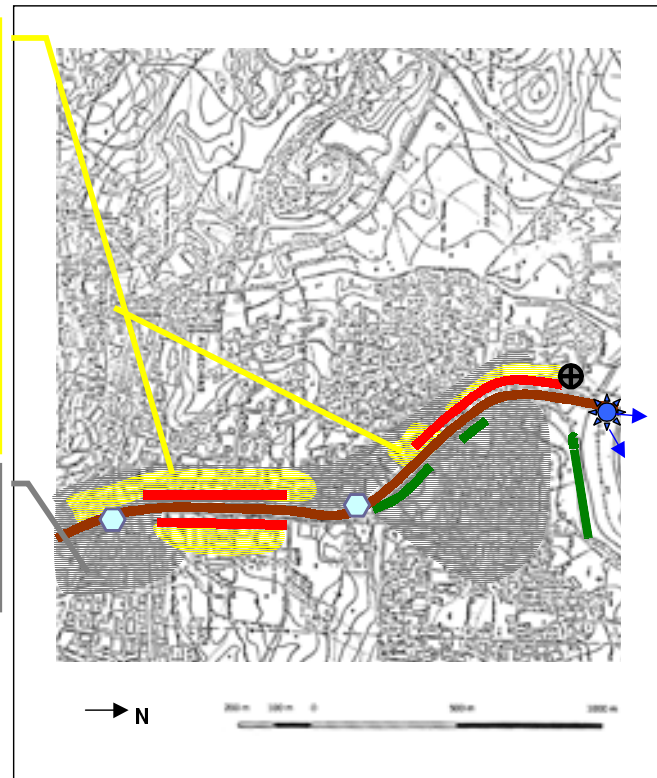
RECORRIDO 1.4 Carretera Nacional 340 Tramo San José Artesano/Salida Málaga

### Área industrial o de servicio mal integrada en su entorno.

El discurrir de la CN-340 en su tramo más septentrional se realiza a través de una travesía urbana en la que predominan las instalaciones de servicios y comerciales de diversa índole. Dichas instalaciones propician un acceso a la localidad caracterizado por los siguientes conflictos: exceso de carteles y anuncios publicitarios, zonas de almacenamiento y/o aparcamiento sin tratamiento o apantallamiento, fachadas sin calidad o en mal estado de conservación, escaso acondicionamiento del entorno de la carretera,...etc. La proximidad al observador y la continuidad espacio temporal de los citados conflictos agravan las condiciones visuales en las que se produce la entrada a la localidad por este sector.

### Área urbana consolidada.

Desde este tramo de la vía pueden observarse total o parcialmente los sectores de San José Artesano, Nuevas Colinas, Los Pinos, La colonia San Miguel y Embarcadero.



Entorno degradado o deficientemente tratado de las vías de comunicación.

Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.

Pantalla verde significativa.

Vista significativa.

Elemento visualmente discordante o mal integrado.

Nodo significativo.

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**  
RECORRIDO 2 Acceso sur

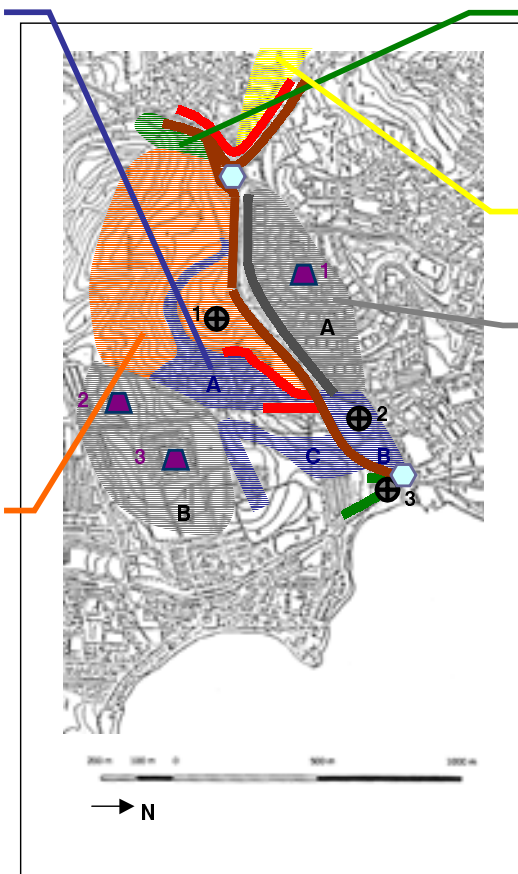
Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.  
A) La Juliana, sector urbano que se despliega a lo largo de las laderas situadas a los pies del hospital Punta Europa, presenta las características formales propias de los espacios de autoconstrucción: edificaciones heterogéneas, con deficientes acabados, utilización de materiales de acarreo, espacios vacíos intersticiales sin tratar, falta de ordenación de espacios perimetrales....

B) La fachada urbana del barrio de Pescadores al acceso sur, en el que se mezclan diversas tipologías edificatorias de uso residencial con establecimientos del sector servicio, se ha incluido dentro de esta categoría por el deficiente tratamiento que presentan los espacios adyacentes a la carretera.

C) Las promociones de viviendas unifamiliares adosadas situadas al norte del hospital, pese a contar con unas condiciones edificatorias y formales aceptables propician, a través de la repetición de unas tipologías constructivas muy similares, una cierta homogeneización visual en algunos puntos de este acceso.

Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.  
Las laderas del sector San García-La Juliana que se desarrollan frente al acceso sur, están llamadas a constituir un nuevo borde urbano a lo largo de esta significativa vía de entrada a la localidad.

- Entorno degradado o deficientemente tratado de las vías de comunicación.
- Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.
- Borde construido visualmente significativo.
- Pantalla verde significativa.



Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.  
Los primeros metros del acceso sur discurren junto a espacios pertenecientes al Parque suburbano del Arroyo Ficaró, desde los que se obtienen algunas vistas profundas y significativas de todo el ámbito recorrido por el citado acceso, así como del Peñón de Gibraltar que se destaca en la lejanía.

Área industrial o de servicio mal integrada en su entorno.  
Desde el nudo de Saladillo es posible observar el frente escasamente tratado y sin desbanalizar que ofrecen algunas naves del sector Piñera industrial.

Área urbana consolidada.  
Desde la carretera, la barriada del Saladillo (A) constituye un espacio urbano consolidado, con una imagen de conjunto aceptable (mejorable en el mantenimiento de algunas fachadas) y que configura un borde nítido y significativo dentro de este sector.  
  
Aunque determinados espacios de su entorno aparezcan sin ocupar y en un estado de urbanización deficiente, el conjunto que forman el hospital y el nuevo asilo (B), vistos desde el acceso sur, pueden ser incluidos dentro de esta categoría.

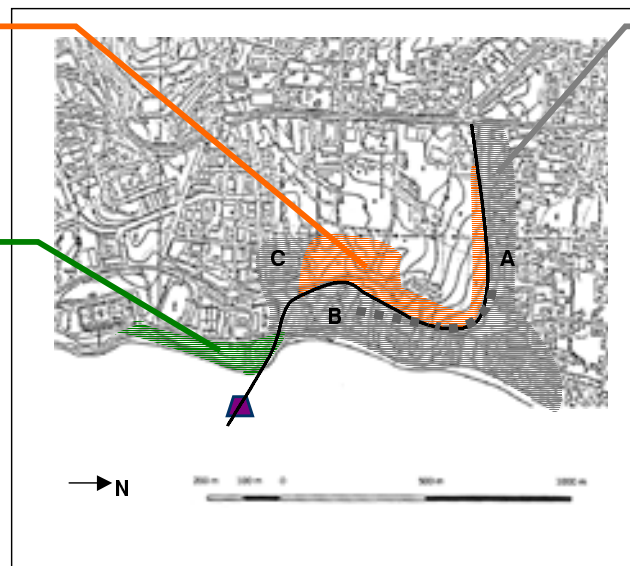
- ▲ Construcción visualmente destacada.  
El Saladillo (1), Asilo de ancianos (2) y Hospital (3).
- ⊕ Elemento visualmente discordante o mal integrado.  
Puntos con acumulación de carteles y anuncios publicitarios de grandes dimensiones (1y3) y aparcamientos no ordenados en las inmediaciones de la gasolinera de Pescadores (2).
- Nodo o significativo.  
Nudo de Saladillo y nudo carretera Getares-Puerto.

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**  
 RECORRIDO 3 Acceso norte

Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.  
 Las condiciones de visibilidad existentes a lo largo de una parte significativa del acceso norte sólo permiten vistas más o menos extensas de los terrenos urbanizables del sector Acebuchal Bajo, especialmente de sus vertientes orientales y nororientales.

Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.  
 El Parque-paseo de la Comisa del Rosario constituye un magnífico mirador sobre el puente que une la localidad con las instalaciones portuarias.

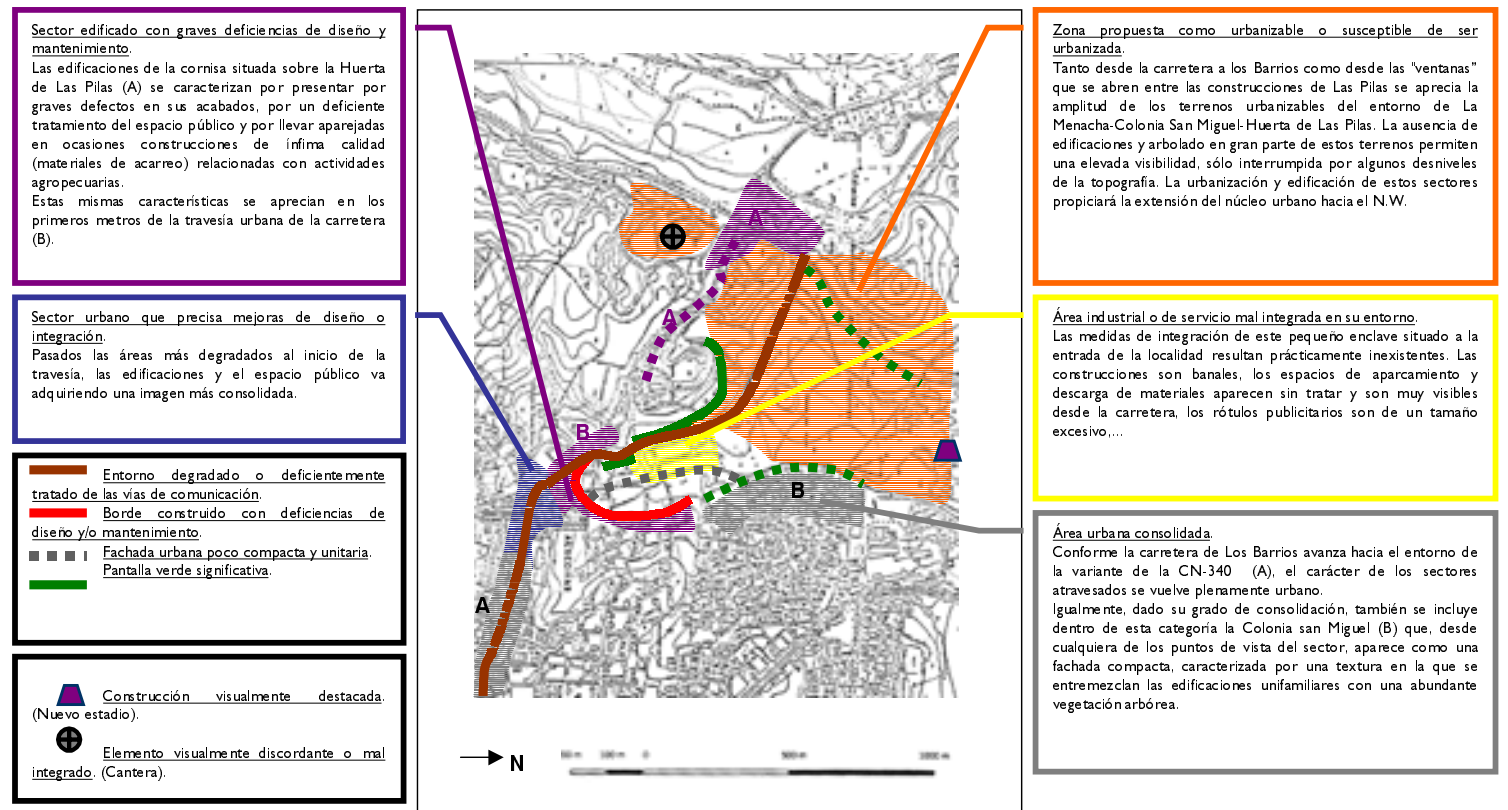


Área urbana consolidada.  
 Aunque la existencia de algunos vacíos intersticiales no permita reconocer un borde urbano nítido, el sector de El Chaparral (A) puede ser considerado un área urbana consolidada o en proceso de consolidación. La misma circunstancia se aprecia en los terrenos situados entre el acceso y la playa de la Concha (B).  
 El entorno-fachada de San José Artesano (C) si presenta un carácter urbano plenamente consolidado.

- ■ ■ ■ Fachada urbana poco compacta y unitaria.
- ▲ Construcción visualmente destacada.

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**  
 RECORRIDO 4 Carretera Vieja a Los Barrios



# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA RECORRIDO 5 Acceso Ferroviario

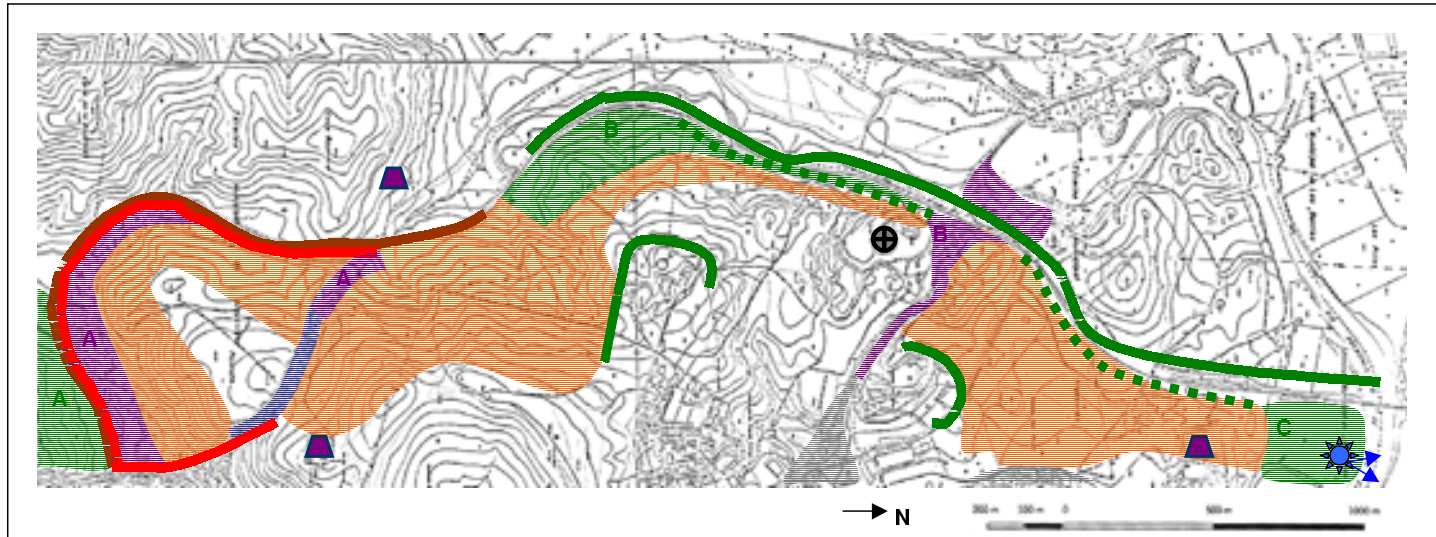
### Sector urbano que precisa mejoras de diseño y mantenimiento.

Las edificaciones de la Cuesta del Piojo, en sus espacios más alejados de la infraestructura ferroviaria, muestran contrastes cromáticos propios de construcciones con acabados deficientes y fabricadas con materiales de escasa calidad.

### Área urbana consolidada.

Desde terrenos pertenecientes al término municipal de Los Barrios, así como en las "ventanas" que se abren en la vegetación de La Menacha, se obtienen vistas lejanas de sectores urbanos consolidados (Carretera Vieja a Los Barrios, Adalides, Colonia San Miguel,...) que conforman la actual fachada noroccidental de Algeciras.

- Entorno degradado o deficientemente tratado de las vías de comunicación.
- Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.
- Pantalla verde significativa.
- ☀ Vista significativa.
- Construcción visualmente destacada.
- + Elemento visualmente discordante o mal integrado.



### Sector edificado con graves deficiencias de diseño y mantenimiento.

La cercanía de la infraestructura ferroviaria a las edificaciones del sector Pajarete (A) y algunos enclaves cercanos a Las Pilas (B) agravan el impacto negativo generado por el carácter fuertemente degradado de esta fachada urbana, en la que se mezclan: una sensación generalizada de desorden espacial y de suciedad en el entorno de la vía, un conjunto heterogéneo de edificaciones de escasa calidad, continuas muestras de chabolismo agropecuario,...

### Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.

El ferrocarril bordea los parques de Alamillos (A) y de la Cornisa del Poniente (B) y atraviesa los espacios ribereños del Palmones (C), ofreciendo vistas de la ladera y el talud de las dos primeras zonas verdes, así como la vegetación arbórea y arbustiva del entorno del río.

### Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.

La expansión de Algeciras va a generar, cuando se ocupen los espacios clasificados como urbanizables o susceptibles de serlo (terrenos de Pajarete, San Bernabé oeste, Cornisa del Poniente, La Menacha), la aparición de una nueva fachada urbana muy relacionada con el acceso ferroviario.



# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA RECORRIDO 6 Acceso Central

**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**  
Desde la estación se obtienen vistas significativas de las laderas orientales del futuro parque de Alamillos.

**Sector edificado con graves deficiencias de diseño y mantenimiento.**  
Los espacios y fachadas más próximas a la infraestructura ferroviaria presentan los siguientes conflictos generales: fuerte sensación de desorden y suciedad del conjunto, presencia de construcciones ruinosas o en mal estado de conservación (tanto estructural como formal) y ausencia de tratamiento de los espacios adyacentes a las vías y de los vacíos edificatorios. La presencia del depósito de la grúa así como la presencia de algunos rótulos publicitarios desproporcionados también contribuyen a la mala imagen de estos espacios ferroviarios.

⊕ Elemento visualmente discordante o mal integrado.  
⬡ Nodo significativo.



**Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.**  
Cuando la topografía y las edificaciones que constituyen la fachada ferroviaria lo permiten se obtienen algunas vistas parciales y no muy prolongadas en el tiempo de los espacios urbanizables del sector Alamillos. Más hacia el oeste, las laderas urbanizables de Pajarete aparecen ante el espectador.

**Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.**  
Los sectores urbanos que se alejan un poco del eje ferroviario (Bajadilla, Fuente Nueva, Villa vieja...) presentan una imagen menos impactante que la fachada propiamente dicha, aunque siguen presentando deficiencias apreciables en sus acabados.

— Entorno degradado o deficientemente tratado de las vías de comunicación.  
— Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.

# MEMORIA GENERAL

## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

Frete litoral (I)



**Sector edificado con graves deficiencias de diseño y mantenimiento.**  
Aunque a cierta distancia el núcleo de Getares no se distingue como un ámbito conflictivo desde el punto de vista paisajístico, existen algunas perspectivas más o menos próximas, a pie de playa, que ponen de manifiesto el desorden territorial y las deficiencias formales que caracterizan a los espacios generados a partir de procesos de autoconstrucción.

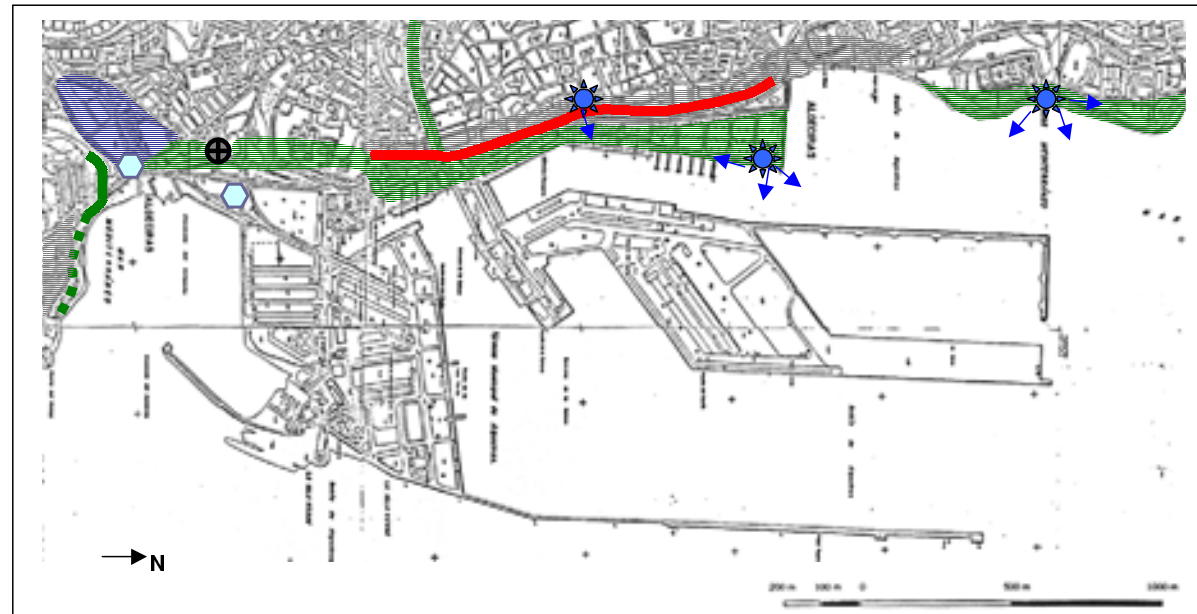
**Área urbana consolidada.**  
Tanto desde la playa como desde la Punta de San García las construcciones de los sectores Getares-San García se presentan como un conjunto urbano consolidado, que conforma fachadas relativamente bien definidas. Considerada desde esta perspectiva costera, la repetición de los modelos tipomorfológicos (unifamiliares adosados) que caracteriza a los citados sectores resulta un tanto minimizada al no existir vistas que pongan de manifiesto la verdadera dimensión del fenómeno reseñado.

**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**  
El futuro parque de la punta de San García constituye un mirador privilegiado sobre la Bahía, así como sobre amplios espacios costeros e interiores de la localidad de Algeciras, permitiendo magníficas imágenes de conjunto de los sectores centrales de la población.

	Pantalla verde significativa.		Vista significativa.
	Construcción visualmente destacada. 1) Asilo de ancianos 2) Hospital Punta Europa		Elemento visualmente discordante o mal integrado. Aparcamientos de Urbanización Terrazas de Algetares (1y2).

# MEMORIA GENERAL






## FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA Frente litoral (2)



**Sector edificado con graves deficiencias de diseño y mantenimiento.**  
El deficiente tratamiento que presentan los espacios vacíos existentes entre la fachada del sector Pescadores y el acceso sur propician su inclusión dentro de esta categoría.

**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**  
El frente costero de las áreas centrales de la localidad se caracteriza por una sucesión casi ininterrumpida de espacios verdes o zonas libres: Parque de Las Acacias, Paseo Marítimo, Llano Amarillo y Parque-paseo de la Cornisa del Rosario.  
En general su estado de conservación es bueno, a excepción del Llano Amarillo que aún no ha sido incorporado al sistema de espacios libres.  
Las características del entorno portuario y del frente edificado a lo largo de la Avda. Virgen del Carmen minimizan de alguna manera su participación en la configuración de determinadas perspectivas del sector.

**Área urbana consolidada.**  
El frente urbano adyacente al espacio marítimo-portuario se ha configurado a partir de una serie de construcciones de gran altura que ha enmascarado totalmente las relaciones espaciales y visuales que caracterizaban originalmente el emplazamiento de la ciudad. En la actualidad es imposible reconocer desde el puerto o el paseo marítimo la ondulada topografía sobre la que se asientan las áreas históricas de la ciudad, así como su vinculación con los espacios serranos de Los Alcomocales.

-  Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.
-  Pantalla verde significativa.
-  Vista significativa.
-  Elemento visualmente discordante o mal integrado.  
Fábrica de conservas.
-  Nodo significativo.  
1)Nodo Acceso Sur-Ctra. Getares  
2)Nodo Acceso Sur-Puerto

# MEMORIA GENERAL

**Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.**

Los espacios menos consolidados del entorno Rinconcillo-Embarcadero se caracterizan, además de por una gran heterogeneidad en las construcciones que lo conforman (algunas de escasa calidad formal), por la abundante presencia de vacíos intersticiales, por la falta de definición de unos bordes nítidos, así como por el deficiente tratamiento del espacio público.

La calidad formal del frente edificado así como de los espacios de acceso a la playa del Rinconcillo, aún sin presentar excesivos conflictos visuales, no resulta especialmente reseñable, dada la profusión de construcciones banales y la ausencia de espacios públicos significativos.

**Área urbana consolidada.**

La proximidad a la CN-340 y al Acceso Norte conlleva una mayor consolidación de las áreas edificadas, si bien aún existen frentes a estas dos infraestructuras que están en proceso de definición. Cabría mejorar, no obstante, el tratamiento del espacio público de estas áreas.

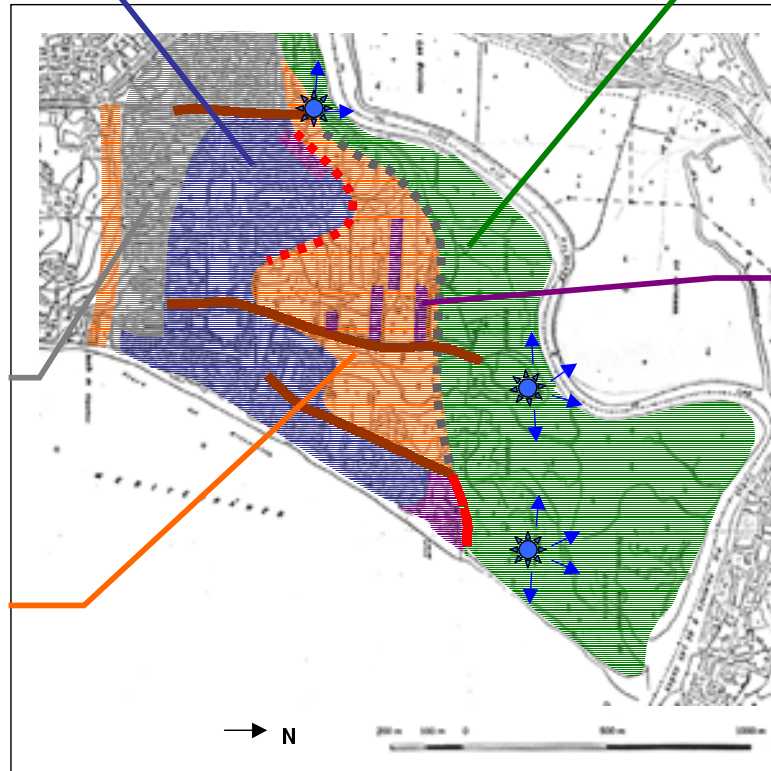
**Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.**

Los terrenos susceptibles de ser urbanizados constituyen en la actualidad un entorno en el que conviven núcleos de viviendas de autoconstrucción, bosquetes y espacios de vegetación natural, pequeños enclaves dedicados a cultivos hortícolas, vacíos intersticiales,...

Salvo en puntos muy concretos la transición con el futuro parque del Palmones no aparece explicitada.

**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**

Frente litoral (3) y zona del Rinconcillo-Embarcadero



**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**

La presencia del río Palmones, de sus espacios marismenos, así como del campo de dunas que configura los sectores más septentrionales del frente costero hacen de este sector uno de los enclaves básicos del sistema de espacios libres municipal y comarcal.

Junto a su valor naturalístico hay que reseñar la capacidad que posee a la hora de ofrecer amplias y profundas panorámicas del entorno territorial. Salvo pequeños espacios (Parque Municipal) aún no se han explotado las potencialidades de estas áreas ribereñas.

**Sector edificado con graves deficiencias de diseño y/o mantenimiento.**

En las áreas de edificación más recientes, que generalmente coinciden con los espacios periféricos del sector (próximos al futuro parque del Palmones) o con enclaves aislados dentro de los suelos clasificados como susceptibles de ser urbanizado, se localizan algunos sectores con edificaciones muy deficientes desde el punto de vista de la calidad constructiva o de los materiales utilizados (especial significación tienen las construcciones en el tramo final de la playa del Rinconcillo) así como claros ejemplos de chabolismo agropecuario. La cercanía de estos espacios a zonas naturalmente sensibles los hace aún más conflictivos.

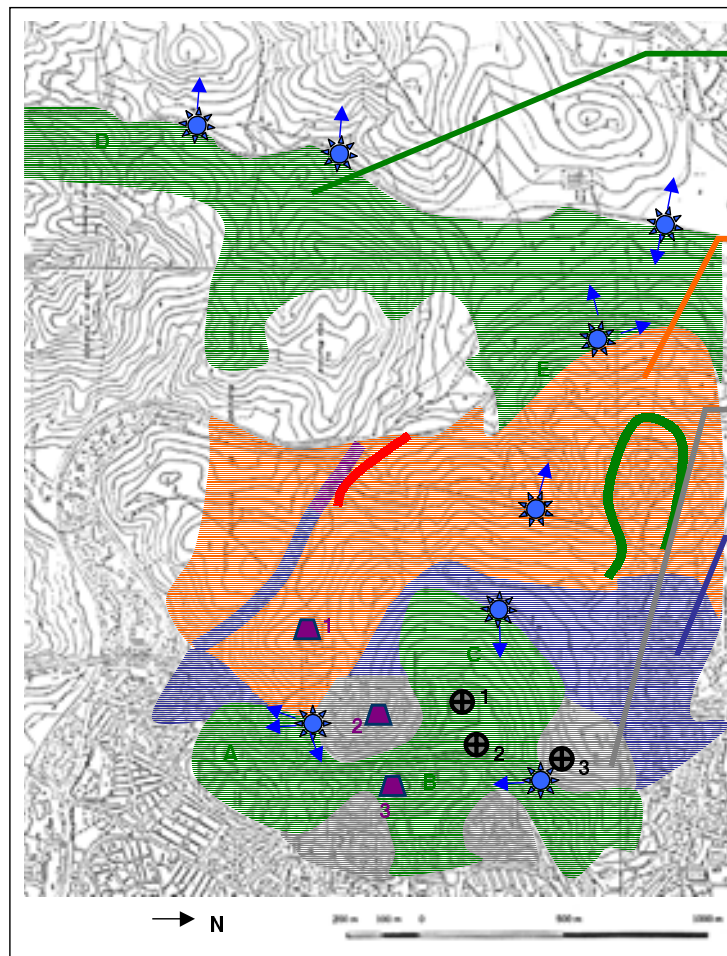
Entorno degradado o deficientemente tratado de las vías de comunicación.

Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.

Fachada urbana poco compacta y unitaria.

Vista significativa.

MEMORIA  
GENERAL



**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**

Sectores occidentales de la localidad de Algeciras

**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.** Los sectores occidentales de Algeciras se desarrollan entre dos grandes áreas del citado sistema: En el entorno de la variante de la CN-340 se localiza el conjunto Cerro de las Monjas (A)-Parque Feria (B)-San Bernabé (C) y en los espacios más periféricos se localizarían los terrenos pertenecientes a los parques de La Rejanosa (D) y la Cornisa del Poniente (E). La primera de estas áreas presenta un carácter más urbano, mientras que la segunda juega un papel fundamental en las relaciones entre la ciudad y su entorno. En ambas se obtienen significativas vistas de amplios sectores urbanos y naturales.

**Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.** El incipiente proceso edificatorio que se observa en las laderas de San Bernabé y Adalides pone de manifiesto el fuerte dinamismo urbanístico que este sector urbano va a conocer en breve, lo que unido al diseño de una nueva variante de la CN-340 puede propiciar la aparición de una fachada urbana de enorme trascendencia. Los terrenos de Pajarete, a pesar de no contar con esta dinamicidad (debido en parte a la presencia de sectores edificados muy degradados), también deben intervenir positivamente en la configuración de esta nueva fachada urbana.

**Área urbana consolidada.** Las promociones de viviendas plurifamiliares en altura del entorno de la variante de la CN-340, así como las pertenecientes a sectores algo más alejados del ámbito considerado presentan en conjunto una imagen plenamente urbana, sin que puedan identificarse en ellas graves conflictos formales.

**Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.** El sector Adalides presenta, en aquellos espacios en los que aún no ha concluido el proceso edificatorio, un cierto desorden físico y visual, que previsiblemente se irá diluyendo cuando se ocupen los vacíos intersticiales. Las nuevas promociones de adosados del entorno de San Bernabé-Continte, sin mostrar deficiencias formales o constructivas graves pueden generar una cierta banalización de las vistas conjuntas del área, dada la repetición tipomorfológica que presentan.

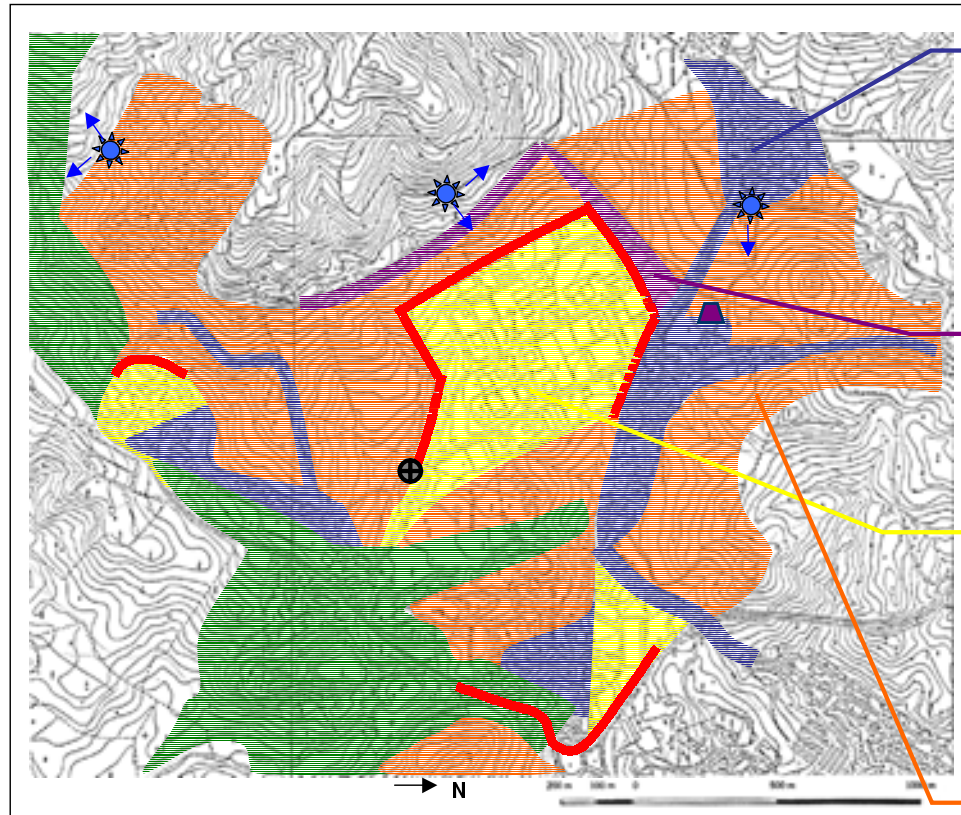
- Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.
- Pantalla verde significativa.

- Vista significativa.
- Construcción visualmente destacada. 1) Ermitea; 2) Bda. San Bernabé; 3) Plaza de Toros.
- Elemento visualmente discordante o mal integrado. 1) Entorno de las instalaciones deportivas; 2) Frente publicitario; 3) Aparcamientos del hipermercado.

MEMORIA GENERAL

**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**

Sectores Alamillos/Cortijo Real



**Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.**

En los sectores de Los Pastores, El Cobre y los Arcos se aprecian los rasgos típicos de las áreas urbanas que se configuran bajo los criterios propios de la autoconstrucción: gran heterogeneidad en las construcciones (en cuanto a tipologías, materiales, acabados...), deficiente definición y tratamiento de los espacios públicos, falta de unos límites nítidos, vacíos intersticiales... Estas circunstancias son especialmente preocupantes en determinados puntos de Los Pastores. Pese a la lejanía, las vistas sobre determinados espacios traseros de Los Guijos también ofrecen la sensación de desorden territorial y visual aludida.

**Sector edificado con graves deficiencias de diseño y mantenimiento.**

Las edificaciones adyacentes al polígono industrial, por presentar un menor grado de consolidación que los anteriores sectores, por su interrelación territorial y visual con dicho polígono y por su cercanía a zonas no urbanizables, merecen ser consideradas en esta categoría de diagnóstico.

**Área industrial o de servicios mal integrada en su entorno.**

La ausencia de cualquier tratamiento de ocultamiento o mejora de las traseras y de los espacios destinados al almacenamiento de materiales y containers, convierten al polígono Cortijo Real en un espacio mal integrado en su entorno paisajístico. Un entorno que verá aumentar su fragilidad visual cuando se establezca la nueva variante de la CN-340, con lo que el número de observadores sobre las citadas traseras se incrementará notablemente.

La falta de acondicionamiento paisajístico también se percibe en la entrada (excesiva cartelería) y en algunas de las calles del polígono.

**Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.**

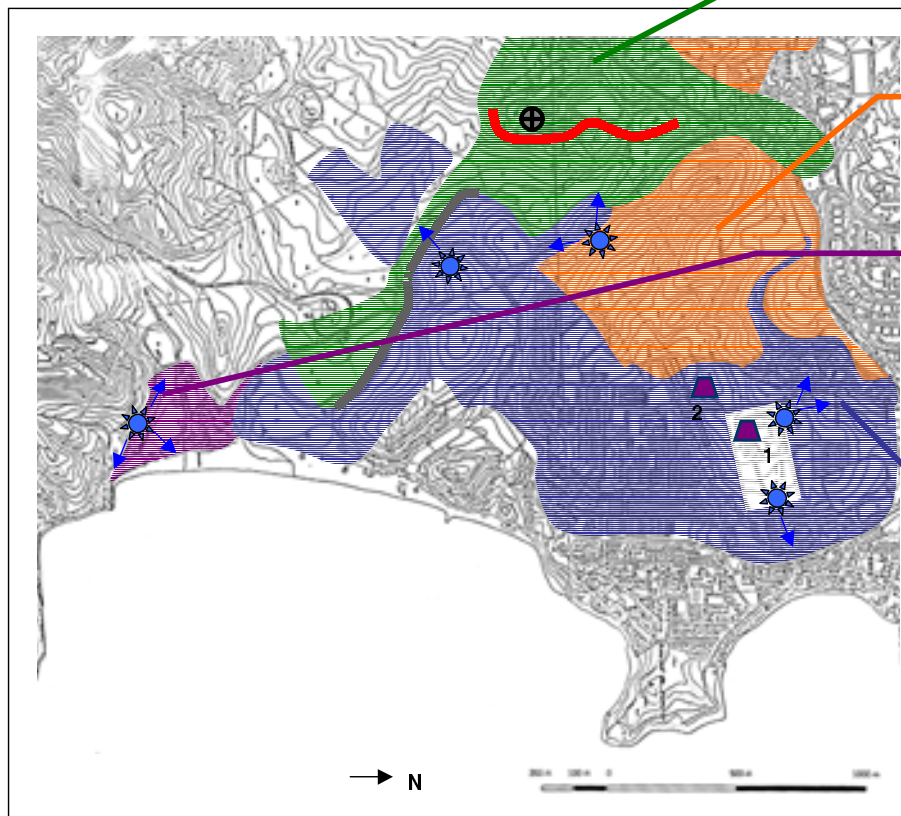
Los sectores susceptibles de ser urbanizables del entorno del polígono industrial deberán considerar en su futuro desarrollo las relaciones visuales que deben mantener con éste, así como con los actuales espacios edificados. Al mismo tiempo deben asumir un cierto papel de nueva fachada a la variante exterior.

**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**  
Salvo una pequeña franja del parque del Arroyo Picaro los grandes espacios verde mantienen una posición perimetral respecto al sector considerado, lo que unido a la disposición W.-E. De los sectores que se desarrollan a lo largo de la carretera al Cobre, podría generar una sensación de ruptura entre las zonas verdes situadas al norte del sector (Alamillos, La Rejanosa) y las situadas al sur.

- Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.
- Vista significativa.
- Elemento visualmente discordante o mal integrado. Entrada polígono industrial.
- Construcción visualmente destacada.
- Resto de Los Arcos.

# MEMORIA GENERAL

**FICHA 3: CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA**  
Sector de Getares/San García



**Zona incluida dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes.**  
El entorno de la vega del arroyo Picaro constituye el espacio más frágil de todo el sector por las siguientes razones: la alta visibilidad desde numerosos puntos de vista, el elevado valor natural de sus componentes y la elevada presión urbanística del entorno.  
La inclusión de la cantera dentro de esta zona puede generar algunos conflictos visuales.

**Zona propuesta como urbanizable o susceptible de ser urbanizada.**  
Las laderas de las colinas del sector de San García/La Juliana resultan muy visibles desde las infraestructuras viarias cercanas (Ctra de los Yankis/Acceso Sur), por lo que su desarrollo será fundamental para la conformación de la imagen paisajística del entorno del futuro parque del río Picaro y de la fachada sur del citado Acceso Sur.

**Sector edificado con graves deficiencias de diseño y mantenimiento.**  
Getares constituye un pequeño núcleo con enormes deficiencias visuales, pudiéndose identificar numerosos conflictos (pobre calidad constructiva y de acabados de algunas construcciones, estado ruinoso o provisional de otras, falta de tratamiento de calles y entorno...). Estas circunstancias se agravan por la indefinición de unos límites nítidos (peligro de extensión) y la fragilidad de su emplazamiento en un espacio de alto valor ecológico (entre el frente marítimo, la ribera del río Picaro, y las estribaciones de los Cerros del Estrecho).

**Sector urbano que precisa mejoras de diseño o integración.**  
Predominio de promociones de viviendas unifamiliares adosadas que generan problemas de integración en el entorno: repetición de tipologías estandarizadas, tratamiento insuficiente de los espacios colindantes, ruptura de vistas sobre espacios abiertos, creación de grandes áreas de estacionamiento de vehículos sin ordenar...  
Así mismo, el proceso edificatorio de las vertientes meridionales de las colinas de San García se está realizando a través de promociones que no ofrecen un frente urbano cohesionado y nítido.

**— Borde construido con deficiencias de diseño y/o mantenimiento.**  
**— Borde construido visualmente significativo.**

**★ Vista significativa.**  
**▲ Construcción visualmente destacada.** Hospital Punta Europa (1) Hospital Punta Europa (2) Residencia de Ancianos.  
**⊕ Elemento visualmente discordante o mal integrado.** Cantera.

# MEMORIA GENERAL

## 2.7. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO.

### 2.7.1. LOS RECURSOS HUMANOS.

De los datos del censo de habitantes se desprende que Algeciras contaba el año 1.996 con una población de derecho de 101.907 habitantes. De ellos, 51.697 (50,73%) eran mujeres y 50.210 (49,27%) varones, lo que supone una distribución por sexos muy equilibrada.

La evolución de la población de hecho desde 1.900 se expone en el cuadro que se desarrolla a continuación.

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO		ÍNDICE 1.900=100	DENSIDAD Hab/Ha
		Total	Porcentual		
1900	13.302	-	-	100	1,56
1910	15.818	2.516	1,89	119	1,86
1920	19.417	3.599	2,28	146	2,28
1930	21.431	2.014	1,04	161	2,52
1940	25.671	4.240	1,98	193	3,02
1950	52.732	27.061	10,54	396	6,20
1960	66.317	13.585	2,58	499	7,79
1970	81.662	15.345	2,31	614	9,60
1975	88.006	6.344	1,55	662	10,34
1981	86.042	-1.964	-0,45	647	10,11
1986	97.213	11.171	2,60	731	11,42
1991	101.556	4.343	0,89	763	11,93
1996	101.907	351	0,07	766	11,97

En cuanto a la pirámide de población, los últimos datos disponibles se refieren al año 1.997, donde de una población total de 102.719 personas, el reparto según grandes grupos de edad era el siguiente:

Entre 0 y 14 años	18,67%
Entre 15 y 44 años	49,82%
Entre 45 y 64 años	19,54%
Con más de 65 años	11,97%

De estos datos se deduce que casi un 70% de la población cuenta con menos de 45 años y los más jóvenes (0-14 años) representan menos del 20% del total. Es decir, que se confirma y mantiene la tendencia a la baja del incremento poblacional, no constituyendo ya este grupo de edad un colectivo suficiente para garantizar el relevo generacional.

Como comparación se citan los datos que aparecen en la información del anterior Plan General. En aquel entonces los datos se referían al censo de 1.975, año en el que de una población de derecho total de 87.092, el 74,4% contaba con menos de 45 años y la proporción de menores de 15 años suponía el 30,2%.

De una primera comparación se constata la importante disminución del grupo de menor edad (reducción del 38,18%), así como un ligero -y por otra parte lógico- aumento (12,71%) del grupo

intermedio. El porcentaje de población entre los 45 y 64 se mantiene en el 19,5%. Por otra parte, el grupo de edad superior a los 64 años, pasó de representar el 6,2% de la población en el año 1.975 al 11,97% de 1.997, lo que supone un crecimiento porcentual del 93%. Es decir que en 1.975 existían casi cinco menores de 15 años por cada mayor de 65, mientras que en 1.997 ya solo hay 1,55. En definitiva se está produciendo el típico estrechamiento de la base de la pirámide de población con una rapidez tal que de seguir esta tendencia, en el año 2.003 habrá tantos mayores de 64 años como menores de 15.

#### Nivel de instrucción

En cuanto al nivel de instrucción de la población, los últimos datos estadísticos disponibles, del censo de 1.991, revelan los siguientes segmentos y sus correspondientes porcentajes:

Analfabetos	3.120	3,63%
Sin estudios	21.676	25,19%
Primer grado	27.609	32,09%
Segundo grado 1º ciclo	17.464	20,30%
Segundo grado 2º ciclo	10.808	12,56%
Otros títulos medios	956	1,11%
Tercer grado 1º ciclo	2.310	2,68%
Tercer grado 2º ciclo	1.526	1,77%
Tercer grado 3º ciclo	133	0,15%
Tercer grado no universitario	450	0,52%

Del análisis de estos datos se desprende inmediatamente la muy escasa cualificación universitaria de la población algecireña (un 5,14%), lo que sólo puede justificarse por la imposibilidad de cursar tal nivel de estudios en el término municipal ya que puede considerarse normal, estadísticamente hablando, el porcentaje (70,07%) de población con estudios mínimos. También es importante el grupo de vecinos sin estudios (25,19%), muy probablemente resultado de la inmigración de zonas rurales del entorno comarcal.

Así como es significativo de su origen el que el 70% de la población analfabeta esté compuesta por mujeres. Asimismo resulta curioso comprobar como disminuye la participación de la mujer en la población con un determinado nivel de instrucción conforme aumenta éste; pasando del 50,47% del total de habitantes con instrucción de primer grado a solo un 18,80% de la población con el tercer ciclo universitario. Como quiera que las tasas de escolarización son semejantes en la actualidad para mujeres y varones, se deduce que la población proviene cuanto mayor edad tiene de la inmigración de áreas fundamentalmente rurales a un polo de atracción como Algeciras.

En cuanto al nivel de escolarización, se disponen de los siguientes datos porcentuales:

	1.981	1.991	Incremento
De 4 a 5 años (preescolar)	60,13	90,65	50,7
De 6 a 13 años (primaria)	98,21	99,22	1,0
De 14 a 17 años (secundaria)	62,24	81,63	31,0
De 18 a 25 años (universitaria)	15,86	29,45	85,0



## MEMORIA GENERAL

De lo que se deduce el sensible incremento de una escolarización prácticamente completa hasta secundaria, y el importante esfuerzo que ha sido realizado en el ciclo universitario mediante la ampliación de la oferta de titulaciones.

Al respecto hay que señalar que en el momento actual ya existen en el segundo ciclo universitario 2.320 alumnos y 1.420 en el tercer ciclo, lo que representa unos incrementos respecto de los datos de 1.991 de 152% y 1.076% respectivamente. El dato de la matriculación en el ciclo universitario hay que tomarlo con cautela ya que un porcentaje significativo de los alumnos no procede del término municipal. En definitiva, Algeciras cuenta con una población con una buena preparación a nivel medio, aún cuando queda pendiente la especialización y profundización del tercer ciclo hacia las titulaciones que requiere el futuro de la Comarca. Cabe aquí señalar que el incremento de la oferta universitaria puede representar un factor dinamizador de la población.

### Estructura familiar

Al considerarse el estado civil de la población un dato de carácter privado, no existen, en la actualidad, cifras que permitan un mínimo estudio de la estructura familiar. Sin embargo, del censo municipal de viviendas se desprende un tamaño familiar medio de 3,67 personas y el número de familias: 27.574, que se obtiene del dato relativo al número de viviendas principales ocupadas.

En este caso es preciso tomar estas cifras con las necesarias cautelas al tratarse de una media absoluta del término municipal, que una misma familia puede ocupar más de una vivienda familiar y que viviendas destinadas a otros usos puedan figurar como vivienda principal.

### Evolución

El crecimiento vegetativo se ha detenido por la disminución de nacimientos, factor que se combina negativamente con el hecho de que el número de descendientes por mujer es inversamente proporcional a su nivel de instrucción. Esta realidad se ha mantenido hasta ahora a pesar de las medidas de carácter fiscal o socio-políticas que se hayan adoptado por administraciones de ámbito superior. El otro factor interviniente es el paulatino aumento de la mortalidad por el envejecimiento de la población.

El crecimiento por saldo migratorio positivo se prevé que aumentará por la absorción de este municipio de los saldos negativos que van produciéndose en otros municipios próximos en regresión, pero sin que ello signifique una cifra significativa ya que las ayudas en inversiones públicas se dirigirán fundamentalmente a estas áreas en declive.

Tampoco existe una previsión, hasta ahora, en este término municipal, de industrias, organismos o instituciones que supongan un foco de atracción poblacional, salvo quizás la creación de una Universidad del Campo de Gibraltar.

Tampoco es de prever, salvo que se modifiquen sensiblemente los condicionantes geopolíticos, una masiva implantación de inmigrantes extranjeros (principalmente centroafricanos y magrebíes) vinculados a actividades ligadas al entorno portuario; sin embargo, la tasa de natalidad, muy alta, de estas aún no significativas poblaciones y su hecho diferencial podrá conllevar problemas de integración.

En comparación con el resto de las poblaciones de la Comarca del Campo de Gibraltar, hay que señalar que Algeciras ha sido en los últimos años (91-96) la Ciudad que, en términos relativos,

ha crecido menos; así tenemos, de mayor o menor crecimiento, en el referido quinquenio. La proyección del incremento comarcal:

Los Barrios	13,45%
Castellar	5,64%
San Roque	4,64%
Tarifa	3,31%
La Línea	1,68%
Jimena	1,65%
Algeciras	0,64%

En estas condiciones la dinámica poblacional refleja un importante avance de la población de mayor edad, con la consiguiente necesidad de servicios y dotaciones no sólo sanitarias sino sociales e incluso ambientales, que requiere este sector de población. El grupo de población intermedio se mantiene, renovándose con individuos con una, en teoría, mayor instrucción. Significativo es, por otra parte, el descenso del grupo de menor edad y ello a pesar de la juventud relativa de la actual población algecireña. Al respecto hay que señalar que la hipótesis media de la evolución de la población (en este caso en el ámbito provincial) realizada desde el Instituto Andaluz de Estadística prevé una ligera recuperación de la natalidad de aquí al 2.006. Este mismo estudio establece una previsión del incremento a escala comarcal de un 5,38% de 1.996 al 2.006, aún cuando no se determina el crecimiento de las distintas poblaciones del Campo de Gibraltar.

En definitiva, y a falta de un estudio más exhaustivo y pormenorizado que recoja la realidad diferencial de las distintas áreas homogéneas, se puede establecer como hipótesis de partida, en la evolución de la población de la ciudad de Algeciras, el mantenimiento de su tamaño o su crecimiento por debajo del 1,2% con una creciente sustitución de las capas más jóvenes de población por las de más edad, conservándose sensiblemente la población del grupo intermedio.

## 2.7.2 LOS SECTORES PRODUCTIVOS Y DE SERVICIOS.

### El Sector Primario.

El sector primario del municipio de Algeciras presenta las características propias de un término litoral, aunque presente, por otra parte, un monte alto muy próximo a éste, que mantiene su estructura biomorfológica preservada por la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales que protege este área de elevado interés ecológico.

Si bien el subsector agropecuario no tiene relieve trascendente en la economía algecireña, la pesca si alcanza una importancia relativa, aunque en situación delicada por los paros en los caladeros y la inestabilidad de las negociaciones con Marruecos.

### Agricultura

Se comienza el análisis del sector productivo agropecuario haciendo un sondeo por la estructura de la propiedad rústica. El censo realizado por el Instituto de Estadística de Andalucía, edición de Octubre de 1.996, aporta los siguientes datos.

	88	89	90	91	92	93	94
IBI Rústicos. Catastrales	503	502	502	132	133	133	137

# MEMORIA GENERAL

La situación en regresión del número de titulares de fincas rústicas en el año 1.991 está fundada en la regularización de la situación legal de clasificación del suelo perteneciente a la Comunidad de Getares que, siendo propietarios del proindiviso de finca rústica, pasa a la clase de suelo urbano, por lo que consolidan una situación de hecho que deriva desde el principio de la década de los 80.

Al margen de este hecho, la titularidad del suelo rústico presenta una estabilidad lógica en la explotación de las fincas, según el siguiente cuadro:

	82	89
Tierra Productiva	113	118
Prado y Pastizal	2533	4079
Espacios arbóreos forestales	1071	1199
Tierra no labrada	2595	1771
<b>TOTAL</b>	<b>7312 Ha.</b>	<b>7176 Ha.</b>

Se observa que el sector agropecuario mantiene una estructura regular en el tiempo. Se detecta cómo se incorporan a los terrenos en explotación unas 640 Ha, pues 160 se han incorporado al suelo urbano. De esta superficie productiva el 80%, se dedica a prado y pastizal para ganadería y el resto a espacios arbóreos forestales que no supone una dedicación de recursos humanos, por lo que ha sido una incorporación que generando un incremento de riqueza no supone una reducción de la tasa de desempleo. En cualquier caso, el porcentaje de tierra productiva con necesidad de recursos humanos para la extracción de riqueza agrícola no alcanza el 1,7% de la superficie censada, lo que denota el escaso peso de esta actividad en el conjunto de la productividad del término municipal. Atendiendo al tamaño de la explotación:

Superficie	62	72	82	89				
< 5 Ha	320	124	77	43				
5-10 Ha	--	--	6	6				
10-20 Ha	--	229	--	67	3	41	4	39
20-50 Ha	--	--	8	6				
> 50 Ha	--	--	24	23				
	549	191	118	82				
	65%	38%	30%					

Se observa como el número de explotaciones agrarias se reduce por lo que la actividad y el empleo derivado del sector queda reducido, destacando la tendencia decenal que gira en torno a una reducción del 30/35% en el número de explotaciones totales y de cada subgrupo. Se completa con unas explotaciones sin tierra, que unida al resto, mejora los resultados. No obstante es importante precisar que frente a la caída del número general de explotaciones el de superficies de 5 Ha mantiene su estructura estable. Atendiendo a la maquinaria empleada se produce una situación que corrobora la situación de regresión de la explotación agrícola productiva y la conversión en otros tipos de producción.

Máquinas	1982	1989
Tractores	16	10
Motocultores	12	11
Cosechadores	4	1
Otras máquinas	2	16

Los datos de edad de los titulares son los siguientes:

	1982	1989
< 35 años	14	2
35-54	60	25
55-64	58	46
>64	22	14
<b>TOTAL</b>	<b>154</b>	<b>87</b>

La reducción es muy significativa, observándose que el plazo de 7 años puede haber incorporaciones de un grupo a otro superior pero que en cualquier caso se producen bajas, que no son sustituidas, y observando cómo se distribuyen las dedicaciones de estos titulares, comprobamos que:

Solo en la explotación	74
Otra actividad principal	11
Otra actividad secundaria	2

Y las unidades de trabajo anuales que se han reducido de 195 en el año 1.982 a 153 en el año 1.989.

Por último, el régimen de tenencia

	62	72	82	89
Propiedad	6424	7119	4832	5231
Arrendamiento	1896	486	150	453
Aparcerías	15	--	2	--
Otros	36	--	2328	1484
<b>TOTAL</b>	<b>8371</b>	<b>7605</b>	<b>7312</b>	<b>7168</b>

A la vista de los datos anteriores se concluye lo siguiente.

- 1.-El descenso de la explotación es progresivo.
- 2.-Estabilidad en la estructura de las explotaciones superiores a 5 Ha.
- 3.-Descenso de las explotaciones menores de 5 Ha.
- 4.-Falta de incorporación de titulares a la explotación de las tierras.
- 5.-Tendencias a la concentración sobre propietarios escasos.
- 6.-Las áreas de huertas y tierras de labor próximas a las cuencas de los ríos están en proceso de regresión al estar próximas a las áreas construidas, por lo que en breve plazo se prevé en desaparición si no se protege.
- 7.-Los pastizales disminuyen su área de implantación por la presión y crecimiento de las áreas urbanas.

## Ganadería

El papel del subsector ganadero en la estructura económica de Algeciras es muy poco significativo como se observa en el siguiente análisis. La distribución de recursos de la cabaña por cabezas de ganado, se representa en el cuadro adjunto:

# MEMORIA GENERAL

	79	82	89
Bovino	2500	1295	1343
Ovino	3000	20	11
Vacuno	3500	198	250
Porcino	2000	76	222
Aves	2500	668	207
Equino	300	---	50

La regresión de este campo productivo es manifiesta y tendente a su desaparición en breve plazo, de la que únicamente se salva el ganado bovino y ovino. La gran superficie de pasto existente en el término y su bajo coste de mantenimiento, justifican la estabilidad del primero aunque en diez años se haya reducido casi a la mitad, recuperándose ligeramente en los últimos tres, motivado seguramente por la caída del porcino producida por la peste de la cabaña. El empleo dedicado al ganado es minoritario, sin embargo, el consumo de tierra destinado a la cría es prácticamente similar a la de final de la década de los 70.

Como conclusión podemos decir que el subsector ganadero está en regresión aportando escasos recursos a la riqueza económica de Algeciras, ocupando a un escaso número de trabajadores. Pero, por otra parte, el suelo ocupado es excesivo, pues como se ha observado era capaz de soportar una cabaña muy superior. De otro lado este sector productivo primario no provoca una penetración en sectores secundarios de transformación, en cárnica y conserveras, por lo que su influencia es también reducida.

Por tanto, se deduce que una gran cantidad de suelo con un uso de pastizal tiene una explotación reducida, por lo que es preciso encontrar alternativas que rentabilicen o bien provoquen la recuperación del subsector, aspecto este último más complejo para responder a otros condicionantes comerciales y normativos. Estos pastizales que atraviesan el término de Algeciras de Norte a Sur en una banda aproximada de un tercio de ancho y que se acerca en superficie al 30% del total del término, son además el preámbulo del Parque Nacional de los Alcornocales, lo que protege a este de la presión urbana, por expansión de las áreas construidas. Es, además, una tierra atravesada por el Arroyo de Botafuegos, el Arroyo de la Miel y el Arroyo del Pícaro de Norte a Sur, con lo que sus condiciones naturales se enriquecen por la presencia del agua.

## Pesca

El sector pesquero en Algeciras se está viendo afectado por el declive de los caladeros de nuestro litoral, que se han ido empobreciendo en la segunda mitad de siglo. Desde los años setenta, la crisis económica y los difíciles tratados con Marruecos, unido a la extensión de sus aguas territoriales, está marcando y agudizando un proceso cuyo futuro vive pendiente de las inciertas negociaciones con los países del Norte de África.

En 1.987 existían en el puerto pesquero de Algeciras 109 barcos y 1.118 tripulantes. La caída del número de barcos provoca un descenso del número de tripulantes que ocasiona lentamente la caída del sector, y un envejecimiento de la flota muy intenso. No obstante, el tráfico pesquero de la lonja es una fuente de riqueza importante, aproximada a 8,5 miles de millones de pesetas, correspondiendo a peces 6,8 miles de millones de pesetas, crustáceos 1,1 miles de millones de pesetas y 225 millones de pesetas de moluscos. Se han apreciado descensos en la evolución de las capturas del total, aunque el desarrollo por especialidades fluctúa en los años.

El análisis de estos resultados es el siguiente:

- Que el volumen de capturas de peces de la flota depende fundamentalmente de los convenios periódicos con Marruecos, cuyo futuro se presenta dudoso.
- Que los moluscos sufren un prolongado descenso.
- Los crustáceos mantienen su estabilidad para descender posteriormente.
- Aunque el sector pesquero genera riqueza los pescadores deben luchar contra las condiciones en las que se desarrolla su trabajo y las restricciones que impone Marruecos.
- Durante el periodo comprendido entre 1.987 y 1.990 la pesca congelada movida en la lonja de Algeciras ha sufrido un paulatino descenso. En el año 87 la pesca congelada supuso el 36% de capturas sobre el total, pasando en el 88 a un 44% bajando al 37% durante el 89 manteniendo desde el 90 su paulatina tendencia a la baja.

La distribución de mano de obra por especialidades se detalla a continuación, destacándose un continuo descenso, debido a la crisis del sector y la aparición de tecnología punta.

EMPLEO POR ACTIVIDADES CON BASE EN EL PUERTO		
	VA	%
PESCA	1.959	21,7
TRÁNSITO DE MERCANCIAS	5.169	57,3
TRÁFICO DE PASAJEROS	1.090	12,1
SERVICIOS GENERALES	805	8,9
<b>TOTAL</b>	<b>9.023</b>	<b>100</b>

Lo que parece claro es que este sector tiene una problemática difícilmente mejorable, a menos que exista un giro importante en el establecimiento de acuerdos de pesca con Marruecos, aspecto éste que con los datos que en la actualidad se barajan, no es muy halagüeño. Las investigaciones para la localización de nuevos caladeros que sustituyeran a los norteafricanos no están dando los resultados positivos que hagan albergar esperanzas de un futuro prometedor.

Todas estas circunstancias determinan que, las mejoras que se deben establecer desde este documento están dirigidas a conseguir una mejor calidad del servicio. En este sentido debemos pensar que una mejora de infraestructuras y comunicación previstas en general hace aumentar la calidad del servicio que presta este sector básico en la economía de Algeciras.

## EL SECTOR SECUNDARIO

La industria de transformación se desarrolla en el Campo de Gibraltar a raíz del denominado "Plan para el desarrollo económico del Campo de Gibraltar" y la declaración de la Comarca como Zona de Preferente Industrialización, que tuvo lugar en 1.966; estas actuaciones impulsan una industrialización de base e intensiva de capital en todo el arco de la Bahía, en la que se establecen una importante diversidad de empresas con el objetivo de conseguir el mayor desarrollo, penetración y expansión. La implantación de los ramos es la siguiente:

Petroquímica: Cepsa  
Petresa  
Interquisa  
Carbesa

# MEMORIA GENERAL

Metal:	Acerinox
Energético:	Centrales Térmicas Intercar, S.A. Repsol Butano, S.A.
Celulosa:	Celupal, S.A.

De este complejo industrial de la Bahía, en el término municipal de Algeciras únicamente se asienta la empresa Celupal, destinada a la producción de papel, y ubicada en las inmediaciones del río Palmones y de la CN 340. Celupal cuenta con una plantilla de 342 personas lo que supone un porcentaje del 3,6% sobre el empleo industrial y un 0,6% sobre el comarcal, es decir, una cifra poco significativa aunque constituye la empresa establecida en Algeciras con mayor índice laboral. La demanda de suelo industrial, por tanto, es muy limitada en cuanto a la industria base. La superficie vacante es capaz de asumir la lenta expansión del sector que ha seguido una evolución semejante a la de empleo.

Es necesario en este momento señalar una expectativa importante para el desarrollo industrial de Algeciras, que supone la ubicación en la comarca de una Zona de Actividades Logísticas. No cabe duda que una zona de este tipo en relación con el gran puerto de Algeciras es un objetivo estratégico que debe asegurar la estabilidad de ambas actividades y, por ende, el beneficio por penetración en los alrededores. Ahora bien, la situación de esta ZAL, apoyada en las márgenes del río Palmones, hace dudar al menos de su correcta situación.

Analizamos a continuación las Actividades Económicas más importantes en Algeciras, en lo que se refiere a la pequeña y mediana empresa.

		1.992	1.993	1.994
División 1	Agua y Energía	3	3	3
División 2	Extracción minerales y derivados	16	12	11
División 3	Industrias transformadoras de metales	61	59	65
División 4	Otras industrias manufacturas	124	125	131

En la División 1 se encuentra Emalgesa, empresa mixta dedicada a la extracción, depuración y suministro de aguas. La existencia de lonja en el Puerto demanda empresas dedicadas a la fabricación de hielo.

El tratamiento y la extracción de piedra son actividades de empresas derivadas del sector de la construcción, que es muy pujante en Algeciras. También es significativo el número de empresas dedicadas a la reparación de buques. En el ramo de la alimentación abunda la industria de pan y bollería por su papel para el mantenimiento de cualquier población. Por último señalar la existencia de industrias de confección y textil (13), mobiliario de madera (37), artes plásticas (9), edición de libros y revistas (5) y recauchutado de cubiertas (5).

Se puede también obtener el número de empresas ubicadas en el Polígono Industrial Cortijo Real para conocer el grado de aceptación y adecuación a la demanda, y las garantías que ofrece su comunicación, acceso y movilidad. El Plan Parcial de Cortijo Real aprobado en 1.967 pretende favorecer la instalación de empresas de gran envergadura en el marco del Plan de Desarrollo del Campo de Gibraltar y la declaración como Zona de Preferente Localización Industrial en 1.966. En

este momento de eclosión el optimismo de las previsiones queda marcado con las condiciones inadecuadas del Cortijo Real. En los finales de la década de los 80 se aprueba la modificación del Plan Parcial para posibilitar una parcelación más adecuada en las necesidades de la demanda. No obstante, y a pesar de ello solamente esta ocupado un 50% de la superficie, por lo que no se trata tanto de ampliar la superficie, como de mejorar la calidad de la urbanización y sus accesos.

A continuación se analiza la distribución de empresas ubicadas en el Polígono industrial Cortijo Real, en Pastores/Los Guijos, a lo largo de la CN-340 en su salida hacia los Barrios y en el Puerto, que son las áreas industriales de Algeciras y entorno.

## CORTIJO REAL:

Almacén de Alimentación .....	2
Alimentos Congelados.....	4
Fábrica de Alimentación.....	1
Productos lácteos .....	3
Artículos de Deporte.....	1
Autocares .....	2
Reparaciones autos.....	5
Azulejos .....	2
Bar .....	1
Reparaciones de buques.....	2
Suministros buques.....	1
Reparaciones camiones .....	1
Carnicerías .....	1
Carpintería .....	1
Carpintería metálica.....	1
Constructores .....	2
Fabricación contenedores .....	2
Electrónica.....	1
Enfoscados .....	1
Frutas y hortalizas .....	1
Helados .....	3
Hierros .....	1
Reparaciones maquinarias.....	1
Neumático .....	1
Pinturas .....	1
Transporte.....	6

Tras esta descripción se comprueba que la utilización del Polígono Cortijo Real se aproxima al 15% en su función netamente industrial como manufacturas de carpintería de madera y metal, helados y alimentación. El resto de actividades se funda en el almacenaje, que gira entorno al 85%.

# MEMORIA GENERAL

Los subsectores principales del secundario en Algeciras, por consiguiente:

- Alimentación.
- Madera y derivados.
- Metalurgia.
- Papel.
- Construcción.

### Alimentación.

Depende fundamentalmente de la pesca como ya se analiza en el capítulo correspondiente. La fábrica más importante es la de Conservera Garavilla situada en el entorno del Puerto, próxima al Barrio de Pescadores. Cuenta con una superficie importante y constituye el frente urbano desordenado de un área muy degradada por la infraestructura viaria de acceso al puerto y por la propia instalación conservera. La generación de olores ocasiona problemas de habitabilidad en los alrededores. No obstante, al constituirse como empresa con importante oferta de empleo y situación consolidada no es posible tensionar su situación.

La industria conservera campogibralteña se caracteriza por la atomización empresarial, escasa competitividad e inadaptación a las exigencias del mercado, lo que le impide salir de la situación de dependencia en que se encuentra.

Esta actividad sufrió una fuerte crisis a pesar de las previsiones favorables, pues constituía una de las pocas actividades acogida a la preferente localización industrial al aprovechar los recursos naturales de la Comarca. Este hecho frenó el relanzamiento de otros sectores económicos relacionados con ello, pero mantuvo la mano de obra empleada. Son seis el número de empresas que permanecen activas. Además de la deficiente comunicación, unido a la floreciente y competitiva industria pesquera marroquí, que se relaciona con el problema del convenio de pesca marroquí, anuncia una crisis del sector aún más aguda.

### Madera y derivados.

La instalación de Celupal -en las inmediaciones del río Palmones- responde a la capacidad de la Comarca en la extracción de madera. Esta industria de transformación, al igual que Garavilla, ocasionan problemas debidos a su propia situación y a la dificultad de su acceso. No obstante, el hecho de mantener una plantilla estable de trabajadores aconseja el mantenimiento de su instalación.

Con todo lo anterior, se observa que existe una desconexión entre las grandes industrias y los recursos de la zona por lo que entrarían dentro de una caracterización como industrias enclaves dependientes del transporte marítimo

### Metalurgia.

Los grupos relacionados con este subsector metalúrgico son cuatro:

- 1.- Los talleres de la industria del automóvil.
- 2.- Las empresas de construcción naval.
- 3.- La reparación de maquinaria industrial.
- 4.- Transformación del metal.

El empleo de los talleres de la industria del automóvil se aproxima a las 1.000 personas. Entre 1.965 y 1.975 se crearon 46 empresas habiendo censados en la actualidad un total de 96 empresas. Dedicadas a la construcción naval son 2 y las de reparación y mantenimiento de buques son 17 (aunque la relación con el sector metalúrgico de estas últimas es menor).

La ubicación de las primeras está en el interior del recinto portuario y las otras entre Cortijo Real, el muelle y el Rinconcillo fundamentalmente. Por último las empresas dedicadas a la reparación de maquinaria industrial son 7 en la actualidad.

La empresa dedicada a la transformación del metal, Metalsa, al igual que Garavilla, ocupa una situación inadecuada, pero el mantenimiento de su instalación hace no tensionar su actual equilibrio.

### Construcción.

Especial significación tiene en el municipio de Algeciras el sector de la construcción. Este ramo del sector industrial es muy pujante, por lo que no solamente afecta al empleo e inversión directa sino a un amplio abanico de empresas derivadas.

Así se distribuye este sector:

Empresas de construcción, reparación .....	37
Albañilería y pequeños trabajos .....	22
Demoliciones .....	2
Consolidación y preparación de terrenos .....	13
Cimentación y pavimentación .....	3
Montaje estructuras metálicas .....	2
Instalaciones eléctricas .....	9
Instalaciones de fontanería .....	6
Instalación frío/calor .....	6
Revestimientos .....	12
Montaje metálico e industriales .....	1
Soldados y pavimentos de madera.....	1
Aislamientos .....	5
Carpintería, cerrajería .....	20
Carpintería, yeso, escayola .....	2
<b>Total .....</b>	<b>141</b>

Por otra parte los técnicos censados dedicados al ramo de la construcción ejerciendo la actividad se distribuye como sigue:

Arquitectos .....	28
Ingenieros de Caminos .....	1
Arquitectos Técnicos .....	29
Ingenieros Técnicos Obras Públicas .....	2
Delineantes .....	5
<b>Total .....</b>	<b>75</b>

## MEMORIA GENERAL

Aproximadamente el 50% del número de empresas. En el año 1.975 con un empleo superior a 450 personas, aparece como la rama fabril mas importante de la Ciudad aunque en cifras relativas desciende su papel hegemónico con respecto a 1.970.

En 1.979 el padrón industrial recoge a 58 empresas relacionadas con esta actividad, incluyendo las agencias inmobiliarias. En 1.997 son 141 las empresas, excluyendo las agencias inmobiliarias.

Las estadísticas marcan un número de ventas anual de viviendas en torno a las 800 unidades de distintas tipologías, aunque otros datos aportan un número cercano a las 500 unidades. En cualquier caso, la construcción juega un papel desproporcionado en relación con el volumen demográfico y la capacidad económica de Algeciras. Además, no existe un efecto multiplicador sobre la industria de materiales de construcción acorde con este volumen.

Se debe tener en cuenta que la inversión pública en el ramo de la construcción es considerado, dotando de infraestructuras básicas mínimas a los desarrollos marginales y elementos vertebradores, como la autovía o el Paseo Marítimo de los Ladrillos y el Rosario. El mayor aporte procede, no obstante, de la iniciativa privada dejando el equipamiento reservado a la inversión pública.

### EL SECTOR TERCIARIO

Se ha comprobado en el estudio precedente la escasa incidencia de los sectores primarios y secundarios en el término municipal de Algeciras. Llegándose incluso a definirse como una ciudad enteramente residencial en el extremo del marco de la Bahía; en definitiva, como aglutinadora de una población importante dentro de la aglomeración de la Bahía de Algeciras.

Pero es un hecho que en las proximidades de unas áreas industriales y portuarias que se ubican en el centro del litoral de la Bahía se desarrolla una gran parte de la actividad comercial y que ésta se implanta en el mayor núcleo de población.

Por otra parte, Algeciras es históricamente el asentamiento más importante de la Comarca por lo que además obtiene la capitalidad de la misma con lo que, en el marco del Plan de Ciudades de Andalucía y como Centro Subregional, asume el compromiso de incorporar unos servicios que refuerzan aún más su centralidad respecto del resto del territorio.

Es por lo que se comprende que Algeciras, pese a no poseer una infraestructura capaz de producir materia prima o transportarla por tierra, sí se convierte en un núcleo comercial importante y capital administrativa de la Comarca, apoyada por una red infraestructural y de comunicación que, aún siendo insuficiente, es capaz de soportar hasta hoy sus deficiencias.

No obstante, las tendencias generales de la economía así como las sectoriales obligan a mantener la tensión en las inversiones infraestructurales, para la mejora de los medios de comunicación. Estos aspectos son los que se analizan a continuación, con el fin de determinar los objetivos en esas mejoras y cuantificar las expectativas de desarrollo.

### El Puerto de la Bahía.

El sistema portuario de la Bahía de Algeciras se constituye como auténtico motor de la economía local incluso comarcal, si bien , también se concluye el escaso nivel de penetración que tiene en la zona. Esta

situación paradójica se explica desde la perspectiva de la capacidad de empleo que poseen todas las operaciones portuarias, capaces de absorber un importante número de trabajadores de distintas categorías.

Ahora bien, es limitada la implantación de empresas que están directamente vinculadas al empuje del Puerto. Este aspecto es patente sobre todo en el sector productivo pues el efecto multiplicador de un importante sector como el pesquero no se traduce en implantación de industria conservera, actualmente con mayor motivo, puesto que los acuerdos con Marruecos atraviesan una situación poco estable.

La evolución de las empresas implantadas en el ámbito portuario se relacionan según la década.

- Entre 1950 y 1960 se implantan el 23% del total de empresas, distribuyéndose en un 90 % de servicio y un 10% de pesca. Se establece el 67% en la pesca y prosperan las relacionadas con servicios.
- Entre 1960/1970 el 22% de las empresas implantadas pertenece al sector servicios.
- Entre 1970/1980 se incrementa el 13% de las empresas relacionadas con pasajeros y transportes.
- Y entre 1980 y 1990, el 7% de las empresas son exclusivamente del sector pesquero.

En lo que se refiere al empleo, el sistema portuario constituye un sector capaz de soportar un número de empleados de distintas categorías. En la tabla siguiente se muestra la distribución de estas distintas categorías en relación con el ramo empresarial:

Mano de obra	Pesca	Pasaje	Servicio	Combustible	Transporte
No Cualificada	77	20	2	--	--
Cualificada	7,8	58	1	31,7	1,5
Administrativo	6	17	4,9	69,8	2
Puestos Directivos	21,3	26,3	6	45,4	1

No cabe duda que el sector pesquero que tradicionalmente ha sido el más potente, es el que absorbe el mayor número en cifras relativas y absolutas, de la mano de obra no cualificada.

El ramo del pasaje absorbe mayor personal cualificado y es el del combustible el que emplea a mayor número de administrativos, técnicos y directivos. Estos empleados pertenecen al Campo de Gibraltar en un 46% teniendo en cuenta que de este porcentaje el 62,2% al sector pesquero que es un empleo no cualificado. Este hecho manifiesta el escaso nivel de incidencia que el sistema portuario representa sobre la categoría profesionales superiores.

	Pesca	Pasaje	Servicio	Combustible	Transportes
Campo de Gibraltar	62,2	2	27,8	7	--
Cádiz	30,4	39,2	17,6	8	3,4
Extranjero	--	--	--	50	50

En cuanto a la materia prima de origen nacional es empleada por el 95% , distribuyéndose de la siguiente manera: el 54% a pesca, el 19% a pasaje, el 22% a servicio y el 5% a transporte. La materia prima extranjera es utilizada por el 36% de las empresas. El pasaje aglutina el 50% de éste. El 36% de las empresas derivadas de la pesca recurre a esta materia y el 14 % de las de combustible.

## MEMORIA GENERAL

Para el transporte de la materia prima, las tres vías utilizadas para la actividad económica y productiva de las empresas establecidas son: la marítima, la férrea y las carreteras. Es muy importante la vía marítima, así como el sistema de comunicación a través de la carretera. Sin embargo, las limitaciones de las líneas de ferrocarril, aún con una terminal exclusiva para el servicio del puerto, reduce considerablemente la utilización de este medio de transporte.

El transporte de materia prima en barco es utilizado por el 67% de las empresas de pesca, que es el 54% del total de empresas. El pasaje en un 71% y los servicios recurren en un 62%, en tanto que el sector de combustibles lo recibe en un 100%. El transporte por carretera es utilizado por un 54% de empresas, el 52% a pesca. El 38% al servicio y el 10% al transporte. El medio ferroviario es utilizado únicamente por el 5% para recibir materias primas.

Refiriéndonos al destino de los productos de origen del espacio portuario, el 75% de las empresas destinan productos hacia nuestro país, repartiéndose entre el 35% del sector pesquero, 24% de pasajeros, 27% de servicios y el 7% para cada uno de los restantes. El destino del producto es el objeto del 38% de las empresas. Al igual que con la materia prima el transporte del producto se realiza a través de buques, camiones o trenes. El transporte por carretera es utilizado por el 51% de las empresas, el 65% de la pesca y 15% en combustibles.

El transporte marítimo es usado por el 67% de las empresas, siendo el 46% de la pesca, el 27% de los pasajes, el 19% de los servicios y el 8% de combustible. El ferrocarril es utilizado por el 5% de las empresas.

Con los datos obtenidos del informe realizado por la Autoridad Portuaria sobre la influencia económico laboral del Puerto de la Bahía de Algeciras sobre la Comarca se pueden obtener las conclusiones, con las que se pretenden adoptar medidas que disminuyan los déficits y permitan mejorar las condiciones actuales:

- El primer aspecto que se debe tratar es el de la localización del Puerto en relación con el entorno comarcal y su grado de comunicación con el mismo y con el resto del país. En este sentido se debe tener en cuenta la mejora sustancial en el transporte por carretera cuando se concluyan las obras de acceso norte. Este hecho no cabe duda que es de una importancia relevante para conseguir mejoras no solamente en accesibilidad, sino también por el desahogo que supone la liberación de una gran parte del tráfico pesado por el resto de las vías urbana. Sin embargo, no cabe duda que el esfuerzo realizado por el municipio para la apertura del acceso norte tensiona de manera considerable el territorio de la ciudad y dificulta las relaciones entre las distintas áreas consolidadas del suelo urbano.

La construcción de la variante ha sido también un elemento fundamental en el plan de circulación alternativa, que se verá completado con el previsto desdoblamiento del actual acceso sur. Este anillo periurbano debería ser completado por la Autoridad Portuaria con un viario de distribución interior que facilitará la movilidad del tráfico destino y origen en el puerto.

- Es un hecho, por otra parte, el escaso nivel de penetración que representa el sistema portuario sobre su entorno. Por ejemplo, se detecta como la mano de obra no cualificada es la que se obtiene de la zona, sin embargo, la cualificada tiene procedencia exterior a la Comarca. Solamente el 46% de los empleados son originarios del Campo de Gibraltar. Y, sin embargo, su situación demanda unas servidumbres al municipio que provoca siempre un desequilibrio en las relaciones urbanísticas en detrimento de éste último, por las concesiones que debe soportar en

favor de un sistema macroeconómico que le reporta un beneficio que podría ser mucho mayor, pagando, no obstante, un elevado coste por la pérdida de relación con el mar y de calidad y riqueza natural.

- El transporte ferroviario, utilizado residualmente por un 5% de las empresas, ha supuesto un alto coste urbanístico al área afectada, provocando la desarticulación del entorno afectado y con unas dificultades técnicas para su solución, además del elevado coste, que ya son patentes en la realidad urbana.
- En relación al asunto del transporte, se observa en el Proyecto de Plan Especial de Usos del Puerto de Algeciras cómo se pretenden resolver los encuentros de los accesos portuarios por el sur con la Ciudad a través de un entramado viario de difícil comprensión, denotando que la relación tangencial Ciudad-Puerto se soluciona como si de una trasera de esta última se tratase, sin tener ningún cuidado en el tratamiento de este contacto.

Es necesario aportar soluciones alternativas que faciliten los problemas de acceso al recinto portuario con una mayor sensibilidad hacia las áreas de contacto. No es suficiente resolver los aspectos tangenciales, es necesario adentrarse en los aspectos más urbanos de las áreas de relleno portuarias, sin vulnerar el marco legal establecido por la Ley de Puertos.

Ya se ha planteado la relación desequilibrada en cuanto a servidumbre que mantiene la Ciudad con el Puerto. Es necesario eliminar la tendencia, no sólo para mejorar esta relación, sino para dotar al complejo industrial/comercial portuario de áreas coherentes con el desarrollo de la actividad humana aunque sea productiva y comercial. Para ello es necesario profundizar en dos campos de actuación:

- La apertura del puerto a la Ciudad.
- Y la dotación de espacios públicos de relación urbano/marítima aptos para el desarrollo urbano de actividades lúdicas y de equipamientos.

### Transporte y Comunicaciones.

Se detecta una regresión en este capítulo en cuanto a la solicitud de licencias relacionadas con el transporte y las comunicaciones, según el cuadro adjunto:

DIMSIÓN 7			
	1992	1993	1994
Empresas	757	770	748
Profesionales	1	--	--

Se aprecia un importante porcentaje de licencia por autotaxi (152) y de transporte por carretera (160). Entre las licencias mediadoras, las agencias de viajes, las actividades auxiliares y complementarias del transporte (40 y 41 licencias). Son las de menor peso.

El porcentaje que representa esta rama de actividad económica es el 16.45% sobre el total de número de licencias empresariales y/o sobre las licencias profesionales. Es importante destacar cómo hay un nutrido grupo de estas empresas que sitúan la instalación de sus oficinas en el entorno de la zona portuaria, siendo en cambio muy reducido el que se aloja en el polígono industrial del Cortijo Real.

# MEMORIA GENERAL

No cabe duda que aún siendo bajo el nivel de penetración de la actividad económica portuaria en la Comarca, en relación a su potencial de recursos y suelo al constituirse como uno de los primeros puertos europeos, el efecto arrastre no deja de ser importante.

Por otra parte queda clara la situación de desventaja del Polígono Industrial Cortijo Real en cuanto al nivel de comunicación, pues su capacidad de prestación queda diluida por su inaccesibilidad para las principales rutas de comunicación. Es evidente que la mejora de las redes de comunicación por el Acceso Norte y el Acceso Sur al recinto portuario y la nueva variante para el Cortijo Real mejorará los rendimientos de las empresas de transporte de mercancías.

### Comercio, Restaurantes y Hospedaje.

El número de licencias existentes sectorizado entre las empresas y los profesionales dedicados a esta actividad:

	1992	1993	1994
Empresas	2511	2538	2645
Profesional	74	73	64

Comparándose con el crecimiento de la población en el mismo periodo, se observa un crecimiento del número de licencias en este sector del 5,34% en el periodo de 2 años frente al crecimiento del 2% de la población, por lo que el crecimiento económico diferencial es de 3,34%.

Este subsector supone el 58% sobre el total de licencias concedidas en el ámbito empresarial, y en el ámbito profesional es 8,69%. Sería necesario aclarar que en este sector la profesionalidad se asocia al ejercicio de la actividad. Existe una distribución importante en el ejercicio de las actividades de este grupo, no existiendo una tendencia específica, aunque la innecesidad de conocimiento concretos además de la escasa inversión necesaria, hace que las cafeterías y bares sumen el 11% de estas licencias, en tanto que los restaurantes de cualquier categoría no llega al 2%.

Por otra parte, la escasa incidencia del número de licencias de hospedaje, así como la baja categoría de la mayor parte de estos hospedajes (1,4% sobre el total de licencias de esta división) hace comprender que sea escasa la incidencia del turismo en la aportación económica de Algeciras.

Se concluye que este es un sector que si bien cubre el empleo de una parcela importante de población, debe mejorar en la calidad del servicio y mantener, al menos, el nivel de crecimiento. Las mejoras urbanas colaborarán al fortalecimiento de este sector cuya distribución espacial en la Ciudad es muy repartida y muy dependiente de la accesibilidad e imagen de donde se ubique. Pero al no mostrar concentración, no exige una direccionalidad en la inversión, sino, al contrario, una mejora generalizada, que redundará en la revitalización de la imagen final de la Ciudad.

### Instituciones Financieras, Seguros y Servicios Prestados a Empresas

El número de sucursales bancarias de un municipio, es un indicador importante del nivel económico en el que se establece, y no solo atendiendo a cifras absolutas sino a la atención que cada entidad dispensa al usuario en la dotación de centros. Las entidades bancarias y cajas de ahorro, tienen establecido el siguiente número de licencias en el municipio de Algeciras:

Bancos 31  
Caja de Ahorros 26

Se observa que el incremento de este ramo en los últimos años es importante. Esta evolución se presenta en el siguiente cuadro.

	1992	1993	1994
Empresas	251	290	318
Profesionales	315	332	334

Hay dos aspectos destacables tras la lectura de estos resultados.

- Por un lado la evolución importante en el número de licencias se aproxima al 27%, lo que supone uno de los ramos con mayor incremento.
- Así mismo se observa un número importante de profesionales, el mayor en cifras absolutas y el mayor en relación al número de empresas, lo que quiere decir que existen un alto grado de profesionalización, siendo esta única división en que el número de profesionales supera al número de empresas, atendiendo a las licencias.

Existe un claro vínculo entre esta actividad económica en auge y evolución y el desarrollo de la Ciudad, que se concreta por un lado en favorecer la disposición de los servicios, aspecto éste sobre el que es difícil interferir, pues depende de las tendencias de la actividad privada que se mueve por resortes económicos y sociales.

Pero, por otro lado, la mejora de las comunicaciones y resto de infraestructuras, así como la descentralización de los equipamientos son aspectos que motivarán a las empresas y profesionales del ramo y supondrá un mayor y mejor servicio a la Ciudad.

### Otros Servicios.

Se recogen otros servicios de distintas características en la División 9 de Empresas y la División 8 de Profesionales. Este capítulo engloba ramos de diverso orden desde servicios agrícolas, de limpieza, veterinarios, asistencia y servicios sociales, culturales, ferias etc, por lo que un análisis no es fácil de realizar. Sin embargo, la cuantía de las licencias que se recogen en esta rubrica son significativas:

Se mantiene una estabilidad a lo largo de los últimos años, por lo que su consolidación parece asegurada. No obstante, no se tienen datos sobre la durabilidad de las empresas, o de los profesionales en la actividad.

Por último, también es importante referir el número de profesionales total en relación con el número de empresas:

Número de profesionales 656  
Número de empresas 4548

Esta proporción representa un nivel de 0,14 profesionales por empresas, la dificultad del análisis entraña inconvenientes a la hora de discurrir sobre su incidencia urbana, lo que se puede concluir es que una mejora de la accesibilidad y movilidad mejorará la situación de estas empresas de servicios.



### 2.7.3 LA VIVIENDA.

El mercado de la vivienda en Algeciras debería gozar de una buena salud según se desprende de los datos estadísticos y de los resultados de estudios realizados. En efecto, para una población que ha registrado un crecimiento mínimo (0,4 % entre 1.994 y 1.995) se viene realizando una venta media de 520 viviendas al año, sin contar con las viviendas de autoconstrucción. Si a esta cantidad le sumamos las viviendas unifamiliares aisladas de promoción privada, el consumo anual total de vivienda alcanza una cifra entre 550 y 600 unidades. Esto supone vivienda para una población de entre 2.000 y 2.200 personas/año, lo que representaría entre cuatro y cinco veces el crecimiento poblacional habido entre 1.994 y 1.995. La explicación hay que buscarla en la disminución del tamaño de la familia, en el hecho de que el 70 % de la población de Algeciras tiene menos de 45 años y en la obsolescencia del parque de viviendas.

Del estudio realizado a principios del año 1.995 se desprende la existencia de una oferta total de 1.822 viviendas cuya ejecución se programaba hasta el 4º trimestre de 1.997. Ello supone, considerando un tamaño familiar medio de 3,67 personas, satisfacer las nuevas necesidades de vivienda para un periodo de más de 15 años al ritmo de crecimiento actual.

Por otra parte, en el censo del Instituto de Estadística de Andalucía, aparecen en el año 1.991 34.218 viviendas familiares, lo que supone un crecimiento con respecto a las 29.725 del año 1.981 del 15,11%. Viviendas principales ocupadas eran en el 91 el 80,59% del total, es decir 27.574 lo que supone, por una parte, un aumento respecto de 1.981 de un 25,97% y, por otra parte, que el número de ocupantes era, estadísticamente, de 3,67 personas por vivienda. Las viviendas familiares secundarias eran en 1.981, 655 y en 1.991, 2.810, lo que significa un espectacular incremento del 329%. La divergencia entre los crecimientos altos de las viviendas principal y secundarias y el de viviendas totales se explica por la apreciable reducción, un 53%, de las viviendas desocupadas, que pasaron de 7.180 en 1.981 a 3.380 en 1.991. Hay que reflejar como dato de referencia que en el mismo período la población aumentó en Algeciras un 18,58 %. De todo ello se deriva que durante el decenio 81-91 el parque de viviendas aumentó en 7,39 puntos porcentuales más que lo que lo ha hecho la población de derecho y ello sin contar con las renovaciones, dato que no aparece en la estadística. Y a pesar de que este censo no se encuentra actualizado a la fecha de hoy, se puede comprobar que este proceso no sólo ha continuado sino que incluso se ha acelerado, lo que se comprueba con los siguientes datos: aumento de la oferta de viviendas nuevas y reducción del incremento poblacional.

En efecto, durante el período 81-91 el número de viviendas nuevas era como media de 449,3 unidades por año, incluyendo las viviendas sin licencia pero dadas de alta en el padrón, y de los datos obrantes en los archivos municipales de licencias, se constata una media de unas 550 viviendas con licencia por año a partir de 1.991, mientras que durante el mismo período 81-91 la población aumentó a razón de un 1,86% anual y únicamente lo viene haciendo desde el 91 al 0,73%.

Dentro de la tipología de la vivienda se distinguen básicamente dos modelos: la vivienda unifamiliar adosada y la vivienda colectiva en bloque aislado o entre medianeras. Existe también un mercado de cierta magnitud en la tipología de unifamiliar aislada y prácticamente es inexistente la vivienda colectiva en manzana como actuación unitaria. Dentro de la vivienda unifamiliar tiene un peso importante la autoconstrucción.

En cuanto al mercado de vivienda unifamiliar adosada, se está produciendo una venta (consumo) medio de 285 viviendas año con una superficie media de 87 m<sup>2</sup> construidos y un precio de venta también medio de 11 millones de pesetas. De estas viviendas un 60 % son en régimen de protección oficial y el 40% restante son de renta libre. La demanda de este tipo de vivienda crece a la par que disminuye su precio mediante la merma de su superficie, lo que no parece ser inconveniente, en primer lugar, por la reseñada reducción del número de integrantes de la unidad familiar y, en segundo lugar, por la consideración que se tiene de la vivienda adosada como vivienda "ampliable" por el propio usuario en función de sus necesidades personales. Las condiciones de este tipo de vivienda, en cuanto a calidad residencial se refiere, superan de lejos las de la vivienda colectiva en el suelo urbano. Esto se debe a que normalmente ya el propio planeamiento establece el número de viviendas sobre una zona y, por tanto, el tamaño mínimo de parcela que se mantiene aunque disminuya la superficie de la vivienda.

En lo referente a la tipología de la vivienda colectiva, hay que considerar a su vez dos tipos según se trate de actuaciones asistemáticas (colmatación del centro urbano por edificación en solares libres) o sistemáticas (edificación en zonas con un planeamiento específico para esta tipología). En el primer caso las viviendas tienen una demanda elevada por su situación a pesar de su calidad residencial que suele ser penosa ya que, no en vano, se trata generalmente de solares y varios adaptados a la tipología preexistente. No ocurre lo mismo en el segundo caso donde el planeamiento por lo menos sirve para establecer unos parámetros urbanísticos mínimos que permiten viviendas con unas condiciones de utilización dignas, aún con el inconveniente de una elevada estandarización de la tipología. La venta (consumo) media es de 236 viviendas año con una superficie media de 94,8 m<sup>2</sup> construidos y un precio de venta también medio de 9,227 millones de pesetas. De estas viviendas un 71 % son en régimen de protección oficial y el 29% restante son de renta libre. A pesar de lo que en principio podría parecer, la demanda de este tipo de vivienda sigue siendo similar a la de la unifamiliar adosada, básicamente por motivos de precio. Sin embargo esta demanda tiende a disminuir por las ventajas que el consumidor medio aprecia en las unifamiliares. Hay que señalar también que es esta tipología de vivienda la que soporta casi en exclusiva el alquiler como forma de acceso a la vivienda, siendo ésta aún una fórmula de escasa demanda a nivel general aunque común en las rentas más bajas.

Según los datos del mercado existe en la actualidad una oferta de suelo para aproximadamente unas 8.000 viviendas y, no obstante, de las conclusiones derivadas del documento de Identificación de Tendencias, se deduce que la opinión generalizada es la de considerar insuficientemente atendida las distintas y variadas demandas de viviendas, apuntando incluso una mala distribución de la oferta. Se considera insuficiente la oferta de vivienda pública o social, y la existente, insatisfactoria por localizarse en suelos inadecuados o infradotados. Es interesante destacar un dato que apuntan los encuestados y que es preciso valorar adecuadamente: esto es, el peligro de agravamiento del problema de la vivienda provocado, no por el crecimiento demográfico previsto que, como se ha visto es moderado, sino por las necesidades de viviendas de las nuevas familias que se constituirán próximamente derivadas del fuerte crecimiento demográfico de los nacidos en la décadas de los 60 y 70. Además es preciso matizar que existen factores que pueden alterar esta previsión como son la posible retención de suelo, el que el suelo esté básicamente destinado a la vivienda unifamiliar cuando la demanda de la vivienda plurifamiliar casi la iguala, las distintas ubicaciones de las bolsas de suelo que hacen más atractivas unas zonas que otras y las específicas necesidades de un sector de la población que requiere el acceso a la vivienda en unas condiciones económicas tan ventajosas que pueden distorsionar el mercado.

# MEMORIA GENERAL

En definitiva, se considera que la Revisión del Plan General debe incidir en la puesta en el mercado de terreno residencial fundamentalmente público con el objetivo de abaratar la repercusión de suelo, reconducir la autoconstrucción y permitir el acceso a la vivienda del sector de población que no pueda ser atendido por los promotores privados, dejando a estos la actual oferta de suelo que les puede permitir actuaciones durante un período de tiempo razonablemente largo. En lo referente a la mejora de la calidad residencial, en definitiva al derecho a una vivienda digna, cabe desde el Plan General elaborar unas ordenanzas urbanísticas más exigentes en sus condiciones higiénicas, así como establecer como determinaciones de Plan el número máximo de viviendas, con independencia de su tamaño, o las densidades máximas de las distintas unidades de ejecución. Se hace preciso favorecer tipologías que permitan liberar más suelo, para conseguir, mejorar la calidad del espacio libre de relación, sea éste público o privado.

## EL MERCADO DE LA VIVIENDA 1997-1998.

Desde Mayo de 1997 a Mayo de 1998 se ha venido realizando un trabajo de "observatorio" de la evolución del mercado de la vivienda en Algeciras que puede resumirse en el siguiente cuadro:

PROMOCIONES ANTIGUAS MAYO 97	PLURIFAMILIARES					UNIFAMILIARES					TOTAL TIPOLOGIAS				
	Núm. Prom.	Prod. Tot.	Prod. Vend.	Prod. Pdes.	% VTS 95-97	Núm. Prom.	Prod. Tot.	Prod. Vend.	Prod. Pdes.	% VTS 95-97	Núm. Prom.	Prod. Tot.	Prod. Vend.	Prod. Pdes.	% VTS 95-97
SITUACIÓN DE PARTIDA	34	1416	856	560	60.5	25	725	520	205	71.7	59	2141	1376	765	64.3
DEDUCCIONES Y VARIACIONES:															
PROMOCIONES-FASES QUE POR ESTAR VENDIDAS A MAYOR/97 NO GENERAL VENTAS POSTERIORES	-5	-271	-271	0		-7	-217	-217	0		-12	-488	-488	0	
PROMOCIONES DESISTIDAS	0	0	0	0		-1	-4	0	-4		-1	-4	0	-4	
VARIACIONES POR CORRECCIÓN STOCK ORIGINAL	0	13	0	13		0	0	0	0		0	13	0	13	
SITUACIÓN DE PARTIDA REGULARIZADA	29	1158	585	573	50.5	17	504	303	201	60.1	46	1662	888	774	53.4
SITUACIÓN A MAYOR/98 DE DICHAS PROMOCIONES	29	1158	997	161	86.1	17	504	461	43	91.5	46	1662	1458	204	87.7
PROMOCIONES NUEVAS MAYO/98	16	711	277	434	39.0	11	415	145	270	34.9	27	1126	422	704	37.5
SITUACIÓN TOTAL MAYO/98	45	1869	1274	595	68.2	28	919	606	313	65.9	73	2788	1660	908	67.4

Del análisis de estos datos pueden extraerse las conclusiones siguientes:

### Evolución General de la oferta de viviendas

A Mayo de 1997 existían en la Ciudad de Algeciras un total de 46 promociones que tenían una capacidad para un total de 1.662 viviendas, de las cuales con fecha anterior se habían vendido un total de 888 unidades, por lo que el número de viviendas pendientes de venta de promociones que se encontraban en ese momento en marcha ascendía a 774 viviendas (46,5% del total de promociones anteriores a Mayo 97).

Posteriormente a Mayo de 1997 se pusieron en marcha un total de 27 promociones residenciales con una capacidad para 1.126 viviendas nuevas, con lo que la situación teórica a Mayo de 1998 en producto disponible ascendía a 774 viviendas "antiguas" y 1.126 viviendas nuevas, es decir un total de 1.900 viviendas.

De ellas, durante el año de observación se han producido las siguientes ventas.:

- De las promociones anteriores a Mayo 1.997: 570 viviendas.
- De las promociones posteriores a Mayo 1.998: 422 viviendas

TOTAL ventas Mayo 97/Mayo 98: 992 viviendas.

Por lo tanto, el stock real de vivienda en venta a Mayo de 1.998 se cifra en 908 viviendas, correspondiendo 204 a viviendas "antiguas" y 704 a viviendas de promociones posteriores a Mayo de 1.997.

En cuanto a la evolución de la oferta en Mayo de 1997 había una oferta real de 774 viviendas, y en Mayo de 1998 existe una oferta de las citadas 908 viviendas, con lo que la oferta se ha incrementado en 134 viviendas, que supone un 17,3% de aumento de la oferta respecto a Mayo de 1.997.

En lo que respecta al valor económico de las operaciones de venta del producto inmobiliario residencial, se constata que el precio medio de venta se sitúa entorno a los 9.775.000 pesetas, por lo cual, el valor económico total asciende a un volumen de 8.994.110.000 pesetas.

### Evolución de la tipología plurifamiliar o colectiva.

· Existían un total de 29 promociones de viviendas colectivas con anterioridad a Mayo de 1.997, con un producto total en venta de 573 viviendas, habiéndose realizado un total de 412 ventas a lo largo del año, y habiendo finalizado ventas un total de 10 promociones, con lo que el número de promociones "vivas"asciende a Mayo de 1.998 a 19, y el número de viviendas colectivas en venta a 161 unidades.

· Desde Mayo 1997 se han puesto en marcha un total de 16 promociones nuevas de viviendas colectivas (59,25% del total de promociones nuevas), con una oferta total de 711 viviendas (63% del total de viviendas nuevas), de las cuales se han vendido un total de 277 viviendas hasta Mayo 98. Por tanto el número de viviendas en venta de nueva promoción es 434 unidades.

· En el transcurso de un año se han producido 689 ventas (69,5%) del total de ventas, de vivienda colectiva, y existe un stock de 161 unidades de promociones anteriores a Mayo 97 y 434 de promociones posteriores a Mayo 97, que hacen un total de 595 viviendas colectivas en venta (65,5% sobre el total).

Por tanto, en el año transcurrido la oferta de vivienda colectiva se ha visto incrementada en 22 viviendas, es decir, en algo menos de un 2%.

· En cuanto al volumen económico que han significado las 689 ventas, asciende a 6.163.794.000 pesetas, es decir, a un valor medio por vivienda de 8.946.000 pesetas.

# MEMORIA GENERAL

· Tipo de producto, superficie y precios de ventas:

a) Tipo de Producto:

1. Composición porcentual de la oferta por régimen de promoción.			
	LIBRE	VPO	TOTAL
Oferta antigua actual	58.0%	42.0%	100%
Oferta nueva actual	76.2%	23.3%	100%
Oferta total actual	65.0%	35.0%	100%

- La distribución se desplaza al régimen libre; aparece una promoción en régimen VPO especial.

2. Composición porcentual de la oferta por tipología de producto					
	1D	2D	3D	4D	TOTAL
Oferta antigua actual	10.0%	21.3%	56.0%	12.7%	100%
Oferta nueva actual	6.2%	10.8%	66.3%	16.7%	100%
Oferta total actual	8.6%	17.3%	59.9%	14.2%	100%

b) Precios de venta (media ponderada):

	LIBRE	LIBRE. SC	VPO	VPO. SC	VPE	MEDIA
05/97	8.7 M	6.5 M	8.1 M	8.8 M	---	8.0 M
05/98	9.6 M	8.9 M	7.7 M	8.8 M	8.8 M	8.9 M
Variac.	+10.3 %	+36.9 %	-4.9 %	----	----	+11.3 %

- Movimiento moderado al alza; oscilación en LIBRE. SC debida a la tipología de las promociones, estabilidad en VPO.

c) Superficies útiles (media ponderada):

	LIBRE	LIBRE. SC	VPO	VPO. SC	VPE	MEDIA
05/97	73.0 m	44.9 m	73.2 m	70.0 m	----	68.7 m
05/98	79.3 m	58.6 m	72.6 m	70.0 m	84.9 m	75.4 m
Variac.	+ 8.6 %	+30.5 %	-0.8 %	---	----	+ 9.8 %

- Moderado ascenso de superficies útiles, coherente con la tendencia de las tipologías.

d) Precios unitarios (ptas./m<sup>2</sup> útil) - (media ponderada):

	LIBRE	LIBRE. SC	VPO	VPO. SC	VPE	MEDIA
05/97	119.300	144.300	110.200	125.400	---	116.600
05/98	121.300	151.400	106.000	125.400	94.217	118.700
Variac.	+ 1.7 %	+ 4.9 %	-3.8 %	---	---	+ 1.8 %

- Estabilidad generalizada de precios unitarios.

### 3. Evolución de la tipología unifamiliar.

· A Mayo de 1.997 estaban en marcha un total de 17 promociones, con un total de 504 viviendas en marcha, de las cuales quedaba un stock de 201 sin vender, de las que se han vendido 158 unidades hasta Mayo 98, habiéndose finalizado ventas en 8 de ellas, con lo que el número de promociones vivas se reduce a 9, y el número de viviendas a 43 unidades.

· Las promociones iniciadas a partir de Mayo de 1997 ascienden a 111 (40,75% del total), con un número total de viviendas de 415 unidades (37% del total de vivienda nueva). De ellas se han vendido un total de 145 unidades, con lo cual el número de viviendas unifamiliares de nueva promoción en venta asciende a 270 viviendas.

· En el año transcurrido entre Mayo 97 y Mayo 98 se han producido 303 ventas de viviendas unifamiliares, (30,5 % del total de ventas), existiendo un stock disponible a esa fecha de 313 viviendas (34,5% sobre el total). Por lo tanto, en el año analizado la oferta de vivienda unifamiliar se ha visto incrementada en 112 viviendas (313 - 201), es decir, un incremento suponer al 55,7% en un año.

· En lo que se refiere al valor económico de las operaciones realizadas, las 303 ventas producidas a lo largo del año suponen un montante total de 3.513.588.000 pesetas, que suponen un valor medio por vivienda de 11.596.000 pesetas.

· Tipo de producto, superficies y precios de venta:

a) Tipo de producto:

1. Composición porcentual de la oferta por régimen de promoción.			
	LIBRE	VPO	TOTAL
Oferta antigua actual	25.4%	74.6%	100%
Oferta nueva actual	54.7%	45.3%	100%
Oferta total actual	38.6%	61.4%	100%

- La oferta nueva se orienta hacia Libre.

- Disminuye la oferta de producto 2D, el centro sigue en 3D, desaparece el 3D+B en beneficio del 4D.

b) Precios de venta (media ponderada):

2. Composición porcentual de la oferta por tipología de producto.					
	2D	3D	3D+B	4D	TOTAL
Oferta antigua actual	9.3%	59.1%	3.6%	28.0%	100%
Oferta nueva actual	5.3%	55.4%	---	38.8%	100%
Oferta total actual	7.5%	57.5%	2.0%	33.1%	100%

- Precios absolutos muy estables.

# MEMORIA GENERAL

c) Superficies útiles (medio ponderada):

	LIBRE	LIBRE. SC	VPO	VPO. SC	MEDIA
05/97	88.5 m	108.9 m	77.8 m	75.3 m	84.0 m
05/98	91.5 m	96.5 m	80.5 M	76.4 M	84.9 m
Variac.	3.4 %	- 11.4 %	3.5 %	1.5 %	1.1 %

- Superficie media también estable. 83 % de la oferta dotada de garaje medio de 30.5 m<sup>2</sup> (24% incremento respecto a 05/97) no incluido en superficies anteriores.

d) Precios unitarios (ptas./m<sup>2</sup> útil) - (media ponderada):

	LIBRE	LIBRE. SC	VPO	VPO. SC	MEDIA
05/97	145.700	138.300	129.600	121.100	133.900
05/98	145.500	150.800	120.500	131.300	136.600
Variac.	0.1 %	9.0 %	- 7.0 %	8.4 %	2.0 %

- Leve alza media en un entorno con oscilaciones.

## DIMENSIONADO NECESARIO

En los dos últimos años y siguiendo la tendencia en el año 2.000, se ha producido un fuerte incremento en el número de licencias para vivienda, y así tenemos que en el año 1.998 se otorgaron licencias para 1.417 viviendas, y en el año 1.999 para 1.370 viviendas.

Otro dato a tener en cuenta es el déficit acumulado de viviendas, que de acuerdo a los parámetros utilizados por el vigente Plan de Vivienda y a datos comparativos con otras ciudades de la provincia puede cifrarse en aproximadamente entre 3.500 viviendas (10% sobre vivienda principal) y 5.000 viviendas (5% sobre 101.000 habitantes) lo que explica los altos índices de hacinamiento y mala conservación. Y por último, es necesario prever que el crecimiento demográfico ocurrido hasta finales de 1.975 ha provocado una demanda muy concreta que puede considerarse " larvada " por la situación de crisis económica, que afecta especialmente a la juventud y que podemos calcular en un 16% sobre la oferta ( 3.5/3). Y además será necesario considerar una demanda que va creciendo cada día provocada por los inmigrantes, y que podemos cifrar entorno al 4%.

Por tanto, las previsiones a realizar, por el Plan considerando un coeficiente 2, a efectos de la estimación del número de viviendas a prever con la clasificación del suelo ( por debajo del habitual 2,5 de otros planes ) serían del siguiente orden:

	HIPÓTESIS MÍNIMA	HIPÓTESIS MÁXIMA
OFERTA	992 ( ventas 98/99 ) x 8 = 7.936 vvdas	1.370 ( licencias 98 ) x 8 = 10.960 vvdas
DÉFICIT ACUMULADO	3.500 viviendas	5.500 viviendas
NUEVAS DEMANDAS	20% DE 7.936 = 1.587 vvdas	20% de 10.960 = 2.192 vvdas
TOTAL	13.023 viviendas	18.652 viviendas

Elaboramos entonces dos hipótesis

HIPÓTESIS MÍNIMA: 13.023 viviendas x 2 = 26.046 viviendas

HIPÓTESIS MÁXIMA: 18.652 viviendas x 2 = 37.304 viviendas

## 2.7.4 LOS EQUIPAMIENTOS.

Tal y como se manifiesta en el documento de Preavance, los equipamientos en Algeciras no han gozado de un desarrollo parejo al crecimiento de la Ciudad. A esto hay que añadir el hecho de que existen dotaciones que han perdido calidad o vigencia como servicios al ciudadano o se encuentran en lugares que no permiten un aprovechamiento eficaz. El análisis de los distintos equipamientos se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúan en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc. En cuanto a los equipamientos de carácter general o supramunicipal, no cabe ya relacionarlos con su entorno próximo sino con todo el ámbito municipal. Este análisis más pormenorizado se realizará a lo largo de la elaboración del Plan, mientras que en el momento actual y con carácter meramente enunciativo se relacionan las dotaciones y equipamientos situados en el término municipal de Algeciras al servicio de su población tanto residente como visitante.

### Equipamientos Administrativos.

El carácter de centro administrativo de la comarca que ostenta Algeciras produce una oferta de servicios que supera el ámbito local. Entre estos servicios se pueden citar:

- Subdelegación de la Junta de Andalucía
- Subdelegación Gobierno Civil
- Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar
- Bomberos
- Basura/Vertedero
- Huerta Grande
- Delegación del Inem
- Administración de Hacienda
- Centro penitenciario
- Comandancia de la Guardia Civil
- Comisaría de Policía
- Juzgados
- Aduana
- Sanidad Exterior
- Centro de control y salvamento
- Estación Marítima (Autoridad Portuaria)
- Estación de Ferrocarril (Renfe)
- Cámara de Comercio Industria y Navegación
- Delegación ONCE
- Colegios Profesionales
- Gobierno militar y otras instalaciones de Defensa.

## MEMORIA GENERAL

### Equipamientos Docentes

Aunque se encuentra en disminución la población en edad de escolarizar, el paulatino aumento de la tasa de escolaridad así como la adecuación de los centros a la LOGSE obliga a una apuesta por estas dotaciones y todo ello a pesar de que Algeciras cuenta con una importante participación de la enseñanza privada que atiende hasta una cuarta parte del alumnado en el ciclo obligatorio. Por otra parte, es necesario consolidar y ampliar la oferta de la enseñanza de tercer ciclo, tanto para atender al aumento de la población en este grupo de edad como la tasa de escolaridad en este grupo de edad y para satisfacer las nuevas necesidades de formación de la población, tanto local como comarcal.

	Centros	Alumnos
<b>Preescolar:</b>		
Guarderías públicas	3	
Guarderías privadas (reconocida)	1	
Guarderías privadas		
<b>Primaria, EGB:</b>		
Colegios públicos	26	
Colegios privados concertados	6	
Colegios privados	2	
<b>Secundaria:</b>		
Institutos Públicos Bachillerato	4	
Centros privados de Bachillerato	5	
Institutos Públicos de F.P.	2	
Centros privados de F.P.	4	
<b>Universitaria:</b>		
UNED		1550
Centro Universitario de Estudios Superiores		120
E.U. Politécnica		1200
E.U. de Enfermería		150
E.U. de Estudios Jurídicos y Económicos		970
<b>Enseñanza especializada:</b>		
Escuela de Artes y Oficios	1	
Conservatorio de música	1	
Centro de protección de menores	1	
<b>Educación Especial:</b>		
Colegio Público Educación Especial	1	
Centro Ocupacional	1	
Centro Atención Minusválido Psíquico	1	
<b>Educación Adultos:</b>		
Centros Públicos Educación Adultos	2	

### Equipamientos Culturales y recreativos

A pesar del importante impulso que ha recibido Algeciras en su equipamiento cultural en estos últimos años, la Ciudad no cuenta con las dotaciones que requiere tanto su población como su condición de capital del Campo de Gibraltar. Así se pueden citar los centros que se pueden ver en el siguiente cuadro:

Teatros	1 (Florida, municipal)
Cines	10 (de los que 1 es municipal: Florida)
Galerías de Arte	1
Museos	1 (municipal)
Bibliotecas	2 (municipales)
Casa de la Cultura	1 (centro municipal multusos)

### Equipamientos Deportivos

Las dotaciones deportivas en Algeciras tampoco están a la altura que exige la importancia de la Ciudad ya que sólo existe una instalación representativa, el pabellón cubierto Ciudad de Algeciras. Las demás instalaciones o están en mal estado o infrautilizadas como en el caso de los campos de fútbol de las distintas barriadas donde no existe una oferta de otros deportes. Por otra parte, el coste de mantenimiento y conservación de los polideportivos cubiertos obliga a limitar su uso a determinados horarios por lo que debe favorecerse la creación de pistas polivalentes más próximas a la población, dedicándose las instalaciones más costosas a las competiciones organizadas. También podría considerarse la posibilidad de facilitar el uso público, en determinadas circunstancias, de determinadas zonas deportivas escolares. Existen en Algeciras cuatro polideportivos cuyas condiciones son las siguientes:

- El Calvario, de titularidad de la Junta de Andalucía si bien la conservación, mantenimiento y el personal dependen del Patronato Municipal de Deportes; cuenta con una piscina descubierta.
- Estadio Bahía de Algeciras, de 1.984 única instalación con pistas de atletismo.
- Ciudad de Algeciras, de 1.988, instalaciones cubiertas; cuenta con una piscina climatizada.
- Andrés Mateo, de 1.996, una pista cubierta.

Dentro del marco de un convenio suscrito con la Junta de Andalucía se prevé la creación de otro Polideportivo cubierto en la zona sur de la ciudad.

#### Campos de Fútbol:

Además del Campo de Fútbol del Mirador, existen otros catorce campos repartidos por otras tantas barriadas, de titularidad municipal aunque de uso restringido a las distintas asociaciones o clubes que los regentan.

#### Otras instalaciones:

Ya con carácter privado, existen una serie de clubes o asociaciones deportivas que agrupan a los participantes en actividades como: pesca, vela, piragüismo, tenis, petanca, fútbol sala, baloncesto, artes marciales, etc.

# MEMORIA GENERAL

## Equipamientos Asistenciales

Dentro de las dotaciones sanitarias cuenta Algeciras, como cabecera de un distrito de 133.641 habitantes, con las siguientes instalaciones:

Hospital Punta Europa. (300 camas).  
Hospital Cruz Roja  
Ambulatorio Menéndez Tolosa  
Ambulatorio Saladillo  
Centro de Salud Mental  
Centro de Atención de minusválidos psíquicos  
Asilo del Rosario

También dispone Algeciras de unas dotaciones de carácter privado que prestan sus servicios a una población que supera el ámbito local, como pueden ser los centro médicos privados (Delfos, Los Angeles, Regina, Asepeyo, Mutua de Ceuta, etc.), así como los numerosos especialistas que en régimen libre ejercen la medicina, la psiquiatría, la psicología y otras actividades asistenciales. En otro orden de cosas, el censo de farmacias del año 1.994 asciende a 43 en todo el término municipal.

En líneas generales los servicios sanitarios son suficientes para la población atendida si bien es preciso mejorar los accesos al hospital Punta Europa así como perfeccionar la evacuación de determinados pacientes a otros centros regionales más especializados. En cuanto a los ambulatorios sería deseable una mayor descentralización de sus prestaciones para lograr una atención más inmediata que evite la saturación de los centros existentes.

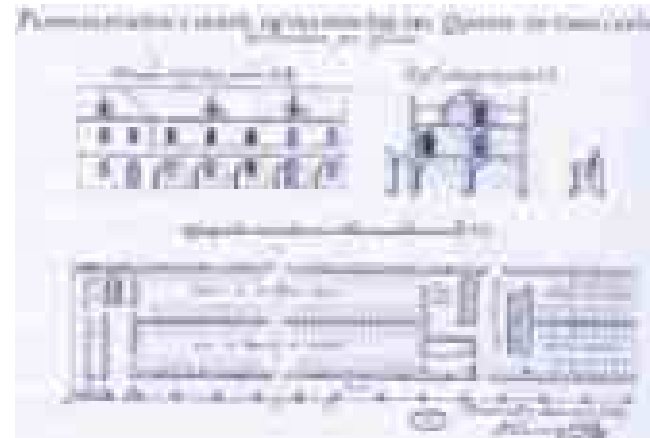
Por otra parte y como consecuencia del aumento de la esperanza de vida y de las condiciones climáticas de la ciudad hay que prever la proliferación de las residencias de la tercera edad e incluso de algún centro médico especializado en este grupo de edad.

A caballo de la atención al cuerpo y al espíritu se pueden considerar los centros donde, generalmente con carácter desinteresado, se acoge y atiende a personas sin techo o de avanzada edad. Este es el caso del Asilo de las Congregación de las Hermanitas de los Desamparados, el Hogar de la Cruz Blanca y el Comedor del Carmen. Auspiciados por instituciones públicas se encuentran el Hogar del Pensionista y diversos centros de la tercera edad así como el Asilo del Rosario.

Por fin, y para una atención básicamente espiritual y también de orden social, aparece la organización parroquial de la Iglesia Católica con sus centros y sus iglesias repartidas por toda la Ciudad. Así tenemos las iglesias siguientes: de La Palma, de San Antonio, del Corpus Cristi, del Rosario, de San Miguel (La Granja), de Nuestra Señora de los Milagros (Rinconcillo), de Santa María Micaela (Bajadilla), de María Auxiliadora, del Carmen, del Espíritu Santo (La Piñera), de Santa María (Saladillo), de San García, de San Isidro, de San Agustín (Los Pastores).

En cuanto a otras confesiones, solo existen pequeños centros de reunión y oración de iglesias en principio minoritarias. A pesar de la creciente importancia de la población musulmana en Algeciras, ya sea residente o transeúnte, no hay ningún centro de esa religión. Por último y como equipamiento asistencial en su vertiente juvenil y turística se puede reseñar el Albergue de Los Canutos, de titularidad pública y localizado en el Parque Natural de Los Alcornocales, así como el Centro de Interpretación de la Naturaleza de Huerta Grande.

## Cuartel de Caballería 1.745



### Instalaciones Militares.

La mayor parte del suelo perteneciente a la institución militar en España, tiene su origen en la cesión que se hace por parte de los Ayuntamientos al Ministerio del ramo de la guerra en las décadas de la Dictadura. Tienen una situación privilegiada en muchas ocasiones, ubicándose en los centros urbanos de las ciudades cohabitando con déficits de equipamientos urbanos importantes en la ciudad. Algeciras comparte estas circunstancias con otras ciudades. Dispone de terrenos en pleno centro urbano, en una situación que se desarrolla desde la Avda. Blas Infante hasta las inmediaciones del Campo de Fútbol de El Mirador.



## MEMORIA GENERAL

En esta Ciudad se ubican el 1,3% de las instalaciones militares urbanas de la Provincia de Cádiz. Este dato en sí mismo, no tiene relevancia, sobre todo teniendo en cuenta que es el municipio en el que se establece el menor porcentaje. En cambio dispone de una superficie de instalación militar extensiva considerable, pues alcanza el 5,2% del total, superior incluso a San Fernando.

En la actualidad se debate el destino de la desafectación de los terrenos en desuso. Por un lado se especula con la tercera desamortización, con la venta masiva de suelo militar, y por otro, los intereses de los ciudadanos son los de aprovechar estos terrenos para paliar los déficits de equipamientos de sus centros históricos.

La principal problemática generada por la ocupación militar es su infrutilización, si bien en espacios naturales, la presencia militar ha conseguido preservar el estado natural de estas áreas y ha impedido la posible degradación ambiental que podría haber sufrido si se hubieran encontrado abiertos al uso público, también ha impedido la implantación de usos compatibles recreativos, pedagógicos, científicos y, en menor medida, turísticos, agrícolas o forestales, para conseguir un mayor aprovechamiento a la vez que su conservación medioambiental. También es cierto que provocan daños ecológicos sobre la avifauna por el desarrollo de ciertas maniobras, y socioeconómicos al impedir esos usos compatibles.

Los suelos del Ministerio de Defensa en Algeciras los clasificaremos en:

#### Urbanos:

- El Mirador, ocupados en la actualidad por un conjunto de cuarteles en uso próximos a desafectar.
- La Bajadilla.
- El Radar. En San Bernabé.

#### No Urbanos:

- El Faro. En Getares.
- Botafuegos. Es la mayor extensión militar de Algeciras en el ámbito del Parque de los Alcornocales.

# MEMORIA GENERAL

## 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR

#### 3.1. BASES Y CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

La primera competencia del planeamiento consiste en constituirse en instrumento de la ordenación integral del territorio municipal, lo que supone la adopción de un modelo específico de utilización del suelo a largo plazo, con la predefinición de la estructura urbana deseable, orientadora de las estrategias de planeamiento a corto y medio plazo.

La definición de la estructura urbana deseada implica la definición de los elementos fundamentales que la integran, a saber:

- Asignación a cada zona diferenciada del uso prioritario y de sus intensidades, es decir, la calificación del suelo.
- Definición del sistema viario arterial, o lo que es lo mismo, del Sistema General de Comunicaciones Urbanas e Interurbanas.
- Selección de las piezas de equipamientos comunitarios y espacios libres de interés general, o dicho de otro modo, definición del Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios.

Por supuesto que ha de formar parte indisoluble de la estructura urbana la elección del modo de gestión de cada una de sus partes, el deslinde de interés público del privado, esto es, el establecimiento de la clasificación del suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente. Tal división además de pautas de derecho contiene un elemento básico de la estructura urbana, la línea divisoria entre el suelo con expectativas urbanas y el suelo a proteger para el estricto desarrollo de las actividades propias del medio rústico.

Es evidente que en una ciudad consolidada en amplias zonas y con las grandes opciones de crecimiento ya comprometido por anteriores decisiones de planeamiento y acción urbanizadora, como es el caso de Algeciras, las oportunidades de determinación de una nueva estructura urbana, de un modelo de ciudad alternativo, son limitadas. Sin embargo, este principio de realismo no supone el desconocimiento de los problemas existentes ni de las oportunidades de intervención todavía viables. Precisamente la cuantía y el carácter estratégico, en muchos casos de los suelos vacantes, pueden permitir acciones puntuales y generales que introduzcan cambios significativos en la estructura urbana existente.

Las bases que se proponen en el Plan para la conformación del modelo territorial de Algeciras tratan de identificar todos aquellos caminos posibles para lograr la ordenación y el desarrollo del territorio municipal, en el marco de la Comarca y de la Comunidad Autónoma. Esta ordenación se estructura en función de los objetivos establecidos por la Corporación Municipal y de las posibles transformaciones y orientaciones en los escenarios en los que se llevará a cabo la planificación urbanística. En general, la bases se agrupan en torno a las siguientes ideas-fuerzas.

#### El enfoque metropolitano

La interdependencia entre las diferentes escalas y espacios es uno de los fundamentos básicos de una propuesta coherente para la ciudad de Algeciras. El Plan debe tener una visión asociada de Territorio y ciudad, de complementariedad entre espacio urbano y espacio metropolitano. Una nueva relación de la ciudad y su territorio revaloriza el ámbito municipal y posiciona a Algeciras en el ámbito metropolitano andaluz y del Estado español.

Los procesos metropolitanos entendidos como aquellos que tienen vínculos con la ciudad central y que se extienden más allá de los límites municipales, requieren de una acción ordenadora y planificada, instrumentada y coordinada con los municipios involucrados. Esa es misión del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar. El Plan General de Algeciras expresa de forma clara y contundente la voluntad de crear un acuerdo que instrumente la planificación de la Comarca en su conjunto.

La apuesta por la mayor interconectividad comarcal y el reforzamiento de los equipamientos metropolitanos significa iniciar una dinámica que favorece el fortalecimiento de los actores implicados. Especialmente el hecho de crear una identidad metropolitana que facilite el disfrute de la ciudad por todos los ciudadanos, sin exclusiones.

A su vez, el posicionamiento relevante de Algeciras y de la Comarca del Campo de Gibraltar, en el Sistema de ciudades de Andalucía, como eje institucional y de intercambio, como centro que genera una oferta productiva, de servicios y cultural, se consigue más fácilmente mediante un desarrollo integral de todas las ventajas comparativas comarcales. Esta situación deseable de complementariedad se asienta, por tanto, en el principio de solidaridad territorial, que tiene como objetivo el desarrollo de una sociedad más justa y democrática.

#### El reequilibrio urbano

El Plan de Algeciras quiere ser un Plan de reequilibrios, que procura difundir infraestructuras y equipamientos en el acceso a las calidades de vida urbana, como modelo alternativo al de la segregación social y espacial. Varios criterios y estrategias confluyen en la construcción de una ciudad equilibrada. En primer lugar, la mejora de la accesibilidad, con una perspectiva municipal y metropolitana, mediante la redistribución de los equipamientos, la reestructuración del sistema de movilidad de personas y mercancías, facilitando la conectividad vial y mediante la mejora y potenciación de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros.

Entre las infraestructuras, y como estrategias referida a los procesos de segregación, destacamos la red de equipamientos públicos, así como la estructuración y enriquecimiento del espacio público. Para el logro de un acceso equitativo a los servicios se plantea desde el Plan un conjunto de nuevas centralidades que, por



## MEMORIA GENERAL

supuesto, incluye a las periferias, a la vez que afirma el poder de atracción del centro histórico, apoyándose en el significado estructurador de los equipamientos colectivos, desde la escala metropolitana hasta la escala de barrio.

En función de la todavía legible estructura de la costa y los diversos cursos de agua así como de la necesidad de espacio para actividades recreativas, otra base estratégica del Plan es la implementación de un sistema de espacios verdes equipados que cubra equitativamente todo el territorio mediante la recuperación de los cursos de agua y sus riberas y la mejora de la oferta de grandes y pequeños espacios verdes.

En parte de las periferias y en las áreas tugurizadas del centro de la ciudad se localizan partes de la ciudad segregada, con los niveles más altos de pobreza. En la búsqueda del reequilibrio se propone además una amortiguación del proceso de crecimiento urbano incontrolado. La intervención en el mercado de suelo puede ordenar y contener la formación de nuevos asentamientos y combatir un mercado ilícito e inmoral de suelo, con la consiguiente contención de los procesos de emigración hacia la periferia.

### La preservación y la conformación urbana y territorial

La defensa del patrimonio natural y edificado, desde una perspectiva interdisciplinar significa una defensa del conjunto del territorio y de la ciudad. Se trata de hacer frente al deterioro como un todo, mediante una concepción del derecho al territorio y a la ciudad en su conjunto, en tanto patrimonio para ser utilizado socialmente por los algecireños, por las generaciones presentes y futuras. La riqueza patrimonial del territorio es un legado natural e histórico, para ser disfrutado en función de los intereses mayoritarios de la población, con contenidos éticos, estéticos, culturales y sociales.

Con el objetivo de potenciar los valores naturales, ambientales, urbanísticos y arquitectónicos de Algeciras, otra base y criterio fundamental es la preservación del patrimonio natural y construido, creando áreas de paisaje natural protegido, de protección paisajística, o nuevas áreas de protección en el suelo urbano. En general, se trata de rescatar las realidades territoriales que son de apropiación y significación colectiva -referentes simbólicos y de identidad- para ofrecer nuevos modelos que potencien la cultura local, restableciendo la función que unas décadas atrás, desempeñaba el barrio tradicional.

Para la preservación y la conformación urbana y territorial, el Plan debe partir del reconocimiento de las singularidades del territorio más que de una homogeneización; es decir, se plantea la búsqueda de las diferencias mediante la selección de áreas con rasgos específicos. A este propósito se suma el carácter exhaustivo del Plan, que debe ordenar parcela a parcela el uso y la ocupación del suelo. Así, se responde también a una concepción del crecimiento mediante la formación y mejor uso del espacio interior de la ciudad, optimizando la capacidad instalada urbana, potenciando las calidades residenciales y equipando los tejidos periféricos.

### Un modelo para todo el territorial

El modelo territorial del Plan estará constituido por un conjunto integrado de propuestas de estructuración y ordenación que cubren todo el territorio y la ciudad, sumándose, además, un conjunto de propuestas de carácter estructurante. Esta propuesta de Plan corresponde con una interpretación de la realidad que se compone, por un lado de estructura y sistemas territoriales vinculantes que interrelacionan el conjunto y, por otro lado, de usos del suelo y localización de actividades bien adaptadas a las peculiaridades de cada parte del territorio, así como a una interpretación dinámica de la urbanística, en la que la actuación en determinadas áreas territoriales y sectores de actividad es capaz de producir transformaciones en la globalidad.

### La gestión del Plan

Uno de los desafíos del Plan es la creación de una conciencia efectiva de la necesidad de la planificación urbana. En este sentido, deben ser puntos de partida de la jerarquización de la actividad planificadora: La participación pública, la integración de diferentes disciplinas en la elaboración del Plan y las experiencias recientes de colaboración público-privada, con una mayor comprensión de la construcción de la ciudad. Sin embargo, para conformar una idea deseable de territorio y ciudad se deben crear las garantías de su ejecución, y para ello se requiere potenciar los instrumentos de gestión.

Estos instrumentos, jurídicos, administrativos y técnicos, deben formar parte intrínseca del Plan, posibilitando su ejecución y adaptando las propuestas a la mutante relación entre el Plan y el desarrollo real del territorio y la ciudad.



# MEMORIA GENERAL

## 3.2. LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD. CRITERIOS DE DISEÑO.

Asumimos como criterio fundamental, que la ordenación es uno de los objetos centrales del Plan General. Con su aplicación es posible definir la arquitectura de la ciudad. Esta ordenación se enfoca, básicamente, en el trazado y caracterización del viario público, de los espacios públicos y en la configuración de la edificación. En el viario y en los espacios públicos por su gran capacidad de intervención pública, y en la configuración de la edificación, por las influencias y tensiones que se producen por el mercado.

La ordenación, que se apoya en criterios funcionales y formales, la lleva a cabo el Plan contando con aportaciones complementarias que encajan en el esquema viario general:

- Las estructurales propiamente dichas: los sistemas funcionales y el patrón espacial de usos.
- El dimensionado y ubicación de piezas singulares de equipamientos en respuesta a las necesidades detectadas.
- La ordenación de cada una de las partes de la ciudad sobre el entendimiento de cada una de ellas en sí mismas.

El Plan General recoge criterios de ordenación de la ciudad, consecuencia de decisiones de estructura y de propuestas de detalle. En general, se delimitan los sistemas, los usos y sus intensidades; resultando la ordenación, por tanto, de la confluencia y contraste de distintos niveles analíticos y propositivos, y en ello consiste la tarea específica del Plan General, que no llegará a la ordenación ejecutiva en toda la ciudad. En la ordenación se concreta entonces la delimitación precisa de los elementos de los sistemas generales a la vez que se plasma su articulación con el tejido urbano.

### 3.2.1. CRITERIOS DE DISEÑO DEL VIARIO

La función del sistema viario en la ciudad es múltiple, pero nadie duda de que es el armazón de la ciudad. Se constituye este sistema en el componente que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y también, en parte, su uso y funcionamiento. Con esta idea, el análisis y diagnóstico previo que se ha hecho de la red viaria de Algeciras se realiza desde una doble perspectiva. En primer lugar, desde una aproximación funcional, describiendo las vías y su carácter, y en segundo lugar, desde una perspectiva capaz de interpretar los distintos sectores espaciales diferenciados que el sistema de calles ha contribuido a generar hasta ahora en la ciudad. Ambas lecturas están necesariamente unidas, y demuestran cómo las vías existentes no han resuelto la conectividad de los distintos sistemas de la ciudad, ni la accesibilidad entre sus partes.

Sobre la base de esta aproximación el Plan concibe el sistema viario en una doble consideración: de un lado, en su vertiente de sistema de comunicaciones, de sistema circulatorio y de otro, en su condición de definición morfológica de la ciudad.

- Como sistema de comunicaciones, el viario propuesto se adecua en su definición geométrica general a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios.

- Como definición morfológica, se huye de adoptar criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno en el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama.

### 3.2.2 CRITERIOS DE DISEÑO DE LOS SISTEMAS DOTACIONALES

Al igual que con el sistema viario, la aproximación a la propuesta es doble. De un lado, los equipamientos y espacios libres responden a necesidades funcionales cuantificables, y de otro, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que se le confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano. Por tanto, los criterios de ordenación para la situación de esas piezas singulares van más allá de un elemental criterio de oportunidad, que el suelo esté vacante, aunque, en la ciudad consolidada, cuyo tejido se pretende respetar, constituye una necesidad ineludible. El sistema dotacional lo dividimos básicamente en dos subsistemas:

- Los Espacios Libres. Junto a las calles, aunque en menor medida que estas, el conjunto de los espacios libres contribuye a la estructuración de la ciudad. La propuesta del Plan se dirige en una doble dirección. De una parte, calificando piezas de suelo para la realización de algunos parques de superficie significativa en la periferia, embrión de una futura "corona verde". Y de otra parte, de valoración y articulación de los espacios libres en la área más centrales, donde, dado el grado de consolidación, sólo cabe introducir piezas más pequeñas incrustadas en el tejido urbano.

La propuesta se completa con una tercera línea, en este caso de distinta naturaleza, y que se dirige a consolidar toda una serie de espacios exteriores a la ciudad, con carácter de espacios abiertos naturales, excluyéndolos de cualquier expectativa urbanística. Esos espacios pueden y deben seguir manteniendo su condición de espacio natural, libre de edificación y susceptibles de incorporarse al sistema de espacios libres públicos que conforman la mencionada "corona verde".

- Los Equipamientos. Así como en relación a las zonas verdes existe una mínima dotación exigida, no ocurre así en el caso de los equipamientos, en los que tenemos que remitirnos a la regulación de los organismos encargados de su ejecución. No es este el momento de pormenorizar hasta ese nivel de concreción, pero sí de introducir determinados criterios, sobre todo en lo referente a su localización y a su concepción como sistema urbano.

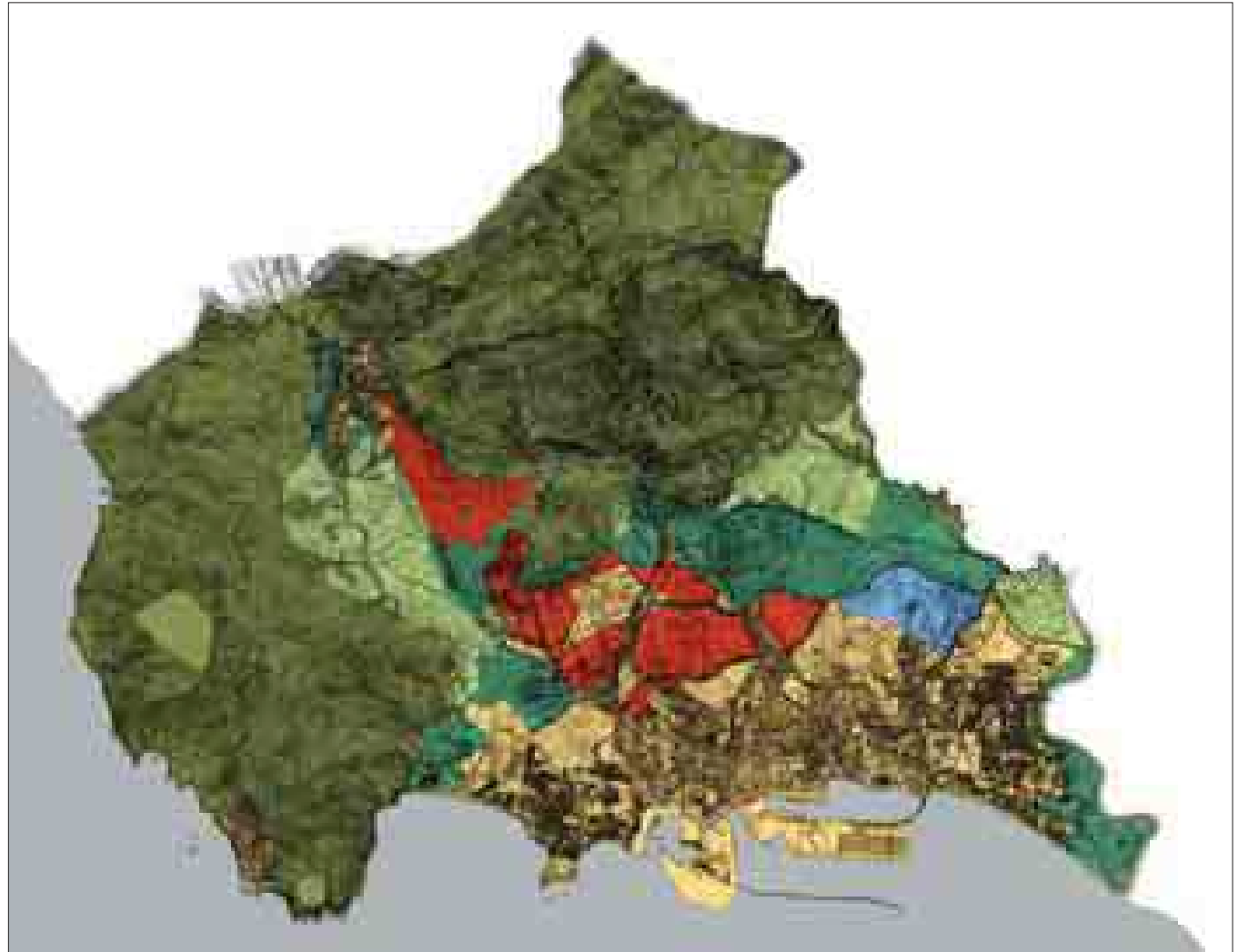
En lo que se refiere a los criterios de localización y ordenación tiene especial importancia el tratamiento de borde de la ciudad y el nuevo Acceso Central, y en lo que se refiere a la concepción como sistema urbano -aunque en este caso sea menos obvia su consideración que con los espacios libres- sí podemos demoniarlos así en relación al tamaño, concentración relativa, patrón de localización en la ciudad y niveles de equipamiento.

Los sistemas locales constituyen otro de los elementos claves y esenciales de la ordenación, no sólo por su cantidad, sino por su localización y posición en relación con el viario y a la edificación circundante. Se tenderá a su concentración relativa tanto mediante instalaciones de uso múltiple como mediante la integración o agrupación de varios equipamientos constituyendo lo que hemos dado en llamar "centralidades". En tal sentido, el conjunto de propuestas tendentes a fortalecer el

# MEMORIA GENERAL

## Ordenación General del Término Municipal

-  SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE
-  DELIMITACION MARISMAS DE PALMONES
-  LIMITE PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES



# MEMORIA GENERAL

concepto de ciudad policéntrica -de centralidades con roles diferenciales, pero complementarios- constituye una completa política de actuación sobre "lo público" en tanto que persigue la calificación urbana general con acciones que irradian a un amplio espectro social, no sólo por medio del espacio abierto, sino también por medio de aquel espacio público contenido en los edificios que albergan equipamientos colectivos: salud, educación, recreación, administración, entre otros.

### 3.2.3 CRITERIOS DE DISEÑO DEL TEJIDO URBANO

En el conjunto del tejido urbano se procede a la ordenación de cada unas de las áreas en función de su uso dominante residencial o actividad económica, y atiende sobre todo a cuestiones de forma, tanto en relación al uso como a la morfología urbana. Como criterio general de ordenación, reseñar que se tiende a completar la ciudad mediante la propuesta de actuaciones que pretenden la sutura, o eventualmente la extensión del tejido urbano consolidado.

La ordenación del tejido urbano encierra también una doble componente: analítica y compositiva. Analítica, en cuanto que parte de un deslinde de la diversidad tipológica del tejido urbano y, propositiva, en la medida en que con las normas se redactan se interpreta el modelo de ocupación territorial preconizado por el Plan, un modelo que conduzca a conformar tejidos urbanos más acordes con nuestra cultura. Y todo ello desde una visión integral y "arquitectónica" de la ciudad, que se tiene que esforzar para hacerse reconocible tanto en el conjunto como en las partes. Tres son los criterios básicos para el diseño del tejido urbano:

- En primer lugar, se persigue una mayor integración de usos que conduzca a una ciudad menos segregada funcionalmente. Este objetivo se materializa en una distinta concepción de la zonificación, más flexible y menos extensiva.
- En segundo lugar, la permeabilización de la trama urbana, es decir, las mayores posibilidades de conexión entre zona y barrios, basándose en una concepción más integradora de los distintos medios de comunicación.
- Y por último, la dispersión y el equilibrio zonal de la localización de los equipamientos y servicios urbanos es otro de los objetivos fundamentales. Es evidente que los diferentes equipamientos no tienen áreas de cobertura idénticas y que éstas no tienen por qué identificarse con el tópico barrio o unidad vecinal, como pretendía cierto organicismo ingenuo. Una ciudad equilibrada desde este punto de vista estará constituida por una serie de subconjuntos, no necesariamente múltiples unos de otros, que constituyen subdivisiones de una amplitud proporcionada al tipo de servicio y de usuarios.

### 3.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE ORDEN METROPOLITANO

Como hemos dicho anteriormente el objeto fundamental de Plan es la ordenación de la ciudad, y ello implica, desde luego, una valoración del territorio en sus diversas escalas en relación a ella, tanto como recurso respecto de las necesidades de ordenación, cuanto como condición exógena de las propias opciones de ordenación de la ciudad misma. Por ello, la propuesta del Plan para Algeciras es también una propuesta, aunque sea parcial, de ordenación del territorio comarcal, de un territorio con fuertes amenazas de disgregación en su estructura por acumulación de tensiones.

El entendimiento de Algeciras como auténtico centro neurálgico del Campo de Gibraltar tiene, indudablemente, repercusiones de cara al planeamiento urbanístico. Su carácter de encrucijada de vías de comunicación entre el Atlántico y el Mediterráneo, su potencial físico de frontera continental, el carácter estratégico del puerto, etc. la convierte en un lugar estratégico de cara a cualquier decisión racional de organización productiva de la Comarca, de la Provincia y de la Comunidad. De acuerdo con este entendimiento del papel y el significado de Algeciras el Plan integra una serie de criterios que se describen a continuación:

1. Las originarias condiciones territoriales de la fundación y emplazamiento de Algeciras como ciudad-puerto y ciudad-puerta siguen manteniendo, aunque con significación muy distinta de la originaria, su vigencia como fundamentos funcionales de la ciudad en el territorio y, en consecuencia, como fuentes de requerimientos de ordenación de la ciudad. Sin embargo, las funciones de puerto y puerta han ido entrando en conflicto entre sí y con la propia ciudad en forma progresiva con su crecimiento y la intensificación de los tráfico de paso.

Las soluciones, por otra parte, no están en una erradicación o centrifugación del ámbito portuario, ni en una pérdida de peso para Algeciras de su función de puerta. "El Proyecto de Ciudad" que el Plan pretende considera al Puerto como una de las grandes infraestructuras productivas básicas en la actividad económica no sólo de la ciudad, sino incluso de la Comarca y del País; y por lo tanto, elemento esencial en el funcionamiento de la ciudad. Las soluciones están en resolver la insuficiencia de la actual estructura urbano-territorial para responder eficazmente a las exigencias demandadas por las nuevas dimensiones de su doble dimensión originaria, ahora reinterpretadas hacia una condición básica de "puente", pero sin menoscabo de ninguna de ambas, ya que esa conflictiva relación es, a su vez, motor y funcionamiento imprescindible del propio desarrollo de la ciudad.

Por otra parte, el Puerto presenta síntomas de una situación necesitada de reordenación y equilibrio de usos. La relación ciudad-puerto no puede resentirse por la existencia de instalaciones que siguen manteniendo el efecto barrera del Puerto en la ciudad. El destino del territorio de contacto entre el Puerto y la ciudad ha de ser decidido de forma conjunta, recíprocamente la ciudad apoyará el desarrollo y modernización de las instalaciones portuarias que el Puerto requiere para mantener e incrementar su actividad, lo que no siempre tiene necesariamente que significar un aumento de cantidad de espacio a consumir. Podríamos afirmar que la ordenación y reducción de la desproporcionada superficie semiocupada es tanto una necesidad urbana como sectorial, que precisamente abunda en la funcionalidad del Puerto. Con independencia de las propuestas concretas de ordenación, que se describen en otro apartado, y de acuerdo con la consideración prioritaria que el Plan le confiere, en apoyo de su significación y potencialidades territoriales, incorpora el Puerto y lo integra a la ciudad, creando las condiciones de contorno más favorables para su mejor funcionamiento. La mínima acotación a que lo someterá el cambio de uso del Llano Amarillo, ni limita ni merma su actividad, mejorando sus rendimientos y compensándose sobradamente con la mayor urbanidad de sus bordes.

2. En lo que respecta al ferrocarril en la Ciudad de Algeciras, mantenemos, en concordancia con el pensamiento y la experiencia actual, que está definitivamente superada la etapa en que el ferrocarril tenía que se expulsado de la Ciudad. Entendemos hoy que el ferrocarril debe permanecer en la Ciudad y que además es imprescindible para el desarrollo futuro del Puerto,

## MEMORIA GENERAL

pero integrado en ella sin constituir una barrera infranqueable, manteniendo un equilibrio prudencial entre el beneficio de su posición de centralidad, y el coto de su irrupción en el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable. La propuesta que se contiene en el Plan desarrolla estos criterios, con la legitimidad de estar contrastada por la experiencia reciente en otras actuaciones similares y por una valoración económica dentro de los límites de lo razonable. De igual forma, sobre el ferrocarril se propone el reforzamiento de un eje de transporte que pudiera funcionar como un sistema complejo de intercambios modales; comprendería la estación de viajeros de Renfe, conectada con el Puerto, una nueva terminal de autobuses conectada con ésta y con la "Avenida Metropolitana", y un aparcamiento de vehículos privados.

3. Se propone una nueva solución de circunvalación, que comporta evidente ventajas para la separación de tráficos de paso (pesados) y el urbano (ligero), y que permite reurbanizar como "Avenida Metropolitana" el actual trazado de la carretera nacional.
4. Pasando de las iniciativas de carácter infraestructural a las de tipo sectorial se plantea la potenciación del incipiente "Campus Universitario" mediante una alternativa de carácter equilibrado e intermedio entre una posición de concentración periférica o de dispersión en toda la ciudad. Para ello se considera que la recuperación de edificios históricos y el Acceso Central son piezas claves en este sentido.

**El Puente Matadero**



### 3.3 LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistema Generales están configurados como los elementos que van estructurando el territorio, los que van configurando de manera básica y de manera esencial la ordenación del territorio y, especialmente, la ordenación urbana de ese territorio. La determinación de los Sistemas Generales efectuadas en el Plan obedece fundamentalmente a los siguientes criterios:

- Los distintos elementos de Sistemas Generales incluidos como tales entre las determinaciones del Plan General habrán de ser destinados al uso o servicio público que se les asigne, sin perjuicio de las diferentes posibilidades de aprovechamiento de esos bienes que permita la legislación vigente.
- La funcionalidad del sistema, es decir, los suelos o instalaciones que se califiquen así deberán cumplir funciones de uso o servicio a la totalidad de la ciudad, o incluso a la Comarca.
- Incorporar a los Sistemas Generales aquellos servicios o dotaciones de ámbito local que se localizan en áreas dotacionales mucho más amplias, y cuyo conjunto adquiere un rango funcional superior.

A los efectos de determinar las condiciones diferenciales de cada sistema o categoría del mismo, así como de describir de una forma pormenorizada las propuesta que realiza este Avance, señalamos los diferentes Sistemas Generales de la ciudad regulados por el del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento. Los distintos Sistemas Propuestos son los siguientes:

- El Sistema Viario y las infraestructuras del transporte.
- Sistema de Espacios Libres y zonas verdes.
- Sistema de Equipamientos.
- Las Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.

#### 3.3.1 EL SISTEMA VIARIO Y LAS INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE

El Sistema Viario se concibe para resolver dos de los problemas principales de la movilidad urbana de Algeciras. En primer lugar, para resolver la radialidad de los desplazamientos, de manera que a pesar de la pérdida relativa de importancia del Casco una gran parte de los viajes motorizados diariamente tiene su origen y/o destino en él. Esto demuestra la necesidad de una intervención urbanística que defina una mejor accesibilidad al mismo sobre la base del transporte público, valorando las aptitudes de los restantes medios de transportes. Y en segundo lugar, para dar una respuesta a la creciente importancia de las relaciones entre las distintas periferias urbanas, de manera que, por una parte, matiza la radialidad de los viajes antes citados y, por otra, subrayan como uno de los problemas más graves de la ciudad la ausencia de una red de calles que comunique sus partes. Asimismo la definición del sistema viario de la ciudad considera en su geometría y formalización la continuidad de los itinerarios nacionales, metropolitanos y los accesos al Puerto de la Bahía de Algeciras.

El viario resultante de esta concepción y de los criterios de diseño desarrollados en el capítulo anterior, muestra una red que ha roto la dependencia "umbilical" del actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráficos, construyendo un sistema morfológicamente ordenado en la ciudad y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla, mejorarla y complementarla. Las propuestas de red arterial del Plan vigente han constituido un ineludible punto de partida ya

# MEMORIA GENERAL

que sus trazas han marcado en muchos casos la forma de la ciudad. Se proponen así escasas vías primarias que puedan considerarse nuevas, aunque sí se suprime algunas de las previstas y se cambia su trazado y característica de diseño en razón de la función que se le asigna. El mayor número de innovaciones y modificaciones se introduce en el viario secundario que cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un mayor protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados.

En la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas. Pero más allá de su condición conceptual, la jerarquización funcional encierra una consecuencia operativa trascendental en términos de programación y financiación: sirve para asignar responsabilidades de inversión en función de las competencias de los distintos organismos implicados en la construcción de la red. La jerarquización viaria establecida responde a los siguientes criterios:

1. Funciones generales, actuales y previstas.
2. Continuidad y conectividad .
3. Usos del suelo asociado.
4. Trazado, sección y capacidad.
5. Funciones y percepción local.
6. Carácter mixto de las vías como canales de tráfico y espacio público urbano.

## DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA

Atendiendo a estos criterios se establece la siguiente clasificación de las vías en función del ámbito de comunicación que soportan:

**Red viaria básica de primer orden:** Constituida por la red principal y la red de primer nivel.

· Red principal: Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante, ya sea en itinerarios regionales o metropolitanos.

· Red de primer nivel: Son las vías que sirven para los desplazamientos urbanos de largo recorrido que permiten una elevada especialización de sus flujos.

**Red viaria de segundo orden:** Constituida por el viario fundamental en la estructura urbana tanto por sus características, continuidad y posición, aún cuando posean un menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado.

**Red viaria de tercer orden:** Constituida por las vías cuya función es canalizar los tráfico de accesos a las distintas zonas y actividades.

En la descripción que se desarrolla a continuación se desciende desde los itinerarios regionales, a los metropolitanos y a los urbanos fundamentales en la construcción de la estructura propuesta, asegurando con estos niveles la accesibilidad y la movilidad desde/hasta cualquier punto, de manera razonable.

## Red de Primer Orden.

- 1.1 Cortijo Real - Botafuegos

El objeto de esta vía es comunicar la N-340 Jerez - Los Barrios tal y como aparece en el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar en su trazado. No obstante en el marco de este Plan , no solamente tiene un carácter estructurante como le confiere el Plan Subregional, sino vertebrador en el sentido de canalizar los flujos desde el cinturón exterior de la ciudad en tres puntos, por el Norte, por el Acceso Central y por Acceso Sur. Se considera imprescindible la ejecución completa de su trazado. Este aspecto queda plenamente justificado si tenemos en cuenta que prácticamente el 25% de la aglomeración de la bahía se encuentra al Sur del Acceso Central.

- 1.2 Acceso Norte

Se trata de una vía término/origen de este itinerario regional hasta el Puerto que favorece su acceso desde el arco metropolitano permitiendo minimizar las afecciones que el tráfico pesado ocasiona al rodado ligero. Se libera a todo el área urbana central de la travesía de camiones que tienen su destino en el Puerto. El desarrollo de esta vía que penetra por el Norte cruzando el río Palmones hasta la zona de los Pinos/Rinconillo abandonando la autovía por el nudo del Acceso Norte, y por fin atravesando Acebuchal Bajo para su paso elevado mediante puente hasta el Muelle del Navío. En el Plan Subregional se prevé la duplicación o desdoblamiento del primer tramo hasta el nudo anterior por la intensidad prevista en el mismo.

- 1.3 Acceso Sur

Es la otra vía origen/término en el Puerto por la zona sur del área urbana, tratándose del tradicional, y hasta hace poco el único acceso al Puerto, se penetra por la zona opuesta a la comarcal Jerez-Los Barrios, el tráfico pesado atravesaba la autovía para penetrar por el Acceso Sur provocando una tensión importante en el nudo del Saladillo. Se proyecta una variante para la mejora de la comunicación de la zona industrial de Cortijo Real con el Puerto y con la Variante exterior por la subida al Almendarache desde el nuevo nudo previsto en la Carretera de los Guijos. Esta propuesta asegura la movilidad de un tráfico que al entrar en servicio el Acceso Norte disminuye como pesado pero que el desarrollo urbano de San García y Alamillos intensifica el tráfico ligero adquiriendo no solo el carácter de acceso al puerto sino estructurante y vertebrador del área urbana sur. Asimismo se propone una reforma del nudo de acceso al Puerto prevista en el Plan Especial en tramitación, asegurando la accesibilidad del tráfico pesado al Puerto y la penetración del tráfico ligero a la ciudad, superando en un único gesto la travesía del tren y el tráfico interior de camiones. La actual carretera desde el nudo de Pastores hasta el nudo de las Herrizas se convierte en alternativa de entrada y salida hasta Táñifa.

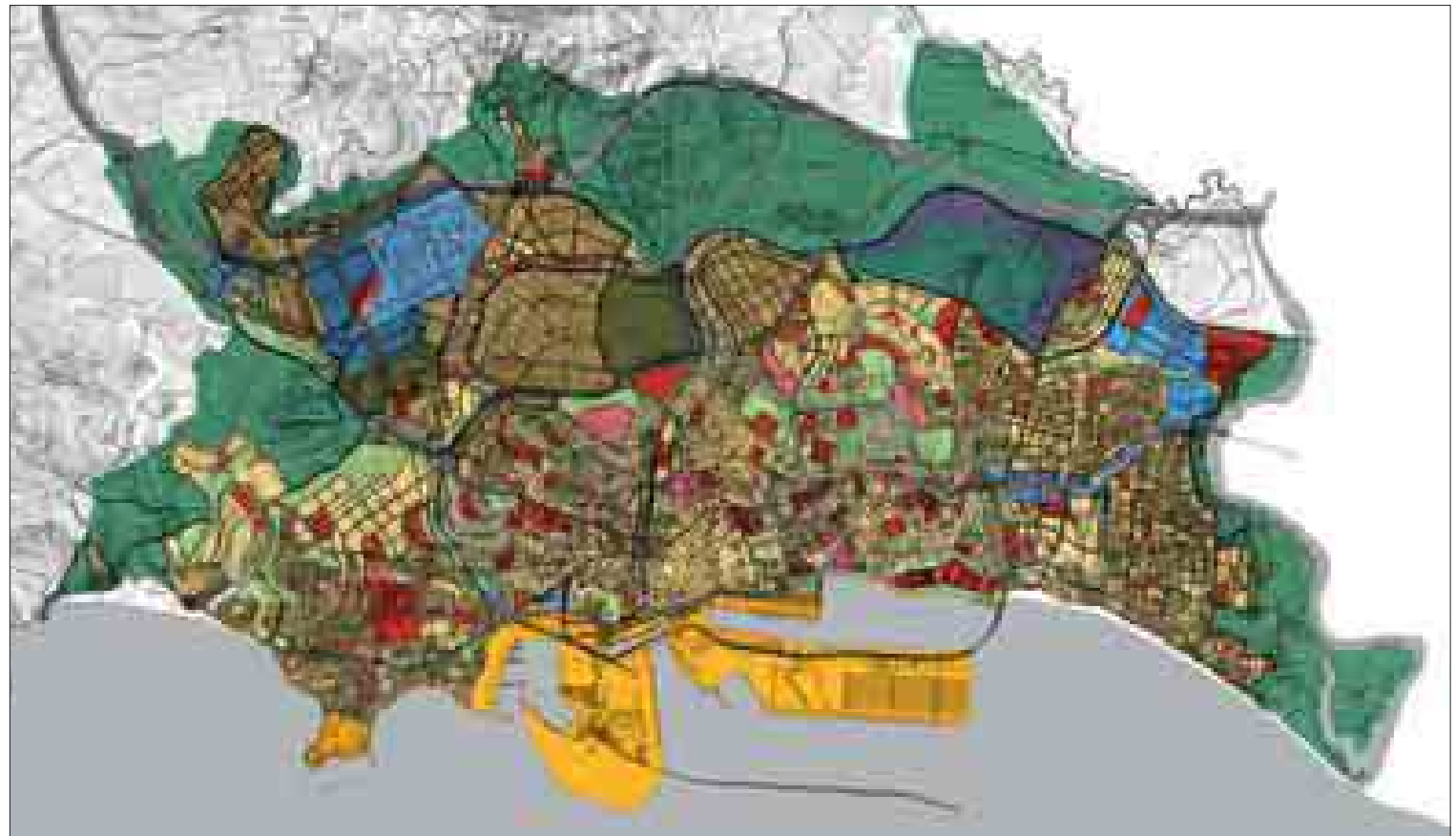
- 1.4 Acceso Central

Constituye el nuevo eje de acceso a la ciudad discurriendo en dirección Este/Oeste, uniendo el itinerario regional Cortijo Real-Botafuegos, desde la Arrejanosa, con la ronda

# MEMORIA GENERAL

## Estructura urbana general. Núcleo Principal

-  RESIDENCIAL
-  ACTIVIDADES ECONOMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS
-  RESIDENCIAL. SUP
-  ACTIVIDADES ECONOMICAS. SUP
-  SUELO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES. SUNP
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS
-  EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ESPACIOS LIBRES
-  ESPACIO LIBRE PUBLICO
-  ESPACIO LIBRE PRIVADO
-  ESPACIO LIBRE PUBLICO EN SUELO URBANIZABLE
-  ESPACIO LIBRE PUBLICO EN SUELO URB. NO PROG.
-  ESPACIO LIBRE Y EQUIPAMIENTO PUBLICO EN S.N.U
- REDES DE INFRAESTRUCTURA.  
INFRAESTRUCTURA BASICA
-  VARIO PROPUESTO
-  SISTEMA GENERAL PORTUARIO
-  SISTEMA FERROVARIO
-  SISTEMA VIARIO
-  SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
-  LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE



## MEMORIA GENERAL

y los demás ejes urbanos Norte Sur hasta el propio paseo marítimo y el acceso al puerto. En su trayectoria por el área consolidada de la ciudad, ocupar los terrenos desocupados del entorno del cauce del Arroyo de la Miel, por lo que se plantea con un carácter netamente urbano, sirviendo de apoyo a parques y edificaciones, así como eje de conexión de calles y vías que atraviesen y permeabilicen la ciudad en sentido Norte Sur.

### • 1.5 Ronda intermedia

Es un eje en dirección Norte-Sur que discurre desde el Nudo del Acebuchal hasta el nudo de Pastores atravesando Alamillos y San Bernabé. Esta vía atenúa de manera considerable el impacto que supone la travesía de la ciudad por la N-340. En la actualidad se presenta como cinturón de ronda desde San Bernabé hasta el sur pero el desarrollo urbano en el marco del presente Plan lo convierte en el auténtico eje vertebrador de la Comarca y la ciudad, pues permite la penetración en la ciudad a través de los nudos que se disponen, comunicando las zonas Este y Oeste. Esto implica la necesidad de:

- Darle el carácter de "Avenida Metropolitana", formalizada, con aceras continuas, amplias y arboladas.
- Dotarla de carriles-bici en cada dirección, diferenciados de las calzadas de tráfico rodado a motor.
- Especialización de carriles para el transporte público.

La reurbanización de esta vía debe ir precedida de un estudio de conjunto en el que se resuelvan a nivel de detalles las concepciones expuestas.

### Red de Segundo Orden.

Son aquéllos que desde un itinerario regional o metropolitano aseguran la comunicación hasta el área de destino u origen, con el criterio de unir dos o tres vías de rango superior.

### • 2.1 Cortijo Real-Buenavista

Paralelo a la variante exterior sirve de canal distribuidor de los flujos interiores, permitiendo la movilidad en la zona oeste.

### • 2.2 San García-Las Colinas.

Es uno de los dos ejes Norte Sur que desde San Bernabé por la Nacional 340 que atraviesa Algeciras hasta el nudo de Pastores y prosigue hasta San García. Es una propuesta de un viario interior alternativo que asegura la movilidad y la comunicación de las grandes áreas interiores de la ciudad.

### • 2.3 Paseo Marítimo

Desde el nudo de la Bajadilla hasta el Acceso Norte en la zona oriental de Acebuchal Bajo, se propone un trazado diferente por el Acceso Sur para la simplificación y mejora del tráfico pesado de acceso al Puerto, además de su desdoble por la zona delantera del área administrativa portuaria. Se mantiene el carácter vertebrador de la Avenida.

### • 2.4 Camino de Getares

Constituye la prolongación del Paseo Marítimo. Se constituye como distribuidor de toda el área de San García y Getares. Se proyecta la ampliación de la sección.

### • 2.5 La Mediana.

Penetración al Rinconcillo desde el Acceso Norte con mejora de su sección.

### • 2.6 Rinconcillo.

Penetración al Rinconcillo por el centro del área con una calle de nuevo trazado.

### • 2.7 Embarcadero.

Mejora de la comunciación de la Avda. del Embarcadero con los anteriores y mejora de su sección con la prolongación del trazado hasta El Palmones.

### • 2.8 Palmones

De nuevo trazado conecta los anteriores penetraciones por el margen del Palmones.

### • 2.9 Diputación

Es un colector que conecta las tres penetraciones al Rinconcillo previéndose una mejora de su sección.

### • 2.10 La Menacha - Colonia San Miguel.

Conexión del nudo de Celupal hasta el viario Cortijo Real Buenavista.

### • 2.11 La Granja - San José Artesano

Desde la Avenida Cortijo Real-Buenavista se proyecta un colector por la Granja en sentido Este-Oeste, que enmarca desde un nuevo nudo en la carretera nacional frente al Cuartel de los Pinos y se prolonga por la vía existente de San José Artesano hasta el mismo Paseo Marítimo.

### • 2.12 Acebuchal-El Rosario-Centro

Entre el Paseo Marítimo y la Carretera Nacional esta vía, que se completa por el Acebuchal, asegura la movilidad entre las zonas El Mirador, El Rosario, San José Artesano y Acebuchal, prolongándose hasta el Rinconcillo. Por su acceso intermedio se prolonga por la Avenida Fuerzas Armadas hasta Blas Infante

### • 2.14 El Mirador-San Bernabé

Se trata de un viario que tiene por función atenuar el tráfico desde la conexión comarcal con la C-440. Desde la zona de el Mirador por la prolongación Virgen del Carmen, atravesando el área de San Bernabé hasta la conexión con la variante a la altura del nuevo cementerio, sirve de acceso al mismo y al Centro Penitenciario en construcción, así como a los Sistemas Generales previstos en el Suelo No Urbanizable en la zona Botafuego.



## MEMORIA GENERAL

• 2.15 Pajarete

Conecta el colector Cortijo Real-Buenavista con el colector San García-Las Colinas, permitiendo el acceso a la colina de Pajarete.

• 2.16 Blas Infante

Comunica la antigua Carretera Nacional con el Paseo Marítimo, constituyéndose en la vía perimetral principal del Centro Histórico, fomentando la permeabilidad de éste hacia el Paseo Marítimo.

• 2.17 Reconquista-Alamillos

Existe desde los Juzgados hasta la avenida Agua Marina, permitiendo el acceso a la zona de la Bajadilla. El desarrollo de Alamillos Este asegura su conexión con la Autovía, al mismo tiempo que permite el acceso a la zona del Cobre.

• 2.18 Avenida Reina Victoria

Se trata de mejorar la capacidad de una vía existente que permite el acceso directo de la zona de San García al Centro Histórico en el área de la Estación.

• 2.19 La Juliana-Fundación Bálamo

Se trata de una travesía de nueva ejecución aunque en la actualidad existe parte del trazado. Se proyecta un nudo en el Acceso Sur por la Juliana que mejora sensiblemente la accesibilidad a una zona de difícil penetración en la actualidad. A través del Barrio de Pescadores conecta con la antigua Carretera Nacional, prolongándose por el nuevo trazado del Acceso Central hasta conectar con Agustín Bálamo.

• 2.20 Pescadores-Piñera

La calle principal del Barrio de Pescadores, de buena sección, se prolonga por el Saladillo donde se propone una nueva apertura para conectar con la antigua Carretera Nacional. El desarrollo de la Piñera y la Yésera permite prolongar la calle hasta la zona de Cortijo Vides, donde conecta con el viario actual hasta el Acceso Central.

• 2.21 Cortijo Vides-Los Guijos

Es una conexión a través de la Autovía donde se proyecta un nudo que prolongándose por Los Guijos conecta con la variante con la carretera a Tarifa por Cortijo Real, asegurando el acceso a Alamillos Oeste por el Sur.

• 2.22 Alamillos Oeste

Es un vial que partiendo del anterior conecta con el colector Cortijo Real-Buenavista, asegurando la mejor accesibilidad a la zona de Alamillos Oeste.

• 2.23 Los Tomates

Desde el colector Cortijo Real-Buenavista asegura el acceso desde Alamillos a esta zona de los Tomates, hasta ahora muy mal comunicada.

• 2.24 San García

Con la simple ejecución de un pequeño tramo viario por la zona del Asilo se consigue atravesar toda el área de San García de manera diagonal, mejorando sensiblemente la movilidad.

• 2.25 Getares

Al igual que el anterior atraviesa de manera diagonal las zonas de San García y Getares. Queda por completar el tramo desde los Jazmines hasta el nudo del Saladillo, que será posible con el desarrollo del sector Soto Rebolo.

• 2.26 Los Yánquis

Es una carretera existente sobre la que se proyecta exclusivamente la mejora de su trazado, y que supone el límite de la zona urbana de Algeciras prevista por el Plan.

### PLAN ESPECIAL DE MOVILIDAD URBANA

A los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de la regulación y reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciar los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta, se propone desde el Plan la elaboración de un Plan Especial de Movilidad Urbana, que atenderá a las siguientes directrices generales:

#### Transporte colectivo

El transporte colectivo debe orientarse hacia la construcción de un sistema integrado que asocie la localización de actividades, el empleo, los equipamientos, las áreas de mayores densidades y áreas recreativas con la circulación y el estacionamiento, de forma que los desplazamientos se estructuren en un sistema de integración modal.

Con la implantación gradual de un sistema integrado de transporte colectivo se busca potenciar áreas deprimidas mejorando su accesibilidad y su dotación de infraestructura y equipamiento. Específicamente se trata de actuar en los factores de eficiencia del servicio, posibilitando el abaratamiento de los costos del transporte, el aumento de la captación de usuarios, y la reducción de los desplazamientos en vehículos de transporte individual. Esta reducción provocará una descongestión del sistema vial general y particularmente del centro de la ciudad.

El modelo debe contemplar una enérgica priorización del transporte colectivo con líneas estructurales, con paradas distanciadas, en carriles exclusivos en áreas conflictivas para la optimización de ascenso y descenso de los pasajeros. El sistema debe diseñarse con el objetivo de

# MEMORIA GENERAL

reducir los tiempos de viaje en los corredores más importantes de mediana distancia, tanto a nivel radial hacia el centro de la ciudad, como a nivel transversal.

El modelo, igualmente, debe recalificar las vías portadoras del transporte troncal. La recalificación de estas vías, de muy variada conformación inicial, tiene como horizonte la implementación de carriles exclusivos para los vehículos del transporte colectivo cuya circulación será priorizada con respecto a otro tipo de vehículos. Complementariamente deberán preverse medidas de: prohibición de estacionamiento, reducción de intersecciones, adecuación de la regulación y señalización vial, adecuación de carga y descarga de pasaje y carga privados en las vías comerciales, equipamiento para el ascenso y descenso de pasajeros del sistema y adecuación del tipo de vehículo de transporte colectivo. Igualmente se estudiarán los mecanismos de interconexión modal con los estacionamientos así como las líneas locales y de larga distancia.

### Sistema integrado multimodal del área metropolitana.

La reestructuración del transporte urbano de Algeciras debe integrarse en un plan global del transporte en el área metropolitana, en el que intervengan los diferentes organismos administrativos competentes. Esta coordinación desembocará en un plan de racionalización de los recursos y de la calidad de los servicios, y tendrá que tener en cuenta diferentes estudios:

- Análisis de la oferta y demanda.
- Identificación de los recursos.
- Áreas piloto.
- Previsión de inversiones.
- Acciones de promoción y difusión.
- Evolución de resultados esperados.. etc.

### Transporte de cargas.

El proceso de regulación del transporte y circulación de cargas en la ciudad intentará proteger las actividades urbanas de interés general, así como las áreas de altas densidades residenciales preservando los tejidos urbanos y facilitando el mantenimiento y desarrollo de la actividad productiva, comercial, y de servicios en el municipio. En función de los usos e intensidad de uso del suelo, densidades de población y demanda de accesibilidad, se establecerán sectores de la ciudad con límites de peso para vehículos de carga que circulen en sus vías de tránsito, previendo para ello la necesaria instalación de terminales de fraccionamiento de cargas, y adecuando mediante el mencionado Plan Sectorial la normativa que rige actualmente para todo el término municipal, previa evaluación de los impactos de esta medida. Se trata de vincular la malla especializada portadora de carga con el sistema regional y metropolitano, con las principales localizaciones de actividades y de empleo y con las principales centralidades, racionalizando los desplazamientos en la trama urbana y el acceso al Puerto.

Los organismos municipales especializados instrumentarán la reglamentación de recorridos obligatorios sobre el viario de la red nacional para aquellas cargas y tipos de vehículos cuya circulación no esté autorizada en el resto de la red viaria urbana. Se establecerán sectores de la ciudad para regular los tonelajes máximos y tipos de vehículos que pueden circular en función de usos e intensidad de usos del suelo, densidades de población y demanda de accesibilidad a determinados sectores de la ciudad

### Ciclo vías

Se tratará de privilegiar y acondicionar los trayectos ciclistas de acuerdo a una triple acepción:

- Como medio complementario al transporte colectivo. Permitiría la accesibilidad a las líneas troncales al constituirse en un complemento del desplazamiento formal en sus primeros tramos locales. En general, esto no requeriría vías especiales, pero sí estacionamiento de bicicletas integrado a las paradas de transporte colectivo.
- Como transporte alternativo, para los desplazamientos generales de la población, vinculando áreas diversas de la ciudad. Se canalizaría mediante vías de prioridad ciclista próximos a los trazados de las vías troncales del transporte colectivo.
- Como actividad deportiva y recreativa poniendo en valor zonas de interés natural. El sistema se asocia también a cruces del transporte colectivo, pero generando un ámbito específico de ciclo vías de características predominantemente recreativas como complemento a la accesibilidad de parques, márgenes fluviales y la costa.

La planificación de ciclo vías deberá desarrollarse como parte del Plan Sectorial de Movilidad Urbana, contemplándose cuatro tipos de actuación:

1. Vías de prioridad del carril-bici en la vialidad existente.
2. Sendas diferenciadas en la vialidad existente
3. Sendas exclusivas en áreas verdes
4. Áreas de estacionamiento de bicicletas

### Aparcamientos

La creciente motorización de nuestra sociedad provoca necesidades incrementadas de estacionamiento en áreas urbanas de origen y destino de desplazamientos. Estos crecientes requerimientos serán atendidos mediante la implementación de modalidades complementarias de actuación, tales como:

- Estacionamiento tarifado en la vialidad existente de manera que posibilite una mayor rotación de usuarios, espacios y locales de estacionamiento. La localización de estos espacios para el estacionamiento colectivo, público y/o privado será incentivada en zonas previamente seleccionadas.
- Normativas de exigencia acorde con la evolución de la gestión global del tránsito y con los impactos generados por zonas y sitios especialmente generadores de demanda de estacionamiento.
- Adecuación realista de los estándares de provisión interna de estacionamiento en las edificaciones, particularmente con destino a vivienda en propiedad horizontal, oficinas, comercios y grandes equipamientos.

# MEMORIA GENERAL

## INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE

### El Ferrocarril

El sistema ferroviario es sin duda un elemento fundamental en el marco del presente Plan General. En primer lugar, porque es posiblemente la barrera que limita las ocupaciones urbanísticas por el occidente de Algeciras, pero esta característica limitadora, que se entiende favorecedora, actúa negativamente cuando se desarrolla por las áreas más consolidadas de la ciudad. Así, todo el actual tendido ferroviario hasta la estación terminal aparece como un elemento disgregador y fraccionador.

En el Plan Subregional la conexión Bahía de Algeciras-Bahía de Cádiz por el sistema ferroviario no provoca ninguna afección que modifique el actual trazado por lo que se considera adecuado en el marco del presente Plan.

RENFE es propietaria de unos terrenos de gran valor estratégico en pleno centro gravitatorio urbano, cuyo uso esta muy por debajo de la capacidad de su situación. Por ello, es objeto del presente Plan extraer las posibilidades de cualquier circunstancia anómala o negativa. Así, estos Yy otros terrenos constituirán el Acceso Central, estructurante y vertebrador de la ciudad, estimulando las conexiones hacia el Norte y hacia el Sur con un carácter plenamente urbano, quedando el sistema ferroviario subterráneo cuando realiza la travesía y aflorando cuando acomete su acceso al puerto.

La situación de la estación ferroviaria es una decisión que trasciende de manera singular en el modelo urbano que se pretende. Desde el punto de vista urbano, el mantenimiento de la actual, aunque sometido a las modificaciones necesarias que recojan el trazado subterráneo, posibilita un aspecto más funcional, estético y efectivo del transporte público, y con la implantación del intercambiador en las inmediaciones de la misma, origina un flujo peatonal desde la estación marítima con el beneficio que provoca la extensión de actividad diversa. Este hecho provoca una acumulación de actividad en su alrededor desviándose el centro de gravedad de este sector. Se trata pues de optar por el modelo adecuado que responde a las expectativas del desarrollo armónico de la ciudad.

### El Puerto

El sistema portuario ocupa una gran extensión de terreno a base de rellenos sobre la superficie marítima, que ha sido capaz de modificar la imagen urbana de Algeciras en su frente a la Bahía. En la actualidad se han finalizado las obras del Acceso Norte que pretende solucionar los problemas que el sistema portuario tiene con el sistema viario de carácter metropolitano y regional a través de la Comarcal C-340. Así mismo, se plantea la mejora del Acceso Sur mediante el desdoblamiento de la vía y la realización racional del nudo del Saladillo, así como el nuevo itinerario que comunica estos dos extremos del puerto. Se asegura así la relación marítimo-terrestre promoviendo el giro de la actual tendencia de transbordo de mercancías hacia una progresión del transporte hacia tierra mediante la mejora de la infraestructura viaria y ferroviaria.

Es importante armonizar los intereses urbanísticos del puerto y de la ciudad, posibilitando las permeabilizaciones biunívoca en el sentido de la mejora del sistema portuario con el mantenimiento y mejora del contacto tangencial Ciudad-Puerto. La mejora de la estación marítima y la nueva vía de relación por el Acceso Central modifican las relaciones actuales, permitiendo una compatibilidad de usos de carácter más urbano. Este hecho requiere una distribución de usos más racional y elaborada que sin menoscabo de los intereses portuarios permita una mejor utilización y disfrute de los terrenos escamoteados al mar en el frente urbano mas consolidado.

### Helipuerto

La implantación del helipuerto como un equipamiento de carácter comarcal, apoyado en la variante de nueva creación, completa el sistema infraestructural de comunicaciones ampliando las posibilidades de servicio civil y mejorando el servicio de protección y ayuda. Por otro lado, la situación en Botafuegos, junto al centro penitenciario y futuro cementerio se considera estratégica como limitadora del desarrollo urbano y protectora del Parque Natural de los Alcornocales.

### 3.3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes en la ciudad cumplen distintas funciones y consiguientemente encierran características diversas. No obstante, en términos estructurales constituyen, y así se consideran en el Plan, un sistema integrado. Esa condición de sistema se plasma en su dimensión, localización y en la pretensión de continuidad, que se constituye a la vez en un criterio aplicado estructuralmente y como un criterio en términos de ordenación. El verde previsto en el Plan cumple en el territorio, y muy especialmente en los espacios urbanizados las siguientes funciones principales:

- Ambientales, que se refieren al rol biológico del vegetal, a la proyección de sombra que regula la temperatura, al papel del follaje como barrera contra ruidos y vientos, así como de fijación de polvo residual, sobre todo cuando actúa como parte de una estructura masiva como parque, arbolado público o plaza.
- Psico-sociales, que tienen que ver en lo fundamental con el papel de los parques con respecto a las relaciones que se generan con los seres humanos. En particular, los parques actúan como mediadores sociales, creando ámbitos que permiten al ser humano liberar potencialidades reprimidas durante el trajinar cotidiano. El ocio activo como elemento liberador de esas potencialidades tiene en los parques el soporte fundamental que da a la recreación perspectivas insospechadas.
- Perceptivas, que apuntan a mejorar la imagen urbana y a la estructuración de los espacios exteriores y actúan en el tejido urbano, calificándolo y constituyéndose en el elemento de referencia. El espacio verde asume este papel como un eje en torno al cual no sólo se organiza la trama urbana sino que a la vez se constituye en un elemento esencial en todo lo que tiene que ver con la calidad del paisaje.

Se establecen los siguientes objetivos en relación al papel de los espacios verdes:

- Crear nuevos espacios y mejorar los existentes.
- Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes.
- Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
- Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso metropolitano.

El sistema concebido por el Plan se estructura en una triple dirección. De un lado, calificando piezas de suelo para la realización de algunos parques de significativa superficie en la periferia, embrión de una futura "corona verde", y de otro lado, de puesta en valor y articulación de los espacios libres de las zonas centrales donde, dado el grado de consolidación, sólo cabe añadir piezas menores incrustadas en el tejido urbano. Una tercera dirección, de distinta naturaleza, se orienta a consolidar toda una serie

# MEMORIA GENERAL

de espacios exteriores a la ciudad, con carácter de espacios abiertos naturales, donde la intención es más cautelar, requiriendo que se excluya del suelo con expectativas urbanísticas.

En términos de la dotación local, las propuestas del Plan responderán diferencialmente a los déficit diversos de los distintos sectores y barrios de la ciudad. No obstante, las limitaciones heredadas a este nivel, de grandes carencias y escasez de suelo vacante, nos obligan a reconocer que será muy difícil, por no decir imposible, alcanzar un estándar homogéneo.

Las propuestas del Plan representan un espectacular incremento de la dotación de espacios libres en la ciudad, alcanzando una cifra total de 48,025m<sup>2</sup> / habitante contabilizando tan sólo los Parques Suburbanos y los Parques Urbanos, sin contabilizar los considerados como jardines, ni tan siquiera los preceptivos sistemas locales de espacios libres en los suelos urbanizables, superando así sobradamente el requisito legal fijado, como mínimo, en 5 m<sup>2</sup> / habitante.

## DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA

El sistema de espacios libres y zonas verdes cumplen las funciones esenciales de contribuir a mantener la calidad ambiental en todo el territorio municipal y permitir el acceso a los ciudadanos a la naturaleza, y está compuesto por:

1. Las áreas ecológicas significativas.
2. Los Parque Suburbanos.
3. Los Parques Urbanos.
4. Los jardines, las plazas y la trama verde superficial.

### Las áreas ecológicas significativas.

Son aquellos espacios naturales que estructuran el sistema territorial comarcal por su alto valor ambiental, incardinándose en la planificación municipal como elementos catalizadores de desarrollo ecológico. Su descripción la realizaremos en el apartado correspondiente al Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral, según la siguiente clasificación:

1. Fondos y Aguas del Estrecho y Getares. UAH.1.
2. Frente del Estrecho. UAH.3.
3. Dunas de Palmones. UAH.6.
4. Paraje Natural Marismas del Palmones. UAH.7.
5. Marismas no protegidas del Palmones. UAH.8.
6. Riberas y cursos fluviales. UAH.21.
7. Aliseda del Río de la Miel. UAH.22.
8. Acebuchales de los Cerros del Estrecho. UAH.27.
9. Pastizales y Matorrales de los Cerros del Estrecho. UAH.28.
10. Las Sierras. UAH.29.
11. Canutos. UAH.30.

La inclusión de estas áreas en el Sistema de Espacios Libres del Plan tiene un carácter que podríamos llamar virtual, ya que no se pretende de ellas su clasificación como Sistema General a efectos de obtener dichos suelos, sino a los simples efectos de resaltar su papel en la construcción

del Modelo Territorial propugnado por el Plan y, por tanto, como elementos que van a estructurar el territorio, y que van configurando de manera básica y esencial la ordenación del territorio.

## Los Parques Suburbanos

Suponen un total de 744 Has. de superficie, conformando de acuerdo con los objetivos establecidos por el Plan, una auténtica "corona verde" de intersección con el territorio natural.

### PSU. 2.1.- Marchenilla

Se trata de un Parque Suburbano con una doble intencionalidad. En primer lugar, para dotar a la zona de Pelayo de las áreas necesarias para su adecuación a los condicionantes del uso urbano. Y por otro lado, para limitar la ocupación espontánea y desordenada del suelo de titularidad pública que es el origen de esta zona.

### PSU. 2.2.- Arroyo Pícaro

Constituye el parque periurbano del sector sur del área urbana de Algeciras. Comienza en la cantera de los Pastores y, siguiendo alcanza su desembocadura en la ensenada de Getares. Mantiene unas características propias de cualquier paraje fluvial con la vegetación propia a base de matorral y especies que necesitan gran aporte húmedo.

Se pretende mantener su actual estructura protegiéndolo de la presión urbanizadora por una banda de anchura generosa, en ambas riberas. Prácticamente en las inmediaciones del nacimiento del arroyo se sitúan diversas canteras que provocan, por erosión y extracción continuada, un aspecto deplorable en el umbral urbano de la ciudad, desde la zona privilegiada del Algarrobo y el Bujeo. Si bien las canteras profundizan en el terreno hasta cotas inferiores a la +0.00 se encuentra muy próxima a una loma con cota aproximada a + 90.00. Este hecho, unido a su cercanía al arroyo, hace pensar en la capacidad de asumir el papel de depósito hídrico de las canteras con lo que se asegura una regeneración económica y de muy alta calidad, así como un rendimiento de la explotación.

Todo ello justifica la consideración de que el sistema canteras/arroyo debe calificarse como Sistema General de Espacios Libres, asegurando un lugar de esparcimiento asociado a la naturaleza de todo el área sur de la ciudad. Asimismo constituye, en su conexión con el Parque de Las Herrizas, la extensión de los Alcomocales y de los cerros del Almendarache hasta el litoral, y viceversa.

### PSU. 2.3.- Punta de San García

Se trata de una plataforma elevada sobre el borde de la Bahía de Algeciras. Posee una estructura de la propiedad singular, pues mientras todo el borde marítimo es de propiedad municipal, en forma de herradura, el centro pertenece a la Autoridad Portuaria. La plataforma, sometida a la continua erosión marina, protege la ensenada de San García, desembocadura del Arroyo Pícaro, que mantiene las formaciones arenosas que la convierten en centro turístico y urbano.

En la actualidad presenta una situación poco atractiva en cuanto a su mantenimiento, sometida incluso a presiones de ocupación por parte de los vecinos limítrofes. Por otra parte, su situación privilegiada como mirador excepcional y lugar de ocio y esparcimiento relacionada con la actividad de la naturaleza, no se acompaña de una accesibilidad acorde con la importancia que cobra como espacio libre estructurante en

# MEMORIA GENERAL

el sistema general del Plan General. Por ello es necesario una actuación doble: por un lado, el mantenimiento de su calificación con Sistema General de Espacios Libres, y de otro lado, la mejora de su accesibilidad desde la carretera de San García, marcando rotondas de acceso desde la misma y modificando el trazado de las calles, orientándose en la dirección que facilite la entrada a la pieza estructurante donde confluye.

## PSU. 2.4.- Palmones

Además de cumplir su función de lugar de encuentro y desarrollo de actividades vinculadas a la naturaleza y al disfrute de las playas y la Bahía, sirve de manera eficaz para la protección del río Palmones de la presión urbanística no planificada a la que está sometida todo el Rinconcillo.

Este área está situada en el margen derecho del Bajo Palmones tratándose de una franja de anchura variable que se extiende desde la carretera nacional hasta la playa de El Rinconcillo, incluyendo en su ámbito el cachón de las Conchas. En su desembocadura aparece un sistema dunar de gran valor ecológico que debe protegerse especialmente por su singularidad, siendo además un elemento natural de protección frente a las inundaciones. La importancia de este sistema general perteneciente a los espacios libres de carácter periurbano, es clara: en primer lugar, por cerrar el anillo estructurante y, en segundo lugar, por constituir el límite del avance urbano.

Se completa por el Norte y Noroeste el anillo estructurante de espacios libres con la zona de la Menacha; desde la carretera nacional por el Este, hasta el trazado ferroviario por el Oeste.

De esta forma prácticamente todo el frente del término municipal hacia el Río Palmones se constituye en un espacio libre de indudable valor, por su variedad, interés y posición central en el arco metropolitano.

## PSU. 2.5.- Botafuegos-Rejanosa

Es el umbral del Parque de los Alcornocales y límite del suelo urbano por el Oeste. Incluye el nacimiento del cauce del Arroyo de la Miel y la Hinojosa, limitándose su extensión hasta la carretera del Cobre; supone el contacto con el Parque Natural al que protege de la presión urbanizadora y el final del recorrido peatonal continuo desde el paseo marítimo.

## PSU. 2.6.- Las Herrizas

Entre la urbanización existente de Las Herrizas y el complejo turístico en El Algarrobo, se pretende mantener una franja de conexión entre la Cornisa del Estrecho y el Parque de los Alcornocales que asegure su vínculo a ambos lados de la Carretera Nacional 340, y que establecerá un borde caracterizado del desarrollo urbano en su límite con el suelo no urbanizable.

## Los Parques Urbanos

Tienen una extensión superficial total de aproximadamente 118 Has, y son los espacios libres de cierta dimensión y de carácter estructurador más incrustados en el tejido urbano, resultado, en algunos casos, de la propia historia y evolución urbana de la ciudad.

### PU. 3.1.- Parque Villa Vieja

Se trata de la zona sur que completa el paseo marítimo desde el Arroyo de la Miel, hasta el nudo del Acceso Sur. Gran parte de la superficie de este suelo, está incluida en el área de servicio del Puerto de Algeciras aunque se incorporan los terrenos del Plan Parcial Huerta del Carmen. En la franja entre el Arroyo de la Miel y el Hotel Cristina se dispone la batería administrativa de la Autoridad Portuaria.

Entre los objetivos de la presente revisión del Plan para los espacios libres se encuentra la apertura de la dársena histórica del Arroyo de la Miel. Esta intervención supone una aspiración de la ciudad desde hace unos años y en ello se iniciaron gestiones para su desafectación portuaria. No obstante, cobra más interés en el marco urbanístico al constituirse como cabecera del denominado Acceso Central y su parque urbano y periurbano hasta el propio Parque de los Alcornocales. Por otra parte, el desdoblamiento de la Avda. Virgen del Carmen por la zona administrativa Portuaria, debe servir para consolidar el espacio libre delantero hasta el propio borde marítimo.

La operación de liberar la zona de infraestructuras portuarias y de racionalizar el acceso al Puerto aporta un área libre en el extremo sur, apta para albergar alguna dotación de carácter metropolitano por su accesibilidad. Esta intervención permitirá constituir un nuevo frente en esta área degradada de la ciudad, que hoy aparece como relleno del espacio marítimo usurpando el borde litoral para asumir un papel abundantemente desproporcionado por su inutilidad. Se aprovecha esta circunstancia para resolver las relaciones difíciles que la línea ferroviaria de acceso al puerto provoca en sus inmediaciones. La incorporación al Parque de las murallas árabes está asegurada con la aprobación del Plan Parcial Huerta del Carmen, completando este conjunto urbano de espacios libres, que aseguran la continuidad del paseo marítimo hasta San García.

Se incluye también en este parque urbano un espacio ajardinado de titularidad municipal, con arbolado de gran envergadura, situado junto al Hotel Reina Cristina. Su valor no es solamente ambiental, sino también cultural, pues se trata de un área libre de edificación que constituye el primer asentamiento urbano medieval en la ciudad de Algeciras, en el sitio denominado la Villa Vieja. Su proximidad al Hotel, rodeado de superficies ajardinadas, así como al parque de Huerta del Carmen con los restos de torres barbacanas árabes, da lugar a un enclave de interés ambiental e histórico por sus características. Se trata de consolidar su situación actual y regular las iniciativas encaminadas a la investigación del lugar y al fomento del esparcimiento de carácter cultural.

### PU. 3.2.- Paseo marítimo

Es un área definida por el actual trazado viario de la Avda. Virgen del Carmen desde las inmediaciones del Arroyo de la Miel hasta la Playa de los Ladrillos, incluyendo el recinto portuario denominado Llano Amarillo. En la actualidad, la Avenida Virgen del Carmen

## MEMORIA GENERAL

constituye uno de los dos ejes de conexión Norte-Sur con que cuenta la ciudad para comunicar la Villa Nueva y la Villa Vieja, o, lo que es lo mismo, el Norte y el Sur sobre el Río de la Miel y el Complejo Ferroviario. Es pues comprensible la actual amplitud diseñada para el tráfico rodado, en detrimento de la superficie destinada al uso peatonal.

No obstante, el nuevo trazado estructurante de la red viaria mejora la movilidad entre las áreas, y el nuevo carácter del Acceso Central como elemento vertebrador y distribuidor de los tráficos interiores alivia las necesidades viales para el tráfico rodado de la Avda. Virgen del Carmen en beneficio del uso peatonal.

Debe constituirse un auténtico paseo marítimo como un área de disfrute y aproximación al mar. En este sentido es importante destacar que una ordenación acertada de los usos del espacio portuario debe contemplar la ubicación de actividades compatibles con el contacto urbano, con el centro de la ciudad, trasladando las industrias y los almacenajes a situaciones alejadas del mismo.

Es reseñada la incorporación del Llano Amarillo como un parque marítimo capaz de albergar alguna dotación que complete la red de piezas estructurantes de equipamientos. Por otra parte, deben ordenarse los tráficos en su confluencia con la Avenida, desde el recinto portuario y desde el Acceso Central, con soluciones que faciliten la movilidad.

### PU. 3.3.- Acceso Central

Actuación de carácter prioritario en el marco de la Revisión del Plan General por su capacidad estructurante en sentido Este-Oeste y vertebradora entre las áreas Norte y Sur de la ciudad. Se trata de una franja de anchura variable y 1.300 m de longitud, capaz de asumir un gran número de viviendas y equipamientos al tratarse de un viario urbano histórico; se trata de una zona desarticulada del resto de la ciudad por influencia del Arroyo de la Miel y del trazado ferroviario.

Al tratarse de una oportunidad histórica de engranar ambas partes de la ciudad, las decisiones sobre la intervención se toman sin ambigüedad, conociendo las dificultades técnicas de la gestión pero entendiéndose necesarias para el futuro de la ciudad, que requiere una modernización de sus accesos y un tratamiento cuidado de sus bordes. Se extiende desde la Iglesia del Cachorro hasta Alamillos Este. Se dispone una zona verde longitudinal de 30 m de anchura que conecta la dársena del Canal Arroyo de la Miel hasta el equipamiento deportivo metropolitano de Alamillos Este. De esta manera se establece una comunicación peatonal entre el puerto y el umbral del Parque de los Alcornocales sin solución de continuidad e incorporándose al Sistema General de Espacios Libres.

La sección viaria sobre el soterramiento del tendido ferroviario, la estación terminal de tren y el intercambiador se completan por un espacio libre longitudinal, con lo que no solo se podrá regenerar este área degradada sino que se afrontará el futuro del centro de Algeciras con una planificación consensuada y concertada en su gestión.

### PU. 3.4.- Parque Saladillo

Pertenece al Sistema General de Espacios Libres considerado en el Plan vigente, habiéndose obtenido su titularidad por el municipio. En el marco del presente Plan se incorpora el Campo de Fútbol y sus alrededores, y se entiende como pieza estructurante

interna de áreas consolidadas. Su accesibilidad está asegurada por la actual N-340. Se trata de una plataforma, que por su situación a gran altura, posee un control visual de gran interés sobre la Bahía. Contribuye a la conformación del anillo estructurante de Espacios Libres, con que este Plan pretende dotar a la ciudad completando el actual.

### PU. 3.5.- Jardines María Cristina-Murallas Merinés

Es el parque tradicional de Algeciras trazado a principios de siglo en su salida a Gibraltar, y posteriormente rodeado por el proceso urbanizador durante las décadas 60 y 70. Por tanto, su importancia como auténtico elemento estructurante en pleno centro urbano, queda consolidado tanto por su historia como por su situación. En la actualidad las obras de la prolongación de la Avda. Blas Infante han dejado al descubierto en su colindancia estructuras del recinto amurallado medieval de la ciudad en el siglo XIV.

El trazado de la nueva vía permite la incorporación de esta área arqueológica al Sistema General de Espacios Libres, y consigue con su aproximación a la Bahía la creación de un nuevo espacio peatonal de gran calidad ambiental y cultural.

### PU. 3.6.- Cerro de las Monjas

El Cerro de las Monjas es un área libre de edificación situada entre el barrio de la Bajadilla y la actual variante, con una situación geográfica elevada desde la que se divisa una interesante panorámica de la ciudad y la Bahía. Esta elevación ha favorecido la instalación de un depósito para el suministro de agua en la parcela de propiedad municipal.

Los déficits que presenta esta zona aconsejan considerar este espacio como área de ocio. Por otro lado, se trata de un parque de la cornisa urbana, prácticamente en la periferia, adosado a la variante y que conforme al anillo estructurante de los parques de la zona Oeste de la ciudad, dentro de la trama urbana.

### PU. 3.7.- Parque Feria

Es un espacio libre previsto en el Plan General vigente y está adquirido como fruto de la gestión del Plan Parcial de San Bernabé. Este área incluye la Plaza de Toros y el recinto destinado a la Feria, en el lado Este de la variante. En el lado Oeste se incluye el campo de fútbol y la vaguada de San Bernabé. Al igual que el anterior se trata de un parque, en este caso ya consolidado, de la cornisa urbana, por lo que goza de muy buenas vistas sobre la Bahía y tiene la consideración de estructurante en el conjunto de Espacios Libres que se proponen en el Plan.

### PU. 3.8.- San Bernabé Este

Situado en la cornisa de San Bernabé constituye una nueva plataforma con buena panorámica sobre la Bahía. Tiene características similares a las anteriores, estando situada entre los barrios de San Bernabé y Adalides, y por ser prácticamente la única área libre en la zona noroeste adquiere un valor importante en el esquema estructurante de estos espacios libres. El tratamiento con que se debe dotar es complejo por estar contiguo a una gran superficie comercial. Lo que no cabe ninguna

# MEMORIA GENERAL

duda es que debe adquirir un carácter urbano, de lugar de encuentro y de relación. La situación de la iglesia anexa ayuda a la integración de este espacio para esta función.

### PU. 3.9.- Parque Comisa del Rosario

Se trata de una superficie de terreno litoral que se eleva sobre el nivel del mar sobre acantilados en continua erosión, por el combate marítimo y el azote de los vientos de levante. El futuro traslado del cementerio permitirá dotar a este área de un gran espacio libre asociado al equipamiento deportivo. Su uso puede estar asociado, como tal espacio libre, al deportivo, así como al desarrollo de actividades vinculadas al mar. Sin olvidar su capacidad como lugar de encuentro y ocio.

### PU. 3.10.- Alamillos Oeste

Se trata de un sistema general obtenido en el proceso de formación del Plan mediante convenio. Su importancia como sistema general estructurante de carácter urbano se debe a su situación entre el Acceso Central y el umbral del Parque de los Alcornocales, con lo que se asegura el recorrido continuo y peatonal, desde el paseo marítimo hasta el Parque Natural. Tiene en su lindero Norte el tendido del Ferrocarril con lo que se asegura un acceso urbano digno a este transporte ferroviario, aspecto importante a la hora de la transformación de la ciudad cabecera comarcal en el umbral del siglo XXI.

### PU. 3.11.- Parque Alamillos

En el entorno de la autoavía, por la zona de Alamillos, pretende asegurar la sucesión de los grandes parques urbanos que vertebrarán las áreas consolidadas en el momento actual y las futuras en el marco del presente Plan.

### PU. 3.12.- Comisa de Poniente

Se trata de un área de protección que limita el área urbana de las grandes infraestructuras y sistemas generales de comunicación que se extiende desde Pajaretos hasta las canteras del Cortijo de San Bernabé.

### PU. 3.13.- Soto Rebolo.

Constituye la prolongación del Parque Suburbano Arroyo Pícaro dentro del área urbana, y tiene como objetivo fundamental atemperar la aproximación urbana hacia el Arroyo.

### PU. 3.14.- Rinconillo.

En la comisa del Rinconillo se establece una franja de espacios libres que conecta con el Parque del Palmones, y que permite el reconocimiento de la realidad topográfica del área.

### PU. 3.15.- Menacha.

Parque que se obtiene de la zona industrial de la Menacha para amiguar el contacto entre dicha zona industrial y las zonas residenciales colindantes, tanto existentes como proyectadas.

### PU. 3.16.- Ermita del Acebuchal.

Área libre pública asociada al entorno de la ermita existente en el sector del Acebuchal y que ocupa una de las zonas más altas de dicha área.

### PU.3.17.- Vaguada del Acebuchal.

Área libre pública formada por la Vaguada del área del Acebuchal en contacto con otras zonas libres colindantes.

### PU.3.18.- Acceso Sur.

Paseo lineal y ajardinado asociado al Acceso Sur.

### PU.3.19.- La Juliana.

Área libre que tiene como objetivo proteger el punto más elevado de este ámbito de la edificación.

### Jardines, plazas y trama verde superficial

Es el último grado taxonómico de los espacios libres y las zonas verdes de Algeciras. Tienen un carácter local y en la actualidad se encuentran muy degradada. La Villa Vieja cuenta con la concentración más importante, en tanto que la Villa Nueva no se estructura en torno a plazas o jardines debido a la transformación especulativa del suelo. El resto de la trama urbana está muy degradada o es inexistente como espacio público adecuado para el encuentro.

Por todo ello, el Plan considera necesario dotar a la ciudad en su conjunto de una estructura local de espacios públicos y jardines que sean capaz de articular la actividad urbana en una escala más doméstica.

# MEMORIA GENERAL

### 3.3.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos colectivos juegan un papel determinante en la vertebración de la ciudad ya que son piezas básicas del sistema de cohesión social, que pretenden paliar las desigualdades a modo de salario social indirecto. Pero los equipamientos colectivos juegan otro papel determinante en la construcción de la ciudad: representan el espacio común donde la colectividad se reconoce a sí misma, formando una red de espacios sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la misma.

En este sentido, una primera consideración a plantear es que nuestro sistema urbanístico define y garantiza niveles diferentes de calidad del entorno para los habitantes de cada una de las clases de suelo. Los mayores niveles corresponden a los ciudadanos que viven en suelos que en su día fueron urbanizables. Los residentes en suelos urbanos, por el contrario, pueden ver alterados y reducidos sistemáticamente tales estándares por puras decisiones de planificación urbanística. Esta particularidad de nuestro sistema urbanístico ha provocado que en muchos casos el planeamiento urbanístico sobredimensione el suelo urbano. En tal sentido es necesario señalar como la falta de estándares de calidad referidos a los equipamientos en especial del medio urbano está en la base del proceso de deterioro irreversible que sufren algunas zonas de nuestras ciudades.

Puesto que la libertad en la fijación de los estándares de calidad en suelo urbano ha llevado a situaciones indeseables, sería necesario analizar la conveniencia de establecer desde el Plan normativas básicas, evitando las continuas presiones a las que se ve sometido el planeamiento para rebajar tales estándares de forma que se consigan mayores aprovechamientos y los suelos urbanos.

Es necesario replantearse igualmente los estándares y reservas de dotaciones actualmente exigidos en función de las necesidades actuales de los ciudadanos y teniendo en cuenta que no todos los grupos y clases sociales demandan los mismos equipamientos, ni todas las morfologías urbanas o zonas con actividades no residenciales.

La concepción de los equipamientos como sistema articulado en la ciudad es menos obvia que en el caso de los espacios libres y zonas verdes. No obstante, sí puede hablarse en esos términos en relación con los tamaños, concentración relativa, niveles de equipamiento y patrón de localización en la ciudad de las múltiples piezas que componen el sistema.

La propuesta del sistema de equipamientos introduce una serie de cambios que alteran sustancialmente la actual estructura espacial de las dotaciones colectivas contribuyendo así a reforzar la estructura urbana propuesta por el Plan. La capacidad de transformación del sistema de equipamientos del conjunto de la ciudad se estructura en una doble dirección. De una lado, mediante grandes equipamientos de nivel metropolitano o de ciudad que vienen a sustituir y a complementar equipamientos obsoletos actuales y que operan sobre la estructura global de la ciudad y, de otro lado, mediante acciones de escala física reducida que operan más sobre la ordenación interna de cada una de las partes de la ciudad.

El objetivo central de la propuesta es consolidar una estructura de desarrollo polinuclear de las centralidades y reforzar el poder de atracción del centro principal. Consolidar o desarrollar centralidades intermedias o exteriores al centro principal y hacer realmente accesible este último, será una manera efectiva de asegurar el derecho a la ciudad. A su vez, la descentralización de equipamientos es un instrumento de consolidación de las centralidades que permite respaldar y darle continuidad a una unidad urbana con centralidades diversas. De la misma forma, en la medida que la

pluricentralidad sea la manifestación de identidades urbanas con contenidos diferenciados -distintos, que los hace únicos-, la ciudad será un soporte tanto más rico e inteligente para la vida ciudadana.

En cuanto a la localización de los equipamientos metropolitanos ésta deberá ordenarse y gestionarse en el ámbito de diferentes competencias sectoriales y territoriales. Sin embargo, al Plan le corresponde brindar el marco de referencia para la coronación en la localización de los equipamientos en la medida que tiene la posibilidad de aportar una visión global, y desarrollar acciones de gestión directa, regulación y coordinación con los diferentes actores potencialmente involucrados.

#### DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA

##### Equipamiento educativo

Las distintas categorías en la clasificación de los centros docentes deben tener un tratamiento estratégico diferenciado. Así pues, la LOGSE establece una enseñanza obligatoria y gratuita que requiere una adecuación de los centros a la exigencia normativa de la misma. El carácter de esta obligatoriedad es la extensividad o el acercamiento del centro educativo a la población. En este sentido cada zona urbana está vinculada a uno de estos centros de manera que existe un área asistencial cubierta.

La ciudad de Algeciras ya se ha analizado, concluyendo que está bien dotada de centros asistenciales, repartidos de manera uniforme por la ciudad. Por tanto, en el marco del presente Plan simplemente se debe incidir en el cumplimiento no sólo de los estándares urbanísticos, menos ambiciosos que las determinaciones cuantitativas de la LOGSE, para el desarrollo ordenado del suelo. No obstante, será necesario corregir algunos déficits puntuales donde se observa el crecimiento de la población espontánea como en el Rinconcillo o de suelos con planeamiento aprobado hace años pero cuyo desarrollo se gestiona en la actualidad, como San García.

Por otra parte, las enseñanzas superiores requieren otra estrategia que sea capaz de generar una actividad universitaria y de investigación estableciendo una estructura coherente asociada a la posibilidad del desarrollo de actividades complementarios. La situación de este "Campus Universitario", tendrá una importancia estratégica porque será el elemento articulador, al ser una actividad diversa del área donde se implanta. Este equipamiento en desarrollo precisa una superficie apta y capaz a la vez que bien comunicada, y por otra parte su ámbito es de trascendencia comarcal por lo que su situación idónea puede establecerse en las inmediaciones del acceso central.

Se dispone de una antigua fábrica abandonada de construcción firme y rigurosa, heredera de la mejor tradición industrial decimonónica cuya rehabilitación caracterizará y dinamizará una zona deprimida en la actualidad modificando sustancialmente la imagen de la zona. Además por su tamaño es capaz de asumir el desarrollo de la universidad algecireña de la primera década del siglo XXI. Por otra parte su proximidad al área de equipamiento de Alamillos Este y al Sistema General de Espacios Libres de Alamillos Oeste hace de la ubicación de este centro, como un lugar que reúne las condiciones idóneas para su instalación. El centro educativo debe completarse con la implantación de residencias estudiantiles de distinto orden, componiendo de esta manera la creación de un auténtico campus universitario campogibraltaense.



# MEMORIA GENERAL

## Equipamiento deportivo

La asignación de suelo deportivo en Algeciras se considera suficiente en el marco del presente Plan, estimando aceptable por otra parte su distribución. Con este principio podría considerarse solucionado el problema de la asistencia dotacional deportiva para la ciudad. Sin embargo, la gestión actual de esta importante superficie de suelo es muy deficiente por las limitaciones en su alcance y la linealidad de la actividad.

Ya se ha señalado como además del campo de fútbol de El Mirador existen otros catorce campos repartidos por las distintas barriadas. Este hecho no deja de ser insólito sobre todo porque el nivel de intensidad de suelo destinado a fútbol no está de acuerdo con la categoría alcanzada en la competición oficial. Esto quiere decir que la afición no es suficiente para necesitar tal número de instalaciones. Por ello es preciso invertir no el uso deportivo sino el destino de la especialidad, facilitando el ejercicio de una diversidad de deportes, logrando con ello una mayor penetración en la población que demanda un lugar adecuado para el ejercicio competitivo o aficionado.

En el presente Plan existen dos operaciones en desarrollo de carácter estructurante en el campo de los equipamientos deportivos. Por un lado, la implantación de las instalaciones deportivas de la Menacha, en el Norte de Algeciras, y por otro las instalaciones en la cabecera del acceso central próximas a la universidad.

Es deseable que el equilibrio estratégico, mediante la implantación de otro gran complejo deportivo en la zona sur de Algeciras, en San García Getares, aunque las condiciones topográficas, dificulten la ubicación de un equipamiento deportivo de carácter estructurante que este vinculado a un sistema general de parque, al igual que los otros dos. El resto de los equipamientos deportivos debe tener un carácter de tejido zonal, distribuidos, de fácil acceso, para el ejercicio de actividad deportiva.

## Equipamiento social y asistencial

Tras el análisis del estado actual cabe considerar que Algeciras está bien dotada en este capítulo por tratarse de un centro subregional lo que ha permitido establecer un modelo asistencial completo. No obstante, se observa que los problemas deriven no tanto de las instalaciones como de la accesibilidad de los centros. Por un lado, el hospital Punta Europa en San García, precisa de una mejora de las comunicaciones que en la actualidad se producen casi exclusivamente por el nudo del Saladillo y la Carretera de Getares; este hecho queda soslayado con el tendido de una red viaria alternativa jerarquizada, desarrollada en el capítulo correspondiente. Por otro lado, la deseada descentralización de los ambulatorios como centros de asistencia inmediata evitará la saturación actual de los mismos.

No cabe duda que el desarrollo urbano y su extensión hacia el oeste debe ofrecer el suelo necesario para la instalación de los mismos sirviendo así mismo para cubrir algún déficit en la red existente.

La atención espiritual merece una atención concreta en función de los fines, cubiertos por la organización parroquial de la Iglesia Católica, que en principio se considera suficiente para la asentamiento actual. El cumplimiento de los estándares urbanísticos es suficiente para cubrir las necesidades de orden religioso sobradamente.

Por otro lado la atención a la tercera edad queda cubierta con la construcción del Asilo de San García. También existen centros de acogida a desamparados, gestionados tanto por congregaciones religiosas como por instituciones públicas de manera que se entiende que el destino de suelo a este uso queda cubierto. En cualquier caso las necesidades para este tipo de

instalación son escasas y a medida que sea necesaria su incorporación es posible gestionar su ubicación en aquellos solares compatibles con el adecentamiento general.

Por último, y unido al establecimiento de la red de espacios públicos, se debe prever la compatibilidad de la instalación reducida para la interpretación y acogida al espacio natural.

## Equipamiento cultural

La oferta cultural de Algeciras es reducida por lo que las instalaciones donde se desarrollan estas actividades son escasas. Se puede considerar propiamente equipamiento cultural la instalación del Teatro Florida y las bibliotecas, así como el pequeño edificio destinado a museo histórico Municipal. No tienen la consideración de equipamiento cultural las salas comerciales de proyección en el marco del presente Plan por estar más unidas a actividades comerciales que culturales.

Es claro que un centro subregional como Algeciras con un ámbito poblacional de 200.000 habitantes ofrece una pobre oferta cultural a la que asiste una minoría, la estrategia para hacer la cultura pragnante debe aparecer desde las propias bases, posibilitando el acceso a los centros culturales desde el propio barrio que origine un cambio de orientación en la educación generacional. Por otra parte, el establecimiento definitivo de un Palacio de Congresos y Exposiciones debe considerarse, no solo, desde el aspecto cultural como instalación que da acogida a los acontecimientos de carácter eventual que se producen con mayor intensidad en la Bahía de Algeciras, sino como elemento articulador y ordenador del área de implantación, pues las necesidades infraestructurales de este centro demandan una gran superficie de suelo, oportuna para la consolidación de algún área deprimida. Por otro lado, las exigencias de accesibilidad y comunicación limitan las posibilidades de su ubicación. En este Plan se propone la alternativa de el Llano Amarillo, lugar en que se viene desarrollando este tipo de actividades eventual, sin colisión con la actividad diaria.

### Proyecto de Palacio de Congresos



# MEMORIA GENERAL

## 3.3.4 EL NUEVO SISTEMA VÍA PECUARIO

La importancia de las afecciones que se han producido hasta la actualidad ha supuesto la descomposición y la total pérdida de funcionalidad de la red de Vías Pecuarías de Algeciras. Esta situación, junto con las previsiones del Nuevo Plan, obliga a considerar la dotación de alternativas a los tramos que se van a ver afectados por el nuevo planeamiento como una oportunidad para reconstruir el sistema. Es por ello que la Propuesta de Alternativas de Trazado se diseña y planifica no desde la perspectiva de dar una respuesta puntual y fragmentaria a los segmentos de este Dominio Público afectados por el nuevo planeamiento, sino sobre la base de propiciar la consistencia, la continuidad y la coherencia del sistema. Sirva esta primera referencia a los criterios con que se han formulado las alternativas como un claro reflejo de la relevancia, que a estos efectos, se ha dado a la funciones a las que sirve.

Por último, atendiendo a lo indicado en la Declaración Previa emitida por la DPCMA pero sobre todo en virtud del compromiso municipal con este valioso patrimonio clave para la conservación de la naturaleza y para el uso público del territorio, se hace un sustancial esfuerzo a la hora de plantear trazados alternativos que alcanzan los 492.028 m<sup>2</sup> de superficie, frente a los 171.767 m<sup>2</sup> realmente afectados por el nuevo PGM. La nueva red con 1.174.993 m<sup>2</sup>, además de tener las características antes reseñadas de consistencia, continuidad y coherencia y poder satisfacer los usos previstos en el reglamento, es un 50% más amplia que la que resultaría de aplicar las desafecciones contempladas en la normativa, que alcanzaría los 805.226 m<sup>2</sup>.

Más que en términos cuantitativos, el alcance del nuevo Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable de Espacial Protección de Vías Pecuarías se debe apreciar considerando que buena parte de este atraviesa los espacios más valiosos en términos ambientales y paisajísticos del municipio y mejor conservados ( las nuevas alternativas han supuesto una clara mejoría en este aspecto), que su función como corredor ecológico para el mantenimiento de la biodiversidad y el intercambio genético de las especies se ve acrecentada al conectar hábitats muy diferentes (Litoral - sierras; colinas-cauces de ríos y arroyos) y de tamaño desigual, que recuperan el, antes perdido, potencial uso ganadero, y que sin lugar a dudas está muy cualificado para potenciar el uso público turístico-recreativo del territorio.

### TRAMOS AFECTADOS POR EL NUEVO PLAN.

A continuación se identifican los tramos que se ven afectados por el Nuevo Plan, ya sea por que se clasifican como suelo urbano o urbanizable o porque sobre ellos se implanta algún Sistema General Viario. También, se señalan aquellos tramos que no se ven afectados por la Revisión del PGM pero que quedan aislados, consecuencia tanto de la desafección derivada de la aplicación de la Disposición Adicional Primera del RVP 155/98 o a raíz de los cortes sufridos por la superposición de infraestructuras, y que también recibirán su correspondiente alternativas con el objeto de componer el nuevo Sistema Vía Pecuario de Algeciras.

### RELACIÓN DE AFECCIONES

#### TABLAS PGM

- 3º VEREDA DE LA CUESTA O MARCHENILLA: No se ve afectada.
- 7º VEREDA DE LOS ALMENDARACHES: No se ve afectada.
- 9º COLADA DE LA CABA: No se ve afectada.

TABLA RESUMEN AFECCIONES INDUCIDAS POR EL NUEVO PGM			
	TIPO DE AFECCIÓN	NÚMERO DE TRAMOS	ÁREA AFECTADA (LONGITUD)
<b>1º CAÑADA REAL DE PELAYO</b>	Clasificado	3	875 65625
	Infraestruc.	1	150 11250
<b>2º CORDEL DE LA REJANOSA</b>	Asilado	7	2156 161700
	Infraestruc.	1	1950 73125
<b>3º VEREDA DE MARCHENILLA</b>	Asilado		
	Clasificado		
<b>4º VEREDA DE LOS PALOS</b>	Infraestruc.		
	Asilado		
<b>5º VEREDA DE FUENTE SANTA</b>	Clasificado	1	189 3780
	Infraestruc.		
<b>6º VEREDA DE LA JULIANA</b>	Asilado		
	Clasificado		
<b>7º V. DE LOS ALMENDARACHES</b>	Infraestruc.	1	100 2000
	Asilado		
<b>8º COLADA DE LA TORRE</b>	Clasificado	1	388 8105
	Infraestruc.		
<b>9º COLADA DE LA CABA</b>	Asilado		
	Clasificado		
<b>10º CORDEL DE LOS BARRIOS</b>	Infraestruc.	1	225 2256
	Asilado	1	44 441
<b>TOTAL CLASIFICADO</b>	Clasificado	6	1677 79767
	Infraestruc.	4	2350 92000
<b>TOTAL AFECCIONES</b>		<b>10</b>	<b>4027 171767</b>
<b>TOTAL AISLADOS</b>		<b>10</b>	<b>2550 175305</b>
<b>TOTAL</b>		<b>20</b>	<b>6577 347071</b>

El número de tramos afectados por el nuevo plan, diez, a los que se suman otros diez tramos que por quedar aislados del resto de la red se opta por darles una alternativa, no resulta un buen indicador de la envergadura de la afección derivada de la Revisión del PG de Algeciras. Esto es así por que como muestra la distribución de la longitud y superficie de los tramos afectados el Nuevo Plan concentra su acción sobre dos Vías Pecuarías, a saber: la Cañada Real de Pelayo y el Cordel de la Rejanosa que representan 311.700 m<sup>2</sup>, el 89,8% del total del área afectada.

En este caso tres vías pecuarías no reciben ningún tipo de afección: la Vereda de Marchenilla, la Vereda de los Almendaraches y la Colada de la Caba.

En conjunto, los tramos afectados tienen una longitud de 6.577 m. (4.027 m. si se restan los tramos que quedan aislados) y una superficie de 347.071 m<sup>2</sup> (171.767 m<sup>2</sup> sin los tramos aislados). La superficie afectada por clasificación de suelo urbano o urbanizable, 79.767 m<sup>2</sup> y 23% del total, es algo inferior a la afectada por infraestructuras con 92.000 m<sup>2</sup> y 27 % del total.

La mayoría de estos tramos se localizan nuevamente en la periferia del núcleo de Algeciras, en el núcleo de Pelayo y en el espacio comprendido entre ambos núcleos.

# MEMORIA GENERAL

## El Nuevo Sistema Vía Pecuario de Algeciras

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE
- PARQUE NATURAL
  
- DESCANSADEROS
- DESCANSADERO EXISTENTE
  
- VEREDAS
- VEREDA DE MARCHELLA (NO AFECTADA)
- VEREDA DE FUENTE SANTA (NO AFECTADA)
- VEREDA DE LOS PALOS (NO AFECTADA)
- VEREDA DE LOS PALOS (EXPROPIACIÓN)
- VEREDA DEL PICARO (NO AFECTADA)
- VEREDA DEL PICARO (EXPROPIACIÓN)
- VEREDA DEL PICARO (CESIÓN POR CONVENIO)
  
- COLADAS
- COLADA REAL DE PELAYO (NO AFECTADA)
- COLADA REAL DE PELAYO (PROPIEDAD MUNICIPAL)
- COLADA REAL DE PELAYO (EXPROPIACIÓN)
- COLADA REAL DE PELAYO (CESIÓN POR CONVENIO)
- COLADA DE LA TORRE (NO AFECTADA)
- COLADA DE LA CABA (NO AFECTADA)
  
- CORDELES
- CORDEL DE LA REJANOSA (NO AFECTADA)
- CORDEL DE LA REJANOSA (EXPROPIACIÓN)



# MEMORIA GENERAL

La Cañada Real de Pelayo con 65.625 m2 tocados por clasificación de suelo urbano o urbanizable es, con diferencia, la vía pecuaria más afectada por este tipo de afección, 82,3% del área de los tramos con afección por clasificación de suelo. Los tramos 1º con 27.000 y 6º con 27.375 son los que acaparan una mayor superficie afectada por clasificación de suelo.

Nuevamente, el tramo 4º del Cordel de La Rejanosa concentra la mayoría de las afecciones producidas por las infraestructuras, en este caso 73.125, el 79,5% de la superficie con este tipo de afecciones y el 21,1% del área total a dar alternativas. La nueva circunvalación es la causante de dicha afección.

## PROPUESTAS DE ALTERNATIVAS DE TRAZADO DE LOS TRAMOS AFECTADOS POR EL NUEVO PLANEAMIENTO Y NUEVO SISTEMA VÍA PECUARIO DE ALGECIRAS.

Las alternativas de Trazado Propuestas son las siguientes:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE VÍAS PECUARIAS EN SNUEP						
	TIPO DE ADQUISICIÓN	TRAMOS	LONG.	ÁREA AFEC. T.	% POR T. ADQUI.	% SOBRE TOTAL
<b>1º CAÑADA REAL DE PELAYO</b>	Cesión Municipal	1	1600	64000	100,0	5,4
	Cesión Convenio	2	3030	121200	81,8	10,3
	Expropiación	3	4245	169800	60,7	14,5
	No Modif.	4	3243	243225	35,6	20,7
<b>2º CORDEL DE LA REJANOSA</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	1950	73320	26,2	6,2
<b>3º VEREDA DE MARCHENILLA</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	1761	68093	9,7	5,6
<b>4º VEREDA DE LOS PALOS</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	5558	111160	16,3	9,5
<b>5º VEREDA DE FUENTE SANTA</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	189	3948	1,4	0,3
<b>6º VEREDA DE LA JULIANA</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	3	1804	37686	5,5	3,2
<b>7º V. DE LOS ALMENDARACHES</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	6556	131120	19,2	11,2
<b>8º COLADA DE LA TORRE</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	4302	43140	6,3	3,7
<b>9º COLADA DE LA CABA</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	4302	43140	6,3	3,7
<b>10º CORDEL DE LOS BARRIOS</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	200	7400	1,1	0,6
<b>11º VEREDA DEL PÍCARO</b>	Cesión Municipal Cesión Convenio					
	Expropiación	1	2250	27000	18,2	2,3
<b>TOTAL CESIÓN MUNICIPAL</b>		1	1600	64000	100	5,4
<b>TOTAL CESIÓN POR CONVENIO</b>		3	5280	148200	100	12,6
<b>TOTAL EXPROPIACIÓN</b>		6	9114	279828	100	23,8
<b>TOTAL ALTERNATIVAS</b>		10	15994	492028		41,9
<b>TOTAL TRAMOS NO MODIFICADOS</b>		13	27726	682965	100	58,1
<b>TOTAL</b>		23	43720	1174993		100

Las importantes afecciones de la red de Vías Pecuarias de Algeciras, además de fundamentar el que se puedan comenzar los trámites de desafección de gran parte de la misma, han supuesto un total desmembramiento del sistema. La fragmentación y pérdida de continuidad que presenta la red en la actualidad, lo que imposibilita que cumpla la función que la normativa y la sociedad esperan de ella, obliga a que desde el Nuevo Plan se formulen las alternativas a los tramos afectados buscando regenerar y restituir el sistema, de manera que pueda ser soporte de los usos tradicionales de trashumancia del ganado, a pesar de la escasez de la cabaña ganadera local, y de los nuevos usos compatibles asociados al disfrute de la naturaleza.

Como se puede apreciar en la descripción hecha en el primer punto, la Cañada Real de Pelayo es la espina dorsal de dicho sistema, pues atraviesa todo el término, formado un gran arco a los pies de las Sierra, y de la misma arrancan las demás vías existentes en Algeciras. Es por ello que no se puede reconstruir un sistema coherente, continuo y mínimamente funcional sin restituir la continuidad lineal de esta vía.

Sin embargo, en el segundo apartado se ha visto que es, precisamente, la Cañada Real de Pelayo la vía pecuaria que ha sido objeto de mayores afecciones. Entre el principio del núcleo de Pelayo y la zona de la Huerta las Pilas, al oeste de la ciudad de Algeciras, de los 9 Km., aproximadamente, de cañada no suman más de 2 Km. los segmentos de la misma que quedan sin afectar por infraestructuras o por la clasificación del suelo en vigor, casi todos ellos situados entre el propio núcleo de Pelayo y la prolongación SO de la ciudad de Algeciras, a la altura de las Herrizas-los Guijos.

Se diferencian dos grandes trozos de la Cañada Real según la naturaleza de las afecciones y el efecto que están han causado sobre la misma. El primer segmento es el comprendido entre el límite municipal con Tarifa y la zona de las Herrizas-los Guijos. Aquí la mayor afección la representa la ocupación de la vía por los edificios en la pedanía de Pelayo. Dejada atrás esta población las afecciones se circunscriben a las ocasionadas por la carretera N-340 cuyo trazado cruza y se superpone en varias ocasiones sobre la vía pecuaria.

El segundo segmento, el central de la Cañada Real de Pelayo, ha dejado de estar consagrado al tránsito ganadero para servir de soporte físico a la construcción espontánea de la ciudad. En realidad este dominio público ha corrido la misma suerte que todas las demás vías pecuarias localizadas en un radio de tres kilómetros a contar desde el casco histórico, esto es, la ocupación ilegal por edificios y viviendas, la consolidación y la clasificación posterior como suelo urbano o urbanizable. Una excepción son los tramos ubicados al NO de la ciudad, más allá de la línea del ferrocarril, en razón del efecto barrera del trazado ferroviario.

La desconexión de unos tramos libres de la cañada con otros, la escasa longitud de los mismos con respecto al recorrido total de la vía pecuaria, la inexistencia de espacio entre la misma y la ciudad, el propio crecimiento de la ciudad hacia el oeste induce a buscar una solución completa a esta vía más allá de los nuevos límites urbanos.

Se propone pues una modificación del trazado de esta vía pecuaria que permita recobrar la continuidad del antiguo y algunas de sus características territoriales como son: su disposición entre las sierras y las colinas, la circunvalación de la ciudad de Algeciras, que se hace ahora extensible al núcleo de Pelayo, la conexión exterior con Tarifa y Los Barrios y la vertebración del sistema al actuar como eje en el que engarzan el resto de las vías pecuarias del término. La enorme diferencia entre la longitud de los tramos libres y su recorrido total -aproximadamente de 2,5 frente a 12Km.- imposibilita que con las alternativas de trazado de los tramos afectados por el Nuevo Plan se consiga el itinerario paralelo en su totalidad y se mantenga la anchura de la Cañada.

## MEMORIA GENERAL

La opción que se propone se basa, pues, en propiciar la consecución de los objetivos antes expuestos y en mantener su significado territorial primitivo en detrimento de una reducción moderada de la anchura de la cañada. Se ha entendido que los nuevos usos, compatibles y complementarios, a los que ha de servir no se verán mermados por un estrechamiento moderado y si compensados por recobrar su continuidad y su lógica territorial. Se ha realizado un esfuerzo adicional al multiplicar por más de cuatro la superficie de los tramos alternativos respecto a la de los tramos realmente afectados (355.000 m<sup>2</sup> de los tramos alternativos de la cañada + 50.000 m<sup>2</sup> de la Vereda del Pícaro frente a los 76.875 realmente afectados) y al casi doblar la extensión de aquellos a la suma total de tramos afectados y tramos aislados pero no afectados de la Cañada (238.577 m<sup>2</sup> si se suman los aislados pero no afectados).

El nuevo trazado de la Cañada Real de Pelayo penetra desde el término de Tarifa por el puerto de El Bujeo y continúa paralelo a la CN-340 hasta superar el Albergue Juvenil. A partir de aquí se separa de su antiguo recorrido y comienza el trazado alternativo ascendiendo por un camino que surge a la izquierda y que es prolongación de la Vereda de los Palos hasta alcanzar el camino forestal que se dirige a Las Corzas. Al encontrarse con dicho camino toma su dirección y tras unos 100 metros lo abandona y siguiendo el piedemonte serrano conecta con la nueva Vereda del Pícaro. Siguiendo el camino existente en el Cerro del Rayo entra en el valle del río de La Miel por el puerto existente entre dicho cerro y la Sierra del Algarrobo. Superado el río de La Miel la cañada gira hacia el NE, se encuentra con el Cordel de la Rejanosa y cruza la nueva autovía de circunvalación de Algeciras. Continúa un pequeño tramo por el límite sur de la finca la Rejanosa hasta que girando hacia NO penetra en la finca, vuelve a girar hacia el NO y engancha a la altura del Puerto del Piojo con el tramo 16 del antiguo trazado de la cañada. La longitud de la Cañada es de 12.100 m aproximadamente y su anchura de 40 m.

El tramo 4 de la Vereda de Los palos recibe una alternativa exterior a los terrenos clasificados por el nuevo PGMO pero ya afectados por usos residenciales que mantiene la longitud y la anchura del tramo original, 189 m y 20,89 m respectivamente.

La nueva vereda del Pícaro, de 12 m de anchura y una longitud de 4,98 Km., parte de la Cañada Real de Pelayo en su contacto a la altura del Cerro del Rayo. Baja paralela al curso del Pícaro pasando junto a la antigua cantera de Los Guijos y tras atravesar la CN-340, poco antes de la nueva rotonda, conecta con el antiguo tramo 10 de la Cañada Real de Pelayo. Poco después se separa de esta y se dirige hacia el Río Marchenilla. Cruza su cauce y termina al alcanzar la colada de la torre a poco metros de la desembocadura del Pícaro-Marchenilla.

El último trazado propuesto consiste en una alternativa a la afección que la nueva autovía de circunvalación de Algeciras provocará sobre el tramo 4º del Cordel de la Rejanosa. En este caso, y dado que gran parte de este tramo ya estaba afectado por la antigua carretera Algeciras-Los Barrios y que la autovía va a dejar segmentos a ambos lados de la misma, se propone una alternativa, de 37,6 m. de ancha paralela a la autovía entre el tramo 3º del Cordel de la Rejanosa y la Colada de la Caba.

Con estas alternativas de trazado, que suman 15.994 m de longitud y un área de 492.028 m<sup>2</sup>, y con los tramos que se mantienen de la antigua red de vías pecuarias, que ascienden 27.726 m de largo y 682.965 m<sup>2</sup> de extensos, se construye un Sistema General de Vías Pecuarias en el término de Algeciras que reúne muchas de las características del antiguo, e incluso se mejoran como veremos más adelante, y que se habían perdido en el último medio siglo.

En primer lugar, se ha conseguido reconstruir el eje del sistema constituido por la Cañada Real de Pelayo. Este eje, además, circunvala los núcleos de población principales por zonas que difícilmente se verán implicadas en la expansión futura de la ciudad con lo que se garantiza la permanencia en el tiempo del trazado. Por otro lado, este eje conecta con la red de vías pecuarias situadas en el exterior del término municipal.

En este orden de cosas, con el nuevo sistema se han construido una serie de anillos que constituyen itinerarios alternativos y que recorren las áreas más valiosas desde el punto de vista ambiental y paisajístico del término municipal, como son las Sierras y Piedemontes, en parte integradas en el Parque Natural, y los Cerros del Estrecho, actualmente con el PORN en elaboración. Uno de dichos anillos se ha podido realizar a partir de la conformación de una nueva vía Pecuaria, "Vereda del Pícaro" que supone una mejora del sistema vía pecuario preexistentes pues conecta la Colada de la Torre con la Vereda del Marchenilla y con la Cañada Real de Pelayo, y permite un nuevo enlace entre la costa, particularmente un espacio de interés ambiental como es la desembocadura del Pícaro-Marchenilla, y las Sierras.



# MEMORIA GENERAL

### 3.3.5. LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

Las redes de infraestructura básica constituyen el entramado que, a nivel territorial, funcionan de soporte de las diversas actividades existentes o proyectadas, y constituyen estructuras y sistemas de tal importancia que condicionan y, muchas veces, definen la naturaleza de las intervenciones que se planean sobre el territorio. En tal sentido, es trascendental prever el alcance que han de tener estas redes en el horizonte del desarrollo del Plan.

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua potable a la ciudad, se realiza con caudales captados de manantiales propios y los suministrados por Confederación Hidrográfica del Sur. Estos últimos llegan por gravedad al depósito existente en La Bajadilla, y mediante la estación elevadora de la Perlita hasta el depósito de Alamillos Cota 100 y Alamillos Cota 80. Los caudales de manantiales propios, captados en El Bujeo, Capitán y Río de la Miel se concentran en los depósitos de Alamillos Cota 100, San Bernabé y Alamillos Cota 80 respectivamente.

La capacidad de abastecimiento en todos sus macro elementos: recurso, aducción y tratamiento, resulta adecuada y suficiente dada las características de la ciudad y las decisiones adoptadas por el Plan. No obstante, son necesaria una serie de actuaciones que garanticen un mejor reparto y distribución, que pasamos a describir por zonas.

**ZONA Nº 1.-** Delimitada por Variabte Intermedia, Carretera al Cobre, Cañada de los Tomates y Camino al Deposito Alamillos.

Viviendas: 3.000  
Habitantes servidos: 9.000 aprox.  
Consumo diario estimado: 3.700 m3

Suministro desde el depósito Cota 100, ubicado en las proximidades de la zona.  
Modificación de las tuberías existentes en la Finca de Los Alamillos, adaptándose a los viales a construir.  
Ante el aumento de la demanda desde este depósito se hace necesario su ampliación en 3.700 m3.

**ZONA Nº 2.-** Delimitada por Carretera de los Yanquis y encauzamiento del Saladillo, englobando los Sectores Bozino y Soto-Rebolo.

Viviendas: 1.500  
Habitantes servidos: 4.500 aprox.  
Consumo diario estimado: 1.845 m3

· Zona A, ubicada por debajo de la cota 60:  
- 1.000 viviendas.  
- Consumo diario estimado: 1.200 m3

El suministro a dicha se realizará desde el depósito Cota 80, por lo que se deberá proceder a la ampliación de éste en 1.200 m3. También es necesario la ejecución de una tubería de abastecimiento a la zona desde dicho depósito. Tubería de fundición de DN 250, sobre una distancia de 2.300 metros lineales.

· Zona B, ubicada por encima de la cota 60:  
- 500 viviendas.  
- Consumo diario estimado: 615 m3.

El suministro a esta zona se realizará desde la red de distribución del depósito Cota 100, por lo que hay que prever un aumento de su capacidad de almacenamiento en 615 m3. Además se hace necesario asegurar el suministro a la zona mediante la conexión de la tubería procedente de Cortijo Real con la Ctra de Los Yankees ( 800 m. de FD de 200 mm de diámetro).

**ZONA Nº 3.-** Sur del arroyo del Pícaro.

Viviendas: 1.000  
Habitantes servidos: 3.000 aprox.  
Consumo diario estimado: 1.200 m3

El abastecimiento a dicha zona se realizará a partir de la red de distribución del depósito Cota 80, debiéndose ampliar la capacidad de almacenamiento de éste en 1.200 m3.

**ZONA Nº 4.-** Incluida en Sector Getares.

Viviendas: 450  
Habitantes servidos: 1.350 aprox.  
Consumo diario estimado: 550 m3.

El abastecimiento a dicha zona se realizará a partir de la red de distribución del depósito Cota 80, debiéndose ampliar la capacidad de almacenamiento de éste en 550 m3.

**ZONA Nº 5.-** Arroyo de la Miel.

Viviendas: 2.000  
Habitantes servidos: 6.000 aprox.  
Consumo diario estimado: 2.500 m3

El suministro a la zona queda garantizado desde la red de distribución del depósito de La Bajadilla, pero se hace necesario la ampliación de ésta mediante tubería de fundición de DN 300 en una longitud de 300 metros lineales.

**ZONA Nº 6.-** Sector Alamillos.

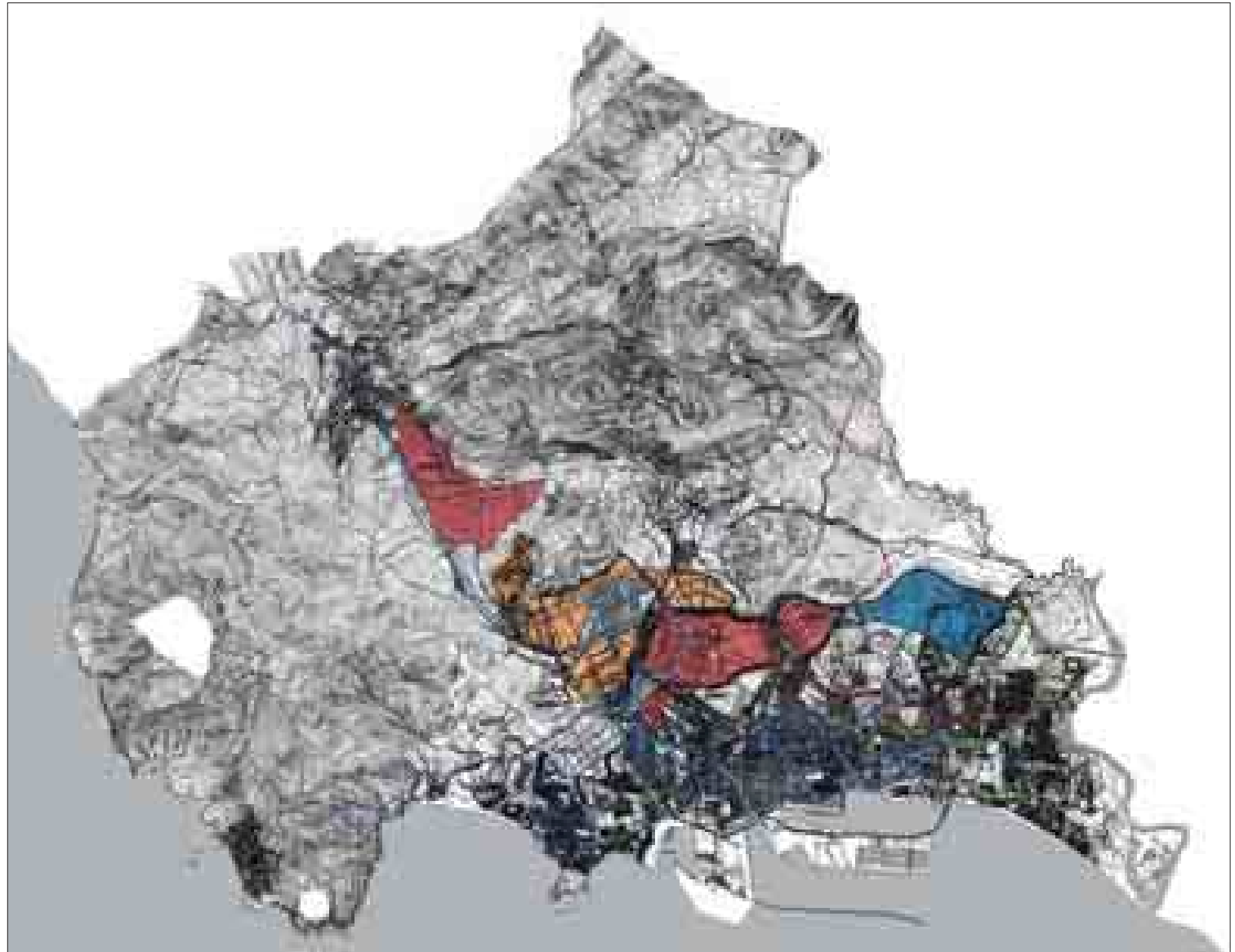
Viviendas: 300  
Habitantes servidos: 900 aprox.  
Consumo diario estimado: 370 m3

El abastecimiento a dicha zona se realizará a partir del depósito Cota 100, debiéndose ampliar la capacidad de almacenamiento de éste en 370 m3. Por otro lado se mallará el sistema de distribución con las zonas de Avda. Agua Marina (Fundición dúctil de 200 mm de diámetro) y de C/ Andalucía (Fundición dúctil de 300 mm de diámetro)

# MEMORIA GENERAL

## Infraestructura. Abastecimiento

-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMER CUATRIENIO
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SEGUNDO CUATRIENIO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  REDES PROCEDENTES DE EMBALSES
-  REDES GENERALES
-  RED A INSTALAR
-  BOMBEO
-  DEPOSITO
-  AMPLIACION PREVISTA DE BOMBEO
-  AMPLIACION PREVISTA DE DEPOSITO
-  DEPOSITO A CONSTRUIR
-  BOMBEO A CONSTRUIR



## MEMORIA GENERAL

### ZONA Nº 8.- Suelo Municipal de Pajarete.

Viviendas: 600  
Habitantes servidos: 1.800 aprox.  
Consumo diario estimado: 740 m3.

El abastecimiento a la zona se realizará desde las infraestructuras ya aprobadas para la 1ª fase de Pajarete (Depósito de Pajarete de 3.500 m3 de capacidad y tubería de conexión de fundición dúctil entre dicho depósito y el de San Bernabé), por lo que las actuaciones para cubrir la demanda que supone esta zona serán las de ampliación en 740 m3 del depósito y el abastecimiento mediante una tubería de fundición de DN 200 en una distancia de 1.000 metros lineales.

### ZONA Nº 9.- Adyacente a acceso nuevo cementerio.

Viviendas: 120  
Habitantes servidos: 360 aprox.  
Consumo diario estimado: 150 m3

El suministro de agua a la zona se realizará desde la red existente en San Bernabé.

### ZONA Nº 10.- Polígono Acebuchal Bajo, y ZONAS Nº 11 Y 12.- Incluidas en Sector Acebuchal- Rinconcillo .

· Polígono Acebuchal Bajo  
Viviendas: 1.300  
Habitantes servidos: 3.900 aprox.  
Consumo diario estimado: 1.600 m3  
· Sector Acebuchal - Rinconcillo  
Viviendas: 1.000  
Habitantes servidos: 3.000 aprox.  
Consumo diario estimado: 1.230 m3

El abastecimiento de agua a la zonas del Acebuchal Bajo y Rinconcillo, se realizará a partir de la red de La Bajadilla, mediante la instalación de 4.000 m de tubería de fundición de DN 400, repartiendo desde esta a cada una de las ZONAS: 10, 11 y 12. Por otro lado, se hace necesario mallar la red de distribución mediante 2.600 m de FD de 200 mm de diámetro, a través de la Avda. de Italia, Ctra. de La Concha al Rinconcillo, Avda. de la Diputación y Ctra. de la Menacha.

### ZONA Nº 13.- Delimitada por Carrtera Vieja a los Barrios y calle Huerta de las Pilas.

Viviendas: 300  
Habitantes servidos: 900 aprox.  
Consumo diario estimado: 350 m3

Se prevé el suministro a dicha zona a través de una tubería de fundición de DN 150 desde depósito de San Bernabé y sobre una longitud de 950 metros lineales.

### ZONA Nº 14.- Los Cuarteles.

Viviendas: 300  
Habitantes servidos: 900  
Consumo diario estimado: 370 m3

El abastecimiento a esta zona se realizará a partir de las redes existentes.

### ZONA Nº 15.- Sector San Bernabé 2.

Viviendas: 120  
Habitantes servidos: 360  
Consumo diario estimado: 150 m3  
El abastecimiento a dicha zona se realizará mediante 350 m de tubería de fundición de 150 mm de diámetro, desde la red de San Bernabé.

### ZONA Nº 16.- Huerta del Carmen.

Viviendas: 120  
Habitantes servidos: 360  
Consumo diario estimado: 150 m3

El abastecimiento a esta zona se realizará a partir de las redes existentes.

### ZONA Nº 17.- La Menacha.

Polígono industrial.  
Consumo diario estimado: 2.500 m3

El suministro de agua al Polígono Industrial se realizará a partir del Depósito de San Bernabé, mediante la instalación de 1.850 m de tubería de fundición dúctil de 200 mm de diámetro, desde la que se conectará la nueva red de la urbanización anexa. Todo ello conlleva el aumento de la capacidad de distribución del depósito de san Bernabé en 2.500 m3.

Por otro lado, se mallará el sistema de distribución, mediante conexión a la tubería de fundición de 400 mm de diámetro procedente de La Bajadilla y que abastecerá a las ZONAS 10, 11 y 12.; para lo que se hace necesario la instalación de 500 metros de tubería de fundición de DN 200.

### ZONA Nº 18.- El Algarrobo.

Campo de Golf  
Viviendas: 1.000  
Habitantes servidos: 3.000  
Consumo diario estimado: 3.600 m3 + 1.200 m3

El abastecimiento a esta zona se realizará a partir de la red de aducción, de fundición dúctil de 400 mm de diámetro, procedente de los manantiales de El Bujeo. Además para asegurar el suministro de agua en épocas de sequía, se hace necesario una segunda toma



# MEMORIA GENERAL

desde la red de distribución del depósito Cota 100, para lo cuál se deberá prever un aljibe y grupo de presión. Por lo tanto, se deberá ampliar la red de distribución de agua en 500 metros de tubería de fundición de 300 mm de diámetro, así como 4.800 m<sup>3</sup> en la capacidad del depósito Cota 100 para cubrir el aumento de la demanda.

## ZONA Nº 19.- Cortijo de San Bernabé.

El abastecimiento a esta zona se realizará a partir del Depósito de San Bernabé, para lo que será necesario la ampliación del mismo en función del diseño final que prevea el Programa de Actuación Urbanística. Igualmente será necesaria la instalación de 800 metros de tubería de fundición dúctil de diámetro suficiente desde éste a la urbanización.

## ZONA Nº 20.- Pelayo.

Esta zona se abastece de los manantiales del Bujeo. Es necesario mejorar la red interior de la barriada. Para garantizar el abastecimiento en épocas muy secas, sería necesario prolongar la conducción prevista para el Algarrobo desde el depósito de cota 100.

### Estaciones de Bombeo

- Bombeo de "La Perлита"

Debido a las actuaciones que van a llevarse a cabo en las zonas 1, 2, y 18 la demanda de agua que ello supone, se hace necesario el aumento de la capacidad de bombeo (aprox. 250 Kw) desde "La Perлита" al depósito Cota 100.

- Bombeo de "Rosario"

De igual forma ocurre con el bombeo de Rosario (ampliación de aproximadamente 100 Kw) hacia del depósito de San Bernabé, ya que éste ve ampliada su demanda de agua por las zonas 8, 9, 13, 15, 17 y 19.

## SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En la actualidad, se está desarrollando el Plan Director de de Saneamiento integral de la ciudad, de acuerdo con los estudios de Emalgesa, empresa mixta que gestiona los servicios de agua potable y saneamiento. Según las determinaciones del Plan, se pretende construir una única depuradora situada en la zona de Isla Verde. Para ello está previsto la construcción de nuevas estaciones de bombeo, adaptación de estaciones existentes y red de colectores que lleven las aguas negras a la futura depuradora. Ya se ha ejecutado el primer tramo del colector, desde Getares hasta el Saladillo, construyendo un bombeo en la zona norte de la playa de Getares y adaptando los de San García. De la misma forma está previsto adaptar las estaciones depuradoras existentes a bombeos y acondicionar los actuales.

En el presente Plan General Municipal de Ordenación, se incluye plano de la red principal de saneamiento, así como el diseño del crecimiento de esta red, de acuerdo con las previsiones de crecimiento del Plan en cada zona de la ciudad. Se incluyen los caudales de cálculo y diámetros de las redes de cada zona, así como la cuenca a la que debe verter en función de las redes existentes o futuras proyectadas. Los cálculos de los diámetros se entenderán para toda la zona, como si toda la evacuación se realizara por un solo punto. Por lo tanto, si la evacuación se realizara por varios puntos, la suma de las secciones de todos los colectores deberá ser igual o mayor que la indicada en esta Memoria de Ordenación.

No tanto como sistema espacial, pero sí como sistema integrado de abastecimiento-saneamiento-depuración, se ha de considerar la eventual utilidad de de las aguas y fangos obtenidos en el proceso de depuración. De un lado será posible utilizar para riego las aguas depuradas mediante bombeo y red autónoma o para infiltrarlas en el acuífero, y de otro lado, pueden utilizarse los fangos que se producirán en el proceso de depuración para la regeneración de suelos de cara a su utilización agrícola y forestal.

## ZONA Nº 1.- Delimitada por Variante Intermedia, Carretera al Cobre, Cañada de los Tomates y Camino al Deposito Alamillos.

En esta zona, según el P.G.M.O., se podrán construir unas 3000 viviendas. Las cuencas a las que pueden verter son las denominadas como Arroyo del Saladillo, a través del colector existente en la Carretera del Cobre, cauce del Río de La Miel, incluyendo la aportación que se pueda captar del Arroyo del Tiro en el tramo incluido en esta zona. La proporción de viviendas que vierten a una zona y a otra es de aproximadamente 1/3 para la primera cuenca citada y 2/3 para la segunda. Para el cálculo vamos a considerar redes separativas, por lo que dividiremos entre Aguas Residuales y Aguas Pluviales.

### Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de: 2.625 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 225 m<sup>3</sup>/hora

Por lo tanto, según la proporción de viviendas de cada zona tenemos:

- Arroyo del Saladillo:

El caudal en punta que reciba esta cuenca de esa zona será: 75 m<sup>3</sup>/hora.

## MEMORIA GENERAL

Con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm., con una pendiente del 2%.

- Río de la Miel:

El caudal en punta que reciba esta cuenca de esa zona será: 150 m<sup>3</sup>/hora.

En función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm., con una pendiente del 2%.

- Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 810.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 16.200 litros/segundo

Igualmente en función de la proporción de cada zona tenemos:

- Arroyo del Saladillo: El caudal en punta que reciba esta cuenca de esa zona será: 5.400 litros/segundo. Por lo tanto, con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 1.400 mm., con una pendiente del 2%.

- Río de la Miel: El caudal en punta que reciba esta cuenca de esa zona será: 10.800 litros/segundo. Se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 2.000 mm.

**ZONA Nº 2.-** Delimitada por Carretera de los Yanquis y encauzamiento del Saladillo, englobando los Sectores Bozino y Soto-Rebolo.

En esta zona se pretenden construir unas 1.500 viviendas. Las cuencas a las que pueden vertir son las denominadas como Arroyo del Saladillo y el Río Pícaro. Debido a la insuficiencia de infraestructura en la zona del Río Pícaro, interesaría conducir todo el caudal de agua residual hacia la cuenca del Arroyo del Saladillo, no siendo así para las aguas pluviales

### **Aguas Residuales.**

El caudal de evacuación total será de: 1.315 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 110 m<sup>3</sup>/hora

Por lo tanto, con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm.

### **Aguas Pluviales:**

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 720.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 14.400 litros/segundo

El diámetro capaz de evacuar este caudal máximo es de Ø 1.500 mm. (dos colectores de este Ø uno para el Saladillo y otro para Río Pícaro).

### **ZONA Nº 3.-** Sur del arroyo del Pícaro

En esta zona se construirán unas 1.000 viviendas. La cuenca a la que pueden vertir es la del Río Pícaro. Aunque la vertiente natural de esta zona es la del Río Pícaro, se deberían conducir las aguas residuales hacia la cuenca del Arroyo del Saladillo, al igual que en la zona anterior, puesto que la desembocadura del Arroyo del Saladillo representa un punto muy importante de unión de caudales, recogido como tal en el Plan Director de Saneamiento de Algeciras. Las aguas pluviales verterán directamente a la cuenca del Río Pícaro.

### **Aguas Residuales:**

El caudal de evacuación total será de: 875 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 75 m<sup>3</sup>/hora

Para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm., con un 2% de pendiente.

### **Aguas Pluviales:**

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 3.600 litros/segundo

Por lo tanto, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 1.200 mm. (vertiendo hacia el Río Pícaro).

### **ZONA Nº 4.-** Incluida en Sector Getares.

Esta es una zona que ya se encuentra en ejecución en la actualidad. Las redes de evacuación necesarias ya se encuentran definidas y prácticamente instaladas. Por un lado las aguas residuales se conectarán a la red existente en el Paseo marítimo de Getares, siendo el sentido de circulación del caudal hacia la Zona de San García. Este colector representa el comienzo del citado Plan Director de Saneamiento de Algeciras. Las aguas pluviales verterán hacia el Río Pícaro.

# MEMORIA GENERAL

## **Aguas Residuales:**

El caudal de evacuación total será de: 400 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 35 m<sup>3</sup>/hora

En función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 400 mm. (red ya instalada)

## **Aguas Pluviales:**

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 80.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto, el caudal de evacuación total en punta será de: 1.600 litros/segundo Por lo tanto, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 800 mm. (red ya instalada, vertiendo hacia el Río Pícaro).

## **ZONA Nº 5.- Arroyo de la Miel.**

Esta zona se encuentra dentro del casco urbano y por tanto existe infraestructura en los alrededores de la misma. Se construirán 2.000 viviendas. Las redes de evacuación de aguas residuales se conectarán a los colectores marginales existentes paralelos al cauce del Río de la Miel, estos deberán ampliar su sección para poder transportar todo el caudal actual mas el futuro, ya que en la actualidad se encuentran casi al límite de su capacidad. Evidentemente las aguas pluviales se conectarán al cauce del Río de la Miel.

## **Aguas Residuales:**

El caudal de evacuación total será de: 1.750 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 150 m<sup>3</sup>/hora

La pendiente máxima de la zona será de 1 % Para estos datos, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm. (Como actualmente existen dos colectores de 600 mm. de Ø y habría que ampliarlos tendremos dos colectores de 800 mm. de Ø).

## **Aguas Pluviales:**

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 80.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 1.600 litros/segundo

Por lo tanto, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 1.000 mm. (Vertiendo hacia el cauce del Río de la Miel), con una pendiente de un 1 %.

## **ZONA Nº 6.- Sector Alamillos.**

Esta zona se encuentra al este de la zona nº 1 y separada solamente por la carretera de circunvalación, por lo tanto las vías de evacuación son las mismas, pudiéndose utilizar además el cauce del arroyo del Tiro. Según el P.G.M.O., se podrán construir unas 300 viviendas. La cuenca a la que pueden vertir es la del Río de La Miel, bien sea directamente por la Avda. del Agua Marina o vertiendo al colector del Arroyo del Tiro, que termina evacuando a la misma cuenca mencionada.

## **Aguas Residuales:**

El caudal de evacuación total será de: 262 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 22 m<sup>3</sup>/hora

Con estos datos se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm.

## **Aguas Pluviales:**

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 220.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 4.400 litros/segundo

En función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 1.200 mm., vertiendo hacia el cauce del Río de la Miel en la zona de Agua Marina y al colector que parte del Arroyo del Tiro y discurre por las calles Tartesos y Andalucía; además de a la red de pluviales de la C/ Los Arcos.

## **ZONA Nº 8.- Suelo Municipal de Pajarete.**

En ésta zona se podrían construir 800 viviendas. La cuenca a la que deben vertir las aguas residuales es la del Cauce del Río de La Miel, dirigiendo por la Avda. del Agua Marina. Por contra las aguas de lluvia se deberán conectar al cauce del desvío del Río de la Miel, repartiendo de esta forma los caudales y conectando estas aguas a un cauce de mas dimensión.

## **Aguas Residuales:**

El caudal de evacuación total será de: 0,25 m<sup>3</sup>/hab/día = 525 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 45 m<sup>3</sup>/hora

Con estos datos se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm.

# MEMORIA GENERAL

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 175.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 3.500 litros/segundo.

En función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 200 mm. (Verterá hacia el cauce del Desvío del Río de la Miel).

## ZONA Nº 9.- Adyacente a acceso nuevo cementerio.

En ésta zona, están proyectadas 120 viviendas. La cuenca natural a la que pueden verter las aguas es la del Arroyo Botafuegos, ahí pueden ir las aguas pluviales, pero las aguas residuales se deberán conducir, mediante bombeo, hacia la zona de San Bernabé, que es donde existe la infraestructura más cercana y suficiente.

## Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de: 105 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 10 m<sup>3</sup>/hora

Se obtiene, por tanto, un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm.

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 500 litros/segundo.

Por ello, y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 500 mm. (Vertiendo hacia el arroyo Botafuegos).

## ZONA Nº 10.- Polígono Acebuchal Bajo.

Esta zona se encuentra en construcción en la actualidad y por lo tanto los diámetros de las redes de saneamiento ya han sido proyectados y en algunos casos instalados. La previsión de edificación es de unas 1.300 viviendas. Las cuencas de vertido naturales son la Playa de la Concha y la Playa del Rinconcillo, a través de la zona de Brígida. El caudal que puede llegar a cada zona de vertido es aproximadamente la mitad del total. Como hemos dicho las aguas pluviales terminarán vertiendo a las Playas de la Concha y Rinconcillo respectivamente. Las aguas residuales se conectarán al colector perimetral reflejado en el Plan Director de Saneamiento de

Algeciras, a través de las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales de La Concha y Brígida, con la mitad del caudal para cada una, tal y como se ha citado con anterioridad.

## Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de: 1.150 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 100 m<sup>3</sup>/hora

Según la proporción de viviendas de cada zona tenemos:

E.B.A.R. La Concha:

El caudal en punta que reciba esta cuenca de esa zona será de 50 m<sup>3</sup>/hora, y el diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 400 mm. (red ya proyectada).

E.B.A.R. Brígida (Rinconcillo nº 1):

El caudal en punta que reciba esta cuenca de esa zona será: 50 m<sup>3</sup>/hora, y el diámetro de 400 mm. (red ya proyectada).

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 350.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 7.000 litros/segundo. Y se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 1.200 mm. (red ya proyectada hacia cada una de las dos vertientes señaladas).

## ZONAS Nº 11 Y 12.- Incluidas en Sector Acebuchal- Rinconcillo .

Estas zonas se ubican dentro de la Barriada del Rinconcillo, donde existe una infraestructura totalmente insuficiente, dado que en la actualidad presenta problemas de incapacidad, por tanto los cálculos deben ir encaminados a solucionar un problema actual y los derivados de las nuevas demandas previstas por el Plan. Las aguas residuales se conectarán a las redes que lleguen a los bombeos del Rinconcillo que impulsará el agua hacia la nueva Depuradora de Isla Verde. Las aguas pluviales verterán al Cachón conectado al río Palmones.

## Aguas Residuales.-

El caudal de evacuación total será de: 875 m<sup>3</sup>/día

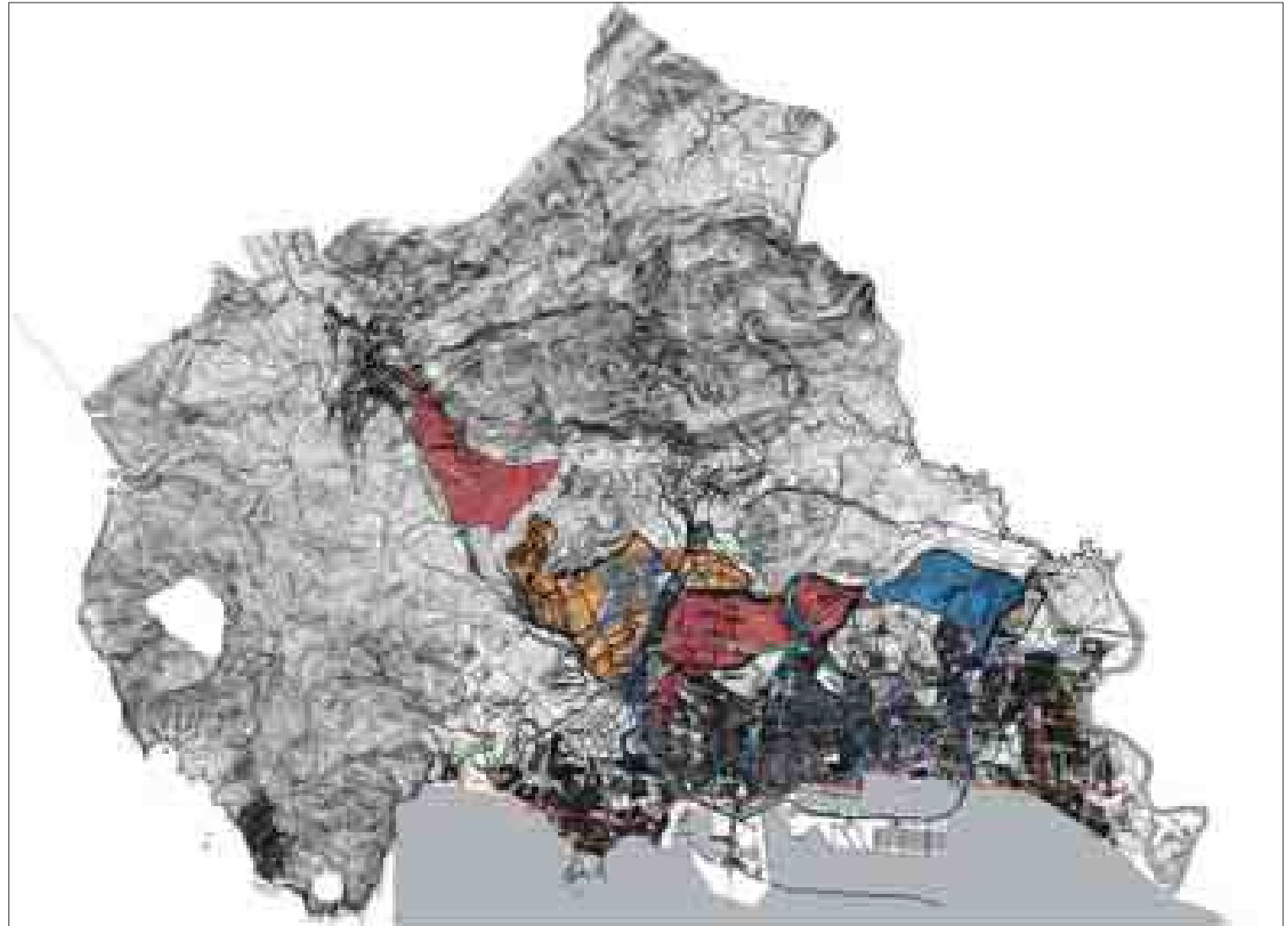
El caudal punta será: 75 m<sup>3</sup>/hora

Para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm. También deberá preverse el aumento de la capacidad de bombeo para evacuar el nuevo caudal aportado.

# MEMORIA GENERAL

## Infraestructura. Saneamiento

- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMER CUATRIENIO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SEGUNDO CUATRIENIO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- EMISARIO A CONSTRUIR
- REDES GENERALES
- COLECTOR PERIMETRAL EN CONSTRUCCION PRIMER CUATRIENIO
- RED DE PLUVIALES A INSTALAR
- RED DE FECALES A INSTALAR
- BOMBEO
- DEPURADORA
- DEPURADORA A CONVERTIR EN BOMBEO
- BOMBEO A CONSTRUIR
- DEPURADORA A CONSTRUIR PRIMER CUATRIENIO



# MEMORIA GENERAL

## Aguas Pluviales.-

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 140.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de: 2.800 litros/segundo

Por lo tanto, con estos datos y con una pendiente máxima en la zona de un 1%, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 1.200 mm.

### ZONA Nº 13.- Delimitada por Carrtera Vieja a los Barrios y calle Huerta de las Pilas.

En ésta zona, el P.G.M.O. contempla la construcción de 300 viviendas. La cuenca natural a la que pueden vertir las aguas es a la zona de La Menacha, donde existe infraestructura suficiente para las aguas fecales(Colector Unitario de La Menacha), que a su vez desemboca en el Río Palmones. Las aguas residuales se conectarán al colector de la Menacha donde llegarán a la E.B.A.R. del mismo nombre que las bombeará hacia la futura E.D.A.R. del Rinconillo. Las aguas pluviales vertirán directamente al Río Palmones, através de la red de pluviales proyectada a tal efecto en la zona 17.

#### Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de: 265 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será: 25 m<sup>3</sup>/hora

Resultando un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm.

#### Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 3.600 litros/segundo. Por lo tanto, resulta necesario un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 1.200 mm. (Vertiendo hacia la zona de La Menacha).

### ZONA Nº 14.- Los Cuarteles.

En ésta zona el planeamiento prevee la construcción de 300 viviendas. Vertirán a los colectores que se instalen en la Avda. Virgen del Carmen. Por un lado las aguas residuales se conectarán a la infraestructura que se contruya en la citada avenida, y donde el caudal llevará la dirección hacia la nueva E.D.A.R. del Rinconillo. Las aguas pluviales vertirán directamente al mar desde la propia avenida o dirigiendolas hacia la desembocadura del Río de la Miel, a través de los colectores existentes actualmente.

#### Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de: 265 m<sup>3</sup>/día

El caudal punta será:25 m<sup>3</sup>/hora

La pendiente de cálculo será de un 2 %. Por lo tanto, con estos datos se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm.

#### Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 40.000 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 800 litros/segundo. Con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebroock, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 600 mm. (Vertiendo hacia la Avda. Virgen del Carmen).

### ZONA Nº 15.- Sector San Bernabé 2.

Esta zona está actualmente en desarrollo próxima a suelo urbano, por lo que se conectará a las redes existentes. Las redes tanto de aguas fecales, como de aguas pluviales ya están proyectadas. Se proyectan 120 viviendas que vertirán tanto las aguas fecales como pluviales al colector unitario que desemboca en la Playa de la Concha. las aguas residuales serán recogidas en la E.B.A.R. La Concha y las pluviales irán directamente a la playa del mismo nombre.

#### Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de 105 m<sup>3</sup>/día, y El caudal punta será de 10 m<sup>3</sup>/hora. Por tanto, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 300 mm. (red ya proyectada).

#### Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 500 litros/segundo, y el diámetro capaz de evacuar este caudal máximo será de Ø 500 mm. (Vertirá al colector que desemboca en la Playa de la Concha).

### ZONA Nº 16.- Huerta del Carmen.

Esta zona está ubicada dentro del casco urbano actual, por lo que se conectará a las redes existentes. Las redes tanto de aguas fecales, como de aguas pluviales ya están proyectadas. Están previstas 120 viviendas que vertirán sus aguas fecales al colector que proviene del Saladillo con dirección hacia la Avda. Virgen del Carmen. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes en la zona portuaria aledaña, que desembocan en la Dársena del Saladillo.

# MEMORIA GENERAL

## Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de 105 m<sup>3</sup>/día, y el caudal punta será de 10 m<sup>3</sup>/hora. Obteniéndose un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm.

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 300 litros/segundo. Por lo tanto, con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 400 mm (Vertiendo hacia el colector que desemboca en la Dársena del Saladillo).

### ZONA Nº 17.- La Mencha (Polígono Industrial).

Este polígono tiene Plan Parcial aprobado y predimensionadas sus redes. Las vertientes existentes llevan la dirección hacia el Río Palmones, al igual que la zona número 13. Se hace necesaria la ampliación de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales existente en esa zona y junto al cauce del mencionado río.

## Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de 875 m<sup>3</sup>/día, y el caudal punta será 75 m<sup>3</sup>/hora. Obteniéndose un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm.

También deberá preverse el aumento de la capacidad de bombeo de la Mencha para evacuar el nuevo caudal aportado.

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 600.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto el caudal de evacuación total en punta será de 12.000 litros/segundo

Por lo tanto, con estos datos, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 2.000 mm (Vertiendo hacia el Río Palmones).

### ZONA Nº 18.- El Algarrobo.

En esta zona se prevé un Campo de Golf y unas 1.000 viviendas. Las vertientes existentes llevan la dirección hacia el Arroyo de los Guijos. Se hace necesaria la ampliación de la Estación de Bombeo de aguas residuales existente en esa zona y junto al cauce del mencionado arroyo.

## Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de 875 m<sup>3</sup>/día. El caudal punta será 75 m<sup>3</sup>/hora. Para estos caudales se obtiene un diámetro capaz de evacuar de Ø 300 mm. También deberá preverse el aumento de la capacidad de bombeo de Los Guijos para evacuar el nuevo caudal aportado.

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 600.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto, el caudal de evacuación total en punta será de 12.000 litros/segundo. Por lo tanto, con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 2.000 mm (Vertiendo hacia el Arroyo de Los Guijos).

### ZONA Nº 19.- Cortijo de San Bernabé.

Esta zona se ubica entre el polígono de San Bernabé, Huerta Las Pilas y la línea férrea Bobadilla - Algeciras. Las vertientes existentes llevan la dirección hacia el Arroyo de Botafuegos. Se hace necesaria la ampliación de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales existente en esa zona y junto al cauce del mencionado arroyo.

## Aguas Residuales:

El caudal de evacuación total será de 875 m<sup>3</sup>/día, y el caudal punta será de 75 m<sup>3</sup>/hora. Por lo tanto con estos datos y en función de las Fórmulas de Prantl-Colebrook, para el cálculo de caudales, se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm.

También deberá preverse el aumento de la capacidad de bombeo de Botafuegos para evacuar el nuevo caudal aportado.

## Aguas Pluviales:

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 600.000 m<sup>2</sup>. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. El caudal de evacuación total en punta será de 12.000 litros/segundo. Se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo, de Ø 2.000 mm (Vertiendo hacia el Arroyo de Botafuegos).

### ZONA Nº 20.- Pelayo.

Esta zona, que forma un núcleo aislado, está situada al sur de la ciudad. Las vertientes existentes llevan la dirección hacia el Arroyo de Marchenilla. Actualmente carece de redes de saneamiento y recogida de pluviales. Se hace necesaria la construcción de una estación de bombeo de aguas residuales que eleve las aguas hasta las redes del Algarrobo.

# MEMORIA GENERAL

## **Aguas Residuales:**

El caudal de evacuación total será de 437,5 m<sup>3</sup>/día., y el caudal punta será de 36,5 m<sup>3</sup>/hora. Con una pendiente máxima de la zona de un 2 %, tendremos que para el cálculo de caudales se obtiene un diámetro capaz de evacuar este caudal máximo de Ø 300 mm. También deberá preverse el aumento de la capacidad de bombeo de Los Guijos para evacuar el nuevo caudal aportado.

## **Aguas Pluviales:**

La superficie existente en la zona es de aproximadamente 300 has. Para los cálculos de los diámetros máximos de la redes de aguas pluviales, vamos a considerar un caudal punta de agua de lluvia de 200 litros/segundo x hectarea. Por lo tanto, el caudal de evacuación total en punta será de 60.000 litros/segundo, que con una pendiente de cálculo de un 2 %, se obtiene un Ø de 2.000 mm (Vertiendo hacia el Arroyo de Marchenilla).

## **OTRAS ACTUACIONES EN SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**

### **Colector perimetral:**

En la actualidad se está desarrollando el proyecto de la segunda fase de los colectores perimetrales de la ciudad. Las obras proyectadas consisten en la construcción de colectores y estaciones de bombeo que llevarán las aguas residuales de las zonas norte y centro de la ciudad hasta Isla Verde. Los nuevos colectores arrancan en la actual depuradora de Acebuchal, donde se construye nuevo bombeo y en los dos bombeos de la Avda de la Mediana, los cuales remodelan. Se amplían los bombeos de Brígida, La Concha y Jacinto Benavente, se proyecta nuevo bombeo en Avda Virgen del Carmen a la altura de Blas Infante. El sistema de colectores vierte en Isla Verde o en los colectores existentes en la zona portuaria. Estos, cuya limpieza se proyecta, así mismo vierten en Isla Verde.

Se contemplan otras actuaciones como redes en Carretera del Cobre y Cañada de los Tomates, calle Luis Cano y encauzamiento del río de la Miel. Se pretende eliminar vertidos incontrolados y pequeñas depuradoras, trasladando los vertidos a colectores generales que llegen a Isla Verde.

### **Nueva depuradora en Isla Verde:**

Se plantea la construcción de la depuradora principal de la ciudad en terrenos de Isla Verde. La tipología de la depuradora dependerá de los terrenos disponibles. Si solo se contara con los terrenos existentes donde se asienta la actual dilasceradora, sería necesario la construcción de una depuradora compacta de nueva tecnología. Si se efectúan rellenos al este del dique norte, y se disponen de parte de ellos para la construcción de la depuradora, se podría construir una depuradora de tipo convencional de menor coste.

## **DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La ineludible necesidad para Algeciras de un sistema racionalizado de distribución de energía eléctrica que elimine la profusión de los tendidos aéreos ya sean de baja, media o alta tensión, hace que sea necesario un estudio sectorial y profundo de la actual situación, poco menos que caótica, con objeto de obtener un programa de renovación, subteraneización y desvío de las múltiples líneas que crean afecciones urbanas.





## **GAS NATURAL**

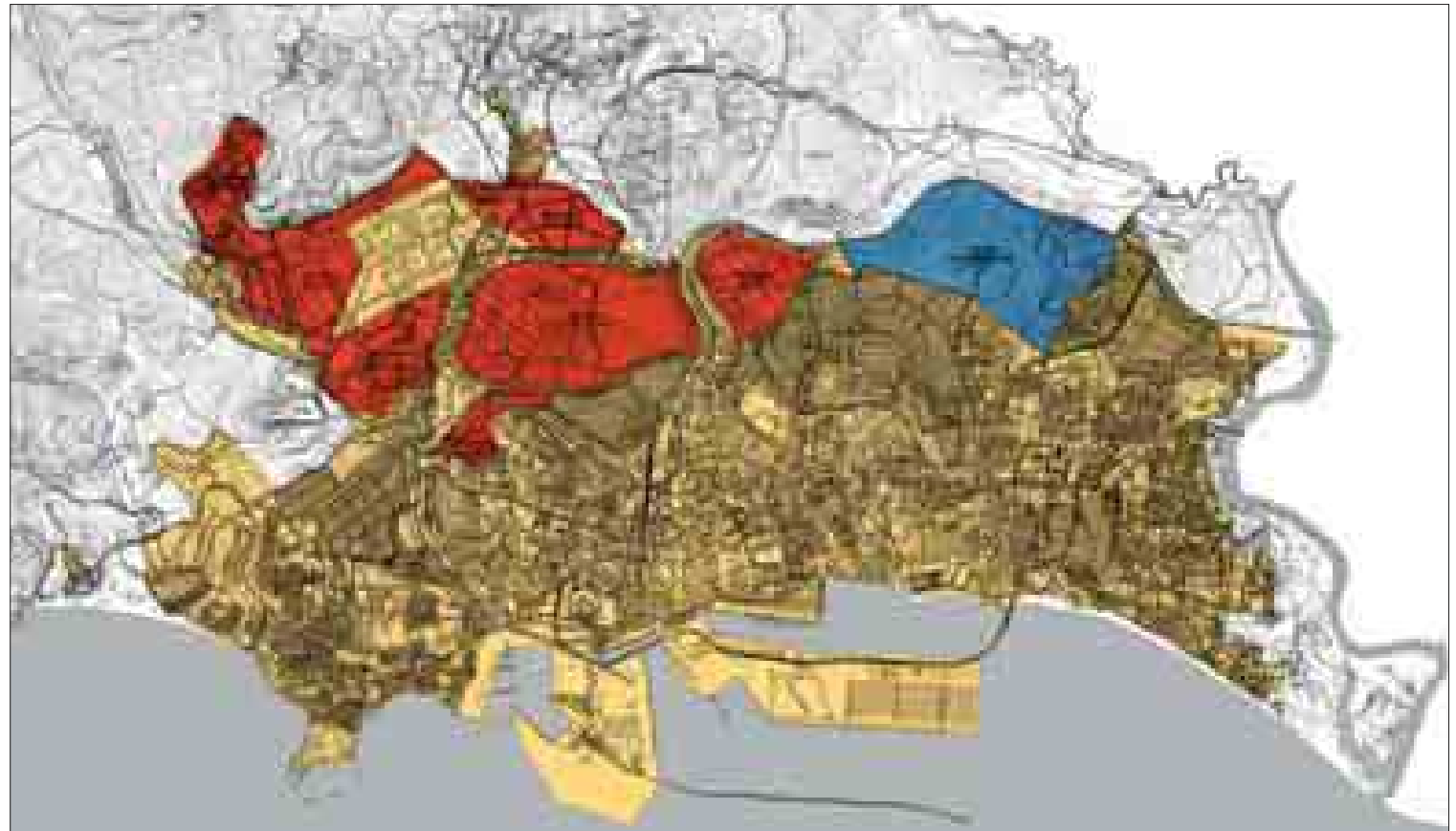
La puesta en servicio de la nueva red general de gas natural dará lugar a afecciones territoriales así como a las precisas conducciones de penetración en la ciudad, apostando el Plan por potenciar la implantación de esta infraestructura.



# MEMORIA GENERAL

## Clasificación del Suelo. Núcleo Principal

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



# MEMORIA GENERAL

## 3.4. LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y EL SUELO

El reconocimiento del mercado del suelo como mecanismo imprescindible en la asignación de recursos junto con su consideración como mercado imperfecto, determinan la necesidad de su regulación. La regulación del mercado de suelo se instrumenta, sobre todo, mediante el planeamiento, la intervención pública directa y la fiscalidad. Es decir, tanto el reparto de la renta del suelo entre sus titulares como el mecanismo mediante el cual se efectúa dicho reparto, el mercado, están condicionados y corregidos por una determinación de carácter jurídico: el Régimen Urbanístico del Suelo.

El Régimen Urbanístico del Suelo, que configura el marco del reparto de las rentas del suelo y del mercado, incide en ambos, fundamentalmente a través de la Clasificación del Suelo y la Calificación del Suelo. La Clasificación, que da lugar al establecimiento de derechos y obligaciones diferenciados para los titulares de cada una de las clases de suelo; y la Calificación, en tanto que regulación de usos, destinos, intensidades y características de las edificaciones, que determina de una forma muy importante el precio del suelo. Estos dos condicionamientos de los precios que finalmente aparecen en el mercado están establecidos en la legislación urbanística, en la que, además, se encomienda al planeamiento urbanístico su plasmación concreta en el ámbito objeto de la ordenación.

De esta manera, el Plan, por medio de sus determinaciones de Clasificación y Calificación, incide en las políticas de suelo mediante:

- Establecimiento en el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable de unos aprovechamientos y una calificación cuya pormenorización de usos, intensidades y tipologías, reconfigura la estructura de precios formados en dichos suelos.
- La exclusión del Suelo No Urbanizable del mercado de suelos utilizables con fines específicamente urbanos.

Los criterios generales, que se incluyen en el presente Plan como complemento de los instrumentos urbanísticos de una política de suelo acorde con los objetivos sectoriales marcados, son los siguientes:

- Protagonismo público en el proceso de preparación de suelo y, por consiguiente, en el proceso de gestión del Plan.
- Ampliar al máximo la posibilidad de obtención de suelo mediante cesiones gratuitas.
- La adquisición-liberación de suelos por su posición urbana estratégica, con elevado valor social, o asociado a operaciones estructurales importantes.
- Adquisición de aquellos suelos dotacionales, cuyo carácter prioritario impida confiar su obtención al mecanismo de las cesiones.
- Adquisición anticipada de suelos de Sistemas Generales susceptibles de posterior compensación en sectores de Suelo Urbanizable Programado.
- Determinaciones en la Normativa Urbanística al respecto.

### 3.4.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo es una de las decisiones instrumentales más trascendentes del Plan. Adoptada esencialmente a partir de criterios urbanísticos, la clasificación tiene un importante alcance jurídico. Puede decirse que la clasificación del suelo conforma el esquema general de distribución/apropiación de las rentas del suelo y, por consiguiente, viene a ser un condicionante fundamental, junto a otras determinaciones del Plan, para el mercado de suelo.

A lo largo del proceso de elaboración del Plan, dos son las consideraciones básicas que han estado presente en la clasificación del suelo:

- Del diagnóstico del proceso urbano que se ha desarrollado en Algeciras puede extraerse como conclusión que son más negativas las tensiones especulativas provocadas por efecto de un sobredimensionado del suelo, que los nunca demostrados efectos positivos que pudieran deducirse del exceso de oferta. El más que acusado funcionamiento monopolista del mercado de suelo en Algeciras no puede intentar corregirse a través de mecanismos de esa naturaleza.
- El Programa será un elemento esencial en todo el proceso de elaboración del Plan y de su futura gestión. El Programa es un elemento indispensable no sólo para un Plan como este que se concibe para y desde la gestión, sino para corregir de modo efectivo las distorsiones del mercado.

#### EL SUELO URBANO Y EL SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN

El Suelo Urbano de Algeciras, se sitúa en el extremo Nororiental de su término municipal, extendiéndose entre los cauces del río Palmones y del Arroyo del Pícaro ocupando todo el frente marítimo entre ellos. Aparecen dos núcleos aislados de escasa entidad como son la comunidad de Getares en el litoral y Pelayo a los pies del Parque Natural de los Alcornocales.

En el periodo en vigencia del P.G.O.U. que ahora se revisa, las actuaciones de edificación se han concentrado en Suelo Urbano debido a su inmediatez, al innecesario esfuerzo de gestión y a que la inversión tiene asegurada una amortización inmediata. Se han rellenado casi todos los vacíos de cierta entidad, existiendo mayor presión sobre el casco antiguo y su entorno, así como sobre el polígono El Rosario, que ha absorbido casi toda la demanda de edificación intensiva los últimos años.

El Plan General vigente cuenta con una superficie de 10.057.953 m<sup>2</sup>, siendo:

- Suelo Urbano con ordenación	8.386.005 m <sup>2</sup> (83%)
· En U.U.A.A., PERI o Suelo Urbanizable en transición	1.247.600 m <sup>2</sup>
· En Ejecución directa	7.138.405 m <sup>2</sup>
- Suelo Urbano sin ordenación	1.671.948 m <sup>2</sup> (17%)

Por consiguiente el Suelo Urbano sometido a algún tipo de figura de planeamiento para su ordenación era de 2.919.548 m<sup>2</sup>, es decir un 29%. La Revisión del Plan General determina cuales de estas figuras de planeamiento derivadas y no desarrolladas deben continuar y cuales deben desaparecer, para establecer una determinación pormenorizada en el propio Plan.

Los problemas acumulados en la ciudad se localizan obviamente en el Suelo Urbano, y son precisamente los que de modo prioritario han de ser afrontados por la intervención urbanística,

## MEMORIA GENERAL

por el planeamiento y la gestión. El Suelo Urbano, por éstas y otras razones, es el punto central de nuestra preocupación urbanística, y no sólo porque, como es ya tópico, el crecimiento sea ahora escaso en comparación con el consolidado urbano, sino porque aquello que constituye el objetivo del Plan, la solución de los problemas sentidos por los ciudadanos, coincide precisamente con la resolución de los problemas del Suelo Urbano: la "reconstrucción" de la ciudad, la "rehabilitación urbana" y tantas otras denominaciones de la urbanística actual, no hacen sino reconocer esta necesidad de la ciudad, y trasladarla al contenido propositivo del Plan.

En los estudios y documentos de diagnóstico, hemos reiterado cómo las condiciones en que se ha producido el desarrollo en las dos últimas décadas han dado por resultado una ciudad morfológicamente rota, fragmentada, no sólo por la ausencia inversora en infraestructuras urbanas, sino también por la falta de compromiso de las nuevas piezas urbanizadas con el conjunto de la ciudad: la autonomía de cada fragmento, y, las más de las veces, su concepción contradictoria con las preexistencias urbanas y territoriales, es lo que arruinó la idea de ciudad como un conjunto reconocible en sus formas y funciones. Sobre ello, la normativa vigente, contenida en Planes Parciales dispares e incoherentes, entre sí y con la ciudad, añade un caos normativo y ordenancista, jurídicamente rigidizado, sobre el materialmente existente.

Aquí se describe cuál va a ser el modo y los instrumentos con que el Plan afrontará la necesidad de reconstrucción urbana y edificatoria de la ciudad. En base a estas determinaciones se desarrolla posteriormente la normativa de actuación en Suelo Urbano, las ordenaciones de piezas nuevas o intersticios que deben de completarlo, las remodelaciones de zonas que requieren una más dura intervención, y finalmente la gestión de tan complejas operaciones y la ordenanza reguladora de la nueva edificación. Esta propuesta, parte de una consciente descripción morfológica de la ciudad que ya hemos realizado al referirnos a las áreas homogéneas, para a continuación establecer los criterios de intervención acordes con los objetivos de reconstrucción, y finalmente definir el tipo de intervención urbanística en cada zona.

### Criterios para la determinación de su estructura general y desarrollo

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano en el presente Plan se expresan:

- La delimitación de los perímetros que lo conforman.
- El señalamiento de las áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior, que requieren la formulación de Planeamiento Especial, fijando los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos.
- La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Tipo en el Suelo Urbano no consolidado.
- La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

- El trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en Zonas de Ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.
- Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.
- Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación al Programa de Actuación del Plan General.

A estos efectos y de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y en función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar, se distinguen en el Suelo Urbano las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Zona de Ordenanza 1. CENTRO HISTÓRICO.
- Zona de Ordenanza 2. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.
- Zona de Ordenanza 3. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA.

## MEMORIA GENERAL

- Zona de Ordenanza 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA.
- Zona de Ordenanza 5. RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL..
- Zona de Ordenanza 6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.
- Zona de Ordenanza 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y CERRADA.
- Zona de Ordenanza 8. SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos, se contienen en las Normas Urbanísticas.

Como resumen general podemos señalar que el presente Plan clasifica como urbano, incluido el Sistema General Portuario que cuenta con 196 Has, un total de 1.885 Has, lo que supone, aproximadamente un 22% del término municipal.

El suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución es de 387,40 Has, es decir un 20,5 % del total, lo que pone de manifiesto la cuantía de la problemática ocasionada en la ciudad por áreas que presentan evidentes deficiencias en su proceso de incorporación al hecho urbano, tales como infradotación, problemas infraestructurales, problemas de definición de un sistema de espacios públicos racional o existencia de un sistema de espacios parcelados inadecuado a la/s implantación/es tipológica/s correspondiente a la Zona de Ordenanza en la que se encuentran incluidas.

El hecho, además, de que el 98% de ellas posean ordenación detallada definida desde el propio Plan General y que solamente el 2% restante se traten de Areas de Ordenación diferida mediante la formulación de Planes Especiales, nos da idea del enorme esfuerzo que el presente Plan General ha tenido que efectuar para dar cumplimiento a unas de las responsabilidades claves del Planeamiento de escala municipal: la ordenación pormenorizada del suelo clasificado como urbano.

Profundizando en el análisis de la ordenación de las Unidades de Ejecución podemos obtener una serie de datos que deben resultar muy significativos a la hora de valorar este esfuerzo.

- Superficie de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en Transición incluido en UEs.	3.874.000 m2.
- De esta superficie total podemos distinguir:	
· Superficie UEs Planeamiento Incorporado.	1.658.930 m2.(42%).
· Superficie UEs a desarrollar mediante PE.	485.334 m2 (13%).
· Superficie UEs nueva formación.	1.729.730 m2.(45%).
- Número Total de Viviendas.	16.897 vvdas.
De este número total de viviendas podemos distinguir:	
· Viviendas en UEs Planeamiento Incorporado. (de este número se encuentran edificadas aproximadamente 1.862)	3.711 vvdas.
· Viviendas en UEs nueva formación.	13.186 vvdas.

· Suelo neto edificable ordenado aproximado.	2.000.000 m2.
· Máxima edificabilidad.	2.326.642 m2.
· Cesiones de Suelo.	
Espacios Libres Públicos.	587.451 m2. (15%)
Espacios Libres Privados.	12.858m2. (0,3%).
Equipamientos Públicos.	268.460 m2. (7%)
Equipamientos Privados.	28.242 m2. (0,7%).
Viario.	973.389 m2 (25%)

A la vista de estos datos se puede comprobar que el nivel de cesiones de Espacios Libres y Equipamientos públicos supera ampliamente las reservas mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales. Hecho aún más significativo si tenemos en cuenta que el 32% del suelo de Unidades de Ejecución provienen del Suelo Urbanizable del Plan anterior que sólo exigía las reservas mínimas del citado Anexo.

Con estos datos, a su vez, pueden deducirse los siguientes:

· Edificabilidad media del Suelo en Unidades de Ejecución.	0,6 m2/m2.
· Edificabilidad neta media.	1,17 m2/m2.
· Densidad media del Suelo en Unidades de Ejecución.	43 viv/Ha.
Si excluimos las viviendas ya ejecutadas la densidad que se obtiene es de 38 viv/Ha.	
· Relación media m2 de suelo/ vivienda.	118 m2 suelo/vivienda.

Con estos y, dado que las condiciones de ocupación media de las distintas Zonas de Ordenanza dan como resultado un porcentaje cercano al 50%, resulta una altura media para la ciudad de Algeciras de 3 plantas.

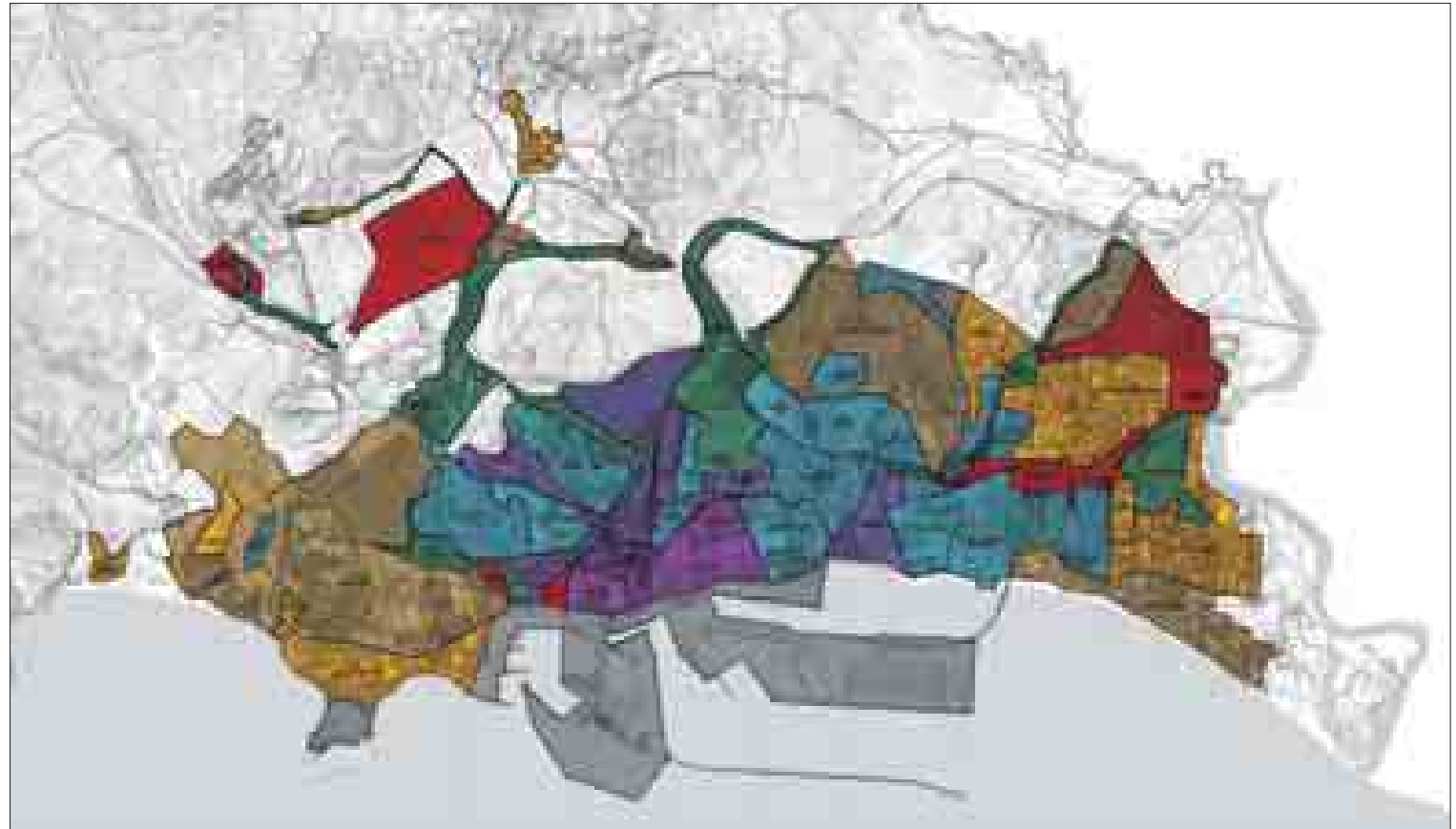
Del número total de Unidades de Ejecución, 74 Unidades, las incluidas en cada una de las Zonas de Ordenanza definidas por el Plan General en el Suelo Urbano son:

· Zona de Ordenanza 1.	3 Unidades de Ejecución.
· Zona de Ordenanza 2.	11 Unidades de Ejecución.
· Zona de Ordenanza 3.	15 Unidades de Ejecución.
· Zona de Ordenanza 4.	13 Unidades de Ejecución.
· Zona de Ordenanza 5.	7 Unidades de Ejecución.

# MEMORIA GENERAL

## Zonas de Ordenanza

-  CENTRO HISTORICO
-  RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACION AISLADA
-  RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA COMPACTA O CERRADA
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA
-  RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL, EN MANZANA COMPACTA
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA EDIFICACION AISLADA
-  ACTIVIDADES ECONOMICAS
-  SISTEMA GENERAL PORTUARIO



## MEMORIA GENERAL

- Zona de Ordenanza 6. 37 Unidades de Ejecución.
- Zona de Ordenanza 7. 1 Unidades de Ejecución.

Resulta bastante significativo el elevado número de Unidades de Ejecución existentes en la Zona de Ordenanza 6 (el 50% del total). La práctica totalidad de ellas pertenecen a dos ámbitos concretos de la ciudad de Algeciras, el Rinconcillo y la Colonia Los Pinos-San Miguel, que se caracterizan por presentar importantes carencias infraestructurales y dotacionales así como problemas de continuidad y esponjamiento de la trama urbana con evidentes deficiencias del sistema viario.

Por último reseñar aquellas Unidades de Ejecución cuya ordenación se hereda, total o parcialmente, de planeamiento parcial formulado en desarrollo de las determinaciones del Plan General de 1984. Se trata en total de 13 Unidades de Ejecución (13% del total) : 2 UE 4, 2 UE 12, 2 UE 13, 2 UE 14, 2 UE 15, 3 UE 16, 5 UE 4, 5 UE 8, 5 UE 11, 7 UE 1, 7UE2, 7UE3, Y 7UE4.

De entre ellas destacan las Unidades de Ejecución de:

- 2 UE 12. San Bernabé Oeste.
- 2 UE 13. Ermita del Acebuchal
- 2UE 14. Ladera del Acebuchal
- 2 UE15. Vaguada del Acebuchal
- 3 UE 16 Alamillos Este.
- 5 UE 4. Huerta Las Pilas.
- 5 UE 11. Pajarete.
- 7 UE 1. La Menacha I.
- 7UE 2. Acebuchal Norte I
- 7UE 3. Acebuchal Norte II.
- 7UE 4. Acebuchal Norte III.

Todas ellas presentan un tratamiento diferenciado del resto al ser consideradas como AMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API), entendiéndose por tales aquellos ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, así como su gestión, por estar en la fase final de ejecución y considerarlas asumibles con el esquema de ordenación general de esta Revisión.

### Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

Tienen en el Plan la consideración de Suelo Urbano consolidado por la urbanización, las parcelas de Suelo Urbano que se hallen en algunos de los siguientes casos:

- a) que merezcan la consideración de solar.
- b) que sin llegar a contar con todos los requisitos para tener la consideración de solar, no se encuentren entre los supuestos recogidos en el siguiente apartado.

En ningún caso tendrá la consideración de Suelo Urbano con urbanización consolidada la parcela que no cuente de forma completa con todos los elementos de infraestructuras que definen la urbanización primaria.

Este Plan entiende por urbanización primaria o básica aquella que cuente con la completa instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, con la capacidad suficiente para servir a las intensidades de uso previstas por el planeamiento en las parcelas y debidamente conectada a las redes generales y exteriores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas, en caso de que sea exigida con carácter general para la zona.
- i) Galerías de servicios, en caso de que sea exigida con carácter general para la zona.
- j) Obra civil y plantaciones de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

### Suelo Urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano que carezca de urbanización consolidada, en aquellos casos en los que no se haya establecido como sistema de actuación el de expropiación, deberán asumir los siguientes deberes como condición para patrimonializar el 90% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en la que se localice:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la unidad de ejecución.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que, en su caso, resulten incluidos en la delimitación de la unidad de ejecución.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración urbanística actuante, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo en concepto de participación de las plusvalías que se generan por la actividad de ordenación urbanística, el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto o su equivalente económico en su caso.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo. Este deber lleva implícito el de entregar a la Administración actuante los terrenos en los que se deba materializar el aprovechamiento urbanístico que exceda del tipo con la finalidad de que ésta pueda compensar a los propietarios de parcelas con determinaciones urbanísticas de las que se deriva un aprovechamiento lucrativo nulo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f) Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos en el Plan General.

# MEMORIA GENERAL

En Suelo Urbano no consolidado por la urbanización se establecen para cada Subzona de Ordenanzas las Áreas de Reparto con sus respectivos Aprovechamientos Tipo. La delimitación de las Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Tipo en los casos de los terrenos pertenecientes a unidades de ejecución establecidas por el Plan se expresan en las normas particulares del Suelo Urbano. En los demás casos, y excepto que tenga la consideración de Suelo Urbano consolidado por la urbanización, cada parcela existente a la entrada en vigor del presente Plan de una Subzona de Ordenanza no incluida en algún ámbito de unidad de ejecución, constituirá el ámbito de un Área de Reparto independiente que coincidirá con sus límites. El Aprovechamiento Tipo de cada una de estas Áreas de Reparto será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total (el real) atribuido por el Plan a la parcela entre la superficie de la misma.

Por aplicación de la nueva ley estatal no serán de aplicación las determinaciones sobre el Aprovechamiento Tipo así como las relativas a los ajustes de aprovechamientos a aquellas parcelas que tengan la consideración de solar o que sin llegar al grado de urbanización completa exigido por el Plan para merecer la calificación de solar tengan, al menos, todos los elementos de las infraestructuras definidas para poder ser considerada parcela consolidada por la urbanización.

### Criterios generales de intervención

Gran parte del Suelo Urbano habrá de permanecer en su configuración actual, bien por su corrección, o bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en muchas otras. Incluso estas áreas se verán mejoradas por actuaciones del Plan que, sin recambio edificatorio, urbanicen y traten la "cota cero", el nivel del suelo, que es donde estas áreas tienen verdaderas posibilidades de reordenación.

Otras áreas, sometidas ahora a procesos incompletos, por degradación, sustitución o compleción de su caserío y espacios públicos, son controladas por el Plan con instrumentos de ordenación del espacio público y de la edificación privada y los usos del suelo. Son propuestas, por así decir, nuevas de este Plan.

Y finalmente, los vacíos o intersticios que el modelo de crecimiento fragmentario o a saltos ha ido dejando, muchos de los cuales son hoy áreas marginadas a pesar de su centralidad, que acumulan tensiones pero que no pueden reconducirse por vía de una buena gestión, porque carecen de ordenación y condiciones urbanísticas para ser puestas en valor desde los puntos de vista ciudadano, administrativo y empresarial. Sobre estas zonas se producen tipos de ordenación y sistemas de actuación, las más de las veces apoyados en nuevos elementos importantes de la estructura general de la ciudad: vías, parques, etc., que las conectan y dan accesibilidad, y en criterios de ordenación.

### Criterios de intervención por áreas

Para establecer estas propuestas se ha partido del reconocimiento, de la lectura interpretativa de la morfología de la ciudad y de los repertorios tipológicos que se han originado en su pasado crecimiento: son pues las características las que se aplican a la definición de los modos de intervención. El método operativo ha consistido en la identificación de sectores o piezas del tejido urbano, para ser después reconducidos a un modelo de ciudad mediante la recuperación selectiva de pautas territoriales perdidas.

Este método es el que a nuestro juicio asegura a la vez la diversidad e identidad de cada fragmento o barrio, junto con la idea y el proyecto unitario de la ciudad, y se opone a los procesos homogeneizadores destructivos de la identidad urbana de la ciudad y sus partes. Los instrumentos de intervención que se aplican a los objetivos específicos en cada pieza son los normales del arsenal urbanístico, seleccionados en razón de cada objetivo específico: actuaciones físicas concretas sobre el trazado viario, calificación de los tejidos mediante la reflexiva posición de piezas de espacio abierto y edificios de equipamiento, y casi siempre, ordenación tipológica de la edificación residencial. Una descripción pormenorizada sería la siguiente:

#### 1.- San García-Getares

Ordenación viaria:

- Desdoblar la carretera de Getares
- Conectar la Avenida 28 de Febrero, con el nudo de Saladillo convirtiéndose en vía de carácter urbano, y completar el viario de carácter zonal.

Equipamiento y zonas verdes:

- Completar el equipamiento deportivo frente a la iglesia.
- Completar las sendas peatonales y plazas que articulen el entramado urbano.

#### 2.- San García-Soto Rebolo

Ordenación general:

- Incorporar la Juliana en una trama urbana ordenada, y consolidar el frente al acceso sur, mediante el establecimiento de edificaciones que den respuesta a la urbanización de Saladillo.

Ordenación viaria:

- Completar la calle desde la urbanización Villa Rosa hasta la urbanización Los Jazmines interrumpida por el asilo.

Equipamientos y zonas verdes:

- Completar la trama verde superficial.

#### 3.- San García-Punta de San García

Ordenación general:

- Facilitar el acceso al sistema general de la Punta San García desde la Carretera de Getares.

Ordenación viaria:

- Desdoblar la carretera a Getares.
- Modificar el trazado de las calles de acceso a la punta San García.

# MEMORIA GENERAL

## 4.- Pastores-Los Guijos

### Ordenación general:

- Incorporar la zona consolidada de las cañadas a la trama ordenada.

### Ordenación viaria:

- Ejecutada la variante exterior realizar la conexión entre el nudo de la carretera hasta la misma.

### Equipamiento y zonas verdes:

- Dotar a la zona de los equipamientos y trama verde mediante el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable

## 5.- Cortijo Real

### Ordenación general:

- Incorporar las área de cañada a la trama urbana ordenada, regularizando su estructura.

### Ordenación viaria:

- Realizar las vías de carácter urbano para estructurar estas áreas desordenadas y de acceso limitado.
- Mejorar el acceso de Cortijo Real desde la variante exterior.

### Equipamiento y zonas verdes:

- Dotar a la zona de los equipamientos necesarios y la zona verde, mediante el desarrollo de los suelos no ocupados.

## 6.- Yesera-Piñera

### Ordenación general:

- Ordenar sus frentes, tanto al acceso central como a la Ronda.

### Ordenación viaria:

- Completar el viario de carácter zonal para asegurar la accesibilidad y movilidad.

### Equipamiento y zonas verdes:

- Dotar de los equipamientos necesarios en las áreas por consolidar.

## 7.- Saladillo-Pescadores

### Ordenación general:

- Modificación del trazado viario principal en la Carretera a Cádiz en la confluencia del acceso central.
- Modificación del frente portuario modificando el trazado del Paseo de la Conferencia.

### Ordenación viaria:

- Mejora del trazado viario zonal, prolongando la calle José Espronceda hasta la Carretera de Cádiz.

### Equipamiento y zonas verdes:

- Mejorar el frente del acceso sur en el entorno de pescadores situando un área de equipamiento de carácter local.
- Así mismo crear un área de equipamiento en el frente al acceso central.

## 8.- Villa Vieja

### Ordenación general:

- Modificación del frente del acceso central.

### Ordenación viaria:

- Desdoble del Paseo de la Conferencia con la duplicación del tráfico alrededor del área administrativa de la zona portuaria.

### Equipamiento y zonas verdes:

- Rehabilitación de la Plaza del Coral incorporándola a la estructura de espacios públicos por su interés histórico.

## 9.- Villa Nueva

### Ordenación general:

- Modificación y mejora del frente al acceso central, con la apertura de la desembocadura del Arroyo de Miel.

### Ordenación viaria:

- Modificación de la Carretera de Cádiz en su entronque con el acceso central.
- Modificación y mejora de la Avenida Blas Infante.
- Ordenación de la Avenida Virgen del Carmen.

## 10.- Bajadilla-Fuente Nueva

### Ordenación general:

- Ordenación y modificación del frente al acceso central.
- Mejora del frente a la Ronda Exterior.

### Ordenación viaria:

- Prolongación de la Calle Cid Campeador hasta su confluencia con el acceso central.
- Mejora del viario zonal Avenida Aguamarina y calle Fuente Nueva.

### Equipamiento y zonas verdes:

- Constitución de un núcleo dotacional en la antigua fábrica de carácter general.
- Ordenar los terrenos ociosos colindantes con el depósito del Cerro de las Monjas.



# MEMORIA GENERAL

## 11.- Reconquista-Parque Feria

Ordenación general:

- Ordenar el área de los cuarteles hasta el frente del Llano Amarillo.

Ordenación viaria:

- Mejora de la cualificación jerarquizada del viario.

Equipamiento y zonas verdes

- Incorporar a la trama verde los espacios que provienen de la ordenación de los cuarteles.

## 12.- Las Colinas-Pajarete

Ordenación general:

- Definir el frente urbano a la Ronda, manteniendo una zona verde estructurante de las actividades de su entorno.
- Incorporar estas área degradadas a la trama urbana de manera continua.

Ordenación viaria:

- Regularizar el viario estructurante.

Equipamiento y zonas verdes

- A desarrollarlo mediante la gestión del planeamiento aprobado.

## 13.- San Bernabe- Adalides Los Pinos

Ordenación general:

- Mejora del frente a la ronda con la ordenación del conjunto de actividades y zonas verdes.

Ordenación viaria:

- Mejora del viario zonal estructurante de la Avenida de las Flores.

Equipamiento y zonas verdes:

- El área de San Bernabé procede un planeamiento desarrollado recientemente por lo que no presenta déficits respecto de la vigente Ley. Ahora bien, Adalides y Los Pinos debe mejorar su oferta de equipamiento con el desarrollo del Plan Especial de Adalides, aprobado recientemente.

## 14.- El Mirador-El Rosario

Ordenación general:

- Mejora del frente de la Ronda y ordenación de la zona del Campo de Fútbol para uso residencial, trasladando el deportivo a la Menacha donde puede ampliarse el complejo.

Ordenación viaria:

- Mejora del viario estructurante y corrección y prolongación de la Carretera del Rinconcillo.

Equipamiento y zonas verdes:

- Mejora de la zona verde en el frente urbano a la carretera de El Rinconcillo, desde la glorieta de la Avenida de Italia.

## 15.- El Rinconcillo

Ordenación general:

- Mejora del frente a la ronda previendo el desdoble de la misma.
- Ordenación del Parque del Palmones.

Ordenación viaria:

- Creación de un viario estructurante en prolongación de la Avenida del Rinconcillo y la Avenida de España por Acebuchal, hasta una conexión con la Calle Chamarín.

Equipamiento y zonas verdes:

- Adquisición de espacios en los vacíos existentes para la dotación de equipamientos locales y trama verde superficial.

## 16.- Colonia San Miguel

Ordenación viaria:

- Solucionar la comunicación entre la Carretera Nacional por Celupal con la variante exterior conectando con una nueva vía entre la Colonia y los Pinos que llega hasta La Huerta.

Equipamiento y zonas verdes:

- Es preciso la dotación de equipamiento mediante el desarrollo urbanístico y la gestión de los terrenos próximos de La Menacha donde se construirá el complejo deportivo de nivel ciudad.

## 17.- El Puerto

Ordenación general:

- Se trata de ordenar la zona lineal de contacto desde el Paseo de la Conferencia hasta el Llano Amarillo.
- Se modifica el acceso al Puerto de manera lineal para facilitar el acceso de los camiones y su compatibilidad con el tráfico urbano.
- Por otra parte, dotar a este suelo de los equipamientos necesarios para el desarrollo de la actividad que se genera, incluso la incorporación de estacionamientos compatibles con el uso urbano.

## 18.- Colonia de Getares

Ordenación general:

- Dotarlo de los equipamientos necesarios así como mejorar la urbanización.

## 19.- Pelayo.

Ordenación general:

- Se debe delimitar el ámbito del suelo urbano.
- Por otra parte, establecer las alienaciones necesarias para la consolidación de las calles.
- Dotar de los equipamientos necesarios establecidos en la Ley en las zonas no ocupadas para su incorporación al régimen de suelo urbano.

# MEMORIA GENERAL

## EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO

Para la delimitación del Suelo Urbanizable se ha atendido a un conjunto articulado de criterios y propuestas del Plan, entre las que destacan las siguientes:

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen de la oferta de edificación previsible.
- Actual desarrollo del Suelo Urbanizable del Plan General vigente.
- Estimaciones de la demanda.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

Dicha delimitación expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

Dicho esto, es necesario explicitar que la incorporación de algunos de estos suelos aptos para ser urbanizados en la categoría de Suelo Urbanizable Programado, está presidida por los mismos criterios que ya se enunciaron en el documento de Preavance y en el Avance, pero que es necesario aquí volver a enumerarlos, ahora, con mucha mayor precisión y contenido urbanístico, y que son:

- Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Completar los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Ajustar las dimensiones de la programación a la concertación con la iniciativa privada que se ha puesto en marcha con el documento de Preavance y que continuará hasta la Aprobación Inicial.

También es necesario reseñar que desde un punto de vista estricto entre capacidad del suelo y las previsiones y las probabilidades de crecimiento, no resulta imprescindible una extensión de suelo mayor que la que en la actualidad se está desarrollando, con más o menos fortuna. Aún así, y asumiendo que, aún dentro de un marco acotado, existe siempre en todo Plan una componente de incertidumbre, es por lo que parece razonable introducir algunos elementos de flexibilidad, siempre y cuando esto no comprometa el control del desarrollo establecido a través de la programación. Esto viene a significar que el Suelo Urbanizable que en la categoría de No Programado se establece se pretende que tenga un estricto control de la Corporación Municipal en cuanto a su desarrollo, en base a criterios de idoneidad y oportunidad, sin que quepa en ningún caso argumentar por parte de la iniciativa privada el derecho a llevarlo a cabo hasta tanto no se haya agotado un elevado porcentaje del Suelo Urbanizable Programado. Las extensiones superficiales de cada uno de estos tipos de suelo son las siguientes:

Suelo Urbanizable Programado: 526,65 Has. (6,20% del total del T.M.)  
Suelo Urbanizable No Programado: 109,50 Has. (1,27% del total del T.M.)

## EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Tal y como se ha expresado en los distintos documentos elaborados en el proceso de redacción del Plan, es constatable el escaso desarrollo del suelo clasificado como urbanizable en el Plan General de 1.987 y en consecuencia el incumplimiento de las determinaciones urbanísticas correspondientes a dicha clase de suelo. Estos suelos provenientes del Plan anterior y que han tenido algún grado de desarrollo ya los hemos analizado en el apartado primero del presente capítulo. Son genéricamente, los suelos que hemos denominado Áreas de Planeamiento Incorporado y algunas unidades de ejecución a desarrollar mediante planes especiales, que provienen del planeamiento anterior al que ahora revisamos

Teniendo en cuenta estas consideraciones previas, la propuesta de nuevo Suelo Urbanizable Programado que se efectúa en el Plan se ampara en la siguiente justificación, independientemente de que posteriormente se realice una ordenación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad:

- Inclusión de aquellos terrenos concertados en el proceso de redacción, que garantizan su ejecución y, por tanto, la obtención de los sistemas generales previstos.
- Consideración de terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano hacia el Oeste integrando la trama urbana existente, y que permitan obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Limitación al mínimo posible de la ocupación del frente litoral, orientando el crecimiento urbano hacia el Oeste.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto que contiene la superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente en adecuada proporción con el equipo urbano.

### Criterios para la determinación de su estructura general y desarrollo.

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Programado en el Plan se fijan una serie de parámetros básicos tales como:

- a) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores de Planeamiento parcial.
- b) Fijación del Aprovechamiento Tipo de todo el Suelo Urbanizable Programado para cada etapa o cuatrienio del Programa, independientemente.
- c) Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores.
- d) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación
- e) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios calificados de sistemas generales así como, en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia. En este sentido es necesario señalar que se ascriben al S.U.P. un total de 785.642 m<sup>2</sup> de sistemas generales, lo que supone aproximadamente el 15% de la superficie.

De igual forma, todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado vienen ordenados y estructurados, en sectores de planeamiento parcial mediante la superposición espacial de una serie de características específicas:

# MEMORIA GENERAL

- a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación,. Los sistemas generales se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pomenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos del planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción. La estructura de la propiedad en el territorio es un elemento diferencial para la identificación y delimitación de los sectores.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
- f) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con el Programa de Actuación del Plan General, adscribiendo cada sector a una etapa.

### Análisis de la ordenación propuesta.

Los sectores de planeamiento parcial incluidos en cada una de las etapas cuatrienales consideradas en el Programa de Actuación del Plan General son:

- Primer Cuatrienio.

Sector 2. Pajarete.  
Sector 4. Alamillos Oeste.  
Sector 6. Moncayo.  
Sector 11. El Algarrobo.

La superficie de Sistemas Generales incluidos en los diferentes sectores de este cuatrienio es: 412.050 m<sup>2</sup> de los cuales son Espacios Libre; 380.000 m<sup>2</sup>, es decir 73 m<sup>2</sup>/vivienda (22 m<sup>2</sup>/habitante).

- Segundo Cuatrienio.

Sector 5. Los Tomates.  
Sector 7. El Cobre.  
Sector 8. Los Pastores.  
Sector 9. Cortijo Real.  
Sector 10. Las Herrizas.

La superficie de Sistemas Generales incluidos en los diferentes sectores de este cuatrienio es: 373.592 m<sup>2</sup> de los cuales son Espacios Libre; 169045, es decir, 60m<sup>2</sup>/vivienda (19m<sup>2</sup>/habitante).

### Datos básicos de la Ordenación del Suelo Urbanizable Programado. Primer Cuatrienio.

- Superficie de los Sectores de Planeamiento.

Sector 2. Pajarete.	36,44 Has.
Sector 4. Alamillos Oeste.	116,36 Has.
Sector 6. Moncayo.	16,34 Has.
Sector 11. El Algarrobo.	136,10 Has.

TOTAL 1er CUATRIENIO. 305,24 Has ( 3.052.400 m<sup>2</sup>).

- Usos Globales Propuestos.

Sector 2. Pajarete.	Residencial.
Sector 4. Alamillos Oeste.	Residencial.
Sector 6. Moncayo.	Residencial.
Sector 11. El Algarrobo.	Residencial y campo de golf.

- Número Máximo de Viviendas y Densidad Media del Cuatrienio.

Sector 2. Pajarete.	900.
Sector 4. Alamillos Oeste.	3.000.
Sector 6. Moncayo.	350.
Sector 11. El Algarrobo.	750.

TOTAL VIVIENDAS. 5.000.

DENSIDAD MEDIA CUATRIENIO: 16,38 viv/Ha.

# MEMORIA GENERAL

- Máxima edificabilidad y Edificabilidad Media del Cuatrienio.

Sector 2. Pajarete.	127.528 m <sup>2</sup> edificables.
Sector 4. Alamillos Oeste.	407.260 m <sup>2</sup> edificables
Sector 6. Moncayo.	57.190 m <sup>2</sup> edificables.
Sector 11. El Algarrobo.	176.930 m <sup>2</sup> edificables.

TOTAL EDIFICABILIDAD.	716.908 m <sup>2</sup> edificables.
RELACION MEDIA M2/VIVIENDA.	143.38 m <sup>2</sup> edificables/vivienda.
EDIFICABILIDAD MEDIA.	0,2348 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### Datos básicos de la Ordenación del Suelo Urbanizable Programado. Segundo Cuatrienio.

- Superficie de los Sectores de Planeamiento.

Sector 5. Los Tomates.	32,29 Has.
Sector 7. El Cobre.	4,77 Has.
Sector 8. Los Pastores.	45,01 Has
Sector 9. Cortijo Real.	47,72 Has.
Sector 10. Las Herrizas.	51,67 Has.

TOTAL 2º CUATRIENIO.	181,46 Has ( 1.814.600 m <sup>2</sup> ).
----------------------	--

- Usos Globales Propuestos.

Sector 5. Los Tomates.	Residencial.
Sector 7. El Cobre.	Residencial.
Sector 8. Los Pastores.	Actividades Económicas y Residencial.
Sector 9. Cortijo Real.	Actividades Económicas y Residencial.
Sector 10. Las Herrizas.	Residencial.

- Número Máximo de Viviendas y Densidad Media del Cuatrienio.

Sector 5. Los Tomates.	650.
Sector 7. El Cobre.	110.
Sector 8. Los Pastores.	500.
Sector 9. Cortijo Real.	275.
Sector 10. Las Herrizas.	500.

TOTAL VIVIENDAS.	2.035.
DENSIDAD MEDIA CUATRIENIO.	11,21viv/Ha.

- Máxima edificabilidad y Edificabilidad Media del Cuatrienio.

Sector 5. Los Tomates.	96.870 m <sup>2</sup> edificables
Sector 7. El Cobre.	14.310 m <sup>2</sup> edificables.
Sector 8. Los Pastores.	157.535 m <sup>2</sup> edificables.
Sector 9. Cortijo Real.	167.020 m <sup>2</sup> edificables.
Sector 10. Las Herrizas.	129.175 m <sup>2</sup> edificables.

TOTAL EDIFICABILIDAD.	564.910 m <sup>2</sup> edificables.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL.	333.355 m <sup>2</sup> edificables.
EDIFICABILIDAD MÍNIMA ACT ECONOMICAS.	231.555 m <sup>2</sup> edificables
RELACION MEDIA M2/VIVIENDA.	277 m <sup>2</sup> edificables/viv.
EDIFICABILIDAD MEDIA.	0,33113 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

Como puede observarse el hecho diferencial de los datos globales del segundo cuatrienio respecto al primero es la inclusión como Uso Global de las Actividades Económicas en el Sector 8 Los Pastores y Sector 9 Cortijo Real. De ahí que la edificabilidad media de este cuatrienio resulte ligeramente superior.

### Datos globales del Suelo Urbanizable Programado. Primer y Segundo Cuatrienio.

Superficie total Suelo Urbanizable Programado.	486,7 Has.
Superficie total de Sistemas Generales.	78,5 Has(16% del total).
Numero Máximo de Viviendas.	7.035 viviendas
Densidad media del Suelo Urbanizable Programado.	15,20viv/Ha.
Máxima edificabilidad.	1.589.918 m <sup>2</sup> edificables.
Máxima edificabilidad residencial.	1.052.263 m <sup>2</sup> edificables.
Mínima edificabilidad Actividades Económicas	231.555 m <sup>2</sup> edificables.
Relación media m <sup>2</sup> /vivienda.	182.2 m <sup>2</sup> edificables/viv
Edificabilidad Media Suelo Urbanizable programado.	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

### Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

El Plan establece en el Suelo Urbanizable Programado dos Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los Sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión.

Estas Áreas de Reparto son unidades territoriales delimitadas en el Suelo Urbanizable Programado a efectos del cálculo y fijación para cada una de ellas del Aprovechamiento Tipo que servirá de referencia para deducir el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por parte de los propietarios de terrenos incluidos en cada Área de Reparto.

# MEMORIA GENERAL

## Area de Reparto del Primer Cuatrienio. Aprovechamiento Tipo.

- Superficie del Area de Reparto.

La superficie del Area de reparto será la correspondiente a la de los sectores incluidos en el mismo cuatrienio más la de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos de cara a su gestión. En este caso los Sistemas Generales aparecen incluidos dentro de la delimitación de los sectores de planeamiento.

Sector 2. Pajarete.	36,44 Has.
Sector 4. Alamillos Oeste.	116,36 Has.
Sector 6. Moncayo.	16,34 Has.
Sector 11. El Algarrobo.	136,10 Has.

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO. 305,24 Has ( 3.052.400 m<sup>2</sup>).

De la superficie total del Area de Reparto, la correspondiente a los Sistemas Generales interiores a sectores de Planeamiento.

Sistemas Generales Sector 4. Alamillos Oeste. 412.050 m<sup>2</sup>.

SISTEMAS GENERALES AREA DE REPARTO. 412.050 m<sup>2</sup> ( 41,2050 Has).

- Cálculo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

El Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto se define como la suma de los Aprovechamientos Lucrativos del Area de Reparto previamente homogeneizados en relación con el uso y tipología característico del Area, dividido entre la superficie total de la misma.

- Uso Característico y Coeficientes de Homogeneización.

El uso característico del Area de Reparto es el RESIDENCIAL.

Pese a que el uso global de cada uno de los sectores de planeamiento incluidos en el Area de Reparto es el residencial, resulta evidente que en función de la localización de cada sector, las condiciones de ordenación previsible en lo referente a aspectos tipomorfológicos, las previsiones del mercado inmobiliario particularizadas para cada ámbito y las características físicas de los sectores, sea necesario introducir "matizaciones" a la caracterización del uso global, materializándose ello en el establecimiento de coeficientes de homogeneización que ponderen el uso global residencial de cada uno de los sectores de planeamiento.

Los coeficientes de homogeneización, en base a las consideraciones expuestas, se han establecido mediante la combinación de tres parámetros básicos:

- Coeficiente de uso, en relación con las condiciones tipo-morfológicas previsible resultado de la ordenación de cada sector
- Coeficiente de localización, calculado en función de la situación de cada sector dentro del modelo urbano-territorial propuesto por el Plan.
- Coeficiente de urbanización, calculado en función de las condiciones físicas de cada ámbito a ordenar y su íntima relación con las cargas de urbanización a asumir.

Los coeficientes de homogeneización empleados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del primer cuatrienio son:

	Sector 2. Pajarete	Sector 4. Alamillos Oeste	Sector 6. Moncayo.	Sector 11. El Algarrobo.
<b>Coefficiente de Homogeneiza</b>	<b>0,73</b>	<b>0,69</b>	<b>0,68</b>	<b>1,55</b>
De uso.	0,85	0,85	0,85	1,32
De localización	0,9	0,9	1,00	1,17
De urbanización	0,95	0,9	0,8	1

- Aprovechamientos homogeneizados.

Los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los sectores expresados en UA ( Unidades de Aprovechamiento) son:

Sector 2. Pajarete.	127.528 m <sup>2</sup> x 0,73 =93.104 UA
Sector 4. Alamillos Oeste.	407.260 m <sup>2</sup> x 0,69 =281.009 UA
Sector 6. Moncayo.	57.190 m <sup>2</sup> x 0,68 =38.889 UA
Sector 11. El Algarrobo.	176.930 m <sup>2</sup> x 1,55 =274.489 UA

TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO 687.491 UA.

- Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del Primer Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado es **0,2252 UA/m<sup>2</sup>**.

- Análisis de las cesiones de Aprovechamiento.

El aprovechamiento susceptible de Apropiación de los propietarios incluidos en el Area de Reparto resulta de aplicar el 90% del aprovechamiento tipo del Area referido a su superficie. De ello se deriva el deber de ceder a la Administración el 10% restante.

Con estos datos estamos en condiciones de deducir las cesiones de aprovechamiento a la Administración actuante así como, en su caso, la existencia de excesos de aprovechamiento.

# MEMORIA GENERAL

· Cesiones de Aprovechamiento a la Administración actuante.

Sector 2. Pajarete.	8.206 UA.
Sector 4. Alamillos Oeste.	26.205 UA.
Sector 6. Moncayo.	3.680 UA.
Sector 11. El Algarrobo.	30.650 UA.

TOTAL CESIONES DE APROVECHAMIENTO. 71.560 UA.

· Excesos de Aprovechamiento.

Sector 2. Pajarete.	11.041 UA.
Sector 4. Alamillos Oeste.	18.966 UA.
Sector 6. Moncayo.	2.091 UA.
Sector 11. El Algarrobo.	-----

TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO. 34.324 UA.

Area de Reparto del Segundo Cuatrienio. Aprovechamiento Tipo.

• Superficie del Area de Reparto.

La superficie del Area de reparto será la correspondiente a la de los sectores incluidos en el mismo cuatrienio más la de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos de cara a su gestión. En este caso los Sistemas Generales aparecen incluidos dentro de la delimitación de los sectores de planeamiento.

Sector 5. Los Tomates.	32,29 Has.
Sector 7. El Cobre.	4,77 Has.
Sector 8. Los Pastores.	45,01 Has.
Sector 9. Cortijo Real.	47,72 Has.
Sector 10. Las Herrerizas.	51,67 Has.

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO. 181,46 Has ( 1.814.600 m<sup>2</sup>).

De la superficie total del Area de Reparto, la correspondiente a los Sistemas Generales interiores a sectores de Planeamiento.

Sistemas Generales Sector 5. Los Tomates.	25.154 m <sup>2</sup> .
Sistemas Generales Sector 8. Los Pastores.	146.050 m <sup>2</sup> .
Sistemas Generales Sector 9. Cortijo Real.	151.428 m <sup>2</sup> .
Sistemas generales Sector 10 Las Herrerizas.	50.960 m <sup>2</sup> .

SISTEMAS GENERALES AREA DE REPARTO. 373.592 m<sup>2</sup> ( 37,36 Has).

• Cálculo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

El Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto se define como la suma de los Aprovechamientos Lucrativos del Area de Reparto previamente homogeneizados en relación con el uso y tipología característico del Area, dividido entre la superficie total de la misma.

- Uso Característico y Coeficientes de Homogeneización.

El uso característico del Area de Reparto es el RESIDENCIAL.

El uso global de la mayor parte de los sectores es el Residencial, a excepción del Sector 8 Los Pastores y el Sector 9 Cortijo Real que presenta un Uso global Mixto Residencial y Actividades Económicas.

Para los sectores con uso global residencial, al igual que ocurre con los del primer cuatrienio, resulta evidente que en función de la localización de cada sector, las condiciones de ordenación previsible en lo referente a aspectos tipo-morfológicos, las previsiones del mercado inmobiliario particularizadas para cada ámbito y las características físicas de los sectores, sea necesario introducir "matizaciones" a la caracterización del uso global, materializándose ello en el establecimiento de coeficientes de homogeneización que ponderen el uso global residencial de cada uno de los sectores de planeamiento.

Para los sectores de uso global mixto residencial y actividades económicas en la definición del coeficiente de uso, como uno de los parámetros que constituyen el coeficiente de homogeneización, se introducen las lógicas correcciones debidas a las diferencias existentes en la calificación global de éstos.

Los coeficientes de homogeneización, en base a las consideraciones expuestas, se han establecido mediante la combinación de tres parámetros básicos:

- Coeficiente de uso, en relación con las condiciones tipo-morfológicas previsible resultado de la ordenación de cada sector, y con las compatibilidades de usos pormenorizados que resulten del desarrollo de los sectores 8 y 9.
- Coeficiente de localización, calculado en función de la situación de cada sector dentro del modelo urbano-territorial propuesto por el Plan.
- Coeficiente de urbanización, calculado en función de las condiciones físicas de cada ámbito a ordenar y su íntima relación con las cargas de urbanización a asumir.

Los coeficientes de homogeneización empleados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del segundo cuatrienio son:

	Sector 5. Los Tomates.	Sector 7. El Cobre.	Sector 8. Los Pastores.	Sector 9. Cortijo Real	Sector 10. Las Herrerizas.
Coeficiente Homogeneiza.	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,85</b>	<b>0,68</b>	<b>1,1025</b>
De uso	0,9	0,9	0,85	0,8	1,05
De localización	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
De urbanización	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05

# MEMORIA GENERAL

- Aprovechamientos homogeneizados.

Los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los sectores expresados en UA ( Unidades de Aprovechamiento) son:

Sector 5. Los Tomates.	96.870 m <sup>2</sup> x 0,9 = 87.183 UA.
Sector 7. El Cobre.	14.310 m <sup>2</sup> x 0,9 = 12.879 UA.
Sector 8. Los Pastores.	157.535 m <sup>2</sup> x 0,85 = 133.905 UA.
Sector 9. Cortijo Real.	167.020 m <sup>2</sup> x 0,68 = 113.574 UA.
Sector 10. Las Herrizas.	129.175 m <sup>2</sup> x 1,1025 = 142.417 UA.

TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO 489.958 UA.

- Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del Segundo Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado es 0,270 UA/ m<sup>2</sup>.

- Análisis de las cesiones de Aprovechamiento.

El aprovechamiento susceptible de Apropiación de los propietarios incluidos en el Area de Reparto resulta de aplicar el 90% del aprovechamiento tipo del Area referido a su superficie. De ello se deriva el deber de ceder a la Administración el 10% restante.

Con estos datos estamos en condiciones de deducir las cesiones de aprovechamiento a la Administración actuante así como, en su caso, la existencia de excesos de aprovechamiento.

- Cesiones de Aprovechamiento a la Administración actuante.

Sector 5. Los Tomates.	8.718 UA.
Sector 7. El Cobre.	1.288 UA.
Sector 8. Los Pastores.	12.153 UA.
Sector 9. Cortijo Real.	12.885 UA.
Sector 10. Las Herrizas.	13.951 UA.

TOTAL CESIONES DE APROVECHAMIENTO. 48.995 UA.

- Excesos de Aprovechamiento.

Sector 5. Los Tomates.	-----
Sector 7. El Cobre.	-----
Sector 8. Los Pastores.	12.378 UA
Sector 9. Cortijo Real.	-----
Sector 10. Las Herrizas.	2.906 UA

TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO. 15.284 UA.

## Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

En lo que respecta a las cargas asignadas, y de acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

### A. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- 1) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas, determinadas por el planeamiento.
- 2) La superficie total urbanizada de los centros docentes y los servicios de interés público y social que el planeamiento determine como de carácter público.
- 3) Los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- 4) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscrito al mismo .
- 5) Los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder el aprovechamiento real de la unidad de ejecución del derecho edificable apropiable por el conjunto de propietarios de la unidad o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor.

### B. Costear la urbanización del sector.

C. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca este Plan.

### D. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

E. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

### F. Solicitar licencia de edificación en los plazos establecidos.

G. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial o, en su defecto, en los fijados por el Plan General..

## Criterios generales de intervención

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y en base a los objetivos prefijados se proponen en el Plan los siguientes criterios generales para cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Programado.

# MEMORIA GENERAL

## Sector 2. Pajarete.

Se trata de un área perfectamente delimitada por elementos existentes: vías pecuarias consolidadas y vía del ferrocarril. Se pretende ordenar las ocupaciones de suelo público en proceso de consolidación y estructurar el área entre la cuesta del Piojo y Huerta mi Hacienda. La posición de los terrenos, en el borde Oeste del Casco Urbano, y sus nulas posibilidades de extensión al estar perfectamente delimitados por el trazado del ferrocarril y variante exterior, exigen la correcta definición de sus condiciones de ordenación para adquirir el carácter de transición entre el desarrollo urbano y los valores naturales de Botafuegos.

## Sector 4. Alamillos Oeste.

El conjunto de los terrenos de Alamillos forma una de las áreas más importantes para mejorar la vertebración de la ciudad. Su posición baricéntrica, ligada al Acceso Central y al mismo tiempo cercana a los terrenos de las estribaciones, permitirá equilibrar la actual estructura Norte-Sur con un eje Este-Oeste contenedor de actividades y equipamientos que pondrá en relación el Casco más consolidado con el Sistema de Espacios Libres que se proyecta, lo que unido al desarrollo inmediato de Alamillos Este, en el lado de levante de la actual variante, producirá una transformación fundamental en la dinámica de crecimiento y expansión actual, superando la ruptura Norte-Sur producida por el ferrocarril y río de la Miel. De las 3.000 viviendas de capacidad de este sector, 1.500 viviendas corresponden al Ayuntamiento como consecuencia del convenio suscrito en el proceso de redacción del Plan, con lo que ello implica de capacidad de maniobra para poder construir una política de suelo residencial público en la ciudad. Incorpora al Sistema General de Espacios Libres una superficie de más de 350.000 m<sup>2</sup> de terrenos, en una situación ideal para garantizar la continuidad de un eje de espacios libres que se extiende desde el Puerto hasta las puertas del Parque Natural. Por su situación y por su dimensión está llamado con toda seguridad a cumplir papeles de ámbito superior al urbano.

## Sector 5. Los Tomates.

Los terrenos situados entre el polígono industrial "Cortijo Real", la cañada de "Los Tomates" y el trazado de la variante exterior debe ordenarse para satisfacer la demanda propia de la zona, que hasta el momento lo ha sido a costa de suelo público (montes de utilidad pública y vías pecuarias) o parcelaciones clandestinas (Oeste sector "Los Arcos"). El desarrollo definitivo deberá tener en cuenta la implantación de la variante exterior y la diversidad de usos existentes (residencial extensivo, cerrado e industrial) y poner en valor los restos del acueducto existente.

## Sector 6. Moncayo.

Corresponde a suelos vacantes situados entre la Variante Intermedia y los desarrollos residenciales de Moncayo y Cortijo Vides. Igualmente incluye en su ámbito los terrenos situados al Sur del sector Alamillos Este y que no han sido ordenados por su Plan Parcial.

Se trata por tanto del único vacío de cierta entidad colindante con la variante, justificándose su clasificación en la necesidad de completar la estructura urbana de una zona con alto grado de consolidación y con carencias de equipamiento de nivel local. En consecuencia su desarrollo debe incidir en la cohesión de las áreas inmediatas que con diferentes formas de crecimiento (ocupación de cañada, parcelación espontánea, ejecución de planeamiento anterior), permanecen inconexas entre sí, no sólo en lo referente a su estructura urbana sino especialmente en cuanto a su discontinuidad espacial. Por otra parte, la ordenación propuesta debe completar la imagen urbana hacia la citada variante, formalizando un frente de edificación que atenúe la actual heterogeneidad.

## Sector 7. El Cobre

Aunque de reducida extensión superficial su clasificación se justifica en la necesidad de ordenar el suelo existente entre el trazado propuesto para la variante exterior y las vías pecuarias de la vereda de Los Almendaraches y el cordel de La Rejanosa, que en el tramo afectado se encuentran totalmente consolidadas. Además de reforzar la debilidad estructural del desarrollo actual mediante la construcción de nuevas manzanas, se deberá incluir la conexión viaria por el Oeste del sector entre las vías pecuarias mencionadas, con el fin de conformar un vial de borde de la extensión urbana entre el Cortijo Real y la Cañada de Los Tomates.

Aunque la formalización interna de la ordenación debe responder a la implantación del uso residencial que se programa, se deberá cuidar especialmente la integración y visualización del tramo existente del acueducto del Cobre, así como el frente hacia la futura variante exterior.

## Sector 8. Los Pastores

La situación de los terrenos incluidos en su ámbito, entre Cortijo Real, la carretera del Cobre y la CN-340, el alto grado de consolidación y la necesidad de completar el desarrollo de la ciudad hacia el Sur de manera ordenada, justifican su clasificación. Tal como ocurre en otros sectores próximos, la zona colindante presenta diferentes formas de asentamiento, espontáneas en unos casos y ordenada aunque hacia su interior en otros, que han derivado en una clara y manifiesta debilidad estructural y en la aparición de graves problemas funcionales: dotaciones insuficientes, difícil accesibilidad, nula integración urbana.

Además de contribuir a la resolución de las cuestiones señaladas, el desarrollo del sector debe incorporar nuevas conexiones de nivel intermedio entre el polígono Cortijo Real y la carretera del Cobre, así como el acceso Sur desde la CN-340 al mencionado polígono que se debe configurar como la auténtica arteria vertebradora del Sur Oeste de la ciudad.

Especial interés se pondrá en el tratamiento e integración de la antigua cantera, que se incorpora al Sistema General de Espacios Libres, la absorción de los crecimientos anárquicos de la periferia del sector y el frente urbano hacia la red viaria de carácter estructurante. Aunque se propone como uso global el residencial se posibilita la implantación de otros usos alternativos atendiendo a su posición relativa dentro del sector con la CN-340 y el polígono Cortijo Real.

## Sector 9. Cortijo Real.

La situación entre el límite Sur del Polígono Industrial y la vía pecuaria de conexión entre la de Pelayo y Almendarache, con los bordes perfectamente definidos por edificación existente y el propio polígono, justifican su clasificación como Suelo Urbanizable Programado.

El objetivo básico de su desarrollo será la obtención de suelo para la ejecución de la variante exterior, así como completar la ejecución del vial estructurante Este Oeste, entre la variante exterior y la CN-340. Además se construirá su ordenación mediante la continuidad de la trama existente en Cortijo Real, con la finalidad de permitir la expansión del uso industrial hacia el Sur. Únicamente se permitirá el uso residencial entre la variante y la vereda del Almendarache con el fin de contribuir a su reequipamiento y conversión en unidad urbana.



# MEMORIA GENERAL

## Sector 10. Las Herrizas.

Comprende parte de la finca de Las Herrizas y colindantes, con una parcelación urbanística irregular consolidada en gran parte, pero que es preciso contener dentro de unos límites bien definidos. Su clasificación como Suelo Urbanizable se propone para delimitar y ordenar su crecimiento, así como obtener las dotaciones necesarias para equiparla, teniendo en cuenta su proximidad con el Parque Natural y su posición en el borde Suroeste de la ciudad.

## Sector 11. El Algarrobo.

Atravesada de Norte a Sur por el límite del Parque "Los Alcomocales", su posición intermedia entre el asentamiento de Pelayo y el casco urbano permite una deseable gradación en la utilización del territorio. Ocupa terrenos caracterizados como colinas, entre los Cerros del Estrecho y el citado Parque Natural, que constituye una franja al Oeste del casco hasta Botafuegos. La finca, excluida la parte afectada por el Parque, de unas 90 has. que pasan al dominio público gracias a la concertación con los propietarios para su desarrollo, tiene posibilidades para implantar usos y actividades de muy baja densidad y de carácter eminentemente turístico, produciendo un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan y que contribuirá a reequilibrar usos entre las áreas mediterránea y atlántica de la comarca. En el ámbito de esta actuación y en gran medida a su costa se resuelven los graves problemas de vertido que presenta el núcleo de Pelayo.

## EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

El término municipal de Algeciras y más concretamente el Casco Urbano y las zonas colindantes tienen fuertes condicionantes que limitan y condicionan sus posibilidades de desarrollo. Estos condicionantes responden a caracteres físicos, topográficos, ambientales, catastrales e infraestructurales.

Dichos elementos, que condicionan el uso del territorio son los siguientes:

- Por el Norte, el río Palmones, sus marismas y las vegas del arroyo Capitán.
- Por el Sur, el río Pícaro y los cerros que conforman la cornisa del Estrecho.
- Por el Oeste, las grandes propiedades militares de Botafuegos, el Parque de Los Alcomocales, tendidos de alta tensión y futura variante exterior.

Con estas consideraciones y teniendo presente el suelo que se propone como Urbanizable Programado, es posible delimitar zonas que siendo potencialmente urbanizables, permitan complementar al programado, a largo plazo, en aquellos aspectos de índole estructural o de utilización del espacio de cara a lograr la mejor articulación territorial.

Constituye, por tanto, el Suelo Urbanizable No Programado del presente Plan, el suelo apto para urbanizar cuya ordenación no se establece ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación respecto las demás clasificaciones así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador en el que pueda tener cabida bien las demandas previsibles a partir del octavo año del Programa de Actuación del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

Su localización se justifica, fundamentalmente, en un área de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Programado que permite dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano anterior, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia del núcleo urbano existente.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Teniendo en cuenta estas premisa se identifica un solo ámbito como Suelo Urbanizable No Programado, que corresponde con el denominado "Cortijo de San Bernabé". El emplazamiento en Botafuegos de grandes equipamientos de carácter general como el nuevo Centro Penitenciario, el Helipuerto o el Parque Cementerio, exige establecer unas previsiones de ordenación para el área situadas entre dichas dotaciones y el borde urbano del Oeste. La finca San Bernabé queda perfectamente delimitada y es continuidad de otras zonas susceptibles de ser urbanizadas, como Pajarete Oeste y Las Pilas. Se prevé en su ámbito una importante dotación del sistema general de espacios libres, del orden de 46,46 Has.

# MEMORIA GENERAL

## EL SUELO NO URBANIZABLE

El término municipal de Algeciras es un término relativamente pequeño en comparación con el resto de municipios del Campo de Gibraltar, por lo que su densidad media resulta muy superior a la del entorno comarcal, con la excepción de la Línea de la Concepción, municipio que resulta en este aspecto claramente atípico. De la superficie del término municipal 8510 ha, constituyen Suelo No Urbanizable 63672 ha, es decir el 74'82 % del territorio.

Este suelo en el anterior Plan General se dividía en dos categorías: el Suelo No Urbanizable Común y el Suelo No Urbanizable de Protección Especial. En el primero se admitían entre otros usos, y además de los contemplados en la legislación del suelo, el hotelero con la ambigüedad de ceñir las autorizaciones al artículo 44 de la Ley del Suelo del 1975. A pesar de ello, la presión urbanizadora en esta clase de suelo se ha localizado fundamentalmente en la proximidad de suelos consolidados, es decir suelos urbanos o urbanizables y en la casi totalidad de los casos, afectando a suelo de dominio público (Pelayo, Chorrosquina). Sin embargo, últimamente se han venido produciendo focos de edificación en Suelo No Urbanizable de titularidad privada con densidades en principio menores, aún cuando los impactos en este tipo de suelo podían ser mayores (El Faro, Las Herrizas, Granja Buenavista, etc).

La segunda categoría la constituía el Suelo No Urbanizable de Protección Especial donde los usos se limitaban en mayor medida, lo que no ha sido obstáculo para que la intrusión edificatoria haya sido la misma o incluso mayor (el núcleo de Chorrosquina se halla todo él dentro de esta categoría).

Como factor que ha ayudado al mantenimiento, con carácter general, de una notable calidad ambiental del Suelo No Urbanizable, hay que citar la existencia del Parque Natural "Los Alcornocales", la gran proporción de montes públicos de difícil acceso, la importancia de la propiedad militar, y el apreciable tamaño de las fincas rústicas. Pero, en cualquier caso, hay que reconocer que la ordenación del medio rural ha sido en general incapaz de canalizar adecuadamente la complejidad de los fenómenos que se vienen produciendo en estos suelos y de las nuevas demandas que se le requieren. Esta incapacidad, por lo demás no sólo atribuible Algeciras, ha dejado el camino libre a una implantación indiscriminada de usos y actividades cuyas consecuencias son harto conocidas: Destrucción de la masa forestal, pérdida de suelo productivo, degradación del paisaje, contaminación de acuíferos, etc..

Por todo ello resulta necesario asumir desde el Plan el compromiso de ordenar estos nuevos requerimientos superando la concepción residual como suelo no urbano de la vigente legislación y desde el entendimiento de que el espacio rural es un espacio activo, un espacio capaz de producir bienes y un ámbito susceptible de albergar posibilidades y oportunidades, adecuadamente canalizados y compatibilizados con la protección y valoración del paisaje natural y rural.

Se parte, por tanto, de una concepción positiva de la clasificación del Suelo No Urbanizable, huyendo del simple criterio de "exclusión", e incluyéndose en ella aquellos suelos cuyo destino preferente no exige la urbanización, siendo la edificación, en todo caso, complementaria de la utilización no urbana de dichos suelos. Una concepción que signifique la vinculación de la ciudad a su entorno que vuelva a enraizarla con su territorio, evitando rupturas como las que se han producido en las últimas etapas de crecimiento.

Con respecto al anterior Plan General el presente Plan propone un incremento de este tipo de suelo, incorporándose al mismo terrenos como la Zona Marítimo Terrestre del río Palmones,

parte de la zona que rodeaba el núcleo de El Cobre, todo el suelo anteriormente urbanizable sin plan parcial aprobado en el suroeste de Getares, así como el núcleo de Pelayo. Únicamente ha dejado de ser Suelo No Urbanizable la zona de las canteras de Cortijo Real, zona muy degradada y rodeada por completo por suelo consolidado. También se realiza desde el Plan una redacción de las Ordenanzas Urbanísticas para este tipo de suelo, más precisas y acordes con la voluntad de garantizar la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

De acuerdo con estas premisas y con lo establecido en la actual legislación urbanística, constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendientes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

Se distinguen varias grandes subclases para el tratamiento urbanístico del régimen del Suelo No Urbanizable; no obstante, por tratarse de un conjunto especial y ambiental progresivo se realiza sin rupturas graves de los ecosistemas en graduación paulatina, desde una máxima preservación hasta su plena urbanización:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En los que se distinguen a su vez dos subclasificaciones:

- Subzonas de Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y/o la recuperación de su estado climático y su utilización preferente con fines científicos y culturales.

- Subzonas con Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales que presentan se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales.

b) Suelo No Urbanizable Protegido. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el rústico, por considerarlos inadecuados para un desarrollo urbano.







### Orientaciones y directrices para la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable

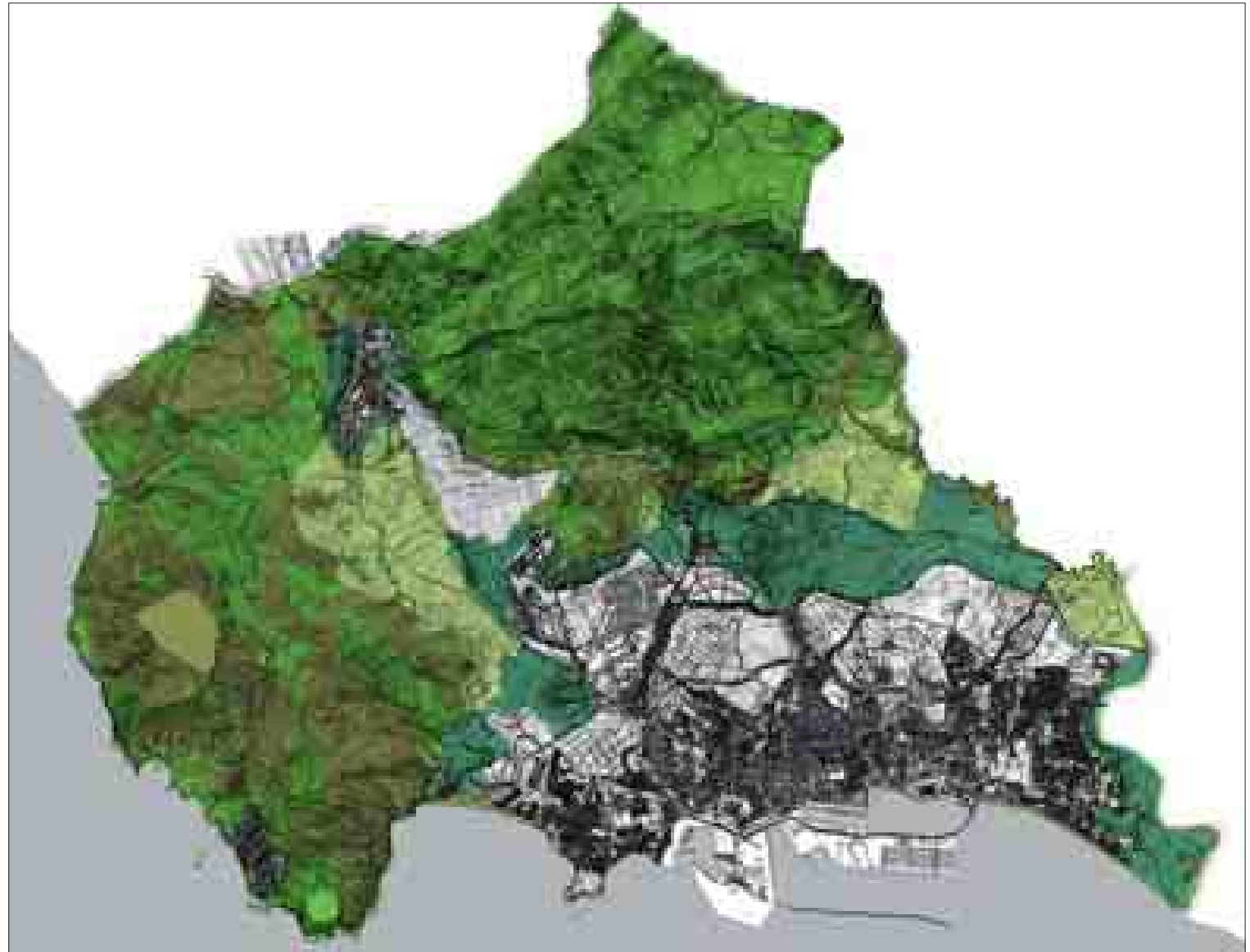
Como se pudo comprobar en el análisis del Medio Físico natural y en los diagnósticos realizados, el territorio de Algeciras es, gracias a los contrastes de su geografía, a su posición privilegiada y a la integración ambiental de las actividades tradicionales, sumamente rico en recursos naturales algunos de los cuales se han visto afectados por el intenso crecimiento y desarrollo acaecido en la segunda mitad del siglo. Durante este último periodo la falta de protección suficiente de dichos recursos, la inadecuada localización de usos y actividades, muchos de ellos sobre terrenos no urbanizables y al margen de ordenación, y la falta de contemplación de los efectos ambientales en muchos otros desarrollos planificados, al servicio sólo de criterios economicistas, han supuesto una sensible disminución/degradación del vasto patrimonio natural municipal.

# MEMORIA GENERAL

## Subclasificación

### Relación con las Unidades Ambientales Homogéneas

-  SUELO NO URB. ESPECIAL PROTECCION INTEGRAL
-  SUELO NO URB. ESPECIAL PROTECCION COMPATIBLE
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE
-  DELIMITACION MARISMAS DE PALMONES
-  LIMITE PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES



# MEMORIA GENERAL

Entre los objetivos de la Revisión del Plan se encuentra el de "conservar, proteger e incrementar los grandes espacios abiertos del municipio tanto por razones metropolitanas de ocio y esparcimiento, como por estrictas razones ecológicas, económicas y agrarias". Entre las Políticas sectoriales en la específica de Medio Ambiente se dice que "el desarrollo de Algeciras pasa por fomentar el potencial ambiental que aún tiene su termino municipal y por profundizar en una política de corrección de desequilibrios y de eliminación de impactos ambientales en todo su entorno próximo".

Las directrices que ahora se explicitan pretenden regular los usos y actividades en el suelo no urbanizable con el objeto de preservar los recursos naturales, los espacios donde estos se concentran, así como las áreas que presentan riesgos, imprescindibles todos ellos para el mantenimiento de los equilibrios ecológicos básicos. En función de la Unidades de Paisaje y de las Unidades Ambientales Homogeneas definidas se establecen en el Plan las siguientes directrices de ordenación para cada una de ellas:

## I. Fondos y aguas litorales.

El objetivo para esta Unidad de Paisaje es mantener y conservar tanto los interesantes ecosistemas marinos presentes en la zona como el hidrodinamismo y la calidad de las aguas litorales que permiten la existencia de aquellos. Mejora de la calidad de las aguas en el interior de la bahía.

Los fondos marinos incluidos dentro de la zona fótica, 40-50 m de profundidad están constituidos bien por sustrato blando, fundamentalmente arenoso, que es el predominante en el interior de la bahía, o bien por sustrato rocoso más abundante en la zona del estrecho. Sobre ambos sustratos se han desarrollado comunidades bentónicas bien estructuradas y con altas tasas de biodiversidad.

Si bien, la alteración más visible es el uso intensivo del espejo del agua por un gran número de embarcaciones que tienen su origen/ destino en el puerto algecireño y la ocupación de parte de la fachada marítima por rellenos portuarios, las afecciones más desfavorables están relacionadas con la reducción del hidrodinamismo, por el efecto pantalla de las obras marítimas, y la modificación de la calidad de las aguas debido, principalmente, a los vertidos de aguas residuales urbanas sin depurar. Los fondos más degradados por este tipo de alteraciones son los próximos a la playa de El Rinconcillo y, lógicamente, como ejemplo máximo de degradación, los que se encuentran costrañidos entre las estructuras portuarias.

Los usos deben limitarse a los citados, evitándose en toda su dimensión los vertidos directos de aguas residuales, y minimizándose las operaciones de dragado de los fondos y las obras marítimo-terrestres.

Determinados usos náuticos-deportivos, que están experimentando un cierto auge en los últimos años - motos náuticas, embarcaciones ligeras a motor, windsurfing, etc.-, han de ser regulados de manera que no perjudiquen al resto de los usuarios de las playas. Estas limitaciones consistirán en el establecimiento de áreas de uso restringido a bañistas y submarinistas cuyo límite exterior se establecerá a una distancia de 300 m de la línea de playa en altamar y 500 m en bajamar y el de la limitación de las zonas de embarcadero en las playas y corredores hasta fuera de la zona restringido a bañistas, debidamente balizadas para aquellas embarcaciones que tomen tierra.

### • Fondos y Aguas del Estrecho y Getares. (UAH 1)

La franja marítima comprendida entre Punta de San García y el límite con Tarifa se caracteriza por poseer un fondo rocoso, excepción hecha de la Ensenada de Getares constituida por arenas finas, con brusca pendiente a escasos metros de la costa, fuerte

hidrodinamismo y poca alteraciones antrópicas. Su condición de frontera biogeográfica entre el mediterráneo y el atlántico, las peculiares condiciones del Estrecho y del mar de Alborán propician la existencia de unos ecosistemas singulares y con proliferación de especies raras y muy selectivas.

Las operaciones de captación de arena, dragado y vertido de inertes se consideran especialmente impactantes sobre los ecosistemas bentónicos y sobre los organismos sésiles por la deposición de residuos sobre las organismos hasta su enterramiento, por la fuerte disminución de la transparencia del agua y por la reducción del oxígeno disuelto, que en su suman provocan la muerte de numerosos organismos y la simplificación del ecosistema.

Además, esta UAH mantiene excepcionales valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y científico-culturales que es necesario preservar para las generaciones futuras.

La ordenación ha de propiciar la reducción al mínimo de la intervención antrópica y se ha de proponer a las instancias autonómicas la incorporación al RENPA, mediante la figura que se estime oportuno, pero estableciendo un grado máximo de protección-conservación entre la zona comprendida entre la ribera del mar y una milla mar adentro.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA** con el condicionante del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral por su especial interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos Litorales.

Se prohíben, expresamente, los dragados y las obras marítimo terrestres, así como, la realización de captación de arenas o el vertido de inertes, o cualquier tipo de residuos.

### • Fondos y Aguas de la Bahía. (UAH 2)

Entre la Punta de San García y la Desembocadura del Palmones se localiza esta unidad que presenta características sensiblemente distintas a la del frente del Estrecho. En primer lugar, la batimetría refleja la existencia de una pequeña plataforma, con suaves pendientes, paralela a la costa que alcanza los 100 m de profundidad a más de 1 Km de la orilla. En segundo lugar, en los fondos la litología original de las Unidades del Campo de Gibraltar está en su mayor parte enmascarada tras un película de distinto grosor de sedimentos arenosos. Sólo en algunas áreas donde fuertes corrientes impiden la acumulación de materiales aparece el sustrato original, como por ejemplo frente al Puerto de Algeciras. En tercer lugar, el hidrodinamismo es mucho menos intenso que en el Estrecho. Por último, esta ha sido una zona profundamente afectada tanto por la construcción de instalaciones portuarias como por el tránsito de embarcaciones de todo tipo lo que ha originado un clara simplificación de las biocenosis marinas.

Aunque aminorados, se considera que posee valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y productivos y en razón de ellos la ordenación ha de buscar compatibilizar su valor estratégico como soporte de las actividades portuarias con la preservación de la calidad de las aguas litorales y con la no afección de manera irreversible a la movilidad de las mismas. En esta línea se considera que la no conformación de pantallas a la circulación natural de las

# MEMORIA GENERAL

aguas en el interior de la bahía debe ser una premisa esencial en cualquier nuevo desarrollo portuario.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA** con el condicionante del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible por su interés ambiental, ecológico y paisajístico y por la intensidad de los Riesgos Litorales.

En los dragados y las obras marítimo terrestres, así como, en la realización de captación de arenas o el vertido de inertes, se tendrá muy en cuenta sus efectos sobre los ecosistemas sésiles.

## 2. Litoral.

Integran esta Unidad de Paisaje el conjunto de la Costa Natural formados por el Frente del Estrecho (UAH 3), la Ensenada de Getares, de El Chinarral y Punta San García (UAH 4), la Playa de El Rinconcillo (UAH 5), y las Dunas de Getares (UAH 6)

El objetivo es la consolidación de la Costa Natural como un espacio de alta calidad ambiental soporte de usos recreativos y de conservación/protección y, en su conjunto, como uno de los recursos naturales que es necesario preservar de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y socioeconómica. Todos sus componentes han de ser protegidos: acantilados, plataformas de abrasión, sistemas dunares, playas, etc. y las comunidades naturales asociadas a las formaciones vegetales allí presentes. Además, ha de establecerse una planificación del uso público del litoral que permita la compatibilidad de los usos turísticos/recreativos con los de conservación/protección.

Punta Carnero articula dos tramos de costa diferenciados en cuanto a orientación, morfología y dinámica pero sobre todo en relación al grado de naturalidad de los espacios. El frente del estrecho se distingue por su permanencia, prácticamente, inalterado, excepción hecha del asentamiento comunidad de propietarios de Getares, mientras que el litoral de la bahía soporta una gran intensidad y diversidad de usos que alcanza su máximo en las estructuras portuarias que desdibujan la traza del antiguo litoral frente a la Ciudad de Algeciras.

La particularidades del espacio litoral originan unos hábitats valiosos por la presencia de numerosa especies raras, muchas de ellas amenazadas e incluso en peligro de extinción que constituyen, en muchos casos, endemismos locales. Así mismo, el propio espacio litoral por tratarse de un medio de contacto tierra/mar esta sujeto a procesos geomorfológicos muy dinámicos y en frágil equilibrio, por lo que presenta riesgos naturales, presentes y futuros, que es conveniente contar con ellos en los procesos de ocupación y transformación del territorio. Por último, el litoral más en contacto con la orilla del mar ha adquirido un enorme valor como recurso natural soporte de la actividad turística, verdadero motor de la reciente y profunda transformación de la economía y el territorio municipal.

Algunas de esas transformaciones han afectado negativamente al litoral, en especial, la reducción de los cordones dunares en la zona de El Rinconcillo producto de la ocupación por viviendas y edificios.

Los usos turísticos/recreativos se ceñirán a la zona de playa considerándose necesaria la protección y la restricción del uso público en el resto de las unidades fisiográficas litorales, esto es: cordones dunares, acantilados vivos y muertos, torrenteras, cornisas de los acantilados y

plataformas de abrasión. Por otro lado, se organizará el acceso a las playas en el caso de que estos discurran por algunos de dichos sistemas, de manera que se concentre los desplazamientos por zonas concretas y se prohíba el discurrir de vehículos por dichas zonas.

- Frente del Estrecho. (UAH 3)

El frente acantilado que se extiende entre Punta Getares y el límite municipal con Tarifa mantiene su naturalidad, sólo interrumpida por el enclave de la Comunidad de Propietarios de Getares. Este espacio presenta, además de excepcionales valores ambientales, paisajísticos y científicos-culturales apreciables riesgos litorales asociados al retroceso del frente acantilado.

La ordenación ha de propiciar la reducción al mínimo de la intervención antrópica y se ha de proponer a las instancias autonómicas su incorporación al RENPA mediante la figura que se estime oportuno pero estableciendo un grado máximo de protección-conservación.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA** con el condicionante del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral por su especial interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos Litorales.

- Ensenada de Getares, de El Chinarral y Punta San García. (UAH 4)

Estos espacios se disponen paralelos a la orilla del mar y aparecen como reductos seudonaturales tras los que se extiende el frente urbano de la ciudad. El contacto con el mar los hace muy atractivos para la localización de las actividades turístico-residenciales y para los usos recreativos. La urbanización ha reducido sensiblemente la extensión de los mismos y está en el origen de impactos como el paisajístico o como la contaminación de las aguas por vertidos sin depurar.

Se plantea pues la necesidad de preservar la integridad física de esta unidad de la urbanización y la adecuación paisajística del borde urbano con la misma. Por otro lado, las playas y mantos dunares no han de ser invadidas por colectores u otras infraestructuras al servicio de la urbanización, dada la inestabilidad del medio y el potencial de degradación que estas infraestructuras representan. Se propiciará la mejora de las condiciones ecológicas y paisajísticas mediante la repoblación con especies autóctonas de la Punta de San García y la eliminación de los puntos de vertidos a la playa. Se categoriza como un **ÁREA CON POTENCIAL DE ESPARCIMIENTO** con el condicionante del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible por su interés ambiental, paisajístico y por los Riesgos Litorales.

# MEMORIA GENERAL

- Playa de El Rinconcillo . (UAH 5)

Esta unidad posee características muy similares, pero con la diferencia de que la urbanización ha avanzado sobre los mantos eólicos de la playa acercándose al límite exterior de la ribera del mar, y de que el efecto pantalla del Puerto de Algeciras esta suponiendo una reducción acelerada de la anchura de la playa. Por otro lado, los riesgos de contaminación por vertidos desde el mar también son más acusados en El Rinconcillo que en la UAH anterior.

La fuerte presión urbanística a pie de playa interrumpe los procesos reguladores del sistema litoral causando desequilibrios de costosa reparación, por lo que los futuros desarrollos deben tener en cuenta la dinámica de sedimentos de las playas y sistemas dunares favoreciendo su formación y estabilidad.

Igual que antes, se plantea la necesidad de preservar la integridad física de esta unidad de la urbanización y la adecuación paisajística del borde urbano con la misma. También es preciso preservar la playa de todo tipo de infraestructuras al servicio de la urbanización dada la inestabilidad del medio y el potencial de degradación que estas infraestructuras representan.

Por último, se categoriza como un **ÁREA DE CON POTENCIAL DE ESPARCIMIENTO** con el condicionante del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible por su interés ambiental, paisajístico y por los Riesgos Litorales.

- Dunas del Palmones. (UAH 6)

Se trata de un sistema dunar que se sitúa entre la playa de El Rinconcillo, la desembocadura del río Palmones y las marismas no protegidas de dicho río, vestigio del antiguo cordón dunar que flanqueaba toda la playa del El Rinconcillo y que desapareció en gran parte bajo huertos y edificios. El frente urbano ha ido progresando poco a poco en dirección norte sobre dicho sistema por el límite con la propia playa y en la actualidad se puede apreciar su avanzadilla en forma de construcciones tipo chabola, que se hayan más allá de las últimas viviendas de El Rinconcillo. Estas dunas representan un importante papel, no sólo en relación con las biocenosis que sobre ellas se asientan, sino también en relación con el resto de los ecosistemas marinos y con la dinámica litoral, que inevitablemente se ve alterada cuando se actúa sobre ellas. Además, de su excepcional valor ambiental y ecológico como reequilibrador del perfil de la playa, el sistema dunar es un referente paisajístico para las actividades recreativas que se desenvuelven en la propia playa y está expuesto, como el resto de las unidades fisiográficas costeras, a los riesgos litorales.

Se plantea pues la necesidad de preservar la integridad física de esta unidad de la urbanización y la adecuación paisajística del borde urbano con la misma. Se propiciará la mejora de las condiciones ecológicas y paisajísticas mediante la eliminación de las construcciones ilegales que se asientan sobre el sistema dunar y la recuperación de las especies autóctonas allí donde se hayan visto sustituidas por las implantadas por el hombre. Se ha de cuidar el contacto del sistema dunar con las construcciones de El Rinconcillo estableciendo entre ambas espacios libres que se integren ambiental y paisajística con el sistema dunar.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA** con los condicionantes del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y **ÁREA VULNERABLE A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral por su especial interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos Litorales y la vulnerabilidad ante la contaminación de las aguas subterráneas.

### 3. Marismas del Palmones.

Conservación de los sistemas tradicionales de explotación acuícola sobre el curso del río, afianzamiento de los usos públicos y limitación de las transformaciones del medio marismero, eliminación de los vertidos de aguas residuales urbanos y de cualquier tipo de residuos sólidos, son los principales objetivos propuestos por el Plan.

Integran esta Unidad de Paisaje las zonas marismeñas del término distinguiéndose el Paraje Natural Marismas del Palmones (UAH 7) y las Marismas No Protegidas del Palmones (UAH 8).

Con una superficie aproximada de 100 Has. esta unidad abarca las zonas inundables, por el reflujo de las mareas, de la margen derecha del río Palmones y se asienta sobre sedimentos fluviomareales con alto contenido en sales. La marisma se encuentra colonizada por una comunidad de plantas exclusivamente halófitas y palustres, con predominio de las quenopodiáceas y juncos. La importancia de esta zona húmeda natural, única en el interior de la Bahía, se ve incrementada por su ubicación a las puertas del Estrecho de Gibraltar en una de las rutas migratorias para las aves más concurridas del planeta.

El área comprendida entre los brazos de la desembocadura del Palmones se encuentra protegida bajo la figura de Paraje Natural pero el resto del espacio marismero esta expuesto al avance de la edificación ilegal que ya alcanza de hecho al extremo sur del cordón dunar.

- Paraje Natural Marismas del Palmones. (UAH 7)

El reconocimiento que supone la figura de protección Paraje Natural subraya la existencia de excepcionales valores ambientales, paisajísticos y científico-culturales, en especial con relación a la avifauna y a la especialización de la vegetación. Además, se trata de un medio sumamente frágil ante las intervenciones humanas y que se encuentra en cierta medida cercado por la antropización.

De acuerdo con los objetivos de la planificación ambiental, los criterios a seguir por la ordenación son la preservación y el mantenimiento de los ecosistemas naturales, la reducción de las afecciones y la mejora del contacto entre este espacio y el urbano circundante por medio de la creación de espacios libres de interposición.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA** con el condicionante del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y **ÁREA INUNDABLE** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su especial interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos Litorales y de Inundación.

# MEMORIA GENERAL

- Marismas No Protegidas del Palmones. (UAH 8)

A pesar de existir continuidad físico-natural, ambiental y ecológica con las Marismas Protegidas del Palmones, las marismas que quedan fuera de los brazos de la desembocadura del Palmones no se integraron en el ENP. La falta de protección efectiva de un espacio de estas características localizado en la periferia urbana, y, en consecuencia, ya de por sí tratado como soporte de actividades marginales, como el antiguo vertedero incontrolado de Algeciras, ha permitido un cierto deterioro del mismo y la instalación de usos y actividades inadecuados e impactantes, sirva de ejemplo el vertido de aguas residuales sin depurar al arroyo Cachón. Además, se constata la reducción material de la misma por la instalación de huertos en sus márgenes que después han evolucionado hacia usos mixtos agrícolas-residenciales o, simplemente, residenciales.

Además, estas marismas conservan lo esencial de sus valores ambientales, ecológicos y paisajísticos y son la prolongación natural de las marismas protegidas, con las cuales están trabadas funcionalmente a la par que sirven de colchón protector.

De acuerdo con ello, la ordenación se realiza sobre la base del objetivo de regeneración de la calidad ambiental primitiva reduciendo las actuaciones e intervenciones que mantienen el deterioro de este ecosistema. Así mismo, se cuidará el contacto con el espacio urbano circundante estableciendo áreas perimetrales de espacios abiertos.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA** con los condicionantes del tipo **ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES** y **ÁREA INUNDABLE** y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su especial interés ambiental, Paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos Litorales y de Inundación.

#### 4. Vegas.

Estas llanuras fluviales conformadas sobre depósitos postorogénicos de edad cuaternaria aluviales y coluviales, se intercalan e interrumpen la continuidad de otras formas de relieve, particularmente las colinas, extendiéndose en paralelo a los cursos bajos de los ríos y ocupando con sus formas llanas los fondos de los valles. Tienen un mayor desarrollo en el Norte del término al coincidir áreas de escasa altitud con el tramo final de los ríos más importantes, particularmente, el Palmones pero también se encuentran en los ríos de La Miel y Pícaro, y en los arroyos de la Cava, Botafuegos y Marchenilla. Han sido objeto de transformación con la implantación de usos agrícolas y algunas en ellas, las que discurren por lo que es hoy la Ciudad de Algeciras, de ocupación por las edificaciones. El conjunto se considera amenazado por la ocupación urbanística y de hecho en la actualidad prácticamente a desaparecido el uso agrícola intensivo tradicional siendo sustituido por pastizales como paso intermedio en el abandono de la tierra.

- Vegas del Palmones-Botafuegos y del Cobre. (UAH 19)

Aunque los suelos de vegas mantienen su potencial agrobiológico estos espacios han perdido, en su mayor parte, su tradicional dedicación a la agricultura intensiva. Una porción importante de las antiguas vegas de Algeciras se ha incorporado a la ciudad conforme los huertos tradicionales daban paso a parcelas seudoresidenciales y, finalmente, eran

colmatados por la edificación. El proceso es posible distinguirlo con claridad en la Vega del Miel, mientras que en las de Botafuegos y Palmones la mayor lejanía de la ciudad y la existencia de instalaciones militares han frenado su desarrollo.

La Vega del Palmones dada su relación con un cauce fluvial de tamaño significativo, su vinculación con espacios de alto valor ambiental como las marismas y el propio río y su posición de límite de la ciudad de Algeciras con el resto de la aglomeración de la bahía, requiere un tratamiento específico desde la ordenación. En concreto se plantea la necesidad de que este espacio se transforme en un Parque Metropolitano constituyéndose en un elemento crucial para la composición del espacio y el mantenimiento de la segregación entre los núcleos urbanos de la aglomeración, a la vez que sirve a demandas de esparcimiento de macroescala y más especializada.

Las Vegas de El Cobre y Botafuegos poseen también un cierto valor como espacios de ocio y de incardinación entre la ciudad y las áreas de interés ambiental y paisajístico del interior del término.

Por tanto, todas ellas se categorizan como **ÁREAS DE CON POTENCIAL DE ESPARCIMIENTO** con el condicionante del tipo **ÁREA INUNDABLE** y se propone su Adscripción a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible, por su interés ambiental, paisajístico y por los Riesgos Litorales.

- Vegas del Pícaro-Marchenilla. (UAH 20)

La vega del Pícaro-Marchenilla presenta como diferencia más destacada con las anteriores su mayor lejanía de la ciudad de Algeciras, lo que le ha permitido mantenerse al margen de la presión urbanizadora. El tramo final desde la confluencia de los ríos Pícaro y Marchenilla hasta la desembocadura en la Ensenada de Getares y la propia localización de la vega del Marchenilla, definiendo el límite norte de la Unidad de Paisaje Cerros del Estrecho, hace que se detecten en la zona valores ambientales, ecológicos, científico-culturales y paisajísticos.

Por tanto, todas ellas se categorizan como **ÁREAS DE CON POTENCIAL DE ESPARCIMIENTO** con el condicionante del tipo **ÁREA INUNDABLE** y su categorización como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible, por su interés ambiental, paisajístico y por los Riesgos Litorales.

- Riberas y Cursos Fluviales. (UAH 21)

La escasa extensión de estos espacios y la asociación con el agua les confiere una extrema sensibilidad a la influencia humana. Las intervenciones se concretan en la introducción de especies arbóreas no autóctonas para la repoblación de los márgenes, así como de otros usos agroganaderos lo que ocasiona una sustitución y una simplificación de los ecosistemas, además la probable pérdida de las funciones de refugio y corredor para la fauna. En otros casos, las alteraciones introducidas por el hombre han dado lugar a una xerificación de los suelos, microclima y vegetación, apreciándose una formación arbustiva a veces rala e incluso cauces abiertos. Con ello los cauces se hacen más inestables, incrementándose la erosión de sus márgenes, y se amplifica el efecto de las crecidas que provocan inundaciones con mayor facilidad.

## MEMORIA GENERAL

Se reconocen, pues, en las riberas y cursos fluviales valores ambientales, ecológicos y paisajísticos sí bien con un notorio grado de afección por las alteraciones humanas. Así mismo, presentan riesgos notables de inundación y de erosión de los márgenes del cauce. La ordenación ha de perseguir la regeneración de estos espacios que ha de redundar en una disminución de los efectos de las inundaciones y en un aumento de la calidad ambiental del territorio municipal.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA**, si bien, se le reconoce, también, su potencial recreativo siempre que las forma que adopte este uso sean compatibles con la conservación del ecosistema, con el condicionante del tipo **ÁREA INUNDABLE** y se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los riesgos de inundación.

### • Aliseda del Río de La Miel. (UAH 22)

Se ha determinado como Aliseda del río de La Miel el bosque de galería, con claro predominio del aliso, que se prolonga por las riberas del río entre la Unidad de Paisaje Sierra y el Puente con la antigua carretera de Los Barrios a la altura de El Cobre.

En esta Unidad, que se corresponde, como ya se ha dicho, con un bosque de galería de carácter climático, se aprecian valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y científico-culturales. Al mismo tiempo no esta extensa de ciertas perturbaciones en relación con la ocupación de los márgenes por las parcelas en la barriada de El Cobre, con la captación ilegal de aguas del cauce, el vertido al río de aguas residuales sin depurar, el excursionismo poco responsable y las obras de corrección de avenidas consistentes en la apertura y limpieza del cauce. Por otro lado, ha de considerarse, también, el hecho de que se trate de un ecosistema de muy parecidas características con los existentes en el interior del Parque Natural de los Alcornocales.

La ordenación ha de perseguir la corrección de las afecciones actuales y la regeneración de la calidad ambiental.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA**, si bien, se le reconoce su potencial recreativo siempre que la forma que adopte este uso sea compatible con la conservación del ecosistema, con el condicionante del tipo **ÁREA INUNDABLE** y se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su especial interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los riesgos de inundación.

### 5. Colinas Marchenilla-Botafuegos.

A modo de banda, en dirección N-S y a partir de Los Guijos NE-S, que separa los espacios serranos del resto de las Grandes Unidades de Paisaje se localizan las Colinas. Estas formas alomadas constituidas sobre materiales blandos, arcillas y margas, han sido y son el soporte tradicional de los ricos pastizales algecireños. A su vez y en el contexto del campo de Gibraltar también suelen localizarse sobre ellas los asentamientos urbanos y en este término el asentamiento de El Pelayo como una parte de la Ciudad de Algeciras se ubica sobre las colinas.

### • Valle del Marchenilla. (UAH 23)

Ciertamente se trata de una unidad de características muy similares a la anterior, definida por tanto como un espacio agroganadero de carácter tradicional pero diferenciada por la importancia de las manchas boscosas que llegan a individualizarse como UAH, por su situación y forma a modo de pasillo por donde se encauzan las comunicaciones entre la ciudad de Algeciras y la fachada Atlántica del suroeste provincial y por su posición de charnela entre las Sierras y Los Cerros del Estrecho. No presenta, por los demás, afecciones graves y sólo es reseñable la presión, no excesiva, de la urbanización desde el núcleo de El Pelayo.

La unidad posee, al igual que las colinas de botafuegos, valores ecológicos, productivos, etnográficos y paisajísticos enmarcados más sin cabe por su cercanía, vinculación y convivencia con la UAH Bosques Islas y los Cerros del Estrecho.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA** orientada al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido, por su características ecológicas, productivas, etnográficas y paisajísticas.

### • Colinas de Botafuegos. (UAH 24)

Ubicadas en el Noreste del término, conforman un espacio de carácter agroganadero tradicional en el que también se haya un enclave defensivo y que, en su conjunto, apenas se ha visto alterado en las últimas décadas. No obstante, si es de destacar la existencia del vertedero de El Cobre, sellado a principios de los noventa, muestra de la localización de actividades marginales repelidas por la ciudad en el espacio rural.

El mantenimiento de los ricos pastizales campogibraltareños, sustento de la cabaña ganadera bovina extensiva, pastizales que, por otro lado, forman una matriz moteada por reductos de vegetación natural, matorrales y pequeños bosquetes de acebuches y alcornocales, hace que se reconozcan en el área valores ecológicos, productivos, etnográficos y paisajísticos.

Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA** orientada al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales y se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido, por su características ecológicas, productivas, etnográficas y paisajísticas.

### • Bosques isla. (UAH 25)

Dispuestos de manera irregular formando manchas compactas entre las colinas del valle del Marchenilla y los Cerros del Estrecho, se hayan estos bosquetes dominados por el alcornoque y los acebuches que conectan con los acebuchales de los Cerros del Estrecho.

La intercalación de los bosques islas entre manchas más amplias de pastizales conforma un tipo de paisaje tradicional y estable en el que los usos se adaptan a las condiciones del terreno y se complementan en cuanto a la dotación de productos a la colectividad. La



# MEMORIA GENERAL

complementariedad es igualmente aprovechada por la fauna silvestre y se traduce en uno de los soportes de la biodiversidad por la diferenciación de nichos existentes.

Se aprecien, pues, en los bosques islas notables valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, etnográficos y productivos. Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA** orientada al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible, por su interés ecológico, productivo, etnográfico y paisajístico.

## 6. Cerros del Estrecho.

Entre el cauce Marchenilla y el litoral del Estrecho se localiza esta gran unidad de paisaje claramente diferenciables por sus formas abruptas, producto del abarrancamiento, y su cobertera vegetal de color intensamente verde, compuesta por formaciones de matorral, en su mayoría con árboles de alcornoques o acebuches que, en algunos casos, llegan a formar un verdadero bosque. La escasa accesibilidad, la existencia de enclaves militares, las limitaciones productivas de los suelos y la incidencia de los vientos han mantenido a toda la zona no ya al margen de los procesos de urbanización sino incluso en condiciones de cierta seminaturalidad. El intenso abarrancamiento causante principal de las formas abruptas del relieve, con fuertes pendientes, indica el intenso dinamismo de los procesos erosivos. Los valores ambientales concentrados, especialmente, en la cornisa del estrecho y en las masas arbóreas mejor conservadas, junto con la existencia de altos riegos de erosión aconsejan mantener, cuando no potenciar, los usos actuales. De hecho recientemente se ha acordado por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía la formulación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente del Estrecho entre Tarifa y Algeciras como paso previo a su declaración como Espacio Natural Protegido. Del mismo modo este espacio se encuentra incluido en la propuesta de la Consejería de Medio Ambiente como Lugar de Interés Comunitario.

- Acebuchales de los Cerros del Estrecho (UAH 27) y Pastizales y Matorrales de los Cerros del Estrecho (UAH 28).

Estas dos unidades, dada su posición biogeográfica y su grado de imbricación e interrelacionalidad, deben ser consideradas como una sola a los efectos de su clasificación urbanística, protección y definición de usos.

Formada por manchas irregulares de acebuchal con pies de alcornoque de bajo porte entre las que se combinan los matorrales y pastizales asociados a las porciones de terreno de menor cota de la accidentada topografía de los Cerros del Estrecho. Bajo el estrato arbóreo, aunque con un porte casi arbustivo, se desarrolla un matorral denso termomediterráneo. Se trata pues, en su globalidad, de vegetación propia de etapas degradadas del bosque termomediterráneo que se mantiene en tal estado bien por la explotación ganadera que se hace de la misma bien por los incendios que se suceden en la zona y por la difícil y lenta regeneración de la vegetación natural. La falta de cubierta vegetal adecuada en las zonas con pendientes fuertes y moderadas se resuelve con el avance de los procesos erosivos cuyas marcas son en muchos casos perceptibles claramente sobre el terreno. Los usos son de tipo agroforestal y ganaderos, existiendo también enclaves dedicados a la defensa nacional. La Unidad mantiene un alto grado de naturalidad, si bien, los incendios forestales tienen una gran repercusión sobre la misma dada las limitaciones existentes para la regeneración de la cubierta vegetal. Se considera además que es especialmente sensible a la degradación de la cubierta vegetal, ya que esta actúa como capa protectora del suelo ante la erosión resolviéndose su deterioro con la acentuación de dicho proceso.

La unidad de paisaje Cerros del Estrecho posee en su totalidad, por tanto, notables valores ambientales, ecológicos y paisajísticos de importancia continental. Se categoriza como un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA** con los condicionantes de **ÁREA CON RIESGOS DE EROSIÓN O DESLIZAMIENTO** y el de **ÁREA CON RIESGO DE INCENDIOS**, orientada al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales y se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su interés ambiental, ecológico y paisajístico.

## 7. Sierras y piedemontes.

Sobre una cuarta parte de la superficie municipal, en su vertiente occidental se extiende el conjunto serrano que se prolonga más allá de los límites del término. En esta Gran unidad las formas del relieve establecen importantes limitaciones a los usos del territorio. Las actividades tradicionales, aprovechamientos forestales y ganaderos, se han mantenido dentro del umbral de la sostenibilidad permitiendo el mantenimiento del bosque mediterráneo, dominado principalmente por los alcornoques y quejigos, como cobertera de gran parte de estas sierras. La existencia de limitaciones importantes para el desarrollo vegetal, fuertes pendientes y la erodebilidad de los suelos, hace que una vez eliminado el bosque resulta difícil y muy lenta la repoblación natural con lo que permanecen amplios espacios dominados por formaciones de matorral o incluso matorral-pastizal que a veces tiene su origen en incendios y otras intervenciones del pasado.

En algunos valles encajados unas condiciones biogeográficas excepcionales permiten la permanencia formaciones vegetales tipo laurisilva relictas lo que junto a los bosques dota a la zona de un indudable valor ambiental y todo ello ha propiciado la declaración como Parque Natural. Si bien es cierto que parte de estos espacios, que atesoran valores naturales equivalentes, no se han incluido en el parque por lo que es necesario su consideración su protección.

Como problemática se identifican los crecimientos incontrolados en sus bordes exteriores en la zona de El Pelayo, los tendidos eléctricos que la atraviesan y los incendios forestales que se acontecen durante el resto, por regla general.

- Las Sierras. (UAH 29)

Sus cimas, laderas y vaguadas son el refugio del bosque mediterráneo más meridional de Europa y en él tienen cabida un número apreciable de hábitats y especies de gran interés desde el punto de vista de la conservación de la naturaleza y de la biodiversidad. De la explotación racional de sus recursos - agua, corcho, caza, madera, etc.- se derivan no sólo rendimientos económicos importantes para la población sino, también, otros bienes y servicios de difícil cuantificación pero esenciales para el mantenimiento de los equilibrios naturales básicos - protección frente a suelos, protección frente a avenidas y frente a deslizamientos en masa, reserva de agua dulce, mantenimiento de la biodiversidad, fijación del CO<sub>2</sub>, producción de oxígeno, dotación de aire libre y naturaleza para el recreo y el ocio, etc.- claves para el bienestar de la sociedad. Además, el uso tradicional que se hace de las mismas supone un ejemplo de explotación sostenible de los recursos naturales. Por último, como ya se ha dicho algo más arriba, existen limitaciones importantes y fuertes riesgos de erosión, dada la fuertes pendientes y la erodebilidad de los materiales, y de incendio por la combustibilidad del bosque durante el estiaje.

## MEMORIA GENERAL

Todas estas razones han llevado al legislador andaluz a incluirlas, casi en su totalidad, en la RENPA encuadrándolas dentro del Parque Natural de Los Alcornocales. La existencia de servidumbres de tipo militar hizo que una parte de estas sierras donde se mantienen las características y valores antes citados no quedará delimitada dentro de este Parque Natural, concretamente la conocida como Garganta del Capitán.

Se identifican excepcionales valores ambientales, ecológicos, paisajísticos, etnográficos y científico-culturales, y, en razón de los mismos, los objetivos de la ordenación son mantener el nivel de protección en aquellos espacios integrados dentro del Parque Natural y el de propiciar un mismo nivel de Protección en la zona no incluida dentro del Parque.

Se categoriza como ÁREAS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA-ACTIVA en la que se combina estrategias de mantenimiento de usos con las actividades de esparcimiento en zonas concretas, con los condicionantes del tipo ÁREA CON RIESGOS DE EROSIÓN Y DESALIZAMIENTOS y ÁREA CON RIESGOS DE INCENDIO. Se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su especial interés ambiental, ecológico, científico-cultural y paisajístico y por los riesgos de erosión y de incendios.

- Canutos. (UAH 30)

El curso alto del Río de la Miel y de los arroyos de Fuente Santa y del Capitán conforman fondos de barrancos encajados en las sierras areniscosas del Oeste del término manteniéndose en ellos una vegetación exuberante. Se trata de una comunidad mixta de laurisilva atlántico-póntica, relictas respecto de las comunidades actuales. Esta vegetación no siempre forma bosque aunque la estructura más típica es de tipo selvático tropical, con abundantes epífitos, esencialmente lianas.

Su valor botánico es muy elevado, albergando numerosos endemismos y especies poco frecuentes de tipo laurifolio, así como pteridofitas de gran interés. Las especiales condiciones microclimáticas en la que se desarrolla la laurisilva les confiere una alta sensibilidad a la degradación antrópica ya que estas desaparecen cuando se degrada el bosque. La fuerte especialización de las especies presentes, con relevantes endemismos, y la escasez de estos biotopos incrementa su vulnerabilidad ante las perturbaciones humanas

Se identifican en esta unidad excepcionales valores ambientales, ecológicos, científico-culturales y paisajísticos. De acuerdo con los objetivos de la planificación ambiental, el criterio a seguir por la ordenación no es otro que la preservación y el mantenimiento de estos hábitat naturales.

Se categoriza como ÁREAS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA, con los condicionantes del tipo ÁREA CON RIESGOS DE EROSIÓN Y DESALIZAMIENTOS y ÁREA CON RIESGOS DE INCENDIO. Se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Integral, por su interés ambiental, ecológico, científico-cultural y paisajístico y por los Riesgos de Erosión y de Incendios.

- Piedemontes. (UAH 31)

Se ha determinado dentro de esta UAH los espacios sin vegetación arbórea o arbustiva localizados en los piedemontes serranos y que responden, o bien, a los cambios

edafoclimáticos, suelos de bujeos, o bien a la acción del hombre, roturación, incendios, etc. En todo caso se trata de pastizales que sirven de sustento de la cabaña ganadera bovina extensiva del municipio.

Se identifican en esta unidad valores ecológicos, ambientales, productivos y notables valores paisajísticos y etnográficos y se categoriza como un ÁREA DE USO GANADERO con los condicionantes del tipo ÁREA CON RIESGOS DE EROSIÓN Y DESALIZAMIENTOS y ÁREA CON RIESGOS DE INCENDIO. Por tanto, deben incluirse prácticas de protección activa orientada a la regeneración y recuperación del bosque autóctono de alcornocal-acebuchal en las zonas más escarpadas. Se reconoce en la Unidad un alto potencial de esparcimiento dada su vinculación con la Sierras y su cercanía a los espacios urbanos.

Se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible, permitiéndose su integración en equipamientos deportivos y en espacios para el esparcimiento al aire libre siempre que las infraestructuras, en su mayoría "blanda", se integren en el entorno, están orientadas al uso y disfrute del espacio, cuiden su contacto tanto con la UAH Sierra como con la UAH Alcornocales de Solana y compensen el terreno alterado con la regeneración activa en igual proporción de la vegetación arbórea climática.

- Alcornocales de solana. (UAH 32)

Los alcornocales de solana situados sobre los piedemontes serranos son una interesante formación vegetal que presenta ciertas diferencias ecológicas respecto a los alcornocales del interior del Parque Natural.

Por otro lado, estos alcornocales al estar más cerca de los asentamientos urbanos y ser más accesibles han recibido mayores alteraciones, como son el clareo de la vegetación arbórea y arbustiva para la apertura de pastos y los incendios.

Se identifican importantes valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y productivos. La ordenación en estos espacios ha de procurar conciliar la preservación de estos bosques con la dotación de espacios para el recreo, el ocio y la contemplación de la naturaleza que no comprometan la continuidad de aquel.

Se categoriza como ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA en la que se combina estrategias de mantenimiento de usos con las actividades de esparcimiento en determinadas zonas, con los condicionantes del tipo ÁREA CON RIESGOS DE EROSIÓN Y DESALIZAMIENTOS y ÁREA CON RIESGOS DE INCENDIO. Se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Compatible, permitiéndose su integración en equipamientos deportivos y en espacios de uso público siempre que estos no lleven aparejados la instalación de infraestructuras o equipamientos sobre la unidad, en cuyo caso deberán de someterse a EIA.

# MEMORIA GENERAL

## 3.4.2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

Con el concepto de calificación de suelo queremos indicar la asignación de usos y su intensidad dentro de cada una de las clases de suelo. Así mismo en este apartado nos referiremos a la definición morfológica y tipológica de la edificación que desarrolla el Plan General. De acuerdo con la estrategia adoptada y propuesta por el Plan, la calificación de suelo se efectúa muy en función de los usos existentes aún cuando, singularmente, el Plan proponga su transformación. A su vez la calificación será el resultado de la conservación de las tramas y tipologías, descartándose, como principio general, la utilización extensiva del concepto de fuera de ordenación que se ha de referir a casos particulares expresamente justificados y sobre la base de criterios realistas y de objetivos esenciales de ordenación.

La calificación del suelo y de la edificación que se plantea tiene como objetivos:

- Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de población.
- Regular las relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales
- Determinar la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que el Plan asigna.

Por tanto, todos los terrenos del término municipal en cualquiera de las clases de suelo vendrán calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan. Se entiende por uso global, el destino o actividad predominante, genérica o básica que se asigna a un área completa del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global. Y se entiende por uso pormenorizado, la actividad concreta, detallada y precisa de cada porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

Para la calificación urbanística del territorio del término municipal de Algeciras se proponen los usos globales y pormenorizados que se especifican en el cuadro adjunto:

### LA DEFINICIÓN MORFOLÓGICA Y TIPOLÓGICA DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación individualizada no es objeto específico del Plan General. No se trata de definir la arquitectura del edificio sino la forma de la ciudad y, por tanto, de la edificación desde esta perspectiva.

Las determinaciones del Plan en relación con la edificación son básicamente de dos tipos:

1. Características morfológicas, entendidas como el resultado volumétrico y espacial de la agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad.
2. Características tipológicas, entendidas como el modo de organización y uso en cada parcela de la edificación concreta.

CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

USOS GLOBALES DOMINANTES (Según zonas generales)	USOS PORMENORIZADOS (Según las zonas o subzonas y los posibles cruces de tipos de usos entre ellos con independencia del dominio público o privado y la clase de suelo).		
	Por el destino Específico dominante	Por la tipología de Edificación o uso y situación relativa	Por la naturaleza de su utilización
A) Uso de actividades primarias	Naturalístico o ecológico	Parque, reserva, sitio.	
	Productivo	Agrícola, ganadero o Forestal, hidráulico, Minero.	No edificable (espacios protegidos) o edificación aislada y dispersa
	Cultural	Arqueológico, antropológico, histórico, Típico.	
B) Uso de actividades económicas y servicios privados	Industria, servicios, almacenamiento, talleres, garaje-aparcamiento, oficinas, hostelería, comercio	Según categorías por tamaño, Tipología, situación, potencia, contaminación (ruido, molestias)	Público o privado
C) Uso residencial	Vivienda con algún régimen de protección pública.	Promoción pública	Unifamiliar, colectiva, aislada. Parcela en línea y bloques manzana cerrada o abierta; con o sin espacio libres; etc.
		Promoción privada	
	Vivienda renta libre		
D) Uso de equipamientos y servicios públicos.	Asistencial, comercial y hotelero, cultural, deportivo, educacional, administrativo, defensa, ocio, aparcamiento, religioso, universitario, instalaciones anexas al sistema viario.	Aislada, en edificios de otros usos, o en cualquier posición.	Público o privado
E) Espacios libres o Zonas Verdes	Parques y jardines de recreo y expansión (según niveles)	Sistemas gles. (nivel ciudad). Sistemas locales. Parcelas aisladas.	Solo instalaciones auxiliares o Complementarias aisladas.
F) Redes de infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas	Redes de infraestructuras	Sistema viario, estación de autobuses, centro de transporte, sistema portuario y ferrocarril.	Edificación instalaciones auxiliares al servicio uso específico; zonas de influencia y servidumbres.
	Infraestructuras urbanas básicas.	Ciclo del agua, energía, telefonía.	

# MEMORIA GENERAL

## Características Morfológicas

La siguiente clasificación que se propone, se basa en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como una unidad básica de la organización de la ciudad. En estas manzanas y atendiendo a su propia estructura podrán convivir, lógicamente, varias tipologías edificatorias.

### Manzana compacta:

Es la disposición morfológica característica de la ciudad más tradicional y consolidada, la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

### Manzana cerrada:

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

### Manzana abierta:

Disposición morfológica de las mismas características que la anterior pero en la cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente.

### Manzana con edificación aislada:

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. Será posible la situación de la edificación ajustada a la alineación exterior de manzana en algunos casos y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada.

## Características Tipológicas

### Viviendas en edificación unifamiliar:

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual, que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

- Vivienda Unifamiliar Aislada: Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a un determinado número de metros.
- Vivienda Unifamiliar Pareada: Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una determinada distancia.
- Vivienda Unifamiliar en Hilera: Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores.

### Viviendas en edificación colectiva:

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familiar, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sea en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

- Vivienda en edificación colectiva en Bloque Vertical: Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.
- Vivienda en edificación colectiva y Aislada: Es aquella tipología que presenta edificaciones aisladas con parcela común, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marquen y los espacios libres que definan la edificación se destinarán a zona verde privada mancomunada.
- Vivienda en edificación colectiva en Bloque Horizontal: Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas. En cualquier caso, las viviendas quedan libres por su frente.

### Actividades Económicas.

Se define como Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales. En las zonas con uso global distintos al industrial donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en que se ubiquen.

- Edificación Abierta: Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.
- Edificación Cerrada: Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua.

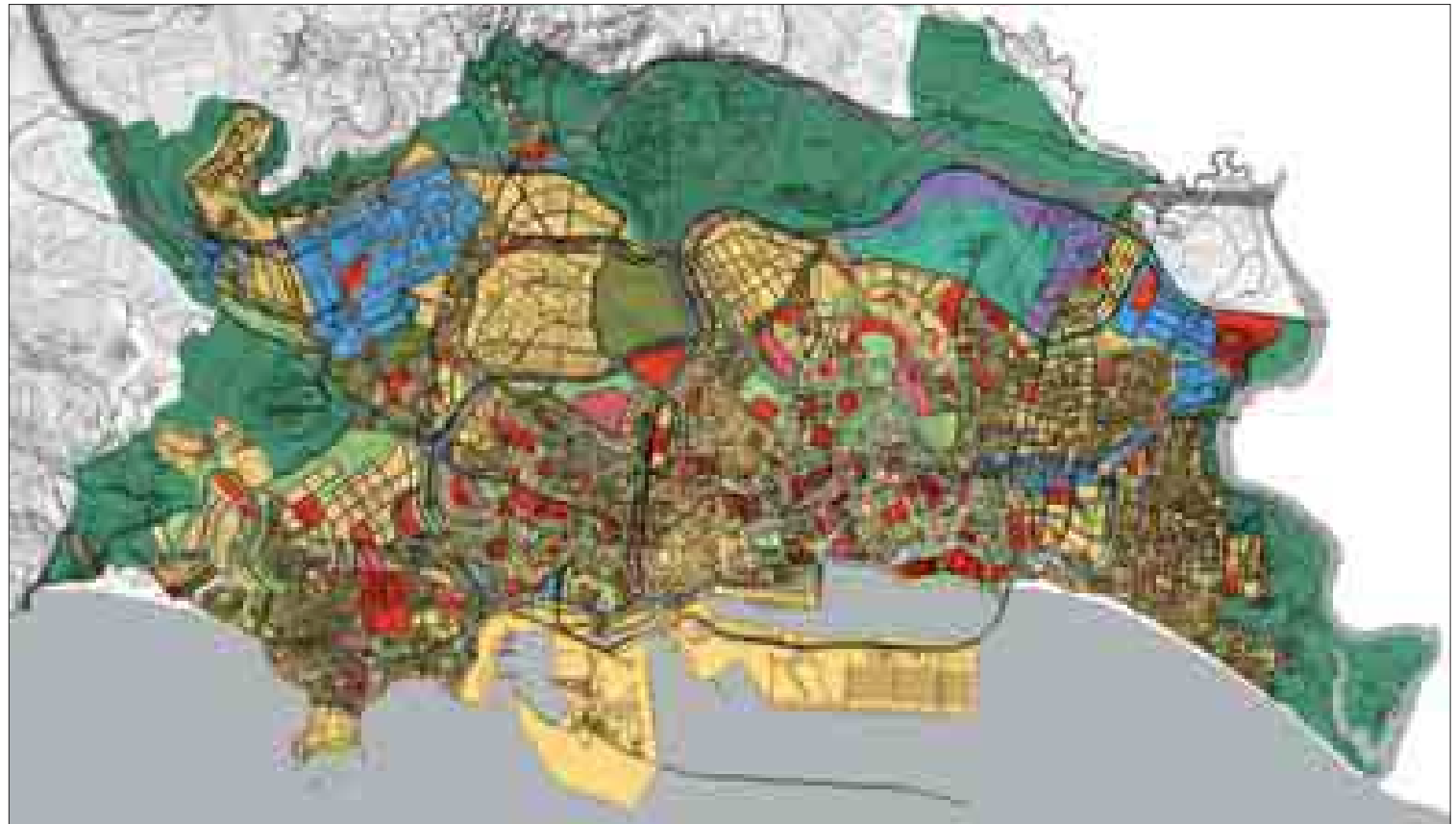
### Edificación Dotacional:

Los edificios dotacionales se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona así cuando se permitirán soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

# MEMORIA GENERAL

## Calificación del Suelo. Núcleo Principal

- RESIDENCIAL
- ACTIVIDADES ECONOMICAS Y SERVICIOS PRIVADOS
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS
- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ESPACIOS LIBRES
- ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO EN SUELO URBANIZABLE
- ESPACIO LIBRE Y EQUIPAMIENTO PUBLICO EN S.N.U
- REDES DE INFRAESTRUCTURA.  
INFRAESTRUCTURA BASICA
- VIARIO PROPUESTO
- SISTEMA GENERAL PORTUARIO
- SISTEMA FERROVIARIO



# MEMORIA GENERAL

### 3.4.3. CRITERIOS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL Y AMBIENTAL. EL PAISAJE URBANO

El Plan General establece las medidas y los criterios que se consideran necesarios para la protección ambiental, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos y arquitectónicos, de conformidad con la legislación específica sobre cada una de esas materias. En la legislación urbanística actual se precisa la naturaleza de estas medidas en dos supuestos básicos: criterios para la protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico y arqueológico, y los criterios para la protección ambiental.

#### EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

A la hora de plantear desde un documento de planeamiento la intervención sobre el Centro Histórico, es importante la identificación de las claves y singularidades del mismo para determinar sus valores a proteger y la problemática que le afecta.

De este modo, previamente, debemos definir los fundamentos del concepto de protección, para poder llevar a cabo un planeamiento que de respuesta a los objetivos de intervención-revitalización propuestos. Así pues, será necesario profundizar en el paisaje urbano como hecho a proteger, entendiendo por tal, tanto el conjunto de elementos físicos como de actividades y personas que lo habitan, dotando a la ciudad de un carácter inconfundible. De aquí se pueden destacar las siguientes consideraciones sobre el concepto de protección:

- a) En ningún caso la protección puede entenderse como sinónimo de conservación exclusiva de elementos urbanos y arquitectónicos de interés.
- b) El concepto de protección debe entender el Centro Histórico como una realidad cultural procedente del pasado que ha de recuperarse mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo.
- c) Es necesario, por consiguiente, considerar la protección como sinónimo de renovación y apartarnos de planteamientos conservadores que no hacen sino propiciar el definitivo anquilosamiento de la ciudad que hemos heredado. Hay que entender la renovación al servicio de la protección y éste será uno de los retos del documento.
- d) La protección así entendida obliga a definir las cuestiones fundamentales que han de permanecer; se trata de definir los elementos que han permanecido en el proceso evolutivo a lo largo de la historia, para luego, una vez creado su Sistema de protección, dejar que sea la propia ciudad quien evolucione.

Así entendido, son elementos fundamentales:

- Topografía y elementos naturales que han condicionado históricamente el trazado.
- Trazado de calles.
- Escala y sección de calles.
- Espacios urbanos que son o hayan sido catalizadores importantes de la configuración urbana.
- Trama urbana y sistema de ocupación de parcelas llegando a un acuerdo entre el necesario respeto y los condicionantes funcionales que habrán de ser analizados en profundidad para obtener propuestas de ordenación y determinaciones coherentes con el objetivo de protección marcado.

De estas consideraciones se deduce un concepto de protección integral del Centro Histórico que va a incidir en la valoración de los distintos elementos que lo conforman.

El instrumento adecuado con el que cuentan los Ayuntamientos para establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado, no es otro que el planeamiento urbanístico. El Plan debe ser el instrumento que dé sentido a todas las intervenciones, públicas o privadas, en el Patrimonio Histórico local. Y dentro del Plan General, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, en el Catálogo. Y en el caso de Algeciras el Catálogo alcanza una relevancia especial, al no contar esta ciudad con una declaración de Conjunto Histórico, pues éste se constituye en el único instrumento con que se cuenta para poder realizar una política de protección del patrimonio edificado tradicional.

Las categorías en las que se clasifica el Patrimonio Histórico catalogado en el presente Plan General son las siguientes:

- Arqueología. Enclaves arqueológicos y áreas de cautela.
- Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico.
- Otros edificios de interés arquitectónico.
- Conjuntos urbanos.
- Parques y jardines.

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajusta a tres categorías: Conservación estricta, Restauración y Rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

• Entiende el Plan por Conservación estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar: Mantenimiento y Cconsolidación.

• Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración: Restauración Arqueológica y restauración con recuperación.

• Y finalmente, se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original: Rehabilitación estricta, Rehabilitación con reforma y Rehabilitación parcial.

# MEMORIA GENERAL

## Paisaje Urbano

### ● MIRADORES PRINCIPALES

- 1- MIRADOR DE ALAMILLOS
- 2- MIRADOR DE LA PUNTA SAN GARCIA
- 3- MIRADOR DE LA PLAZA ALTA
- 4- MIRADOR DE LA CORNISA DEL CEMENTERIO
- 5- MIRADOR DEL PARQUE DE PALMONES
- 6- MIRADOR DE LA CORNISA DE SAN BERBABA
- 7- MIRADOR DE LA CORNISA DE PONIENTE
- 8- MIRADOR DE LOS ARCOS-EL COBRE
- 9- MIRADOR DE GETARES

### ● MIRADORES SECUNDARIOS

- 1- VISTAS SOBRE YESERA Y PIÑERA
- 2- VISTAS DINAMICAS DESDE LA VARIANTE DE LA CN-340
- 3- VISTAS SOBRE LA VEGA DEL PALMONES
- 4- MIRADOR DEL LLANO AMARILLO
- 5- LAS DUNAS DEL RINCONCILLO
- 6- VISTAS DEL SECTOR DEL EMBARCADERO
- 7- APARCAMIENTOS DEL CENTRO COMERCIAL CONTINENTE
- 8- VISTAS DESDE SECTORES ORIENTALES DE SAN BERNABE

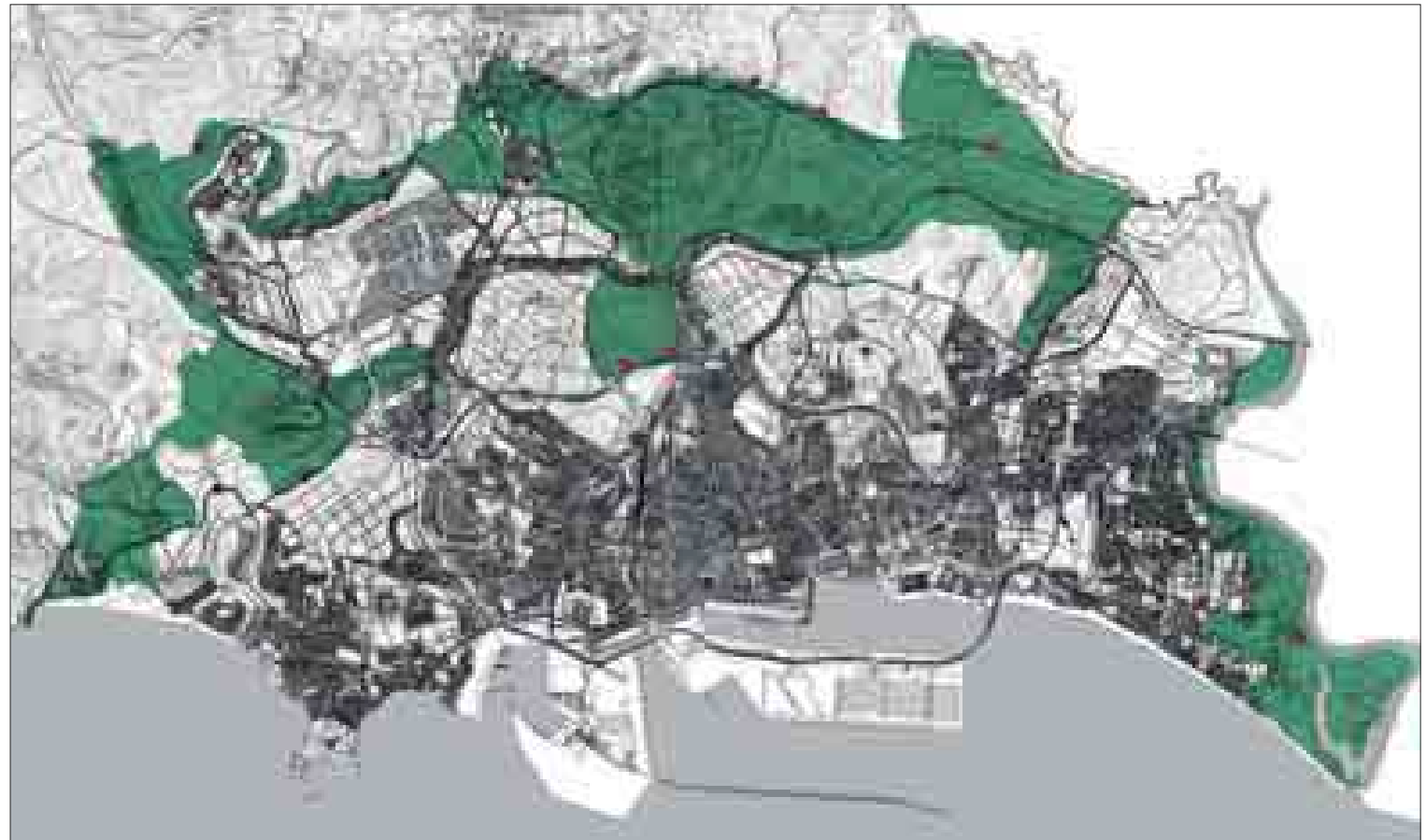
### ●●● ITINERARIO PAISAJISTICO

### ●●● ITINERARIO DE ENLACE

### ■ ■ ■ PROPUESTA DE MEJORAS PAISAJISTICAS DE ENTRADAS A LA CIUDAD

### ■ SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

### — SISTEMA VARIO



## MEMORIA GENERAL

En relación al Catálogo y su incardinación en el Plan es necesario señalar que, ordenar la ciudad comporta preparar las condiciones del futuro, de acuerdo con un modelo; en el caso del patrimonio, su conservación pasa por formar parte activa de la ciudad venidera y para ello debe ser atractivo, confortable. Si su situación actual es contraria y requiere inversiones, el PGMO deberá prever qué situaciones son las que pueden lograrlo, siempre sobre la base del patrimonio como un bien activo, como beneficio y mejora de la calidad de vida. De ahí que la aplicación de las leyes de patrimonio deba hacerse al interior del plan, directamente implicada en las propuestas generales del modelo que aquél propone. Todo aquello que desde fuera del mismo suponga un corsé, una limitación extraña a la ciudad y sus propias reglas evolutivas, necesariamente tenderá a ser desbordado como toda norma que se aparta de la realidad. En el caso de que los mecanismos de control sean muy eficaces, se actuará por resistencia pasiva, mediante el abandono. Parte activa en este proceso es la transmisión del valor patrimonial hacia la opinión pública, la difusión y exaltación del mismo como algo constitutivo de la propia identidad del ciudadano.

Sólo una política urbana que favorezca la fluidez y no el anquilosamiento de los tejidos socio-económicos permitirá declarar con garantía bienes de interés cultural y proteger el legado histórico presente en la ciudad, que es valioso en tanto que conforma las señas de identidad de la propia ciudad, al tiempo que puede ser disfrutado por sus moradores. Preservar sí, pero dentro de un realismo que pasa por no aislar piezas o fragmentos de ciudad. Es necesario integrarlos más aún, si cabe, en la dinámica de la ciudad.

### EL PAISAJE URBANO.

A partir de los diagnósticos elaborados y que se han descrito pormenorizadamente en la Memoria de Información se ha podido establecer un primer conocimiento que pone de manifiesto la realidad paisajística de Algeciras y que de forma sucinta puede constatar en las siguientes circunstancias generales:

1. La existencia de una estructura espacial discontinua, en la que se observan rupturas de la trama urbana en las áreas periféricas auspiciadas por las características físicas del territorio (topografía, vías de comunicación,...) así como determinadas pautas de ocupación del suelo, ha generado desde una perspectiva paisajística la aparición de fachadas urbanas poco compactas o unitarias en la que la disposición de las edificaciones y los vacíos urbanísticos generan un frente urbano discontinuo muy visible desde determinadas perspectivas o desde algunas de las perspectivas de acceso a la localidad.
2. En determinados puntos, esta configuración del borde y las fachadas urbanas se traduce en una indefinición de los espacios que marcan la entrada de la localidad, no existiendo una apreciación evidente de la llegada a la población hasta que se alcanzan sectores urbanos más consolidados.
3. El surgimiento de importantes bolsas de urbanización incontroladas y de carácter marginal, que actuando como factor disuasorio para la incorporación de los espacios adyacentes a la trama urbana, ha potenciado la desestructuración espacial antes aludida. Estos sectores edificados con graves deficiencias de diseño y mantenimiento, que se encuentran en muchos casos en situaciones de ilegalidad urbanística, se caracterizan por:
  - Constituir enclaves o travesías con edificaciones heterogéneas de mala calidad constructiva y con graves deficiencias de acabado.
  - La falta de cohesión entre las construcciones.
  - La presencia de deficiencias en el viario y en los espacios adyacentes.

- La existencia en su entorno de edificaciones abandonadas o en estado ruinoso así como muestras de chabolismo agropecuario.

Esta situación, en la actualidad atemperada por el carácter periférico y marginal de estas áreas, puede volverse más conflictiva con la construcción de la nueva variante exterior y con la urbanización de los terrenos colindantes, que convertirán a los anteriores espacios degradados en nueva fachada o en travesías de acceso a la localidad, contrastando fuertemente con las promociones que se ubiquen en sus proximidades.

Sin alcanzar la situación degradada de los anteriores sectores periféricos, en el entorno de la CN 340, de su variante y de los accesos N y S, se observan algunas zonas, fruto también de crecimientos no planificados, con deficiencias de diseño y mantenimiento y en las que las transiciones entre los espacios edificados y su entorno no se han resuelto de manera adecuada.

4. Tanto en los procesos de sustitución edificatoria del casco antiguo como en las promociones que han configurado el ensanche de la localidad, ha primado la funcionalidad por encima de cualquier otro criterio territorial o patrimonial, propiciado:
  - La reducción de las singularidades urbanísticas - edificatorias a pequeños enclaves del casco antiguo, que sólo son apreciables desde posiciones muy cercanas o desde edificaciones prominentes.
  - El enmascaramiento de las condiciones topográficas del emplazamiento original del núcleo.
  - La ruptura de relaciones visuales que existieron entre la localidad y determinados elementos/espacios naturales del entorno más o menos cercano. Los ejemplos más evidentes son las vistas lejanas desde el entorno del puerto hacia las sierras de los Alcornocales.
  - La persistencia de pequeños problemas en determinados espacios intersticiales: solares o edificaciones en espera de sustitución/reforma, ligeras deficiencias de mantenimiento de la edificación, necesidad de ordenación y mejora de espacios dedicado a aparcamientos.
  - La proliferación de promociones urbanísticas basadas en la repetición de tipologías edificatorias que generan una cierta rutina visual en amplios sectores de la localidad.
5. A pesar de estas circunstancias, la situación de los espacios urbanos con mayor grado de consolidación es en general aceptable, presentando en determinadas áreas construcciones y bordes visualmente significativos, de enorme importancia en la caracterización de determinados ámbitos visuales de la localidad.
6. La importancia socioeconómica y estratégica del Puerto de Algeciras ha impuesto la lógica portuaria en el contacto de la ciudad con el frente marítimo, por lo que en amplios sectores urbanos dicho contacto se resuelve de manera deficiente y sin ninguna preocupación urbanística.
7. La falta de integración en el entorno de los espacios industriales y de servicios, apoyados en las principales vías de comunicación y en las entradas a la localidad, han generado áreas visualmente conflictivas. El exceso de carteles, la falta de tratamiento visual de los espacios destinados al almacenamiento de los materiales o vehículos, la escasa calidad de las edificaciones y la ausencia de elementos que mejoren los espacios adyacentes constituyen la nota característica de este tipo de espacios, que en determinados sectores conforman los espacios de entrada a la localidad.



# MEMORIA GENERAL

De todo lo anterior podría deducirse un diagnóstico general extremadamente negativo de la localidad de Algeciras, basado en la identificación de los conflictos visuales existentes. Sin embargo la localidad, por las condiciones de su emplazamiento así como por las características del entorno natural en el que se inserta, presenta enormes potencialidades paisajísticas que deben ser identificadas y revalorizadas para el disfrute de la sociedad en su conjunto, haciéndolas compatibles con el futuro desarrollo de la población.

La topografía sobre la que asientan los sectores en los que se han producido los desarrollos edificatorios recientes, así como la de aquellos que están llamados a acoger el futuro crecimiento del núcleo, permite en determinados puntos la contemplación de amplísimas panorámicas sobre los ámbitos naturales que conforman el entorno natural de Algeciras (los Cerros del Estrecho, la Sierra de los Alcornocales, la ribera del Palmones, el Botafogo y el Pícaro,...) así como sobre el conjunto de la Bahía y el potentísimo hito visual que supone el Peñón. Poner de manifiesto y relacionar estas vistas significativas con el cinturón de espacios verdes y zonas libres que el presente Plan General establece en torno a la población es una de las estrategias del Plan para reforzar la importancia y la funcionalidad tanto de las vistas como de los citados espacios verdes.

**Propuestas del Plan General para la mejora de las condiciones paisajísticas del medio urbano de la localidad de Algeciras.**

#### Programa para el establecimiento de una red de miradores urbanos.

A pesar de que la ciudad de Algeciras no presenta, para una parte significativa de la sociedad, unas fuertes connotaciones de índole paisajística, su emplazamiento en un entorno territorial con altos valores naturales, visuales e históricos (la Vega del río Palmones, las proximidades del Parque Natural de Los Alcornocales, los Cerros del Estrecho, las Vegas del río Pícaro y del Marchenilla, determinadas perspectivas generales de la propia localidad, la Bahía de Algeciras, el Peñón de Gibraltar,...) unidas a las condiciones de la topografía sobre la que se desarrollan buena parte de los espacios periféricos (colinas de los sectores de San García, Alamillos, Pajarete, y San Bernabé, Cornisas de Adalides, Las Pilas y El Embarcadero) desmienten la aparente ausencia de recursos paisajísticos de la localidad algecireña.

- **Objetivo:**  
Para paliar el insuficiente reconocimiento y utilización que presentan estos recursos en la actualidad se propone la creación de una red de miradores urbanos que posibiliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas de la propia localidad.
- **Oportunidades:**  
La creación de un cinturón perimetral de espacios verdes constituye una de las medidas más potentes del Plan a la hora de establecer una nueva estructura espacial para la localidad de Algeciras. Con independencia de su papel en el orden y el equilibrio territorial de la población, resulta evidente que una de las funciones prioritarias de estos espacios se relaciona con el ocio y el recreo de la sociedad. Dotar de contenido paisajístico a estos nuevos parques urbanos podría contribuir a su frecuentación y disfrute por parte de los algecireños.

- **Medidas:**  
Se establece una red de miradores compuesta por los siguientes observatorios:

- 1) Mirador de Alamillos: Vista sobre el futuro acceso central desde pequeño apeadero junto a la variante de la CN-340, en terrenos pertenecientes al futuro parque de Alamillos. Su emplazamiento en cornisa y la presencia de la infraestructura viaria dificulta el acceso para los peatones por lo que, en principio resulta complicado su integración en itinerarios a pie o con medios de locomoción no mecánicos. Necesita equipamientos básicos, mejora de la vegetación del entorno y la creación de accesos y aparcamientos para los vehículos.
- 2) Mirador de la Punta San García: Observatorio privilegiado sobre la ciudad, el puerto, la Bahía, el Peñón, Los Cerros del Estrecho y el Parque Natural. Precisa acondicionamiento general del parque (limpieza, ajardinamiento, diseño de sendas,...) y el establecimiento de los elementos que faciliten y potencien la contemplación de las diversas perspectivas.
- 3) Mirador de la Plaza Alta: En las proximidades de la Plaza Alta existe un espacio que hace las veces de mirador sobre el puerto y el Peñón.
- 4) Mirador de la cornisa del cementerio: En la actualidad constituye el único punto en el que se ha intentado poner de manifiesto las vistas sobre la Bahía y los sectores más septentrionales del puerto. Forma parte del recorrido peatonal que bordea el frente litoral algecireño. El acceso desde los alledaños del cementerio se encuentran algo descuidado.
- 5) Mirador del Parque del Palmones. Espacio muy apropiados para la contemplación del río así como de los espacios marismos existentes y de la avifauna relacionada con estos espacios. El aspecto de abandono que presenta en la actualidad incide en la escasa utilización ciudadana de esta área con altísimas potencialidades naturalísticas y paisajísticas.
- 6) Mirador de la cornisa de San Bernabé. Se correspondería con las vistas sobre amplios sectores de la ciudad que se obtienen desde las zonas más elevadas de la cornisa de San Bernabé (encima del multicines Las Palomas). La urbanización de toda el semicírculo que conforma la citada cornisa junto a la escasa adecuación urbanística que presentan los espacios libres situados a los pies del mirador (entorno de los campos de fútbol, aparcamientos del hipermercado,...) constituyen respectivamente los principales peligros (de ocultación) y conflictos (formales) con los que se enfrenta.
- 7) Mirador de la cornisa del poniente. Desde los espacios que conforman el futuro parque urbano de la cornisa del poniente se percibe nitidamente todo el frente meridional de las serranías que componen el Parque Natural de Los Alcornocales, así como la vegetación que acompaña al arroyo Botafuego en su discurrir hacia el Palmones. Las potencialidades de estas perspectivas, que de alguna manera han sido captadas por los promotores inmobiliarios (uno de los proyectos de urbanización se denomina Mirasierra), deben ser puestas en valor para el conjunto de la población.
- 8) Mirador de Los Arcos-El Cobre. El área comprendida entre los restos del Acueducto y el colegio de El Cobre presenta unas enormes posibilidades desde el punto de vista visual, tanto por las imágenes que se obtienen de los restos histórico-arquitectónicos como de los espacios serranos situados al Oeste de la localidad. En el futuro deberían ser

## MEMORIA GENERAL

preservadas estas relaciones visuales, evitando su ruptura o enmascaramiento a causa de la ocupación del citado área.

- 9) Mirador de Getares. Sobre el núcleo de Getares, en las proximidades de la carretera que va al faro, se obtienen vistas significativas de las vegas del Arroyo Pícaro y del Marchenilla, que se presentan como un valle abierto de dimensiones medias entre los Cerros del Estrecho y las colinas del sector San García.

Hay que destacar la existencia de otros puntos desde los que también se obtienen vistas significativas sobre la localidad o desde ésta hacia los espacios naturales periféricos. Estos puntos, en los que sería más complicado establecer miradores tan consolidados como en el caso de las anteriores vistas, pueden ser considerados como miradores secundarios que se desarrollan en el trayecto entre dos miradores principales. En el caso de que las características del lugar lo permitan se podrían establecer en ellos pequeñas zonas de descanso con unas indicaciones y unas dotaciones de menor calibre que en el caso de los principales. Cuando se localicen en zonas clasificadas como urbanizables o susceptibles de ser urbanizables, debería tenerse presente en los proyectos de urbanización y edificación el establecimiento de espacios públicos (en forma de plazas o de paseos) que permitan compatibilizar el uso residencial con las potencialidades paisajísticas.

Entre estos miradores secundarios estarían:

- 1) Vistas sobre Yesera y Piñera desde el tramo de la variante de la CN-340 que se desarrolla sobre el viaducto. Escasas posibilidades de actuación.
- 2) Vistas dinámicas (desde la variante de la CN-340) sobre los sectores de Las Colinas, Doña Casilda, Reconquista.... Pocas posibilidades de actuación.
- 3) Vista sobre la vega del Palmones en los tramos más septentrionales de la CN-340. Pocas posibilidades de actuación.
- 4) Mirador del Llano Amarillo. Desde este espacio litoral, llamado a sufrir una fuerte remodelación tanto en su imagen como en su funcionalidad, se obtienen vistas cercanas del puerto. Debe ser incluido dentro del recorrido perimetral a lo largo de todo el frente marítimo. Su consolidación como recorrido paisajístico pasa por la mejora de las condiciones estéticas de la dársena pesquera.
- 5) Las dunas del Rinconcillo. La naturalidad que presenta el sector no aconsejan grandes actuaciones en ellas para potenciar su papel como observatorio. La contemplación de estos espacios debe producirse de forma itinerante, a lo largo de su perímetro, en el discurrir entre la Playa del Rinconcillo y el mirador del parque del Palmones. La mejora de las construcciones que bordean el citado espacio dunar (que en determinados puntos deben ser consideradas como focos de chabolismo) contribuirá a la calidad paisajística del sector.
- 6) Vistas desde el sector del Embarcadero. En los espacios de este sector que confluyen con el Palmones existen algunas vistas significativas que jalonan el paseo por la ribera del Palmones.

- 7) Aparcamientos del Centro Comercial Continente. Mejorando las condiciones estéticas y de visibilidad de los cierres perimetrales (actualmente están constituidos por un vallado metálico), los citados aparcamientos pueden ofrecer amplias panorámicas de la localidad.

- 8) Vistas desde sectores occidentales de San Bernabé. Desde el viario que atraviesa las zonas más occidentales de San Bernabé (en espera de ser edificadas) se aprecia de forma nítida la fachada de las sierras que conforman el frente del Parque de Los Alcornocales.

### Programa para el establecimiento de itinerarios paisajísticos.

Justificación de la propuesta: Las sociedades actuales confieren cada vez una mayor importancia a las prácticas de ocio activo, en las que el paseo a pie o en bicicleta cobran una especial significación. Los aficionados a este tipo de prácticas no requieren de especiales alicientes para su realización, entendiéndolas como un hábito saludable o como una forma de escapar de la ciudad, ni de unas directrices o rutas preestablecidas. Sin embargo, la incorporación de nuevos colectivos a estas actividades puede ser fomentada a través del aliciente añadido de los miradores y por medio de unos itinerarios bien definidos y acondicionados.

- **Objetivo:**  
Consolidar el funcionamiento de la red de miradores como un sistema interrelacionado por medio de una serie de itinerarios señalizados.
- **Oportunidades:**  
Como ocurriera con los miradores, la explicitación de los itinerarios paisajísticos debe contribuir a la consolidación del sistema de espacios verdes de la localidad, dotándolos con nuevas posibilidades de ocio y recreo.
- **Medidas:**  
Se establecerán y se señalarán diferentes recorridos que unan los diferentes miradores de la red, constituyendo un circuito para los peatones o los cicloturistas que pretendan disfrutar de la red de miradores de una forma dinámica y activa. El trazado de los recorridos se establecerá de forma paralela a la consolidación de los miradores propuestos.

### Programa para la mejora formal de las entradas a la localidad.

Desde un punto de vista paisajístico las entradas a una localidad presentan una importancia capital, en tanto que son las responsables de las primeras impresiones que el observador tiene de ella, haciéndole más agradable el regreso a la población o la llegada al lugar de trabajo, negocio o esparcimiento.

Esta significación territorial, visual y simbólica choca habitualmente en la realidad con situaciones no deseables o sin las debidas condiciones. Las periferias y los desarrollos urbanos recientes, áreas que obligatoriamente atraviesan los tramos viarios que conducen a los sectores más consolidados de las diferentes poblaciones, suelen presentar numerosos conflictos urbanísticos y visuales originados por una inadecuada planificación, por su propio carácter de espacios emergentes, así como por los usos y las tipologías constructivas que suelen albergar.

A pesar de las dificultades y el esfuerzo que supone el diseño y el tratamiento de las entradas, las ciudades que pretendan generar nuevas potencialidades territoriales y

# MEMORIA GENERAL

socioeconómicas, al tiempo que mejoran las condiciones de vida de sus habitantes deben asumir el reto de establecer una entradas visualmente atractivas.

En el caso de la localidad de Algeciras, un programa encargado de materializar el citado reto debería ocuparse de las siguientes entradas:

## Entrada a la localidad desde Tarifa (C.N.340).

-Ámbito espacial:

Esta operación se desarrollaría entre el sector industrial de Los Guijos y el nudo del Saladillo.

-Caracterización:

Vía de acceso a la localidad que discurre por sectores periféricos en los que se alternan las fachadas edificadas, correspondientes a los sectores de Los Guijos y Los Pastores, con amplios vacíos intersticiales, que en su mayor parte pasarán a integrar el sistema de espacios libres de la localidad.

-Conflictos generales:

Como conflictos generales se podrían establecer:

- El escaso carácter urbano del tramo. A pesar de su situación periférica, los sectores implicados están llamados a integrarse plenamente en la estructura urbana algecireña. Esta integración, que de forma incipiente ya se aprecia en la actualidad, debe ser fomentada por el municipio a través de medidas que mejoren las conexiones viales con los espacios centrales de la localidad, los niveles dotacionales de estos nuevos sectores y también su imagen de conjunto.
- La falta de continuidad espacial que presenta el área, debido a la citada alternancia de edificaciones y vacíos, así como a la ausencia de medidas de diseño que, al tiempo que dignifiquen la imagen de la entrada, generen un tema común para esta entrada.
- Por otra, la fuerte ruptura que genera la CN-340 entre los espacios situados a un lado y a otro de esta carretera. Esta circunstancia posee una gran relevancia al romper la continuidad de los espacios verdes.

-Conflictos específicos:

- Suciedad o descuido en el entorno de la vía de comunicación y falta de tratamiento de los arcenes.
- Presencia de fachadas edificadas de escasa calidad constructiva.
- Espacios mineros sin el adecuado tratamiento paisajístico.
- Edificación e instalaciones de Sevillana sin la debida integración paisajística.
- Pequeñas zonas de aparcamientos sin ordenar a pie de carretera (fachada de Los Pastores).
- Frente de naves y talleres de Los Guijos sin tratamiento de mejoras formales.
- Depósito/desguace de automóviles sin apantallar.
- Cruce Los Pastores-Carretera de los Yankis deficientemente tratado desde un punto de vista paisajístico.

- Publicidad de gran formato en los márgenes de la carretera.

-Objetivos y criterios de actuación:

La recalificación general de la entrada, a través del establecimiento de un carácter más urbano y unitario, así como de la mejora de las condiciones estéticas del tramo viario, constituye el objetivo básico que se plantea para esta entrada a la localidad. Como circunstancias concretas a tener presente en el programa para la mejora del acceso meridional a la localidad de Algeciras se establecen las siguientes:

- Proyecto de revegetación de los márgenes de la carretera. El carácter urbano que se pretende establecer, aconseja la utilización de unos patrones de plantación rítmicos y fácilmente reconocibles a lo largo de todo el tramo, intentando establecer la unificación visual y simbólica del conjunto. Con el objeto de favorecer la diversidad dentro de este tema paisajístico común deberán alternarse los elementos arbóreos (de tamaño medio) con elementos arbustivos y plantas decorativas de pequeño porte (perennes y de temporada).
- Establecimiento de un nodo (pequeña rotonda ajardinada y con algún tipo de elemento escultórico) que facilite los desplazamientos viarios y peatonales entre los espacios situados a ambos lados de la carretera y que, al mismo tiempo, constituya una explicitación de la llegada a la localidad. El entorno del actual cruce Los Pastores-Carretera de los Yankis (incluso este mismo cruce reordenado) podría constituir una localización apropiada para este nodo.
- Reurbanización del entorno de la carretera. Establecimiento o mejora de un acerado que permita el recorrido peatonal a uno y otro lado de la carretera. Mejora de las condiciones de iluminación a lo largo de estos recorridos. Donde las dimensiones y las características urbanísticas de los terrenos aledaños lo permitan se implantarán pequeñas zonas de descanso con el adecuado mobiliario urbano.
- Eliminación o minimización de los conflictos existentes. Los propietarios o responsables de elementos o actuaciones conflictivas, así como los que en un futuro pudieran ser considerados como tal por parte del gobierno municipal, deberán emprender las actuaciones pertinentes para erradicar las circunstancias que propicien la degradación visual del entorno de la entrada o, en caso de no poder ser eliminadas definitivamente, reducir al mínimo su incidencia en la imagen del sector. Por su parte, el Ayuntamiento deberá asumir entre sus responsabilidades el mantenimiento de unas condiciones estéticas y de higiene apropiadas para el entorno viario, la mejora urbanística y formal de las fachadas urbanas próximas a la carretera y regulación de las zonas de aparcamiento.
- El tratamiento de las zonas mineras, por su extensión, por su capacidad de incidir en determinadas vistas desde la carretera nacional así como desde los nuevos desarrollos urbanísticos de San García y por las relaciones territoriales y visuales que mantendrán con los nuevos espacios verdes meridionales, requiere un programa de integración y mejora global que considere entre otras cuestiones:
  - a) El establecimiento de un plan de revegetación que cumpla tres objetivos básicos: servir de apantallamiento visual para la actividad minera, establecer un límite nítido entre ésta y

## MEMORIA GENERAL

los espacios del futuro parque del arroyo Pícaro y, por último, introducir nuevos elementos de interés visual (espacios arbolados) en las vistas de los diferentes miradores que se orientan hacia la vega del citado arroyo. Para que estas condiciones se cumplan, el plan de vegetación no debe circunscribirse a la plantación lineal de una serie de elementos arbóreos, sino que debe proyectarse sobre una banda periférica con unas dimensiones nunca inferiores a 10 metros que recorra el perímetro de la explotación, conformando un colchón vegetal con diversidad de especies y estratos.

- b) La eliminación de las construcciones abandonadas o en mal estado de conservación existentes en el entorno de las canteras.
- c) La limpieza y ordenación de los espacios no explotados o que son usados para el almacenamiento de los productos extraídos y de los desechos, así como de las máquinas y vehículos de la explotación.

### Entrada a la localidad desde San Roque-Los Barrios (CN- 340)

-Ámbito espacial:

Se corresponde con la CN-340 en el tramo que discurre desde el puente sobre el Palmones hasta el nudos de San José Artesano.

-Caracterización:

Acceso con gran volumen de tráfico y en el que se constata una fuerte presencia de instalaciones comerciales y de servicio sin apenas medidas de desbanalización, lo que genera una entrada con fuertes carencias desde el punto de vista estético.

-Conflictos generales:

La ausencia de criterios o actuaciones de mejora estética no contribuyen a la dignificación de esta entrada a la localidad, que tiene más carácter de zona de paso que de acceso a una población de la entidad de Algeciras. Como se ha apuntado, una de las circunstancias que más inciden en esta falta de singularidad de la entrada se encuentra en la escasa preocupación formal que presentan la mayor parte de los establecimientos comerciales y de servicios que constituyen las dos fachadas del tramo (escasez de vegetación en sus frentes, pequeños aparcamientos sin ningún tipo de ordenación, espacios destinados al almacenamiento de materiales y vehículos sin apantallar, exceso de carteles anunciadores,...) así como en los elementos encargados de separar los distintos carriles de la carretera.

-Conflictos específicos:

Aparcamientos espontáneos delante de la fábrica papelera y algunos puntos con carteles publicitarios de gran formato.

-Objetivos y criterios de actuación:

El programa para la mejora de las condiciones de esta entrada debe orientarse a suavizar el carácter de travesía sin desbanalizar, otorgándole un carácter más urbano al acceso septentrional de la localidad. En cierta medida, la apertura de la nueva variante puede apoyar este objetivo general al desviar una parte del tráfico rodado y al posibilitar una reducción de la velocidad media del tráfico que transite por este acceso. Las propuestas concretas para esta entrada se podrían concretar en:

- La plantación de árboles de porte medio a lo largo del trayecto, con el doble objetivo de mejorar la imagen general del sector y de introducir algún interés visual a las insustanciales fachadas de las edificaciones que flanquean la carretera.
- La transformación de los elementos que definen la separación de los carriles en pequeñas pantallas vegetales (setos formados por elementos arbustivos).
- La obligatoriedad de apantallar los espacios destinados al almacenamiento de materiales o vehículos. Estas pantallas deben presentar una altura y una opacidad que aseguren la completa ocultación de los citados materiales o vehículos.
- La ordenación de los aparcamientos situados delante de los talleres y establecimientos del sector, concretándose dicha ordenación en la definición del número máximo de vehículos permitido en cada uno de ellos y la plantación de algún tipo de elemento vegetal que establezca la separación entre los vehículos. Especial importancia tiene la ordenación de los aparcamientos de la fábrica de celulosa.
- La eliminación de los carteles publicitarios de gran formato que aparecen en algunos puntos de esta entrada.

### Entrada a la localidad por la carretera Vieja de Los Barrios.

-Ámbito espacial:

Carretera Vieja a Los Barrios desde la intersección con la vía del tren hasta las primeras edificaciones de la localidad por este sector noroccidental.

-Caracterización:

El último tramo de la carretera a Los Barrios atraviesa actualmente sectores urbanizables o susceptibles de ser urbanizables escasamente edificados, pero que están llamados a integrarse en la estructura espacial y funcional de Algeciras. La localización en esta zona del nuevo estadio y del futuro área industrial de La Menacha, así como su importancia en el acceso hacia los sectores más occidentales del parque del Palmones y el desarrollo de la nueva variante de la CN-340 (que potenciará las comunicaciones por el flanco Oeste de la población) van incrementar notablemente la frecuentación de estos sectores, por lo que parece oportuno el tratamiento de su imagen paisajística. Aunque no son atravesadas por la carretera en su camino hacia los sectores centrales de la localidad, las construcciones que conforman el sector de La Huerta de Las Pilas mantienen fuerte relaciones visuales (permiten perspectivas en altura de una parte significativa de la entrada) y territoriales (pueden constituir un ámbito de paso entre el parque del Palmones y los espacios libres de la Cornisa del Poniente).

-Conflictos generales:

La ausencia de edificaciones en una parte significativa del acceso propicia una situación de partida sin grandes conflictos generales. Sólo cuando se llega a los sectores edificados se aprecia un empeoramiento de las condiciones estéticas, debido a la falta de calidad de las construcciones, a un deficiente tratamiento del espacio público (falta de elementos vegetales, acerado deficiente,...), presencia de edificaciones en estado ruinoso, muestras de chabolismo agropecuario (fundamentalmente en el sector de Las Pilas) ...

# MEMORIA GENERAL

## -Conflictos específicos:

Como elemento discordante se puede destacar el pequeño núcleo industrial situado en el último tramo de la carretera (antes de llegar a los sectores edificados) y en el que se observa una absoluta despreocupación por los aspectos formales (ausencia de medidas desbanalización del frente de las naves a la carretera así como de los espacios aparcamiento y descarga de los materiales).

## -Objetivos y criterios de actuación:

La situación de partida permite la ordenación de esta entrada sin apenas condicionantes previos y con los siguientes objetivos básicos:

- Configurar un acceso visualmente significativo para los sectores noroccidentales de Algeciras.
- Constituir, con antelación, unos frentes urbanos de calidad para los nuevos desarrollos edificatorios que se establecerán en estos sectores de la localidad.
- Ocultar o minimizar el aspecto degradado que los citados desarrollos edificatorios propiciarán en sus primeras etapas de crecimiento.
- Para la urbanización de los espacios aledaños a la Carretera Vieja a Los Barrios se debería promover la implantación de sendos paseos arbolados a ambos lados de la citada carretera. Dichas paseos, que presentarán una anchura que permita el discurrir de los viandantes y de los cicloturistas, estarán flanqueados por árboles de porte medio y setos arbustivos ornamentales junto a la infraestructura viaria y por árboles de menor formato y bancos o pequeños arriates florales en su borde interior.
- Este mismo modelo podría utilizarse en las vías que relacionen la entrada a la localidad con los espacios ribereños del Palmones o con los elementos más significativos del sector (aparcamientos y accesos al estadio y al área industrial), mientras que en las vías secundarias podría reducirse la plantación a los árboles de menor tamaño acompañados por setos ornamentales.
- De igual manera la carretera que une la Carretera Vieja a Los Barrios con las cornisas de Las Pilas y del Poniente también deberían ser tratadas con alguno de los patrones vegetales propuestos (básicamente el referido a las vías secundarias) para propiciar las relaciones funcionales y viarias del sistema de espacios verdes situados en el ámbito noroeste de la localidad.
- La ordenación y el tratamiento paisajístico de los aparcamientos del estadio constituyen una prioridad dentro del sector, ya que, por una parte, permitirán el acceso de los de los aficionados los días que se celebren eventos deportivos y, por otra, pueden ser utilizados como estacionamiento habitual de los sectores más occidentales del Parque del Palmones. Las medidas en relación a estos aparcamientos deben orientarse a evitar la consolidación una explanada dominada visualmente por el asfalto o por un conjunto de vehículos más o menos ordenados.
- En relación con el pequeño núcleo industrial y de servicio se adoptarán las medidas oportunas para desbanalizar su frente hacia la vía de acceso, estableciéndose si fuese necesario una pantalla vegetal que oculte las zonas de aparcamiento y descarga.

- Por su parte, la zona de contacto entre la fachada de la Colonia San Miguel y el área industrial de La Mencha deberá mejorar su imagen actual, dominada por la presencia del colector de aguas y una sucesión de cerramientos de fincas sin ningún tipo de interés visual.

## Entrada ferroviaria a la localidad.

### -Ámbito espacial:

El recorrido del ferrocarril a través del término municipal de Algeciras bordea los sectores más occidentales del núcleo (La Mencha, Adalides, San Bernabé, Pajarete y Alamillos), constituyendo un nítido límite para el futuro desarrollo de los citados sectores. Por la importancia del futuro Acceso Central, la entrada ferroviaria no contempla el discurrir del tren en su tramo final (sectores de Bajadilla-Fuente Nueva y de La Piñera).

### -Caracterización:

El acceso ferroviario a Algeciras podría dividirse en dos tramos bien diferenciados. El primero, que discurre por los sectores más septentrionales, se desarrolla en las proximidades de las áreas incluidas dentro del sistema de zonas verdes y espacios libres para este ámbito de la población (la Cornisa del Poniente, Parque del Palmones,...) por lo que salvo en el entorno de la Huerta de Las Pilas no interacciona visualmente con espacios edificados. Por su parte, los terrenos urbanizables de La Mencha se aprecian desde el tren a través de una pantalla vegetal discontinua. El segundo de los tramos, por su parte, entra en contacto con áreas urbanas en claro proceso de desarrollo edificatorio (San Bernabé) y con las zonas más degradadas de Algeciras desde un punto de vista edificatorio (Cuesta del Plojo, Pajarete).

### -Conflictos generales:

Son estas zonas a las que se acaba de aludir las responsables de degra-dar profundamente las imágenes de la localidad que se obtienen desde el ferrocarril. El desorden y la suciedad general de estos sectores de autoconstrucción, la escasa calidad constructiva y los deficientes acabados que presentan las edificaciones, la presencia de pequeños espacios dedicados a la agricultura de autoconsumo en cuyos cierres predominan los materiales de acarreo, el deficiente tratamiento o la inexistencia de espacios públicos,...son las características que acompañan al viajero en una parte significativa de su llegada a Algeciras. Las vistas no cambian cuando el ferrocarril se adentra en las zonas que se integran en el futuro acceso central, si bien conforme se llega a la estación, las edificaciones de Pajarete son sustituidas por edificaciones y elementos relacionados con la actividad ferroviaria (naves, muros,...) que no logran mejorar las imágenes precedentes.

### -Conflictos específicos:

Excluyendo la falta de medidas de integración y mejora visual que presentan el nuevo cementerio y la prisión (circunstancia en cierto modo achacable a su estado de construcción) y la presencia del depósito de la grúa, muy visible desde los andenes de la estación, cabe indicar el fuerte predominio de los conflictos genéricos sobre los específicos en la llegada por tren a la localidad algecireña.

### -Objetivos y criterios de actuación:

La resolución de los conflictos identificados en el acceso ferroviario presentan una notable complejidad, ya que supone enfrentarse a problemas que superan lo meramente paisajístico para adentrarse en cuestiones de legalidad urbanística, problemas de ordenación urbana a

## MEMORIA GENERAL

escala de ciudad, condicionantes sociales,... Así, excluyendo los espacios que quedarán integrados en el futuro acceso central, experimentando una profunda transformación (pudiendo llegarse incluso al soterramiento de las vías), la mejora de esta entrada a Algeciras supone asumir el reto de integrar las construcciones de Pajarete en la estructura funcional y territorial de la ciudad, mejorando su nivel dotacional y sus características urbanístico y formales.

Con independencia de un imprescindible plan o de un proyecto que aborde de una manera global la problemática de estos sectores con graves deficiencias, se propone un programa de mejora del entorno ferroviario con los siguientes criterios básicos:

- Establecimiento a ambos lados de la vía férrea de una zona de respeto paisajístico que, dependiendo de las circunstancias en las que se encuentren los terrenos adyacentes, oscilará entre los 5 y los 10 metros. En esta zona quedará prohibida cualquier tipo de construcción fija o temporal.
- En aquellos casos en los que no se alcance la distancia mínima establecida se llevará a cabo el retranqueo o la eliminación de las edificaciones o de las cierres de las fincas que se encuentren dentro de la zona de respeto. El Ayuntamiento barajará la posibilidad de reubicar a los afectados en terrenos próximos a sus emplazamientos originarios.
- Una vez delimitada la zona de respeto paisajística se procederá a su cerramiento por medio de un vallado metálico acompañado por plantas trepadoras que actúen como pantalla visual y acústica.
- A lo largo del acceso se plantarán elementos arbóreos y arbustivos que dignifiquen la imagen de éste. En aquellos espacios en los que la zona de respeto alcance un mayor amplitud se establecerán pequeños bosquetes, procurando establecer combinaciones agradables y variadas con las espacias que se implanten.
- Se estudiará la posibilidad de ocupar el suelo de la zona de respeto con algún tipo de vegetación que, sin precisar un mantenimiento muy costoso o una gran dedicación, cubran los espacios que las infraestructuras ferroviarias dejen a la vista. En caso de no poder realizarse esta última medida habrá que establecer campañas de limpieza y desbroce para que la presencia de suciedad o de la vegetación espontánea degrade la apariencia del corredor ferroviario.

### Acceso Central

#### -Ámbito espacial:

Los terrenos que ocupará el futuro acceso central constituyen un eje que discurre entre la zona de Alamillos y el entorno de la estación ferroviaria.

#### -Caracterización:

En la actualidad constituye una franja de terreno de anchura variable con enormes deficiencias urbanísticas y visuales. Desde este último punto de vista cabe reseñar el desorden generalizado del sector, en el que se entremezclan grandes vacíos intersticiales alternando con espacios edificados que presentan unos niveles muy pobres de urbanización y de escasa calidad arquitectónica. La presencia de edificaciones ruinosas, de equipamientos deportivos

sin mejoras de integración, de instalaciones relacionados con la infraestructura ferroviaria, la suciedad generalizada de todo el sector y la presencia de algunos elementos singulares conflictivos (depósito de automóviles, publicidad y rótulos de establecimientos de gran formato, pequeños aparcamientos sin ordenación,...) terminan de configurar una imagen degradada de esta zona que está llamada a convertirse en una de las piedras angulares de la nueva estructura urbana de Algeciras.

#### -Objetivos y criterios de actuación:

Esta última circunstancia, que generará una profunda remodelación de todo el sector y la consiguiente resolución de los conflictos que acaban de ser apuntados, debería tener presente dos aspectos desde el punto de vista paisajístico:

- Los equipamientos, el paseo peatonal así como las construcciones que se prevén en el Plan terminarán configurando una nueva imagen del acceso central, alejada de la maltrecha imagen actual, sin embargo la transformación global de este espacio urbano debe también prever la mejora de las fachadas edificadas que dan al sector (Bajadilla, La Piñera, la Villa Vieja y la Villa Nueva) así como la de los espacios públicos que se desarrollen entre éstas y las traseras de las actuaciones que se lleven a cabo. La reurbanización y la revegetación de estos espacios junto a la mejora de las condiciones estéticas de las edificaciones (Mejora de los enlucidos, unificación de antenas de TV, eliminación de publicidad inadecuada,...) son actuaciones sinérgicas en relación a la rehabilitación funcional y física del acceso central.
- Debería estudiarse la posibilidad de conectar el acceso central con el mirador que se propone para la cornisa del parque de Alamillos, evitando que la llegada a éste se produzca únicamente a través de la ronda de circunvalación y posibilitando también su disfrute a los peatones que intenten acceder a él desde los espacios urbanos aledaños.

### Acceso Norte y Sur.

#### -Ámbito espacial:

Estos dos ejes viarios son los encargados de conducir el tráfico desde la CN-340 hasta el frente portuario y los sectores urbanos más orientales. El primero discurre desde el nodo que permite el acceso al sector del Embarcadero hasta el nuevo puente y el segundo desde el entorno del Saladillo hasta las proximidades del Parque de las Acacias, frente a la entrada sur del puerto.

#### -Caracterización:

En la actualidad constituyen infraestructuras viarias de tráfico rápido y denso con dirección al puerto o a las vías que discurren paralelas a la fachada marítima de la localidad. Junto a medidas más concretas, referidas a la conformación de los sectores urbanos adyacentes, el presente Plan establece la necesidad de dotar de un carácter más urbano a ambas vías en su recorrido.

#### -Objetivos y criterios de actuación:

Acondicionamiento del entorno de estas vías principales.

## MEMORIA GENERAL

### Medidas generales para la mejora de los espacios sensibles o con deficiencias desde un punto de vista paisajístico.

Determinadas áreas periféricas de la localidad dada su calificación de suelo urbanizable o susceptible de ser urbanizable están llamadas a convertirse en nuevas fachadas de la localidad.

En muchas de estas áreas, la inexistencia de condicionantes urbanísticos previos permiten desarrollar frentes urbanos unitarios y visualmente bien configurados. Sería el caso de:

- una parte significativa de la fachada del sector San García-La Juliana al acceso sur.
- la fachada que conformaran San Bernabé-Adalides-Las Pilas.
- la fachada de La Menacha a la carretera vieja a Los Barrios.
- la fachada del sector Embarcadero-El Rinconcillo al parque del Palmones.
- la fachada del sector Los Guijos al Polígono Industrial Cortijo Real.

En otros casos, los futuros desarrollos urbanísticos permitirán resolver algunos problemas originados por la repetición de nuevos modelos tipomorfológicos (unifamiliares adosados), que generan una cierta rutina visual en determinadas perspectivas. Esta circunstancia se observa básicamente en la fachadas del sector de San García a la vega de los ríos Pícaro y Marchenilla, aunque a la vista de algunos proyectos de edificación del sector San Bernabé, podría hacerse extensiva a otros frentes urbanos.

En ambos casos, además de velar por el desarrollo de proyectos urbanísticos, edificatorios y arquitectónicos de calidad, el municipio deberá tener presente otras cuestiones relacionadas con los recursos visuales de estos espacios periféricos. Sería oportuno considerar a la hora de conceder las pertinentes autorizaciones y licencias la forma en que los proyectos presentados abordan las siguientes cuestiones:

- Relaciones de las edificaciones previstas con los recursos visuales considerados. Las promociones deberían garantizar las condiciones de visibilidad de los miradores previstos, evitando su apantallamiento, así como el establecimiento de medidas para evitar la degradación de los planos próximos a los citados miradores.
- Establecimiento y tratamiento paisajísticos de espacios públicos adecuados a la escala del proyecto. El diseño de pequeñas plazas y paseos que, además de servir de punto de encuentro para los habitantes de los nuevos sectores urbanos, permitan la consolidación de bosquetes o alineaciones arbóreas que introduzcan variedad cromática y formal en el conjunto de la urbanización. La localización de estos espacios junto al diseño global de las edificaciones del sector debería permitir su utilización como miradores secundarios.
- Relaciones con el Suelo No Urbanizable y con el sistema de espacios verdes y zonas libres. Cuando el nuevo desarrollo entre en contacto con algún espacio sensible (Embarcadero-El Rinconcillo y el parque del Palmones, San García y la vega de los ríos Pícaro y Marchenilla, San Bernabé-Adalides y la Cornisa del poniente), deberá establecerse una cierta separación funcional entre ambos espacios. Un paseo peatonal, convenientemente tratado y dotado (vegetación, mobiliario urbano, iluminación,...) podría hacer las veces de elemento de transición entre las edificaciones y las áreas de ocio, al tiempo que podrían favorecer el establecimiento de recorridos paisajísticos o de recreo a lo largo de los futuros parques perimetrales.
- Desbanalización de los cierres de fincas y de las medianeras. Deberán establecerse ser llevadas a cabo medidas para que los muros traseros o laterales de las edificaciones, así como las medianeras de proporciones considerables no aparezcan sin algún elemento que de mejora

visual. El establecimiento de elementos vegetales (plantas trepadoras, pequeños espacios ajardinados,...) o de algún tipo de mobiliario urbano podrían constituir algunas de las medidas a adoptar en relación con este aspecto.

- Volumen de aparcamiento. La urbanización de un nuevo sector urbano conlleva el desplazamiento y el estacionamiento de un número importante de vehículos (1 ó 2 por unidad familiar). Si no se prevé la existencia de garajes en cada una de las viviendas, la imagen y la circulación del viario del sector pueden verse seriamente condicionadas. Con independencia del establecimiento de garajes individuales, se ordenará el número y las condiciones de los estacionamientos existentes en cada una de las calles de los nuevos espacios, con el fin de evitar la formación de áreas de aparcamiento incontrolado que pudieran generar la degradación de las vistas.

### Medidas relacionadas con los sectores y fachadas urbanas residenciales que precisan actuaciones de mejora e integración

Desde los miradores y los recorridos básicos que han sido considerados para analizar el estado de los recursos visuales de la localidad de Algeciras aparecen en escena algunos sectores o fachadas urbanas residenciales que precisan mejorar su imagen general, básicamente en relación con los acabados que presentan las edificaciones que conforman los citados sectores y las relaciones que mantiene con los espacios vacíos adyacentes. Se realizará un programa especial de mejora del medio urbano de Algeciras que tengan en cuenta de manera prioritaria a los siguientes sectores de la población:

- Los Guijos.
- Los Pastores
- Yesera
- Piñera
- Bajadilla
- La Juliana
- Carretera al Cobre
- Entorno de Los Arcos-El Cobre.
- Carretera vieja a Los Barrios (Zona más consolidada).
- Nuevas promociones unifamiliares de San Bernabé.
- Nuevas promociones unifamiliares del entorno del Hospital.
- Zonas en consolidación de Adalides.

### Medidas relacionadas con los sectores y fachadas industriales o de servicio.

Actualmente los espacios industriales y de servicio constituyen claros focos de degradación visual en la mayor parte de las poblaciones. La escasa calidad arquitectónica de las naves e instalaciones, la falta de actuaciones de mejora de los espacios comunes y del entorno del viario interior, la fuerte capacidad de intrusión de los espacios destinados al almacenamiento y la descarga de materiales y mercancías, el exceso de carteles, anuncios y publicidad, la incidencia negativa sobre la imagen de los sectores adyacentes, la enorme cantidad de materiales de desecho y de basuras originados, son rasgos comunes a todos estos enclaves industriales y de servicio.

# MEMORIA GENERAL

El Plan General debe asumir la necesidad de mejorar la imagen de estos sectores, que por su propia lógica espacial suelen localizarse a las entradas de la localidad y en zonas de alto consumo visual. Con este fin debe establecerse un programa de mejora en el que se tengan presente la resolución o la minimización de las anteriores circunstancias negativas.

Con independencia de otros ámbitos que también deban ser abordados en el marco de este programa, los sectores en los que se hace ineludible el establecimiento de mejoras formales mediante un programa de actuación concreto son:

- Sector industrial de Los Guijos
- polígono industrial Cortijo Real
- Entrada a la localidad desde San Roque (Tramo 4 de la CN 340)
- Pequeño núcleo en la Carretera Viaja a Los Barrios.
- Fachada de Piñera industrial a la variante de la CN-340.

#### Medidas para la minimización de los conflictos visuales existentes.

A lo largo de los recorridos realizados se constata la presencia casi ubicua de una serie de elementos o actuaciones que, por haberse implantado sin consideraciones paisajísticas, contribuyen en mayor o menor medida a degradar determinadas perspectivas de la localidad algecireña. Entre estos conflictos, que se extienden por todo el territorio de la localidad, habrá que destacar:

- La proliferación de aparcamientos incontrolados y sin acondicionar.

En un número significativo de las perspectivas analizadas, se aprecia la existencia de espacios más o menos extensos en los que aparecen estacionados un serie de vehículos sin un orden evidente y preestablecido. Las imágenes de estos improvisados aparcamientos, que en muchos casos se relacionan con los establecimientos comerciales o con los espacios libres situados en las proximidades, se caracterizan además por la ausencia de cualquier medida orientada a suavizar la percepción de estas áreas de estacionamiento.

Especialmente reseñable es el caso de los distintos puntos utilizados para acceder a los espacios costeros (aparcamientos de Las terrazas de Algetares, y diferentes estacionamientos a lo largo de la Playa del Rinconcillo), que en determinados periodos resultan muy frecuentados por la población algecireña.

La resolución de este problema pasa por un estudio global de las necesidades de aparcamientos de los distintos sectores urbanos, a partir del cual podría establecerse un sistema general de estacionamiento bien dimensionado. Sin embargo, no debe dilatarse en el tiempo el acondicionamiento paisajístico (delimitación y establecimiento de plazas, introducción de árboles de pequeño porte y de setos ornamentales que establezcan separaciones y barreras visuales) en los aparcamientos con un mayor nivel de frecuentación: los relacionados con el acceso a las playas de la localidad, así como los que se desarrollan a lo largo de la CN-340.

- Espacios mineros.

Las canteras que se desarrollan en la periferia urbana de Algeciras, tanto las que se encuentran en activo como las que actualmente no se encuentran en explotación, constituyen por sus dimensiones y naturaleza, importantes focos de conflictividad visual, cuyos efectos sobre la imagen de los sectores donde se enclavan debe ser minimizados u ocultados. Esta necesidad de tratamiento se verá reforzada en un futuro inmediato por la expansión de los sectores edificados y de los espacios verdes de la localidad hasta las inmediaciones de dichas explotaciones mineras.

La restauración paisajística de estos espacios, por medio de planes de ordenación y revegetación de sus bordes, debe considerarse como una necesidad a medio plazo, debiendo estudiarse la posibilidad más lejana de integrar funcionalmente estos espacios dentro del sistema de espacios libres y zonas verdes, propiciando el desarrollo de actividades de ocio y recreo.

- Falta de acondicionamiento del entorno de las principales vías.

La mayor parte de las vías utilizadas para llevar a cabo el inventario de recursos paisajísticos presenta un tratamiento muy deficiente de los espacios adyacentes que se manifiesta en la falta de acondicionamiento de los arcenes y los taludes, que aparecen completamente descuidados o con plantaciones insuficientes y poco significativas.

Debe establecerse un programa de mejora del entorno de las infraestructuras que tenga presente el tratamiento del viario de primer y segundo orden de la localidad y que proponga actuaciones encaminadas a mejorar la situación de los elementos que componen el entorno de las vías (arcenes, acerado, quitamiedos, barandas, puentes,...) así como la de los espacios susceptibles de ser ajardinados (rotondas, isletas, taludes, espacios libre perimetrales,...). Si bien en determinadas vías el tratamiento de la vegetación puede aconsejar la utilización de criterios y especies más próximas a la flora autóctona (nueva variante exterior, carretera de los yankis, nuevo viario en el entorno del Palmones,...), dada la importancia que se quiere conferir a los corredores a tratar, se impone acometer estas actuaciones siguiendo modelos clásicos de ajardinamiento, primándose el empleo de diseños y plantas de fuerte carácter ornamental.

- Publicidad en soportes de gran formato.

La presencia de grandes soportes publicitarios en las proximidades de las vías de acceso y del viario principal de la localidad constituye una circunstancia que no contribuye a mejorar la imagen de las citadas infraestructuras, sino que introduce una cierta saturación visual en el conjunto de las perspectivas en las que aparecen. Además, la existencia de otros medios para la promoción de las empresas y los productos (buzoneo, campañas en radio, prensa y televisión, patrocinio de eventos públicos,...) hacen que este tipo de publicidad no sea indispensable para los anunciantes. Por otra parte, también resultan estéticamente inapropiados los anuncios que aparecen sobre algunas medianeras y los carteles luminosos situados sobre las cornisas o las azoteas de las edificaciones.

A medio plazo deberá erradicarse la presencia de los carteles publicitarios de gran formato de los principales accesos a la localidad, promoviendo su paulatina sustitución en todo el conjunto de la ciudad por soportes más pequeños y más adaptados al entorno urbano. En relación a la publicidad de las medianeras y a los carteles luminosos, deberá incluirse su expresa prohibición (y la retirada de los ya existentes) en la normativa urbanística.



## MEMORIA GENERAL

- Sectores y fachadas degradadas.

Los sectores surgidos de procesos de ocupación ilegal de terrenos públicos constituyen los ámbitos más degradados urbanística y visualmente de toda la localidad. La magnitud de sus problemas formales se agrava por su cercanía a alguno de los accesos a la localidad (ferroviario y variante de la CN-340), por su influencia espacial y visual sobre determinadas zonas donde se van a establecer nuevos desarrollos urbanísticos (San Bernabé), por la proximidad de importantes espacios verdes (valle del río pícaro y del Marchenilla, Parque del Palmones) o por la aparición de nuevas infraestructuras viarias (variante exterior) que pueden convertir a dichos ámbitos en nuevas fachadas urbanas o en áreas de paso obligado hacia los sectores urbanos centrales.

Pajarete, el Cerro del Pojo, las construcciones de la cornisa de la Huerta de Las Pilas, los primeros edificios de la Carretera Vieja a Los Barrios, determinados sectores de Los Guijos y Los Pastores, el núcleo de Getares, el área de chabolas en la playa del Rinconcillo, algunas edificaciones limítrofes del sector Embarcadero, el entorno edificado del Cortijo Real, la fachada de La Bajadilla a la CN-340 y la trasera de la Juliana al Hospital y al asilo constituirían los principales puntos en los que sería preciso actuar decididamente para erradicar los conflictos actuales y evitar los futuros.

La degradación general de estos sectores tiene su origen en el carácter ilegal y desordenado con el que se han desarrollado en la mayoría de los casos. Esta situación, que responde a condicionantes socioeconómicos complejos que incluso superan el ámbito de lo municipal, se manifiesta visualmente en aspectos tales como:

- La ausencia de orden espacial en el conjunto de los sectores.
- La inexistencia o estado muy deficiente de los espacios libres.
- La mala calidad de las construcciones y los acabados.
- La presencia de materiales de acarreo en el vallado de las fincas y en las propias construcciones.

Afrontar la problemática de estos sectores desde una perspectiva únicamente formal o visual constituiría un mero ejercicio maquillador, con grandes probabilidades de fracaso. Resolver los conflictos paisajísticos detectados en estos ámbitos degradados de la localidad, requieren programas de actuación globales que permitan superar los condicionantes jurídicos (situación de ilegalidad urbanística) urbanísticos (conexión de los sectores implicados con el conjunto de la trama urbana, incremento de los niveles dotacionales y de urbanización,...) e incluso, sociales (marginalidad y conflictividad de determinados colectivos) que se manifiestan en estos sectores. Sólo desde esta perspectiva global se estará en condiciones de afrontar las medidas que permitan transformar la imagen de estos sectores. Una transformación que habrá de sustentarse en las siguientes líneas de actuación:

- Definición de unos límites nítidos para cada uno de los sectores.
- Eliminación de las construcciones fijas o temporales que interfieran con los citados límites.
- Limpieza y plantación de elementos arbóreos y arbustivos a lo largo de los bordes delimitados. Cuando estos bordes entren en contacto con zonas clasificadas como urbanizables o susceptibles de ser urbanizables, la propuesta de separación vegetal podrá adoptar la forma de

paseo arbolado, con la doble finalidad de apartallar con mayor rotundidad las áreas en proceso de regeneración y de mejorar el sistema de espacios libres de la zona.

- Dentro de la delimitación se incluirán algunos terrenos destinados al estacionamiento de los vehículos de los habitantes del sector, con el fin de liberar espacio en las vías estructurantes de estos ámbitos, para mejorar la fluidez del tráfico rodado, para establecer una mejora del acerado y para poder establecer algún tipo de vegetación en el espacio público. Los citados aparcamientos zonales pueden compatibilizar dicho uso con el de áreas de reunión y esparcimiento, para lo cual se urbanizarán y serán ajardinadas convenientemente.
- Cualquier procedimiento orientado al censo de los propietarios y al establecimiento de un régimen jurídico de propiedad o de aprovechamiento del suelo deberá estar supeditado al compromiso del futuro propietario o usuario de mejora de las condiciones estéticas de las edificaciones que conformen su residencia o de los terrenos adyacentes. El compromiso abarcará desde el acabado, con unas calidades mínimas, de las diferentes fachadas a la eliminación de los materiales de acarreo en el cerramiento de las fincas, pasando por la adopción de las medidas que el Ayuntamiento proponga para la mejora estética de las construcciones (plantaciones de setos, eliminación de cartelería excesiva, eliminación de construcciones secundarias,...).
- El Ayuntamiento estudiará la posibilidad de eliminar o trasladar los pequeños huertos próximos a las vías de entrada, cuando no sea posible minimizar su impacto visual por medio del apantallamiento vegetal.

### Paseo Marítimo



# MEMORIA GENERAL

## 3.5. INTERVENCIONES ESTRUCTURANTES

Otro componente importante de la concepción del Plan lo constituyen las que hemos dado en llamar "Intervenciones Estructurantes". Cuando se señalan Intervenciones Estructurantes se identifican aquellas intervenciones que actuando solo en una parte del conjunto -una pieza urbana- influyen de hecho en un territorio más amplio condicionando positivamente otras acciones. Existe, por tanto, una íntima correlación entre estas intervenciones y el modelo urbano-territorial propuesto, en la medida en que provienen de una raíz común: con diferentes grados de especificidad todos ellos apuntan al cumplimiento de los objetivos orientadores y las estrategias generales del Plan.

Constituyen apuestas por conseguir objetivos globales, cuya existencia es consecutiva a la puesta en valor del Plan, en relación secuencial. Constituyen, en algunos casos, prefiguraciones urbanas detalladas, a la escala correspondiente, referida a los requerimientos del sector específico de actuación. En otros, contienen propuestas restringidas a una temática particular. Y en conjunto están dirigidos a la implementación de las recomendaciones contenidas en la propuesta global y serán objeto de estudio pormenorizado mediante la redacción de sendos Planes Especiales. Con estas operaciones, y con otras que pudieran diseñarse a lo largo de la vida del Plan, se podrán orientar todas las iniciativas hacia la consecución de un objetivo fundamental: El desarrollo orientado de áreas clave del territorio y, por ende, el impacto esperado sobre la estructura urbana en su conjunto.

### 3.5.1. UNA NUEVA RELACIÓN CIUDAD-PUERTO

La actual configuración de la ciudad de Algeciras y su relación con el borde marítimo y el puerto, presenta serios problemas tanto morfológicos, como funcionales. Problemas difíciles de resolver, aunque si es posible minimizarlos. Problemas que se verían agravados si se consolida la nueva configuración portuaria adelantada en los documentos del Plan Especial del Puerto. Problemas que pueden sintetizarse, al menos los más evidentes, en los siguientes aspectos:

- La configuración del borde edificado. La fachada marítima de la ciudad de Algeciras está materializada por una serie continua de bloques de 12 y 13 plantas, predominantemente, que crean un enorme paredón de muy mala calidad arquitectónica, y un efecto visual opresivo. La escala de estas edificaciones y su continuidad, sólo interrumpida por restos de edificaciones de baja altura, en espera de su reconversión, y escasas y angostas aperturas viarias, constituye un telón que oculta la configuración topográfica de la ciudad antigua y trastoca la escala de la relación Ciudad-Puerto.
- Geometría y dimensiones del viario del borde. El actual trazado del viario del borde, desde la Escuela de Artes y Oficios hasta el Río de la Miel y el acceso al Puerto, se configura como una "autopista urbana", tanto por su geometría como por su dimensionado, que acentúa aún más la distancia física y psicológica en la relación borde edificado con el frente marítimo. Un viario prácticamente adosado a la edificación, apenas separado de ellas por una exigua acera, que hace difícil el entronque con las calles que descienden de la ciudad antigua y cuya insuficiente mediana impide unos correctos cambios de sentido, al tiempo que acentúa el efecto barrera que disuade el cruce de estas calzadas por los peatones.

Desde el Río de la Miel al Hotel Cristina, la citada "autopista" se transforma en una angosta calle, incapaz de resolver eficientemente la doble circulación.

En el tramo sur, desde la entrada al Hotel Cristina hasta la conexión con el Acceso Sur, trazado viario pierde todo su carácter urbano para adquirir el de un enlace de carreteras, con paso superior sobre el ferrocarril y enlaces para el acceso al puerto.

La raquítica dimensión y la mala calidad de las aceras, sumadas a la inmediata franja de aparcamientos, acentúa la pobreza arquitectónica y funcional del borde urbano. Si los porches y bajos comerciales son pobres y en algunos casos degradados, el carácter de las aceras que los sirven vienen a acentuar aún más esta valoración negativa.



## MEMORIA GENERAL

- El "Llano Amarillo". Esta inmensa zona construida sobre rellenos y destinada a aparcamientos de emergencia, muy estacionales, se percibe como un espacio marginal y degradado que vienen a acentuar el divorcio entre frente edificado y frente marítimo. Espacio residual mal rematado por una vulgar escollera en su borde portuario.
- Conexión Ciudad-Puerto. La suma inconexa de actuaciones sobre el viario, la implantación de edificaciones portuarias de forma aleatoria, la propia configuración de tapias, verjas y controles, hacen que la conexión entre la ciudad y el puerto aparezca como un espacio sin configuración definida, tanto desde el punto funcional como simbólico. Falta de formalización tanto más grave cuanto que el "acceso al puerto" debería adquirir la categoría de un espacio articulador en la complementariedad ciudad-puerto.
- El Río de la Miel. Reinterpretar la historia y las trazas, más o menos perdidas, de la ciudad puede ayudar a entender y valorar la ciudad actual. El Río de la Miel tiene sin duda un valor simbólico en la evolución de Algeciras y su puerto, y aún hoy queda como una huella degradada, pero sugerente. Los problemas que surgen de su estado actual, se deben a la degradación de este espacio debido a infraestructuras zafias aunque se intente disfrazar con bancos y piruetas de azulejos. Perdidos su carácter de río y su función de puerto, los restos aún visibles de este entrante de mar aparecen como fondos maltrechos y malformados de aguas estancadas.
- La cornisa marítima. Bajo la cartografía plana con que se presenta la trama de la ciudad actual, cabe descubrir y ver una topografía original que configuraba una cornisa sobre la bahía, aún identificable en hitos como el Cementerio, la Plaza Alta y el Hotel Cristina, siendo los más visibles el primero y el último. Los problemas nacen del estado de degradación, abandono y tratamiento inadecuado que los devalúan como espacios positivos de la ciudad y desdibujan su aporte paisajístico en la configuración del frente marítimo de Algeciras.
- El Plan Especial del Puerto. Dada la importancia que el Puerto de Algeciras tienen no sólo para la ciudad, sino a escala nacional e incluso europea, su potenciación, perfeccionamiento, incluso ampliación si es necesaria, es un aspecto de máxima importancia que debe apoyarse y facilitarse. No obstante el diseño, la forma con que ese mejoramiento, incluyendo la posible ampliación, se formule debe y puede hacerse compatible con una correcta y respetuosa integración con la ciudad que lo alberga y los recursos que en tales operaciones se movilicen, deben servir para renovar y competir el frente marítimo de Algeciras.

Así entendido, el Plan Especial del Puerto, en su actual estado de redacción y tramitación, se transforma en un condicionante insoslayable de cualquier propuesta de ordenación del frente marítimo de la ciudad y, por tanto, es imposible eludir el señalamiento de algunos problemas graves que su configuración puede plantear a la hora de proponer una ordenación del frente marítimo de la ciudad. Los aspectos más significativos pueden resumirse en los puntos siguientes:

- I. El señalamiento de los rellenos que propone el Plan Especial del Puerto, como problemas graves para la configuración de un "frente marítimo" de Algeciras, parten de la aceptación de la bondad de rellenos selectivos que permitan la implantación del nuevo viario interior a la zona portuaria y, sobre todo, el traslado de los aparcamientos del "llano amarillo" a una zona interna y vecina a la estación marítima. No obstante parecen excesivas y poco respetuosas con la ciudad actuaciones tales como:



## MEMORIA GENERAL

- El relleno de la dársena pesquera, sin que aparezca clara su reubicación.
- El relleno de la dársena en la que se ubica el Club Náutico y su ocupación por un vial de gran magnitud.

2. Siendo muy positivos para la ciudad los nuevos accesos norte y sur al Puerto, la configuración propuesta en los documentos del Plan Especial no parecen adecuados y, por el contrario altamente negativos. Así:

- El tramo de nuevo vial + ferrocarril que corre desde la actual dársena y pesquera al Club Náutico, además de anular un espacio acuático, está excesivamente próxima a las vías urbanas, creando un "mar de asfalto" y una barrera física y psicológica entre la ciudad y el borde de agua. Amen de dismantelar el actual Club Náutico, perfectamente recuperable para usos deportivos y culturales e invadir un posible parque urbano.
- El mantenimiento y creación de nuevos enlaces en la zona frente al Hotel Cristina, viene a acentuar el carácter de nudo de carreteras, ajenas al carácter urbano a que debe aspirar esta zona, devaluando paisajísticamente y funcionalmente este acceso a la ciudad.

3. Como consecuencia del trazado viario propuesto y antes analizado, la conexión ciudad-puerto, se formula con dos rotondas escasas en dimensiones, excesivamente próximas y que dificultan la formalización de esta nodo articulador y simbólico como un espacio urbano significativo.

La formulación de la propuesta que realiza el Plan General se apoya en unos cuantos criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención, nacidos tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, tanto en la situación actual como de algunas actuaciones futuras, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio y los procesos de planificación en curso, sea el Nuevo Plan General, sea el Plan Especial del Puerto. De forma lo más resumida y directa posible se enuncian, a continuación, aquellos criterios más significativos y que vendrían a justificar la ordenación propuesta.

- La defensa y mejora del borde del mar.

Una ciudad portuaria, situada en el flanco de una gran bahía, como Algeciras, debe su carácter y su atractivo, en gran medida, e un contundente y digno frente marítimo. Por ello la defensa al máximo del actual "litoral urbano", sean terrenos naturales o muelles portuarios, aparece como un criterio básico de diseño. En este sentido se entiende necesario:

a) Minimizar los posibles "rellenos" de las zonas portuarias actuales, buscando un equilibrio entre las necesidades de un puerto potente y eficaz, con un frente marítimo urbano de calidad. Como concreción de este criterio cabe adelantar la conveniencia de reducir al mínimo posible el relleno de la actual dársena pesquera y renunciar al relleno de la dársena en la que se ubica el Club Náutico.

b) Recualificar el borde marítimo, mediante intervenciones arquitectónicas que saneen la linde tierra-mar, eliminando escolleras y zonas de vertido, sustituyéndolas por muros o muelles sólidamente definidos y construidos.

- El Llano Amarillo de vacío marginal al espacio urbano central.

La gran explanada, denominada "llano amarillo", se transforma, una vez trasladados los aparcamientos estacionales, en un espacio con enorme capacidad para rediseñar el borde marítimo de la ciudad, integrándolo con un espacio urbano central.

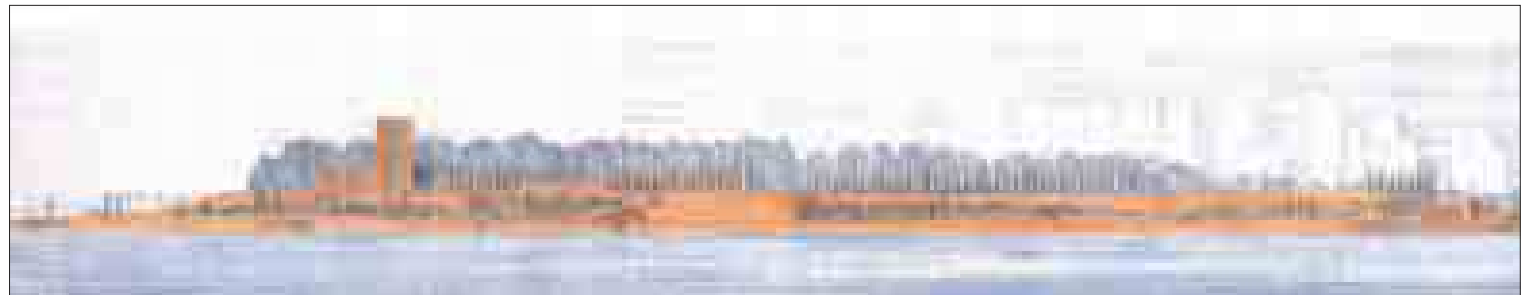
Será criterio básico de diseño aprovechar esta oportunidad para configurar un gran paseo público, rediseñar el viario de borde, integrar el muelle pesquero y servir de asentamiento a un potente equipamiento público (palacio de congresos, auditorio, centro cultural y lúdico) que potencie su carácter urbano y revitalice el frente de mar. Todo ello sumado a su capacidad para albergar una potente dotación de aparcamientos públicos.

- Una nueva geometría viaria.

El criterio general para el diseño y la propuesta de una nueva geometría del viario de borde, el que discurre entre la fachada consolidada de la ciudad y el puerto, es transformar su carácter de travesía de carretera para dotarlo de un carácter de espacio urbano, no contradictorio con su eficacia circulatoria.

En el tramo comprendido entre la Escuela de Artes y Oficios y el Río de la Miel, la disponibilidad de suelo que ofrece el "llano amarillo" permite la configuración de un gran bulevar norte sur, como gran eje urbano, que introduzca una nueva traza diferenciada de la fachada edificada. Un gran bulevar que sustente una masa arbolada, capaz de minimizar el efecto pantalla y la mala calidad arquitectónica del frente edificado.

En el tramo comprendido entre el Río de la Miel y el Hotel Cristina, aprovechar las vías existentes para incrementar, especializándolas, la capacidad circulatoria y la mejora de las aceras.



## MEMORIA GENERAL

En el tramo sur, anular el carácter de nudo circulatorio, rediseñando el acceso a la ciudad y el puerto, con la remodelación o nueva ejecución del enlace (rotonda) junto al puerto deportivo. Rediseño que deberá extenderse a las vías y taludes al oeste y a la propia cubrición del ferrocarril.

La formalización del acceso ciudad-puerto deberá no sólo responder eficazmente a las necesidades circulatorias, sino a la configuración de una "plaza" urbana, un espacio simbólico, que en lo posible sirva para recuperar el cauce del Río de la Miel.

- El Río de la Miel.

La redefinición formal y funcional del acceso al puerto, el mantenimiento de la dársena del Club Náutico y la potenciación del eje central, que une la estación de RENFE con el frente marítimo, propuesta como otra intervención estructurante en el Plan General, dan sustento suficiente para formular como criterio de diseño, la recuperación, en lo posible, del cauce del Río de la Miel y su configuración como "muelle", al menos como homenaje a la historia de Algeciras.

- Nuevas edificaciones. Nuevas actividades.

La nueva configuración del entorno del Cementerio; la liberación del "llano amarillo" de su actual función de aparcamiento estacional; la nueva configuración del acceso ciudad-puerto y el rediseño del viario que da acceso al puerto y la ciudad desde el sur, permite descubrir nuevos "solares" sobre los que implantar nuevas edificaciones y nuevas actividades, sean estas de carácter institucional o público o puramente inmobiliarias.

Criterio de diseños el de aprovechar estas oportunidades para mejorar las dotaciones urbanas, facilitar los servicios portuarios y nutrir de recursos financieros que puedan complementar las dotaciones presupuestarias en una operación de esta envergadura.

Desde un punto de vista morfológico y funcional las nuevas edificaciones vendrán a extender y aproximar el borde de la ciudad al borde marítimo y generar puntos de actividad que acentúen su valor como elementos urbanos y garanticen el mantenimiento y decoro de su entorno, superando su estado actual de áreas marginales y, en gran medida, degradadas.

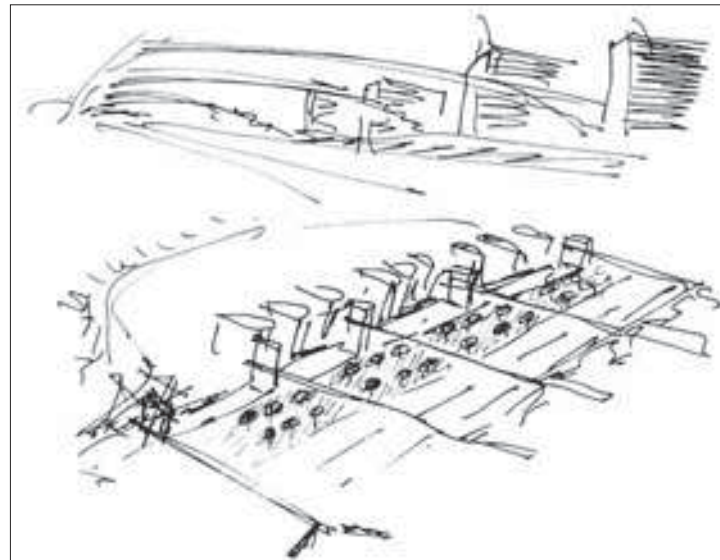


# MEMORIA GENERAL

## 3.5.2. EL ACCESO SUR

El objetivo de ordenar una de las principales vías de penetración en la ciudad es la insuficiencia que ya en la actualidad soporta el acceso sur, desde el Saladillo hasta el Parque las Acacias. Varios problemas se detectan en este área que mantiene las características de carretera a pesar de su inclusión en el Plan vigente como área urbana, debido a la servidumbre que sufre la ciudad para facilitar el acceso al Puerto.

- La fachada norte de esta vía se ha ido conformando de manera arbitraria a través de los tiempos de colmatación de la ciudad, desde la barriada de Pescadores hasta Saladillo y los sucesivos rellenos de la zona portuaria.
- Ahora bien, la consolidación de su fachada sur aún no se ha producido en su totalidad, pues únicamente se aprecian contactos tangenciales de acceso a las áreas de San García y la Juliana, por lo que en el marco de la presente Revisión se puede abordar la ordenación de este margen de manera planificada y con el criterio de unidad y homogeneidad que precisa el acceso a la ciudad.
- El otro gran problema detectado, que se repite en todas las infraestructuras viarias de gran magnitud en dirección este-oeste de la ciudad, es la solución de continuidad urbana entre el norte y el sur. Es preciso, por tanto, lograr una mayor y mejor permeabilidad para los flujos, tanto rodados como peatonales, entre estas dos áreas.
- Por otro lado, el actual acceso sur al Puerto debe tener una vocación más urbana. Por intensidad de tráfico no se diferencia de otras avenidas internas del mismo rango, aunque las características del mismo sean diferentes. Se trata de compatibilizar los paralelos tránsitos peatonales y automovilísticos.



Se propone pues, un sistema estructurante peatonal a la cota más elevada de entre las existentes actualmente, resolviendo las irregularidades con sutiles variantes del tipo de "puente" que se diseña. De la misma forma se plantean dos amplias áreas peatonales longitudinales, una a cada lado de la calle rodada, de tal forma que a lo largo de la traza siempre existe un lado en que las rasantes peatonal y rodada coinciden. Por último, la zona de la Juliana se construye con un frente homogeneizado que modifique y mejore sensiblemente la actual desoladora imagen urbana.

No cabe duda que el objetivo del Plan sobre el Acceso Sur es hacer compatible el carácter de acceso al espacio portuario de la flota de camiones en su conexión con la CN-340, la autovía y el polígono industrial Cortijo Real. Su incorporación plena a la actividad urbana es un proceso de transformación desde la situación periférica actual hasta su tratamiento especial como área integrada y de actividad. Se trata, por consiguiente, de dignificar el acceso resolviendo los problemas de vacíos, señalando las tipologías edificatorias que propicien las nuevas alineaciones de fachadas y la creación de espacios públicos que faciliten la creación de las zonas de relaciones y el establecimiento de nuevas actividades.



Por otra parte, y en el sentido infraestructural, se deben proyectar los nudos de Saladillo y Pescadores, así como otro intermedio, de manera que, facilitando el acceso de los vehículos de gran tonelaje, no supongan una barrera que compita con el normal desarrollo residencial sino que la tangencia sea beneficiosa para ambas actividades, como debe ser cualquier relación en el ámbito urbano entre dos usos diferenciados. Así, se hace absolutamente imprescindible la eliminación de la playa infraestructural frente a Pescadores y Huerta del Carmen, totalmente innecesaria en un uso racional del suelo y su incorporación como suelo libre compatible con alguna dotación que genere actividad y consolide definitivamente este área degradada, tratada por el espacio portuario como auténtica trasera pero que realmente es la fachada de la ciudad por la zona de Saladillo.

Invirtiendo la situación actual y la propuesta recogida en el Plan Especial de Usos del Espacio Portuario, es relativamente sencillo evitar los problemas de giros y accesos a los camiones; de esta manera se consigue un espacio tangencial usado simultáneamente y de forma racional por el puerto y la ciudad. Esta solución que se propone coincide con el diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, que establece la necesidad de reconsiderar el proyecto existente para convertirlo en una solución más urbana, cuidando su diseño a fin de mejorar la integración Ciudad-Puerto.

MEMORIA  
GENERAL

El Acceso Sur



## MEMORIA GENERAL

### 3.5.3. EL ACCESO CENTRAL

El proyecto urbano que denominamos Acceso Central pretende ordenar el gran espacio vacío que históricamente se ha mantenido desocupado por sus circunstancias topográficas, en el centro de gravedad del medio urbano de Algeciras.

- El cauce del Río de la Miel divide la ciudad medieval y renacentista, hasta nuestros días. Este hecho y sus especiales circunstancias de horizontalidad permiten el tendido de la vía férrea. Es en este momento, cuando la ciudad sufre el impacto que imposibilita la vertebración en torno al río de toda la ciudad como ha sido frecuente en otros asentamientos urbanos. Así mismo, el deterioro del cauce debido al vertido incontrolado de las aguas fecales terminan por anular las posibilidades urbanas de una valiosa herencia.
- Pero, por otro lado, estas dos circunstancias, la natural y la artificial, han provocado para la ciudad, como en otros tantos casos, su consideración como auténtica fachada trasera, medianera incluso, a la que hay que dar la espalda y de la que hay que protegerse, porque es un elemento que satisface las necesidades de evacuación rápida y económica en el caso del río y de comunicación en el caso ferroviario, pero que no entraña ningún interés desde el punto de vista patrimonial, ni histórico, ni estético. Este hecho, pues, provoca su reserva de los asentamientos urbanísticos edificatorios, aunque sí sufre el encauzamiento y entubado para el adentramiento de la zona y protección de olores.
- Nos encontramos ante una ciudad dividida e invertebrada con conexiones puntuales entre las áreas norte y sur que al haberse ido consolidando de manera lineal y paralela al litoral se han soslayado los problemas de comunicación con una Avenida Virgen del Carmen absolutamente desproporcionada que se convierte en el eje estructurante junto con la CN-340. Sin embargo, la relación entre ellos se produce al principio y al final de sus líneas, y una vía intermedia por la Avenida Agua Marina, que es una alternativa útil hasta el momento pero con escasa proyección de futuro, como ya se observa en su conexión con la autovía, aspecto que se agravará con el próximo desarrollo de Alamillos y el ya creciente proceso edificatorio de San Bernabé. Por ello, es preciso acometer de manera inmediata la creación de un acceso que comunique de manera rápida y efectiva la Avenida Virgen del Carmen, la CN-340, la autovía y la próxima variante en proyecto. Y no solamente con la misión de comunicar y relacionar sino con la importante dedicación de vertebrar, estructurar, y distribuir hacia el norte y hacia el sur desde el pleno centro urbano.

Estamos ante una oportunidad histórica: resolver en una sola intervención el auténtico acceso a la ciudad, planteada como alternativa a los accesos norte y sur que se convierten en meros servidores portuarios -como la realidad ha demostrado con las recientes obras del acceso norte y el nudo del acceso sur al puerto- Debido a sus dimensiones de penetración -1800 metros aproximadamente- y de extensión -350 metros en algunos casos-, se pretenden resolver problemas viarios y apoyar el sistema estructurante de espacios libre con un paseo peatonal desde el paseo marítimo hasta Alamillos, con lo que queda asegurado el tránsito mediante una vía verde, desde la desembocadura del río de la Miel hasta el propio parque de los Alcomocales sin solución de continuidad. Este eje viario (espacio libre) se jalona mediante apropiados equipamientos en su entorno.

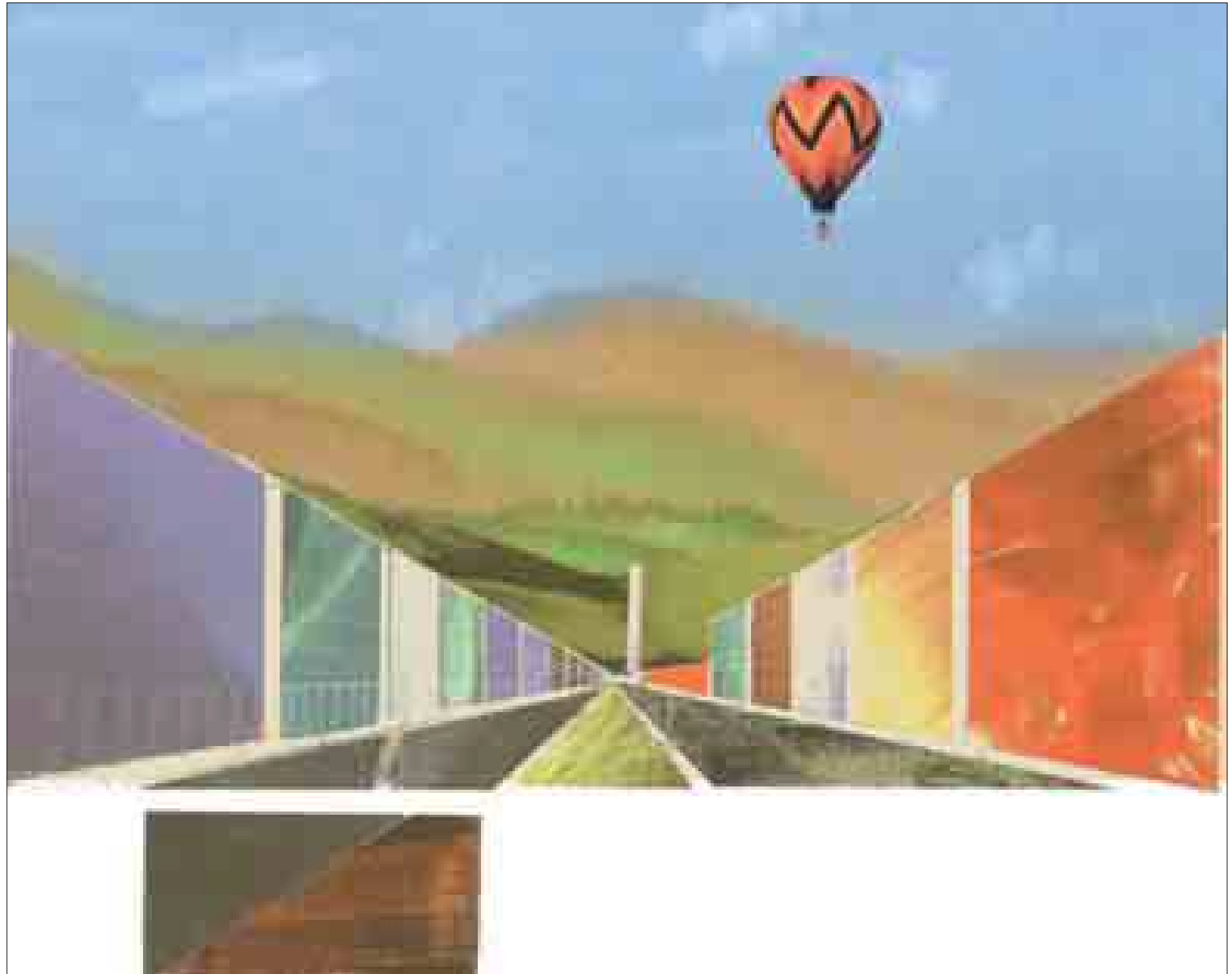
Se prevé una cabecera dotacional en el entorno de la estación de ferrocarril con la incorporación de un intercambiador, ferroviario, marítimo, autoviaro y metropolitano, con una primera línea de prueba desde la terminal de pasajeros del Puerto, apoyada en su recorrido con el alumbramiento del cauce del río y la apertura de estructuras decimonónicas de sus muelles.





MEMORIA  
GENERAL

El Acceso Central



# MEMORIA GENERAL



Asimismo, el área de inmediación del Teatro Florida se reordena y se responde con otra área dotacional que forma la cabecera oriental mencionada. El eje del Acceso Central queda rematado en su extremo occidental por el equipamiento deportivo comarcal de Alamillos. De igual forma, y como incorporación a este eje dotacional se prevé la rehabilitación de la actual fábrica en desuso y su incorporación al sistema universitario de Algeciras, como Facultad y posible sede del Rectorado.

Todo ello se completa con la integración de la superficie ferroviaria que surge de la optimización de sus recursos como estación terminal, que se proyecta en el futuro con su comunicación con la Bahía de Cádiz. Pero este Plan se debe sustentar fundamentalmente en una estrategia económica que no solamente confía en la aportación estatal y autonómica para la ejecución de las infraestructuras sino que prevé la construcción de un número importante de viviendas que apoye financieramente la operación.

No solamente se pretende la construcción de nuevas viviendas, sino la regeneración de un área con vocación de centralidad en una ciudad donde se apuesta, desde la elaboración del documento de Criterios y Objetivos de esta Revisión del Plan, por la diversidad de focos urbanos que sean capaces de mejorar la calidad de vida de un espectro más amplio de ciudadanos, a través de una mejora económica, social y urbana de nuevas áreas de la ciudad.

El ámbito de actuación del Plan Especial del Acceso Central alcanza a la periferia, regenerando los asentamientos urbanos de la Perlita y las inmediaciones de la actual estación de autobuses por el Sur, y la Avenida Aguamarina por el Norte. Esta situación, probablemente histórica desde el punto de vista urbanístico al planificar un vacío urbano central, debe acometerse con rotundidad. Y llevarse a cabo mediante ejes estructurantes, no con trazados melifluidos que pretenden adaptarse a topografías cambiantes sin tener en cuenta que la propia dinámica de los asentamientos urbanos alteran la topografía de una manera inevitable.

Apostar por el desarrollo económico y social de una ciudad implica encarar la planificación urbanística con rigor, afrontando los problemas y huyendo de soluciones ambiguas que los resuelven coyunturalmente o que, incluso, los posponen: el Acceso Central, dentro del repertorio de intervenciones urbanas propuestas, es la más importante de cara al futuro de la ciudad de Algeciras y, por tanto, pertenece a la categoría de respuestas que deben tomarse con rotundidad.

MEMORIA  
GENERAL**3.6. CRITERIOS GENERALES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

Las normas urbanísticas constituyen uno de los documentos básicos de un Plan General, ya que suponen la plasmación operativa de la ordenación urbanística propiamente dicha. Al mismo tiempo las normas urbanísticas constituyen un código de garantías de los ciudadanos en orden a disfrutar de un entorno urbano de calidad. Las normas urbanísticas que se incorporen en el documento del Plan deben estar imbuidas del espíritu general del Plan, es decir, deben ser normas orientadas también para la gestión. Esta posición implica un esfuerzo adicional de claridad y flexibilidad en las normas urbanísticas.

Sobre la premisa de conseguir el preceptivo control público del producto final, la normativa que el Plan contiene responde a un criterio de economía, fundamentada en una remisión a la legislación en vigor en cada momento, a las ordenanzas municipales, y a la mayor simplicidad y claridad de los conceptos que se utilizan.

Por otra parte, el modelo normativo que propugnamos es el que a nuestro criterio, conduce a conformar tejidos urbanos más consecuentes con nuestra cultura y con las necesidades de los vecinos, retomando a la tradición culta del urbanismo: las ordenanzas entendidas como mediación, como instrumento interpuesto entre la ciudad y la arquitectura. Para ello nos basamos en un modelo teórico y operativo de la ciudad, cuyos elementos, los edificios y las calles, permitan mediante el escueto control de sólo algunos parámetros geométricos, garantizar el orden complejo del conjunto.

De especial trascendencia se considera la regulación que se incorpora en las normas del Plan sobre las posibilidades de alteración de sus determinaciones, distinguiéndose las que constituyen revisión, por afectar elementos de carácter esencial, de las que tienen el carácter de simples modificaciones.

Se ha procurado que las normas particulares de cada Zona de Ordenanza y de cada unidad de ejecución permitan la utilización armoniosa de diferentes tipologías edificatorias, de forma que se enriquezca el paisaje urbano, a través de planteamientos abiertos a formas arquitectónicas surgidas del diálogo entre los técnicos y los usuarios. Igualmente, especial atención se presta a la regulación de los usos, a fin de posibilitar una diversificación de los mismos que eviten la segregación de actividades y la creación de barrios monofuncionales de usos residenciales que generan problemas de desintegración social, pobreza de vida urbana y aumento de las necesidades de desplazamientos. De otra parte, la determinación de la normativa de los usos concretos de las dotaciones públicas tendrán un carácter indicativo, permitiendo su ulterior variación en función de la evolución de las demandas sociales de equipamientos colectivos.

Las normas urbanísticas establecen el régimen jurídico general de los propietarios del Suelo No Urbanizable con el mismo interés que regula los terrenos del Suelo urbano y Urbanizable. Especial tratamiento recibirá en las normas las distintas situaciones y realidades que se presentan en el Suelo No Urbanizable; desde la especial protección de los espacios con valores naturales hasta el establecimiento de las condiciones particulares. Por último, se incluirá un capítulo general para la protección de los recursos naturales, el patrimonio histórico y arqueológico, y los bienes de dominio público.

**3.6.1. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

Una de las determinaciones que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en Suelo Urbanizable Programado y en Suelo Urbano (arts. 72.2.b, 94 y 95 TRLS en cuanto normas autonómicas en virtud de la Ley andaluza 1/1997).

Mediante estas determinaciones se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades distintos a los terrenos. En efecto, mediante la fijación de los aprovechamientos tipos de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. De esta forma, se consigue que el principio de compensación urbanística o equidistribución esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, se consigue con estas determinaciones poner la primera medida tendente a posibilitar el mandato constitucional de recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como eje de la ordenación urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuye a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que incorpora la figura del aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en suelo urbanizable como en el urbano, mediante la introducción de las técnicas de áreas de reparto y aprovechamiento tipo. No obstante, la reciente Ley 6/1998, ha supuesto un retroceso en este proceso, al dificultar la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano consolidado por la urbanización, pues en este tipo de suelo la cesión obligatoria de los aprovechamientos urbanísticos excedentarios respecto del tipo ha desaparecido, haciendo ineficaz las consecuencias jurídicas de la labor de determinación de un parámetro que únicamente tiene sentido si resultan aplicables las técnicas de ajustes y distribución de aprovechamientos resultantes.

En cualquier caso hay que tener presente que en las áreas de reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas, ya que se pospone a la fase de ejecución, sí se realiza una primera aproximación sin la cual no se podría llevar a cabo aquél o bien quedaría desnaturalizado por tener sólo un mínimo alcance. El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento tipo que va a servir de base para concretar el derecho edificable de los propietarios incluidos en aquella área. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de los propietarios de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución del aprovechamiento urbanístico destinado a la apropiación privada entre aquéllos.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos tipo son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan. La viabilidad se hace depender de la fijación del aprovechamiento tipo, porque éste debe asegurar la consecución de los fines públicos que persigue la ordenación, mediante el reconocimiento de una

# MEMORIA GENERAL

rentabilidad que se da la oportunidad de conseguir al propietario por su incorporación al proceso urbanizador edificatorio.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el nuevo Plan también está en función de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos tipos, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías

## RÉGIMEN LEGAL.

Como se ha tenido ocasión de exponer con anterioridad los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: La delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento de cada una de ellas.

Las denominadas "áreas de reparto de cargas y beneficios", constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento tipo en el suelo urbano y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas. Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

La regulación del Real Decreto Legislativo 1/1.992 (TRLR), asumido como Ley Andaluza, sobre la delimitación de las áreas de reparto, se limita a diferenciar entre el suelo urbano y el urbanizable.

En el suelo urbano, conforme se dispone en la legislación andaluza, los instrumentos de planeamiento general habrán de delimitar para la totalidad del mismo "una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios", cuando de suelo no consolidado por la urbanización se trata. Así, el Art. 94 TRLR establece que el Plan General delimitará para la totalidad del suelo urbano una o varias áreas de reparto y beneficios con inclusión o no de los sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo, cuando así lo disponga la legislación autonómica. En el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, la legislación urbanística vigente al redactar el presente documento, no legitima la posibilidad de incluir sistemas generales en las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado.

En el apdo. 3 del Art. 94 TRLR, se dispone que "cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo -el urbano- como una sola área de reparto".

Como se ha expuesto, la Ley otorga libertad a la Administración para que la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano, se realice en la forma que estime más conveniente, según los criterios de política urbanística que pretenda desarrollar. Ahora bien, la atribución de esta potestad discrecional, no significa que la delimitación de áreas de reparto puede hacerse de forma arbitraria. Se hace preciso justificarla, y que atienda como elemento más de la potestad planificadora a la consecución de fines públicos.

Por su parte, el Art. 96 TRLR, regula el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano. Básicamente señala que es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total por la superficie del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes obtenidos gratuitamente.

En suelo urbanizable, todos los terrenos así clasificados y los afectos a sistemas generales adscritos a esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, no existe posibilidad de excepcionar a un terreno de su pertenencia a un área de reparto. Por eso en el suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, integrarán una sola área de reparto. En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

De otra parte para llevar a cabo el cálculo del aprovechamiento tipo se precisa, previamente, homogeneizar los aprovechamientos es decir, referenciarlos a un parámetro común que permita su suma. La Ley exige que este parámetro sea el uso predominante según la ordenación (Art. 98). Este uso predominante es elevado a la categoría de "uso característico", teniendo el privilegio de que el aprovechamiento tipo del Área refleje la edificabilidad construible del mismo por cada metro cuadrado de suelo del área.

No obstante, hay que precisar que no es trascendente que el aprovechamiento tipo se refleje en base al uso predominante (característico); cualquier uso podría ser tomado como referencia para el cálculo y el resultado final materialmente no se vería alterado, porque los valores relativos entre usos permanecerían constantes.

Lo verdaderamente trascendente es la labor de ponderación o comparación entre usos es decir, la determinación de los coeficientes de ponderación, que supone atribuir los valores de cambio de cada uso con respecto a todos los demás. Esta decisión es de un contenido trascendental. No puede olvidarse que el cálculo del aprovechamiento tipo es un instrumento de gestión urbanística y sus resultados no son neutros o asépticos; por el contrario, sus resultados han de ser ante todo congruentes con las finalidades establecidas y servir a la consecución de los objetivos que justifican su establecimiento.

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. CRITERIOS.

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

En el suelo urbano no consolidado se hace necesario delimitar más de un área de reparto, para reconocer la heterogeneidad del suelo urbano y las diferencias de contenidos patrimoniales históricamente fijados asignados e incorporados a sus distintas zonas. Aún cuando teóricamente un área conduce a la máxima igualdad entre los propietarios del suelo urbano, esta pretensión de igualdad universal, formal y abstracta, representaría, además de un desconocimiento del proceso de formación de las rentas urbanas y del funcionamiento del mercado inmobiliario, la introducción de una grave discriminación; la abstracción absoluta de las diferencias reales existentes entre los distintos terrenos o fincas urbanas, dispensando un trato igual a las reales y consolidadas diferencias de valor y aprovechamiento históricas. La delimitación de varias áreas en suelo urbano es, por lo demás, el criterio de preferente aplicación conforme a la nueva legislación que considera el supuesto del área única en suelo urbano como excepcional, al disponer que solo "cuando las circunstancias lo aconsejen podrán considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto".

## MEMORIA GENERAL

Por tanto, para la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado se toma como primera referencia o punto de partida las distintas zonas de ordenanzas en que queda dividida, al ser éstas expresivas de las distintas áreas de desarrollo edificatorio homogéneo de la Ciudad que normalmente suelo producirse en un determinado momento histórico.

La adopción del criterio histórico-morfológico (que es el que representa la zona de ordenanzas) para la aproximación a la labor de delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano, se entiende que es el más adecuado. Y ello porque la división en áreas de reparto se realiza para fijar el aprovechamiento tipo en cada una de ellas, y el aprovechamiento tipo se relaciona con la tipología edificatoria y ésta con la zona de ordenanzas, que como tal área homogénea es la mejor base para la delimitación de las áreas de reparto.

No obstante, las zonas de ordenanzas, aun cuando pueda servir de base de referencia para la delimitación de las áreas de reparto no puede asumirse de forma absoluta y radical, pues es preciso tener presente que dentro de cada zona de ordenanzas del suelo urbano existen terrenos consolidados por la urbanización y otros que no lo están, al tiempo que el Plan identifica zonas de terrenos continuos de suelo no consolidado a los que les otorga una ordenación y edificabilidad específica para su ejecución sistemática, constituyendo así ámbitos de subzonas de ordenanzas específicas y a su vez de unidades de ejecución.

Por ello se hace preciso a continuación hacer una distinción en cada zona de ordenanzas entre los suelos urbanos consolidados y los suelos urbanos no consolidados por la urbanización. Y ello porque los terrenos consolidados por la urbanización se presume por la legislación vigente que históricamente han patrimonializado el aprovechamiento susceptible de adquisición conforme al régimen de deberes exigibles en su momento. Así se sanciona por la Ley 6/1998 que no impone a los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización ningún deber de cesión de aprovechamientos urbanísticos a favor de la Administración.

Esta presunción de que históricamente los suelos urbanos consolidados por la urbanización han cumplido los deberes exigidos en cada momento por la legislación urbanística, los hace diferentes de aquellos otros suelos urbanos no consolidados por la urbanización que precisan cumplir las obligaciones de cesión de plusvalías y compensación, además de la de costear la urbanización, para patrimonializar el aprovechamiento edificable. Por ello, deben quedar excluidos de cada Área de reparto los terrenos urbanos consolidados por la urbanización.

Desde estas consideraciones y a fin de no desnaturalizar ni invalidar el cálculo del aprovechamiento tipo de la zona de ordenanza, es conveniente delimitar con precisión los terrenos sobre los que no existe duda alguna acerca de su pertenencia al urbano no consolidado por la urbanización dentro de cada zona de ordenanzas. Así, surge la conveniencia en aras de la seguridad jurídica de incorporar en Áreas de reparto independientes los terrenos en los que el presente Plan delimita una unidad de ejecución continua en suelo urbano y sobre los que no exista duda alguna acerca de su pertenencia a la categoría de no consolidados. La unidad de ejecución es expresiva de un ámbito de ordenación (una subzona de ordenanza específica) y de un ámbito de gestión (de distribución de beneficios y cargas que se realiza de forma simultánea en un momento histórico determinado). Esta singularidad o unicidad de cada una de las unidades de ejecución las hace ámbitos aptos para la delimitación de Áreas de Reparto independientes, y ello porque aun cuando existan varias unidades de ejecución en cada zona de ordenanzas cada una de ellas tiene caracteres específicos, además de considerar que este criterio adoptado facilita la gestión del Plan en el suelo

urbano no consolidado y facilita el propio cálculo y establecimiento del aprovechamiento tipo. Por ello, la presente Revisión adopta:

1. Como primer criterio en Suelo Urbano no consolidado por la urbanización la asunción del ámbito de cada Zona de Ordenanzas específicas (Subzonas), es decir las unidades de ejecución continuas previstas en el propio Plan general como ámbitos de Áreas de Reparto independientes con sus respectivos Aprovechamientos Tipo. La delimitación de estas Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Tipo en los casos de los terrenos pertenecientes a unidades de ejecución establecidas por el Plan se expresan en las normas particulares del Suelo Urbano y en los planos de ordenación correspondientes.

2. Por aplicación de la nueva ley estatal no serán de aplicación las determinaciones sobre el aprovechamiento tipo así como las relativas a los ajustes de aprovechamientos a aquellas parcelas que tengan la consideración de solar o que sin llegar al grado de urbanización completa exigido por el Plan para merecer la calificación de solar tengan, al menos, todos los elementos de las infraestructuras definidas para poder ser considerada parcela consolidada por la urbanización.

3. Por último, otro criterio establecido para la delimitación es el de reconocimiento de ámbitos independientes de Áreas de Reparto para las zonas homogéneas del suelo urbano respecto de las cuales el Plan no desarrolla la ordenación de forma pormenorizada, sino que considera oportuno remitirla a un Plan Especial. Por esta razón, y de conformidad con lo previsto en el Art. 72.2.b) del R.D. Legislativo 1/92, constituyen áreas de reparto independientes los ámbitos siguientes de planeamiento especial: Plan Especial Acceso Central y Plan Especial del Acceso Sur

### DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN

Otro de los criterios que se ha tenido en cuenta para la delimitación de áreas de reparto en los suelos urbanizables en transición ha sido el respeto a los procesos de ejecución del suelo urbanizable programado del vigente Plan General. Así, los sectores del suelo urbanizable programado del actual Plan con Plan Parcial aprobado y que hayan iniciado el proceso de adquisición de los aprovechamientos urbanísticos, serán incluidos en áreas de reparto en las que su aprovechamiento tipo se corresponda con el aprovechamiento medio del cuatrienio a que fueron adscritos por el vigente Plan.

Evidentemente el aprovechamiento susceptible de adquisición en estas áreas de reparto dependerá del grado de ejecución y del momento en que se produjeran el cumplimiento de los distintos deberes, todo ello de conformidad con la Disposición Transitoria Primera 2 y 4 del R.D. Legislativo 1/92 (Ley andaluza 1/1997).

Este criterio, de naturaleza histórica, establecido para el reconocimiento de dos áreas de reparto para los suelos urbanizables en transición hacia el urbano, viene insinuado por la propia Ley del Suelo. De alguna forma es aplicar analógicamente la determinación vinculante de la Ley de establecer dos áreas de reparto en el S.U.P. en función de cada Cuatrienio. En efecto, en el suelo urbanizable, la Ley iguala a los propietarios por paquetes temporales históricos de producción de la Ciudad; este criterio también es válido para el suelo urbano respecto a los terrenos derivados del Plan anterior. Incluso puede decirse que también está presente de hecho en el criterio diferenciador de áreas de reparto por ámbitos de zonas de ordenanzas. Porque éstas suelen responder a las distintas formas tipológicas que se desarrollan en un determinado momento de la historia de la Ciudad, como ya se ha expuesto.

# MEMORIA GENERAL

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable Programado, por mandato del legislador, existen únicamente dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

## METODOLOGÍA APLICADA PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Para el cálculo del A.T. realizado en la presente Revisión-Adaptación, se parte de las siguientes consideraciones previas:

1. Como se dijo en la introducción, para efectuar el cálculo del aprovechamiento se precisa homogeneizar los distintos aprovechamientos, lo que exige establecer unos coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías existentes en cada área.
2. Aún cuando desde la aplicación literal de la legislación urbanística podrían otorgarse coeficientes de ponderación distintos para los mismos usos y tipologías, situados en áreas de reparto diferentes, el presente Plan considera más ajustada a la filosofía de la compensación urbanística establecer unos coeficientes para cada uso y tipología con carácter universal, sin consideración alguna al área de reparto al que pertenezcan.
3. La labor de ponderación consiste en la atribución de un coeficiente que permita homogeneizar los distintos usos y tipologías. Esta operación requiere efectuar una valoración comparativa entre los usos y tipologías, que supone una de las grandes decisiones de la política urbanística municipal. Para el cálculo del aprovechamiento tipo se han asignado coeficientes de ponderación para los distintos usos y tipologías, adoptando como criterios para la asignación de estos coeficientes la diferencia de valor que en el mercado tienen los distintos usos ante inversiones idénticas, corrigiéndolo en cada caso en función del interés social que tengan dichos usos a fin de procurar tratamientos favorables para aquéllos que mejor contribuyan a los fines públicos, como puede ser el caso de las viviendas de protección oficial en cualquiera de sus regímenes.
4. Aunque ya se dijo la intrascendencia que tenía la adopción del uso predominante, como característico, se le atribuye el valor de la unidad al uso global residencial. Sobre la base del mismo se establecen por la presente Revisión-Adaptación los coeficientes de ponderación correspondientes a uso y tipologías relacionados en el artículo 34 de sus Normas.
5. Al establecer el criterio de formular un planeamiento no rígido en los aspectos no sustanciales, se ha hecho necesario establecer una fórmula que facilite la obtención del aprovechamiento tipo sin tener que renunciar a aquel criterio y que, a su vez, permita un reparto real de beneficios y cargas. En efecto, es importante señalar que el cálculo del aprovechamiento tipo es una labor aproximativa tendente al reparto de beneficios y cargas, por cuanto resulta imposible determinar en el momento de elaboración del Plan cuál va a ser el destino concreto en el que se va a materializar cada metro edificable posibilitado por el planeamiento.

De pretenderse lo contrario, esto es, reducir el cálculo del aprovechamiento tipo a una simple operación matemática, cerrada y cierta, exigiría establecer obligatoriamente el destino y forma concreta de cada metro edificable, sin posibilidad de variación. Esta forma de ejercer la facultad de ordenación sería errónea e inoportuna. Resulta innecesario detenerse a describir las consecuencias

perjudiciales que se derivarían de establecer este criterio de rigidez en el planeamiento, pero es algo que el Plan ni puede ni debe hacer.

No obstante, aún reconociendo las dificultades para determinar con exactitud el total de aprovechamientos urbanísticos materializables en un área de reparto, no por ello debe renunciarse a intentar una aproximación al mismo, para a partir de lo cual poder fijar el aprovechamiento tipo.

En efecto, hay que aclarar que el Plan fija normalmente la máxima edificabilidad admitida en cada subzona. Este parámetro de edificabilidad va acompañado de una calificación global o uso global dominante, que se descompone en usos y tipologías pormenorizadas admitidas, compatibles, limitadas y prohibidas.

Pues bien, para poder realizar la labor de cálculo del aprovechamiento tipo, se parte de la hipótesis del desarrollo normal de cada subzona en función de sus parámetros específicos, estableciendo así una distribución lógica de la totalidad de la edificabilidad en los usos y tipologías predominantes. Esta hipotética distribución de la edificabilidad nos proporciona, al relacionarla con los coeficientes de ponderación de usos y tipologías establecidos en las Normas Urbanísticas, un aprovechamiento teórico de cada una, lo que facilita la obtención del A.T. de cada Área de Reparto. Pero sin impedir que su materialización real en la fase de ejecución pueda ser otra distinta dentro de los límites de flexibilidad establecidos por el propio Plan.

Evidentemente esta metodología exige establecer unas garantías para que su aplicación práctica en la fase de ejecución del Plan, que se abre inmediatamente después de su aprobación, no tenga efectos negativos para el interés público.

En efecto, una vez fijado el aprovechamiento tipo, el Plan establece para cada ámbito de gestión subzonal (unidad de ejecución o sector) las cesiones de aprovechamientos correspondientes al derecho de la Administración Actante en concepto de recuperación de plusvalías (el 10% del A.T.) y las cesiones de los excesos resultantes por encima del Aprovechamiento Tipo y destinados a compensar a los propietarios con aprovechamiento lucrativo nulo. Ahora bien estos parámetros deben entenderse que son mínimos en su aplicación posterior que tendrá lugar en el momento de aprobación del proyecto redistributivo correspondiente. De esta forma se posibilita que cuando deba redactarse el instrumento de desarrollo que ultima la concreta ordenación y distribución de usos y tipologías diversos permitidos por el planeamiento general pueda optarse libremente entre todas las opciones ofrecidas por éste. Así en cada subzona (entendida como unidad de ejecución o sector) se podrá distribuir la edificabilidad máxima dentro de los límites marcados por el Plan; pero el ejercicio de esta facultad en ningún caso podrá poner en peligro los excesos de aprovechamiento calculados en el momento de fijar el aprovechamiento tipo, porque estos excesos corresponden a la Administración, sea para los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, sea para destinarlos a compensar a propietarios con el aprovechamiento lucrativo nulo o inferior. De igual forma, tampoco puede admitirse que la facultad de distribución de la edificabilidad en usos pormenorizados se realice incrementando los defectos de aprovechamientos de los inicialmente previstos en el cálculo en una subzona deficitaria.

6. Por último, hay que señalar que en el ámbito de cada área de reparto será preciso tener presente las características específicas de cada una de las subzonas de ordenación y gestión (entendida como unidad de ejecución o sector) que la componen. Esta labor de ponderación de los caracteres específicos de cada subzona integrante del área es necesaria para que los aprovechamientos urbanísticos de toda el área de reparto puedan equiparse de forma pacífica y

# MEMORIA GENERAL

realizarse la labor de su suma para realizar el cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Area. En concreto, aún estado en la misma área de reparto, sobre las subzonas que la integran inciden diversas circunstancias tales como:

- Costes comparativos de urbanización: en cada subzona los costes de urbanización pueden tener una repercusión superior o inferior.
- Usos compatibles.
- Condiciones de la ordenación, unas mayores exigencias en cuanto a la presencia de usos públicos(cesiones) puede hacer que las parcelas lucrativas resultantes sean comparativamente inferiores en una subzonas que en otras aun con el mismo índice de edificabilidad.
- Caracteres específicos o pormenorizados de las ordenanzas particulares relativos a parcela mínima, ocupación, etc.
- Su posición en la ciudad y relación con las infraestructuras y equipamientos principales
- Estructura de la propiedad: un grado elevado de fraccionamiento de la propiedad dificulta la gestión de la unidad, entorpeciendo el cumplimiento de los plazos.
- Consolidación de la edificación: este dato puede repercutir en la medida en que dificulta las posibilidades de la reparcelación material, y en los casos de existencia de edificaciones disconformes con la ordenación propuesta, repercute directamente en los costes de urbanización.

En definitiva, existe una multitud de factores de diversa clase e influencia relativa en cada caso pero en cualquier caso susceptible de influir teóricamente en la determinación del aprovechamiento tipo si se pretende realizar el cálculo de la forma más equilibrada y equitativa. Por ello se hace necesario establecer unos coeficiente que ponderen las diversas circunstancias que concurren en cada subzona, de forma que permita su correcta valoración en cada caso.

Evidentemente resulta una tarea ardua el establecer una valoración pormenorizada de cada uno de los factores que potencialmente pudieran concurrir en todos los casos, pues los relacionados anteriormente no son los únicos que pudieran tener presencia. Por ello se opta por realizar una labor de sistematización y simplificación del conjunto de factores que permita una valoración más integradora y globalizadora.

Así en el suelo urbano se opta por establecer un único coeficiente globalizador y ello porque en el suelo urbano no consolidado cada una de las subzonas(unidades de ejecución) conforman un área de reparto independiente, siendo en consecuencia los requerimiento menores para abordar la ponderación de los aprovechamientos. Si bien no es aconsejable renunciar al establecimiento de este coeficiente homogeneizador desde la perspectiva de servir de criterio para realizar la valoración económica de los mismos.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto del suelo urbano no consolidado se realiza directamente en cada ficha de las unidades de ejecución en la que se expresa el coeficiente homogeneizador y resultar por ello una operación matemática bastante simplificada.

En cambio en el suelo urbanizable programado, el establecimiento de estos coeficientes homogeneizadores relativos a los aprovechamientos en cada subzona(en este caso sector) se hace imprescindible para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada área de reparto (Primer y Segundo Cuatrienio). En este sentido, la Revisión adopta como criterio el establecimiento de tres coeficientes que engloba la multitud de factores con incidencia. Estos tres coeficientes se expresan a continuación.

## ESPECIAL REFERENCIA A LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.

El Plan establece en el Suelo Urbanizable Programado dos Areas de Reparto integrada cada una de ellas por los Sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión.

Estas Areas de Reparto son unidades territoriales delimitadas en el Suelo Urbanizable Programado a efectos del cálculo y fijación para cada una de ellas del Aprovechamiento Tipo que servirá de referencia para deducir el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por parte de los propietarios de terrenos incluidos en cada Area de Reparto.

### Area de Reparto del Primer Cuatrienio. Aprovechamiento Tipo.

La superficie del Area de reparto será la correspondiente a la de los sectores incluidos en el mismo cuatrienio más la de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos de cara a su gestión. En este caso los Sistemas Generales aparecen incluidos dentro de la delimitación de los sectores de planeamiento.

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO: 305,24Has. ( 3.052.400 m<sup>2</sup>)

De la superficie total del Area de Reparto, la correspondiente a los Sistemas Generales interiores a sectores de planeamiento asciende a: 41,20Has. (412.050 m<sup>2</sup>).

El Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto se define como la suma de los Aprovechamientos Lucrativos del Area de Reparto previamente homogeneizados en relación con el uso y tipología característico del Area, dividido entre la superficie total de la misma. El uso característico del Area de Reparto es el RESIDENCIAL.

Pese a que el uso global de cada uno de los sectores de planeamiento incluidos en el Area de Reparto es el residencial, resulta evidente que en función de la localización de cada sector, las condiciones de ordenación previsibles en lo referente a aspectos tipo-morfológicos, las previsiones del mercado inmobiliario particularizadas para cada ámbito(valor de los distintos usos admisibles atendiendo a su localización) y las características físicas de los sectores(sobre todo los relativos a los costes de urbanización), sea necesario introducir "matizaciones" o correcciones a la caracterización del uso global, a fin de ponderar convenientemente los distintos factores propios presentes en cada sector y pueda realizarse una suma de aprovechamientos ya homogeneizados en el ámbito del área de reparto. Para llevar a cabo esta pretensión se procede al establecimiento de coeficientes de homogeneización que ponderen el uso global residencial de cada uno de los sectores de planeamiento. Los coeficientes de homogeneización, en base a las consideraciones expuestas, se han establecido mediante la combinación de tres parámetros básicos: Uso, localización y urbanización, tal como se ha explicitado pormenorizadamente en la Memoria de Ordenación.

# MEMORIA GENERAL

Los coeficientes de homogeneización empleados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del Primer Cuatrienio son:

	Sector 2. Pajarete	Sector 4. Alamillos Oeste	Sector 6. Moncayo.	Sector 11. El Algarrobo.
<b>Coefficiente de Homogeneización</b>	<b>0,73</b>	<b>0,69</b>	<b>0,68</b>	<b>1,55</b>
De uso.	0,85	0,85	0,85	1,32
De localización	0,9	0,9	1,00	1,17
De urbanización	0,95	0,9	0,8	1

Aplicando a las edificabilidades de cada uno de los sectores su correspondiente coeficiente de homogeneización, obtendremos los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de ellos, que sumados ascienden a: **685.205 UA.**

Por tanto, el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del Primer Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado es: **0,2252 UA/m<sup>2</sup>.**

#### Area de Reparto del Segundo Cuatrienio. Aprovechamiento Tipo.

La superficie del Area de Reparto será la correspondiente a la de los sectores incluidos en el mismo cuatrienio más la de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos de cara a su gestión. En este caso los Sistemas Generales aparecen incluidos dentro de la delimitación de los sectores de planeamiento.

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO: 181,46 Has. ( 1.846.600 m<sup>2</sup>).

De la superficie total del Area de Reparto, la correspondiente a los Sistemas Generales interiores a sectores de Planeamiento asciende a: 37, 36 Has. ( 373. 600 m<sup>2</sup>).

El Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto se define como la suma de los Aprovechamientos Lucrativos del Area de Reparto previamente homogeneizados en relación con el uso y tipología característico del Area, dividido entre la superficie total de la misma. El uso característico del Area de Reparto es el RESIDENCIAL. El uso global de la mayor parte de los sectores es el Residencial, a excepción del Sector 8 Los Pastores y el Sector 9 Cortijo Real que presenta un Uso global Mixto Residencial y Actividades Económicas.

Para los sectores con uso global residencial, al igual que ocurre con los del Primer Cuatrienio, resulta evidente que en función de la localización de cada sector, las condiciones de ordenación previsibles en lo referente a aspectos tipo-morfológicos, las previsiones del mercado inmobiliario particularizadas para cada ámbito y las características físicas de los sectores, sea necesario introducir "matizaciones" o correcciones a la caracterización del uso global, a fin de ponderar convenientemente los distintos factores propios presentes en cada sector y pueda realizar una suma de aprovechamientos ya homogeneizados en el ámbito del área de reparto. Para llevar a cabo esta pretensión se procede al establecimiento de coeficientes de homogeneización que ponderen el uso global residencial de cada uno de los sectores de planeamiento.

Para los sectores de uso global mixto residencial y actividades económicas en la definición del coeficiente de uso, como uno de los parámetros que constituyen el coeficiente de homogeneización, se introducen las lógicas correcciones debidas a las diferencias existentes en la calificación global de éstos.

Al igual que en el caso anterior, los coeficientes de homogeneización se han establecido mediante la combinación de tres parámetros básicos: Uso, localización y urbanización.

Los coeficientes de homogeneización empleados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del Segundo Cuatrienio son:

	Sector 5. Los Tomates.	Sector 7. El Cobre.	Sector 8. Los Pastores.	Sector 9. Cortijo Real	Sector 10. Las Herrerías.
<b>Coefficiente Homogeneización.</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,85</b>	<b>0,68</b>	<b>1,1025</b>
De uso	0,9	0,9	0,85	0,8	1,05
De localización	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
De urbanización	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05

Aplicando a las edificabilidades de cada uno de los sectores su correspondiente coeficiente de homogeneización, obtendremos los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de ellos, que sumados ascienden a: **489.958 UA.**

Entonces, el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto del Segundo Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado es: **0,2700 UA/m<sup>2</sup>.**



# MEMORIA GENERAL

## 3.7. DE LOS COSTOS, LOS PLAZOS Y LOS RECURSOS PREVISIBLES.

El Plan General, como "Proyecto de Ciudad", implica la ejecución de una serie de obras y la implantación de unos servicios públicos y, por consiguiente, una cuantiosa inversión pública. En el caso de Algeciras, además, el Plan ratificará la necesidad de algunas obras antes previstas, pero aún no realizadas (modificando o no sus características anteriores), eliminará -por incompatibilidad con ese proyecto de ciudad- otras obras anteriormente concebidas, pero tampoco realizadas, y propondrá otras nuevas, nunca propuestas con anterioridad.

Las propuestas que proceden de momentos anteriores tienen más asegurada, en principio, su realización en la medida en que, en algunos casos, esas obras están incluidas estrictamente en las previsiones de los organismos inversores sectoriales e, incluso, algunas de ellas están en curso de ejecución.

Las nuevas obras que se proponen necesitan, en cambio, una comprobación previa de su viabilidad como requisito para su asunción por los responsables de las correspondientes inversiones. Es preciso, pues, estimar su costo y probar su viabilidad en relación con los recursos previsiblemente disponibles.

El contraste entre costos y recursos ha de afectar a la totalidad de las obras de inversión pública que encierra la ejecución del Plan. Dicho análisis y las previsiones y propuestas sobre el cómo, el quién y el cuándo de la inversión constituirán el objetivo del Programa de Actuación del Plan. Estimar los recursos previsibles, justificar la verosimilitud de la correspondiente asignación programada y mostrar, en su conjunto, la viabilidad del Programa de Actuación serán, a su vez, el objeto de Estudio Económico-Financiero (EEF) del Plan.

### PLAN Y PROGRAMA EN LA ESTRATEGIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

El Plan que sustenta el Programa no debe ser otro que el Plan General. Es decir, un plan de conjunto, un proyecto global que dibuje a medio y largo plazo la imagen o el modelo pretendido. A la vez, y como base del Programa, se ha de establecer la estrategia de ejecución del Plan más idónea para alcanzar ese modelo. Esa estrategia se ha de desarrollar mediante el modo y la secuencia de su consecución en el tiempo.

El Programa constituye, precisamente, la plasmación del modo y secuencia en que, desde el Plan, se propone alcanzar la imagen que se adopta como meta. Esa secuencia ha de recoger el doble proceso, paralelo e interrelacionado, integrado por la intervención pública directa y la actuación regulada de los particulares.

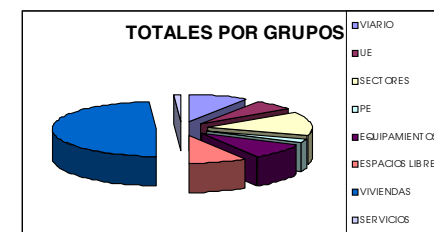
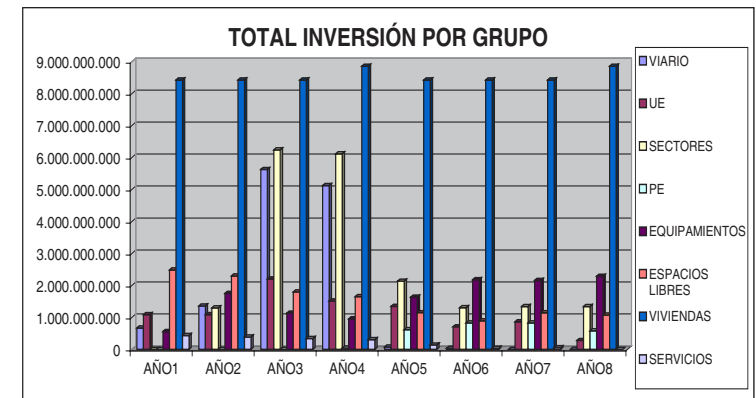
La validez y utilidad del Programa de Actuación reside, precisamente, en su capacidad de integrar los proyectos concretos, que en los Ayuntamientos suelen acometerse aisladamente, en las grandes líneas de desarrollo de la ciudad bosquejados en el Plan General.

Para que el Programa pueda alcanzar este objetivo, serán necesarios dos requisitos:

- Que esos proyectos no sean contradictorios con las medidas y propuestas del Plan General y que hayan sido identificados por éste como obras necesarias.
- Que el Programa de Actuación del Plan General alcance al menos en los primeros años de programación un alto grado de especificación, para que pueda comprobarse si esos proyectos municipales se ha incluido o no en la programación.

El Programa no aspira a definir de forma cerrada cuál ha de ser la actividad de un Ayuntamiento en los años para los que se confecciona. Pensar que en el momento de redacción del Plan, que es forzosamente un corte en el tiempo, se puedan prever todas y cada una de las acciones en que se ha de desarrollar el Plan, es cuando menos poco realista.

Sin embargo, todas ellas constituirán el marco de referencia de la presupuestación municipal. Las primeras se incluirán en los presupuestos en el momento en que el Programa lo haya fijado. Las demás constituyen el campo de actuación que el Ayuntamiento irá considerando como respuesta a los problemas cotidianos y con los criterios de oportunidad. Así, se puede decir que no todo está previsto de antemano. Los municipios viven situaciones cambiantes, que irán haciendo surgir nuevas necesidades, derivadas de nuevas demandas, que será preciso satisfacer. Estas se irán incorporando al Programa en sus revisiones periódicas, se irán reflejando cada año en los presupuestos.



# MEMORIA GENERAL

## 3.7.1. BASES DE LA PROGRAMACIÓN DEL PLAN DE ALGECIRAS.

El Programa de Actuación se asienta sobre las siguientes bases que garantizan su viabilidad y consiguientemente, la consecución de los fines perseguidos por el planeamiento.

- La concertación con los directamente afectados por el proceso urbanístico. Desde el primer momento de acometer los trabajos de redacción del Plan se estableció la premisa básica de que la elaboración de Revisión-Adaptación se concibiera para su ejecución. Se consideraba que la elaboración de un plan viable exigía que las propuestas estuvieran respaldadas por una cierta seguridad o, al menos, por la confirmación de la intención de actuar por parte de los particulares que hayan de hacerlo, superando la mera confianza en el incentivo del negocio inmobiliario. De esta forma, se estableció una medida complementaria en la fase de Preavance, que basada en el principio de participación ciudadana y en el reconocimiento de la conexión existente entre planeamiento y gestión, consiguiera, desde el inicio de la elaboración del Plan el asentimiento y colaboración de aquellos a quienes se confía en buena parte la consecución de los fines públicos.
- Esta medida no fue otra que la convocatoria de colaboración urbanística dirigida a los propietarios de suelos susceptibles de incorporarse al proceso urbanizador como consecuencia de la presente Revisión. Esta iniciativa ha culminado con la firma de distintos conciertos urbanísticos en áreas estratégicas en los que se garantiza la ejecución futura gracias a la confluencia de los intereses públicos y privados.
- La intervención pública en el mercado de suelo. El Patrimonio Municipal de Suelo actual, y su necesaria ampliación, gestionado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, debe ponerse al servicio de la acción pública urbanizadora. La optimización social de estos recursos patrimoniales exige que ahora en la fase de planeamiento, se prevea la localización en los suelos ya adquiridos de importantes decisiones relativas al desarrollo económico y social.
- La coordinación administrativa. En la elaboración de la Revisión se pretende asegurar la correcta integración del mismo en los planes sectoriales y de ordenación del territorio supramunicipales. En este sentido, se abundará en la información recíproca con las demás administraciones, realizando análisis conjuntos y colaborando en la formulación de propuestas. De esta forma, la posibilidad de que las actuaciones que en el Programa se asignan a los agentes públicos distintos de la Administración Local sean realmente asumidas e incorporadas en sus respectivos presupuestos se ve facilitada, alcanzando grandes cotas de verosimilitud. A este respecto, por su incidencia específica a nivel económico y territorial, se considera esencial alcanzar una coordinación efectiva con la Autoridad Portuaria del Puerto Bahía de Algeciras, a fin de garantizar un desarrollo armónico y compartido de la Ciudad y su Puerto.
- La constatación de la capacidad financiera del Ayuntamiento. En el Estudio Económico Financiero se realizará un análisis sobre la capacidad económica municipal para afrontar con éxito las actuaciones de su responsabilidad. Este análisis supondrá un ejercicio objetivo que determinará la viabilidad de asunción de los compromisos que conlleva la ejecución del Plan para el Ayuntamiento.

IMAGEN I

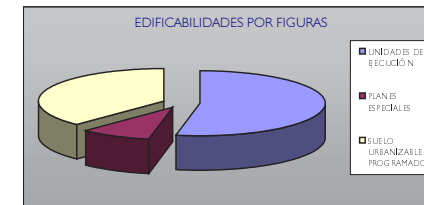


IMAGEN II

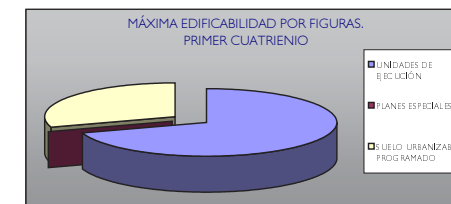
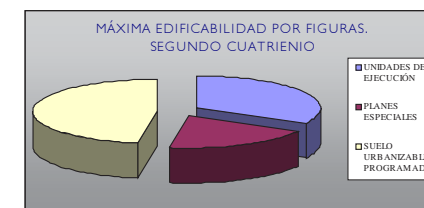


IMAGEN III



# MEMORIA GENERAL

En relación a la programación se representan en esta memoria algunos de los resúmenes y gráficos más apropiados para tener una visión básica de la propuesta que realiza el Plan.

### Sobre la edificabilidad.

La edificabilidad máxima prevista desarrollar en la vigencia del Plan General es de 3.916.560 M2. Esta edificabilidad se distribuye en función de las figuras de planeamiento con las que se han previsto desarrollar ( Imagen I). Durante el Primer Cuatrienio, la edificabilidad prevista es de 2.099.642 M2, que se representan por figuras de planeamiento (Imagen II). Y que para el Segundo Cuatrienio, la edificabilidad prevista es de 1.816.918 M2, (Imagen III).

La evolución de las máximas edificabilidades previstas para cada una de las anualidades se representan en la Imagen IV y esta misma por anualidades y por agentes en la (Imagen V).

IMAGEN IV

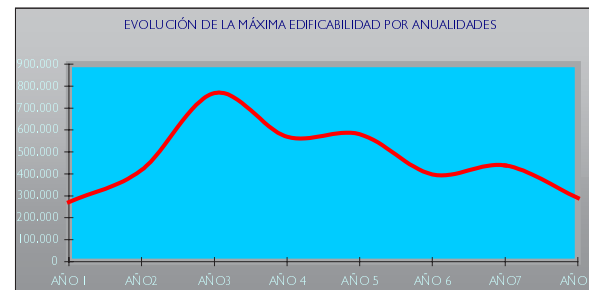
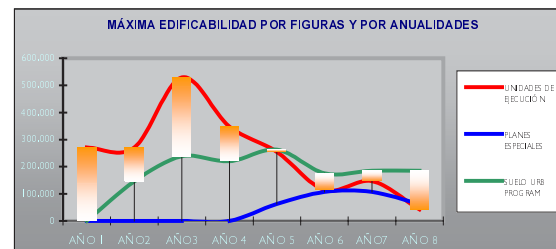


IMAGEN V



### 3.7.2. EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN

El Estudio Económico y Financiero del Plan General constituye, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, uno de los documentos básicos en que se concretan las determinaciones del Plan. Por ello, el Estudio Económico-Financiero no debe ser un documento que a modo de anexo se acompañe al Plan General de Ordenación, sino que es partícipe desde el primer momento de la incorporación de la variable "racionalidad económica" en el desarrollo del Plan.

El Estudio Económico y Financiero del Plan General de Algeciras contiene:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al Suelo Urbanizable Programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el Suelo Urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El planeamiento urbanístico se configura como una ordenación dinámica del espacio, al incorporar la proyección temporal como elemento fundamental del Plan General. Si el Estudio Económico Financiero, se limita exclusivamente a la evaluación económica de las determinaciones previstas en el Plan y su adscripción por agentes financiadores, constituye un resultado numérico que no garantiza la viabilidad económica del Plan.

Por tanto, en el EEF se realiza un análisis de viabilidad del Plan para el Ayuntamiento, determinando su capacidad de ahorro y endeudamiento, para poder otorgarle al Plan el carácter de realista, al menos, en lo referente a la financiación municipal. Para poder realizar el estudio de viabilidad del Plan a nivel de la hacienda municipal, deben computarse no sólo el coste de las actuaciones urbanas recogidas en el Programa de Actuación, sino también aquellas actuaciones de competencia municipal, que comprometan recursos económicos para inversión en los dos próximos cuatrienios.

El Programa de Actuación, define, además de las actuaciones previstas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Programado, las efectuadas en Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, y que se prevea su realización para el primero o segundo cuatrienio. El enfoque metodológico que se ha seguido en la formulación del Plan, ha sido el de descender al máximo detalle posible en la determinación del Programa de Actuación. Con este enfoque, el Plan General de Ordenación se convierte, de hecho, en el instrumento a través del cual se realiza un esfuerzo completo y global de programar la actividad inversora municipal, plasmado documentalmente en el Estudio Económico y Financiero. Se pretende en suma, que el Programa de Actuación del Plan General, integre la totalidad de las inversiones a desarrollar en los próximos ocho años y constituya el eje principal para la confección de los presupuestos de inversiones anuales.

La dificultad de que los agentes públicos externos, (Estado, Organismos Autónomos Estatales, Comunidad Autónoma, Empresas Públicas y Administración Comunitaria), asuman compromisos de

# MEMORIA GENERAL

actuación ajustándose a una programación temporal específica, constituye sin duda el condicionante básico de la viabilidad del Plan. Estas limitaciones inherentes al Programa de Actuación y al Estudio Económico-Financiero, no pretenden minimizar el contenido de los mismos, sino todo lo contrario, elaborar un Programa realista, realizado con reflexión, coherencia y asumiendo las posibilidades reales de financiación por parte de los agentes públicos.

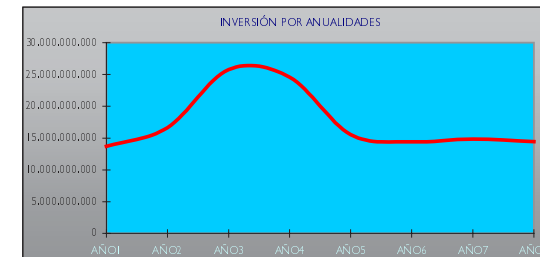
El Estudio Económico-Financiero del Plan General de Algeciras se estructura sobre tres grandes líneas de trabajo, a saber:

- Evaluación de la capacidad de inversión municipal para la ejecución del Plan, con objeto de, a través del análisis de la base presupuestaria y financiera municipal, cuantificar su capacidad inversora y determinar la carga financiera y el nivel de endeudamiento. El estudio de las finanzas municipales se concretará en el análisis de la evolución y estructura de los gastos ordinarios, en la evolución y estructura de la inversión municipal, separando los capítulos de ingresos y gastos y en el análisis y cuantificación de la carga financiera municipal.
- La constatación de la viabilidad financiera del Plan, mediante la comparación de las necesidades de inversión con cargo al Ayuntamiento y los recursos estimados. A este respecto debemos añadir que en el Estudio Económico-Financiero conjugará el calendario de actuaciones que se prevean en el Programa de Actuación con la política municipal de endeudamiento, de forma que se alcance una propuesta razonablemente viable.
- Las inversiones asignadas a otras Administraciones Públicas, verificando la coherencia del coste imputado a dichas administraciones por el Plan con el comportamiento inversor de éstas en el pasado, así como su comparación con las inversiones realizadas en otros centros subregionales de las características de Algeciras.

## Sobre las inversiones.

La inversión total capaz de generar el presente Plan General asciende a la cantidad de 139.851.591.505 Ptas. Esta inversión queda distribuida por anualidades (Imagen VI) y detallada para cada uno de los agentes (Imagen VII), y en función de si el agente es público ó privado (Imagen VIII) y la evolución de esta por anualidades (Imagen IX). La inversión total clasificada por Grupos (Imagen X).

IMAGEN VI



El Coste del Plan para el Municipio por Año y Grupo

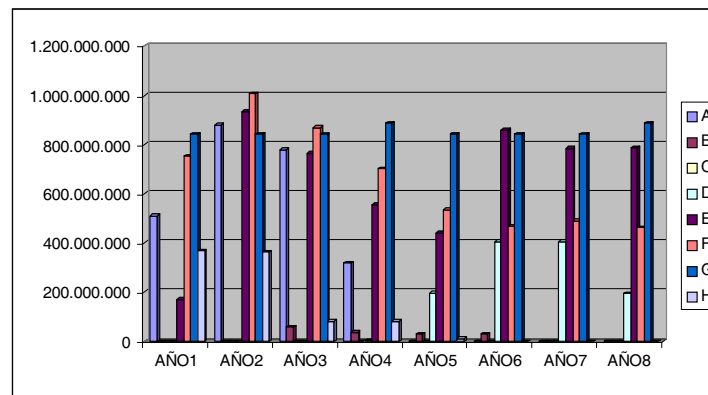
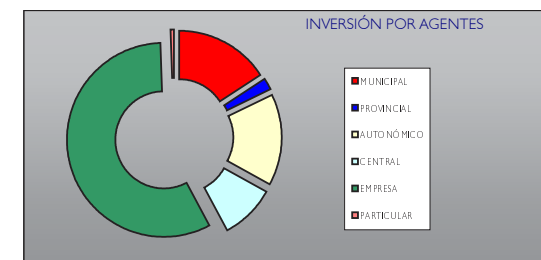


IMAGEN VII



MEMORIA  
GENERAL

IMAGEN VIII

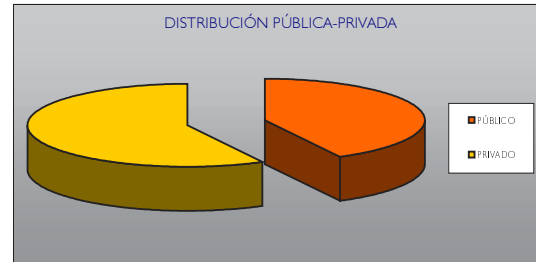


IMAGEN IX

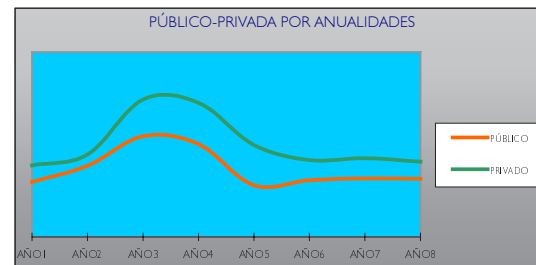
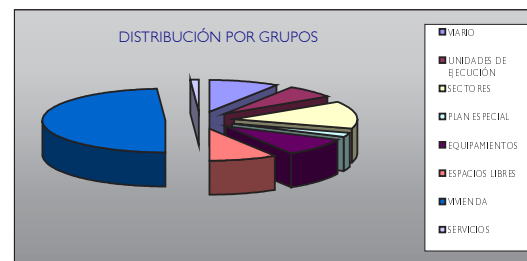


IMAGEN X



3.8 VALORACION DE LA INCIDENCIA DEL NUEVO PLAN EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO

Hasta la fecha no se ha aprobado el Plan Subregional de Ordenación del Territorio en el que se incluye al municipio de Algeciras por lo que la presente Revisión-Adaptación del Plan General Municipal no se encuentra vinculada por ninguna determinación de aplicación directa de carácter sustantivo o material de la ordenación del territorio andaluz que haya alcanzado eficacia jurídica.

No obstante, la inexistencia de POT Subregional, ello no significa que las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio sean inaplicables. Existe por el contrario una norma de carácter formal que es exigible a los planes urbanísticos municipales, incluso sin previa existencia de P.O.T. dicha norma no es otra que la exigencia establecida en la Disposición Adicional Segunda de la Ley, de que el planeamiento urbanístico general contendrá, "junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos".

El nuevo Plan pretende, entre otros objetivos, facilitar la integración territorial de la Ciudad en su entorno, en la dirección señalada por la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma tal, que aun cuando no esté aprobado el Plan Subregional, se ha previsto en la formulación del presente Plan General su futura vinculación y coordinación a los instrumentos de ordenación del territorio, y ello porque el PGMCO comparte con estos la función pública de la conformación física del territorio acorde con las necesidades de la Sociedad. El nuevo Plan conoce las Bases y Directrices del P.O.T. y las reflexiones del Plan Subregional en elaboración, de forma que sus determinaciones aspiran a conectarse con el modelo territorial supramunicipal en formación. Así, especial consideración ha tenido los estudios y documentos realizados en el proceso de redacción del Plan Subregional de Ordenación del Campo de Gibraltar.

En cualquier caso se hace necesario hacer la advertencia, que no puede pretenderse realizar un análisis formal de cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Revisión con respecto a los documentos elaborados hasta la fecha del Plan Subregional de Ordenación del Campo de Gibraltar, y no sólo porque éste aún no está ni aprobado ni conformado definitivamente (en un texto completo con el carácter de Proyecto o Anteproyecto) sino por la función y cometido propio de los planes subregionales que no pueden ser entendidos como planes generales urbanísticos de ámbito supramunicipal. En efecto, el horizonte temporal de los planes subregionales es distinto, sus determinaciones serán de diverso carácter(directrices en su mayor parte). En general las propuestas de ordenación de uso del planeamiento subregional habrá que entenderla como directrices, límites y tendencias a largo plazo, correspondiendo al planeamiento general municipal la definición concreta del modo de lograr los objetivos territoriales a través de sus decisiones de clasificación y calificación global, que tienen una proyección temporal más inmediatas.

Además el presente Plan General se ha elaborado teniendo presente todos los planes sectoriales aprobados(en especial los medioambientales), incluso los documentos en tramitación y estudios redactados que diseñan futuras políticas sectoriales con incidencia en el territorio.

Como se explicita a continuación las decisiones del nuevo Plan General en las que se plasman los anteriores criterios son las determinaciones que tienen una incidencia relevante en la Ordenación del Territorio, pero se integran armónicamente en el Modelo Territorial y desarrollan las Estrategias de Ordenación Territorial establecidas en el Documento de Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

# MEMORIA GENERAL

## 3.8.1. INCIDENCIA EN EL SISTEMA DE CIUDADES

El Modelo Territorial del nuevo Plan General está presidido por las intervenciones estructurales, en aquellas con capacidad de influir en un territorio más amplio, en concreto en el entorno comarcal en el que se integra el municipio.

La Revisión propone una nueva relación de la ciudad de Algeciras y su Comarca en la línea apuntada por los documentos redactados hasta la fecha por el Plan Subregional. En efecto realiza una apuesta por lograr una mayor accesibilidad y refuerzo de los equipamientos comarcales a fin de crear una identidad metropolitana que facilite el disfrute del espacio comarcal por todos sus ciudadanos.

Esta propuesta parte del posicionamiento relevante de Algeciras y la Comarca del Campo de Gibraltar en el Sistema de Ciudades de Andalucía, como eje institucional y de intercambio, como centro que genera una oferta productiva, de servicios y cultural.

Este objetivo es congruente con el papel reservado para Algeciras en el Sistema de Ciudades de Andalucía en los distintos documentos de ordenación del territorio, que proponen su consolidación equilibrada. Algeciras como centro subregional debe concentrar las funciones intermedias de un área de influencia y servicios públicos y funciones administrativas de rango superior.

El entendimiento de Algeciras como auténtico centro neurálgico del Campo de Gibraltar tiene, indudablemente, repercusiones de cara al planeamiento urbanístico. Su carácter de encrucijada de vías de comunicación entre el Atlántico y el Mediterráneo, su potencial físico de frontera continental, el carácter estratégico del Puerto, etc. la convierte en un lugar estratégico de cara a cualquier decisión racional de organización productiva de la Comarca, de la Provincia y de la Comunidad.

La Revisión, con esta perspectiva, propone un nuevo Modelo que establece una valoración del territorio en sus diversas escalas. Por ello la propuesta del nuevo Plan para Algeciras es también una propuesta, aunque sea parcial, de ordenación del territorio comarcal, de un territorio con fuertes amenazas de disgregación en su estructura por acumulación de tensiones, no pocas provocadas por el Plan vigente. Con este nuevo entendimiento del papel y el significado de Algeciras en el orden territorial, la Revisión del Plan integra una serie de criterios que resultan desconocidos al Plan vigente, tales como, en primer lugar, considerar al Puerto como una de las grandes infraestructuras productivas básicas en la actividad económica no sólo de la Ciudad, sino incluso de la Comarca y del País; y por lo tanto, elemento esencial en el funcionamiento de la Ciudad por lo que las soluciones no están en una erradicación o centrifugación del ámbito portuario, ni en una pérdida de peso para Algeciras de su función de puerta, sino que las soluciones pasan por resolver la insuficiencia de la actual estructura urbano-territorial para responder eficazmente a las exigencias demandadas por las nuevas dimensiones de su doble dimensión originaria (puerto-puerta), ahora reinterpretadas hacia una condición básica de "puente", pero sin menoscabo de ninguna de ambas, ya que esa conflictiva relación es, a su vez, motor y funcionamiento imprescindible del propio desarrollo de la Ciudad.

La mejora de la accesibilidad general de la Ciudad, es un objetivo en el que coinciden todos los estudios y documentos de política territorial, como medio para incrementar su interacción espacial con otras ciudades del entorno y aprovechar las potencialidades derivadas de la actividad económica que genera el Puerto de la Bahía de Algeciras.

Para ello el Plan General apuesta por acciones de mejora de su accesibilidad e integración nacional e internacional en la red viaria y ferroviaria. De especial trascendencia se considera su unión mediante el sistema de grandes ejes viarios con el resto de todos los Centros Subregionales del Sistema de Ciudades Andaluz, apostando por la complementariedad funcional de la Bahía de Cádiz y la Bahía de Algeciras a través de un eficaz sistema de comunicaciones terrestres.

El nuevo Plan pretende favorecer la cohesión económica y social de la Ciudad, mediante el establecimiento de una estructura espacial más sólida y equilibrada, lo que exigirá el fortalecimiento de las zonas con deficiencias estructurales, a fin de evitar su segregación social y posibilitar la equivalencia de las condiciones de vida y trabajo en todas las áreas. Por ello el nuevo Plan, pretende no olvidarse de ninguna parte del territorio municipal. Ahora es el momento de solucionar también los problemas de la periferia atendiendo a la renovación de las aspiraciones sociales. Por ello la revisión adopta como criterio de ordenación el de equilibrar el territorio completando y articulando el tejido urbano de la periferia, aprovechando las oportunidades que ofrecen los vacíos intersticiales.

El Plan ofrece suelos aptos para desarrollar estrategias de desarrollo local, en concreto para servir de localización a las dotaciones de las infraestructuras económicas territoriales propias de los centros subregionales, tales como: Oficinas Metropolitanas de Promoción Económica para el Desarrollo Local, Mercados, Universidades y Escuelas Técnica, Actividades Económicas incluidas las relacionadas con las comerciales y las relacionadas con el Transporte, Palacio de congresos. Con el mismo sentido se plantea la potenciación del incipiente "Campus Universitario", para el que el nuevo Plan plantea una alternativa de carácter equilibrado e intermedio entre una posición de concentración periférica o de dispersión en toda la Ciudad. Para ello se considera desde el Plan que la recuperación de edificios históricos y el Acceso Central son piezas claves en este sentido. Y por último, también en este sentido hay que entender la propuesta de la nueva localización del Sistema General Deportivo en el área de Palmones, cumple en cuanto dimensiones, funcionalidad y localización los requerimientos exigidos en la actualidad a estos espacios colectivos para servir de modo efectivo a los ciudadanos de la aglomeración.

De acuerdo con este entendimiento del papel y el significado de Algeciras, el Plan integra unas propuestas en materia de infraestructuras y de preservación de recursos naturales que inciden en la Ordenación del Territorio y cuyo análisis se aborda a continuación sin perjuicio de hacer remisión expresa a los distintos apartados de esta Memoria en los que se justifica de forma particularizada los distintos aspectos que se desarrollan en los siguientes apartados:

## 3.8.2. INCIDENCIA EN LAS INFRAESTRUCTURAS

Con carácter general la Revisión establece como objetivo satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad al trabajo, a los servicios y a los equipamientos de todos los grupos que conforman la sociedad algecireña, para lo cual establece una eficaz red de infraestructuras interna, que permite poner en marcha una política de transporte público, disuasoria de la utilización del vehículo privado y posibilitadora de actuaciones de peatonalización. En este sentido el Plan se propone mejorar el grado de accesibilidad de la comarca y la intercomunicación de los distintos sistemas de transporte.

# MEMORIA GENERAL

## El Puerto.

El Puerto de Algeciras se considera punto de primer orden dentro del sistema portuario nacional y de interés general en el sistema portuario andaluz, por lo que se prevé la mejora y acondicionamiento del Puerto con funciones comerciales, y la mejora de la integración Puerto-Ciudad para lo que se prevé la elaboración de un Plan Especial de Usos. Asimismo, prevé la mejora de la comunicación entre el Puerto y su área de influencia, para lo que realiza propuesta para la mejora y acondicionamiento de la red viaria en medio urbano y de carácter interurbano, pero siempre de forma equilibrada con su integración urbana.

En síntesis el Plan considera al Puerto como una de las grandes infraestructuras productivas básicas y realiza una propuesta integradora en la relación Puerto-Ciudad. Esta propuesta es congruente con la directriz señalada en el Documento de Objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana del Campo de Gibraltar de insertar el planeamiento portuario en la planificación territorial, buscando soluciones que compensen la pérdida de parte de sus fachadas marítimas.

En el marco competencial antes referido, la Revisión establece los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial y que deben responder tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, tanto en la situación actual como de algunas actuaciones futuras, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio, considerándose desde el Plan General como los criterios más significativos, y que vendrían a justificar las recomendaciones propuestas, los siguientes:

- a) La defensa y mejora del borde del mar. En este sentido se entiende necesario: Minimizar los posibles "rellenos" de las zonas portuarias actuales, buscando un equilibrio entre las necesidades de un puerto potente y eficaz, con un frente marítimo urbano de calidad. Recualificar el borde marítimo, mediante intervenciones arquitectónicas que saneen la linde tierra-mar, eliminando escolleras y zonas de vertido, sustituyéndolas por muros o muelles sólidamente definidos y construidos, y la protección de carácter ambiental y paisajístico que se realiza de la Punta de San García.
- b) El Llano Amarillo de vacío marginal al espacio urbano central. La gran explanada, denominada "Llano amarillo", se transforma, una vez trasladados los aparcamientos estacionales, en un espacio con enorme capacidad para rediseñar el borde marítimo de la Ciudad, integrándolo con un espacio urbano central. Será criterio básico de diseño aprovechar esta oportunidad para configurar un gran paseo público, rediseñar el viario de borde, integrar el muelle pesquero y servir de asentamiento a un potente equipamiento público (palacio de congresos, auditorio, centro cultural y lúdico) que potencie su carácter urbano y revitalice el frente de mar. Todo ello sumado a su capacidad para albergar una potente dotación de aparcamientos públicos.
- c) Una nueva geometría viaria. El criterio general para el diseño y la propuesta de una nueva geometría del viario de borde, el que discurre entre la fachada consolidada de la Ciudad y el Puerto, es transformar su carácter de travesía de carretera para dotarlo de un carácter de espacio urbano, no contradictorio con su eficacia circulatoria.

d) El Río de la Miel. La redefinición formal y funcional del acceso al Puerto, el mantenimiento de la dársena del Club Náutico y la potenciación del eje central, que une la estación de RENFE con el frente marítimo, dan sustento suficiente para formular como criterio de diseño, la recuperación, en lo posible, del cauce del Río de la Miel y su configuración como "muelle", al menos como homenaje a la historia de Algeciras.

e) Nuevas edificaciones. Nuevas actividades. La liberación del "Llano amarillo" de su actual función de aparcamiento estacional; la nueva configuración del acceso Ciudad-Puerto y el rediseño del viario que da acceso al Puerto y la Ciudad desde el sur, permite descubrir nuevos "solares" sobre los que implantar nuevas edificaciones y nuevas actividades, sean estas de carácter institucional o público o inmobiliarias.

En definitiva, unos criterios que tienen muy claro que la relación Ciudad-Puerto no puede resentirse por la existencia de instalaciones que siguen manteniendo el efecto barrera del Puerto en la Ciudad, pero que también apuestan porque el destino del territorio de contacto entre el Puerto y la Ciudad sea decidido de forma conjunta y con el mutuo respeto a las funciones y competencias atribuidas por la vigente legislación a cada una de las Administraciones, evitando crear falsas expectativas que, al final, sólo conducen a la frustración.

## La Red Viaria.

La Revisión asume el objetivo de la Base 3 y 5 del Documento de Bases de Ordenación del Territorio sobre Mejora de la Accesibilidad. El objetivo principal es consolidar el modelo de articulación territorial basado en el sistema de ciudades. Incide en la conexión autoviaría Bahía de Algeciras-Bahía de Cádiz a través de la campiña y su extensión hasta Málaga.

Apuesta por la conexión de Algeciras con Málaga a través de un gran eje de articulación de la región calificada de Interés General del Estado, facilitando los accesos desde la aglomeración urbana y el Puerto Internacional de Algeciras, y desde la Costa del Sol occidental al interior de la región y al centro de la nación. De igual forma considera de especial trascendencia la inclusión en el sistema de grandes ejes viarios el tramo Algeciras-Medina Sidonia-Jerez de la Frontera, como complementario a la autopista Sevilla-Madrid, destinado a funcionar en el futuro como itinerario de alta velocidad para las conexiones Europa-África, ante la necesidad de potenciar la función portuaria de la Bahía de Algeciras y la perspectiva de la intensificación y mejora de las relaciones Europa-África, y de la posible construcción del enlace fijo sobre el Estrecho de Gibraltar.

La definición del sistema viario de la Ciudad propuesto por el nuevo Plan considera en su geometría y formalización la continuidad de los itinerarios nacionales, metropolitanos y los accesos al Puerto de la Bahía de Algeciras. Si bien en el trazado concreto de la red arterial prevista, considera esencial que la misma se adapte a los nuevos criterios de diseños que se integren pacíficamente en el nuevo modelo de ciudad que se persigue, sin que ello signifique pérdida de su funcionalidad. En este sentido propone un trazado de la Variante de Algeciras de la N-340, el del Acceso Sur de Algeciras y recoge el Acceso Norte al Puerto.

El Plan propone una solución de circunvalación, que comporta evidente ventajas para la separación de tráfico de paso (pesados) y el urbano (ligero), y que permite reurbanizar como Avenida Metropolitana el actual trazado de la carretera Nacional. El tramo de la N-340 entre Algeciras y el límite con Tarifa, pasa a ser una vía complementaria comarcal como conexión exterior de la aglomeración de la Bahía. El Plan General ha reajustado el trazado diseñado por él en el Avance

# MEMORIA GENERAL

y en la Aprobación Inicial, asumiendo el propuesto como indicativo en el documento en elaboración del Plan Subregional, si bien considera esencial la priorización del tramo de la variante hacia Tarifa y la ejecución del Acceso Sur. De igual forma se han tenido en cuenta en la medida de lo posible las sugerencias de la Demarcación de Carreteras de Andalucía del Ministerio de Fomento.

De igual forma el nuevo Plan comparte con el documento en elaboración del Plan Subregional:

- El tramo de la N-340 entre su conexión con la variante oeste, y el río Palmones, el Acceso Norte al Puerto y el Acceso Sur por el Saladillo, como viario interior de la aglomeración, de primer nivel.
- Variante oeste (exterior), Acceso Menacha, Acceso Central y Acceso Sur, como nuevas vías de segundo nivel de la aglomeración, junto con el eje litoral carretera del Rinconcillo-Paseo Marítimo-Paseo de la Conferencia-Carretera del Faro, hasta el Acceso Sur.
- Vía de conexión interna portuaria, entre los Accesos Norte y Sur.

En resumen, el viario resultante de esta concepción muestra una red que ha roto la dependencia "umbilical" del actual Plan, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado en la Ciudad y respetuoso con su trama y topografía, y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. Por supuesto que la red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla, mejorarla y complementarla. Las propuestas de red arterial del Plan vigente han constituido un ineludible punto de partida ya que sus trazas han marcado en muchos casos la forma de la Ciudad. Se proponen así escasas vías primarias que puedan considerarse nuevas, aunque sí se suprimen algunas de las previstas y se cambia su trazado y característica de diseño en razón de la función que se le asigna. En cambio se incorporan un considerable número de innovaciones y modificaciones en el viario secundario que cobra en la Revisión, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un protagonismo indudable, consecuencia de la nueva función que se le asigna como complemento de canales de tráfico mas especializados.

## El Ferrocarril.

Desde una perspectiva comarcal y regional, y conforme a los objetivos de los documentos de ordenación del territorio, el Plan propone la mejora de la accesibilidad también a través de la Red Ferroviaria, considerando indispensable la conexión Cádiz-Algeciras, sin que su ejecución deba estar condicionada a la conexión fija con África. De igual forma considera vital la mejora urgente de la actual red ferroviaria Algeciras/Bobadilla.

El Plan propone el entronque de la nueva conexión ferroviaria con Bahía de Cádiz, en una zona alejada de La Menacha, más al norte, lo que ha sido admitido como alternativa viable por el documento en redacción del Plan Subregional, si bien claro está el trazado definitivo vendrá marcado por el estudio informativo de la Dirección General de Transportes. Igualmente el Plan comparte con la planificación subregional en elaboración los siguientes criterios:

- Reserva para duplicación de la línea ferroviaria existente.
- Conexión ferroviaria entre los muelles Isla Verde-El navío.
- Intercambiador de viajeros por ferrocarril-carretera-vía marítima.

En lo que respecta a paso del ferrocarril por la Ciudad de Algeciras, la Revisión considera que está definitivamente superada la etapa en que el ferrocarril tenía que ser expulsado de la Ciudad. La

Revisión apuesta por la permanencia del ferrocarril en la Ciudad y que además es imprescindible para el desarrollo futuro del Puerto, pero integrado en ella sin constituir una barrera infranqueable, manteniendo un equilibrio prudencial entre el beneficio de su posición de centralidad, y el coto de su irrupción en el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable.

La propuesta de reordenación que se contiene en el Plan General y que precisa del Plan Especial para su desarrollo y concreción definitiva, parte de aquellos criterios, con la legitimidad de estar contrastada por la experiencia reciente en otras actuaciones similares, con una valoración económica dentro de los límites de lo razonable y por el interés de otras administraciones por este tipo de operaciones. Es evidente que esta forma de integración urbana propuesta es diferente a aquella otra que propusiera una intervención más limitada a espacios residuales de terrenos ferroviarios en desuso que posibilitase su máximo aprovechamiento lucrativo. Por el contrario, el Plan propone una reconsideración de la forma en la que atraviesa el ferrocarril la Ciudad, esta reconsideración permitiría una mayor liberación de suelo que en su mayor parte deben destinarse a usos públicos(mejora del sistema viario, dotación de espacios libres y dotacionales) sin perjuicio de construir nuevos espacios urbanos edificados. Evidentemente esta solución es menos rentable patrimonialmente hablando y a corto plazo para el órgano de gestión urbanística de RENFE en la medida que vería inmovilizado ahora unos suelos desafectados que podrían ser objeto de una rápida transmisión. El Plan apuesta por una rentabilización social sin excluir la recuperación de parte de las inversiones necesarias para el objetivo más amplio de integración urbana(no limitada a un simple tratamiento de bordes de los terrenos ferroviarios en desuso).

El conjunto de propuestas del Plan encaminadas a la mejora del servicio público ferroviario pueden sistematizarse en el refuerzo de un eje de transporte que pudiera funcionar como un sistema complejo de intercambios modales; que comprendería la estación de viajeros de RENFE, conectada con el Puerto, una nueva terminal de autobuses conectada con ésta y con la nueva solución para la actual circunvalación, que pretende convertirse en "Avenida Metropolitana".

## 3.8.3. INCIDENCIAS EN LOS RECURSOS BÁSICOS NATURALES

La Revisión apuesta por una drástica reducción de la ocupación del frente litoral, adopta medidas tendentes a facilitar el dominio público de los espacios naturales de mayor valor y establece una regulación completa de protección de los recursos naturales básicos.

De esta forma el nuevo Plan plantea un Modelo Territorial distinto al del Plan vigente, que extendía la Ciudad por el frente litoral desde la desembocadura del Palmones y el límite del Paraje Natural de las Marismas homónimas hasta los acantilados de Punta Carnero. El Modelo propuesto por el nuevo Plan reduce el frente urbano litoral al ya consolidado por la edificación y, por tanto, no clasifica como Suelo Urbanizable nuevos terrenos costeros. Este recorte, de aproximadamente 3 Km, en las previsiones sobre el frente urbano de la Ciudad,

Pero es que además los espacios litorales que han dejado de estar comprometidos por la urbanización poseen unos valores ambientales muy destacados hoy día reconocidos mayoritariamente. Tal es el caso de:

- El Cinturón Dunar de El Rinconcillo-Palmones (único arenal costero donde se suceden dunas y corrales que se mantiene en la Bahía de Algeciras cuyo papel ambiental es de crucial importancia, por la existencia de hábitats muy singulares y por su trascendencia en la



## MEMORIA GENERAL

regulación del perfil de la playa, filtrado del agua, etc.), que el Plan en Vigor clasificaba como Suelo Urbanizable Programado y la Revisión lo clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- Las Marismas No Protegidas del Palmones (con valores muy similares a las marismas incluidas dentro del Paraje Natural) que estaban clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Desembocadura del Pícaro-Marchenilla y las zonas de la Ensenada de Getares libres de la edificación que se clasificaban como Suelo Urbanizable Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Fachada Litoral de los Cerros del Estrecho a la Ensenada de Getares que se clasificaban como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Otros espacios de indudable valor ambiental como los márgenes del Río Palmones, la zona ESE de la finca de La Arrejanosa en contacto con el Río de la Miel, también eran soslayados por el Plan en vigor, y encuentran ahora con la Revisión el reconocimiento de sus valores.

Un nuevo Modelo que incorpora las Áreas Ambientalmente Relevantes a los Sistemas Generales de manera que cualquier cambio en su calificación implica la Revisión del Plan. Un nuevo Modelo que incorpora las Vías Pecuarias a los Sistemas Generales, que establece un Sistema que recupera la continuidad perdida de la red de Vías Pecuarias y que invierte la tendencia de merma paulatina del Dominio Público Viapecuario y que por primera vez, el Plan incluye entre sus propuestas la recuperación del Patrimonio de Vías Pecuarias.

En sus propuestas, la Revisión sigue las bases establecidas en los documentos previos del Plan Subregional. Hay que recordar que para éste el sistema de espacios libres ha de ejercer una función articuladora e integradora entre los diversos sectores. El documento delimita como áreas de oportunidad para el sistema de espacios libres comarcal el conjunto comprendido por las marismas de Palmones, sus márgenes y los terrenos de La Corza, Botafuegos hasta Punta Camero. Por otra parte, propone como espacios estratégicos para la localización de parques metropolitanos La Menacha 2 con su Monte de la Torre (Término de los Barrios), desembocadura del Río Palmones y el Cobre.

Pues bien, la Revisión, entre otras determinaciones propias de protección de los recursos naturales procede a:

- Clasificar como Suelo No urbanizable de Especial Protección Integral los Espacios naturales protegidos, Parque Natural de los Alcornocales y Marismas del Palmones, incrementando la protección de esta última al incluir también como no urbanizable de especial protección la parte de las marismas no declaradas como espacio natural.
- Proteger adecuadamente los paisajes litorales de interés, de los frentes costeros de Getares-Punta del Rodeo y de la Playa del Rinconcillo, incluidas sus formaciones dunares.
- Proteger el Monte del Cobre, como paisaje forestal singular.
- Proteger como Suelo no Urbanizable de Especial Protección la Cornisa del Estrecho, como paisaje de valor ambiental.
- Establecer Normas Urbanísticas de Protección de los recursos acuíferos frente a posible contaminación o sobreexplotación.

No se pueden desconocer las propuestas del nuevo Plan en esta materia de la dotación de espacios libres para la Ciudad, que alcanzan una cifra cercana a 50 m<sup>2</sup>/ habitante, contabilizando tan sólo los Parques Suburbanos y los Parques Urbanos, sin contabilizar el resto de jardines ni sistemas locales de espacios libres en los suelos urbanizables, superando así sobradamente el requisito legal fijado, como mínimo, en 5 m<sup>2</sup> / habitante, que se sobrepasa, en cualquier caso, sólo contabilizando los Parque Urbanos que tienen una extensión superficial total de aproximadamente 118 Has.

También resulta oportuno recordar que del total de la superficie de suelo clasificado como urbanizable programado, aproximadamente un 25% corresponde a Espacios Libres. Así mismo, cabe destacar la adquisición de una superficie importante de suelo para el patrimonio municipal, de gran valor ambiental, garantiza en la Menacha 2 la protección definitiva de la ribera del Palmones (esta protección es más ambiciosa en el Plan General que en el mismo documento de ordenación del Plan Subregional).

**MEMORIA  
GENERAL**

---

ANEXO  
ESTUDIO DE TRÁFICO

# MEMORIA GENERAL

## I. OBJETO DEL ESTUDIO.

El objetivo del presente estudio es analizar el impacto que sobre el tráfico general de la zona puede producir el uso comercial y de equipamientos en la parcela que hasta ahora ha venido ocupando el campo de fútbol de " El Mirador", proponiendo las mejoras que sean pertinentes a este respecto.

# MEMORIA GENERAL

**1. INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA**

El presente documento constituye el primer capítulo de la memoria de ordenación municipal y tiene como finalidad explicar el sistema de ordenación municipal y su estructura organizativa y funcional.

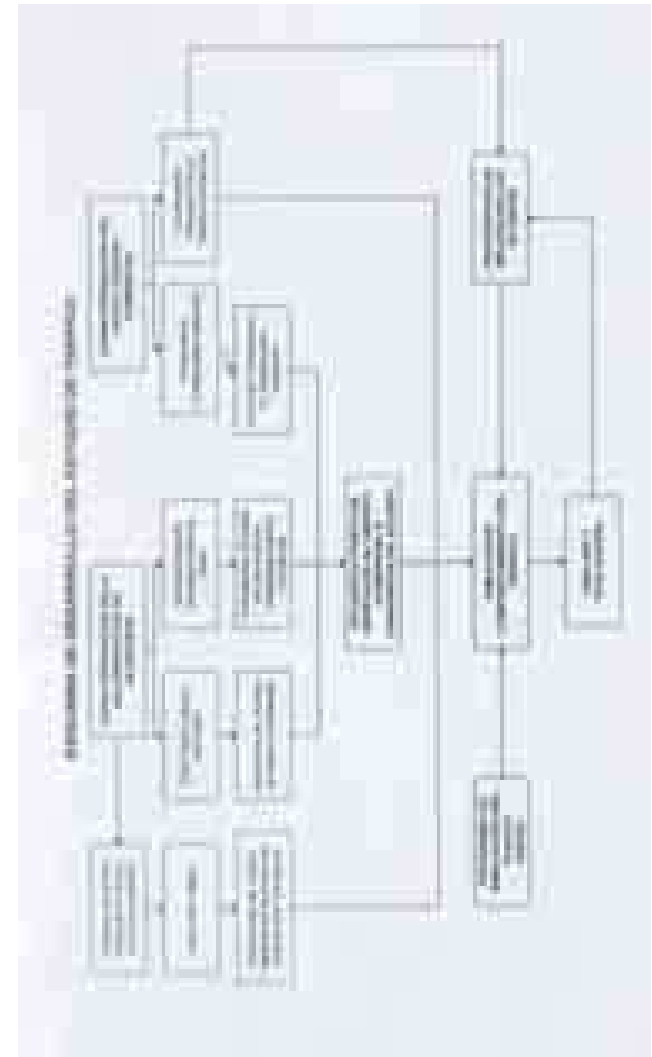
El sistema de ordenación municipal se define como el conjunto de instrumentos de ordenación que, en el ámbito de la competencia municipal, permiten regular el uso del suelo y el desarrollo urbano de la ciudad, así como garantizar la sostenibilidad y la calidad de vida de sus habitantes.

El sistema de ordenación municipal se estructura en tres niveles de jerarquía: el nivel municipal, el nivel provincial y el nivel estatal. El nivel municipal es el más importante y es el que regula directamente el uso del suelo y el desarrollo urbano de la ciudad.

El nivel provincial es el que regula el uso del suelo y el desarrollo urbano de la provincia, y el nivel estatal es el que regula el uso del suelo y el desarrollo urbano de España.

El sistema de ordenación municipal se basa en los principios de sostenibilidad, equidad y transparencia. El objetivo principal del sistema es garantizar el uso adecuado del suelo y el desarrollo urbano de la ciudad, así como garantizar la sostenibilidad y la calidad de vida de sus habitantes.

El sistema de ordenación municipal se desarrolla a través de una serie de instrumentos de ordenación, que se detallan en el capítulo siguiente.





# MEMORIA GENERAL

El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.

El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.

### 1.1. Marco legal

El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.



El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.

El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.



El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.

El presente documento constituye el primer capítulo de la Memoria de Ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en el que se describen los fundamentos y objetivos del mismo, así como el marco legal que lo sustenta.

MEMORIA  
GENERAL

El presente documento es un instrumento de gestión que define el ordenamiento urbanístico de un territorio, estableciendo las condiciones y normas que rigen el desarrollo urbano y la utilización del suelo. Su objetivo es garantizar un desarrollo urbano sostenible y ordenado, que respete el medio ambiente y el patrimonio cultural del municipio.

**1. OBJETIVOS**

El presente plan general municipal de ordenación tiene como objetivos principales:

- Definir el ordenamiento urbanístico del territorio municipal.
- Establecer las condiciones y normas que rigen el desarrollo urbano y la utilización del suelo.
- Garantizar un desarrollo urbano sostenible y ordenado, que respete el medio ambiente y el patrimonio cultural del municipio.

**2. ALCANCE**

El presente plan general municipal de ordenación se aplica a todo el territorio municipal, salvo en aquellos casos en los que se establezca expresamente lo contrario.

**3. ESTRUCTURA**

El presente plan general municipal de ordenación se estructura en:

- Memoria de ordenación.
- Reglamento de ordenación urbanística.
- Mapa de ordenación urbanística.

Este documento es un instrumento de gestión que define el ordenamiento urbanístico de un territorio, estableciendo las condiciones y normas que rigen el desarrollo urbano y la utilización del suelo. Su objetivo es garantizar un desarrollo urbano sostenible y ordenado, que respete el medio ambiente y el patrimonio cultural del municipio.

# MEMORIA GENERAL

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en su artículo 1.º, establece que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras tiene por objeto ordenar el territorio municipal de Algeciras, en sus límites administrativos, para garantizar el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida de sus habitantes, así como la conservación del patrimonio cultural, histórico y natural del municipio.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras se fundamenta en los principios de igualdad, equidad y sostenibilidad, así como en el interés general del municipio. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras tiene por objeto ordenar el territorio municipal de Algeciras, en sus límites administrativos, para garantizar el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida de sus habitantes, así como la conservación del patrimonio cultural, histórico y natural del municipio.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras se fundamenta en los principios de igualdad, equidad y sostenibilidad, así como en el interés general del municipio. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras tiene por objeto ordenar el territorio municipal de Algeciras, en sus límites administrativos, para garantizar el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida de sus habitantes, así como la conservación del patrimonio cultural, histórico y natural del municipio.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras se fundamenta en los principios de igualdad, equidad y sostenibilidad, así como en el interés general del municipio. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras tiene por objeto ordenar el territorio municipal de Algeciras, en sus límites administrativos, para garantizar el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida de sus habitantes, así como la conservación del patrimonio cultural, histórico y natural del municipio.

Figura 1. Mapa de Algeciras con la zona de estudio marcada.

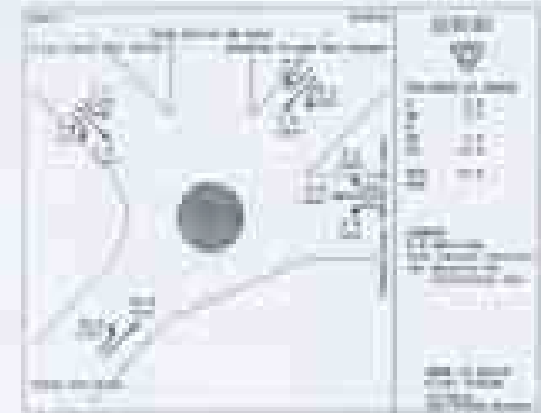
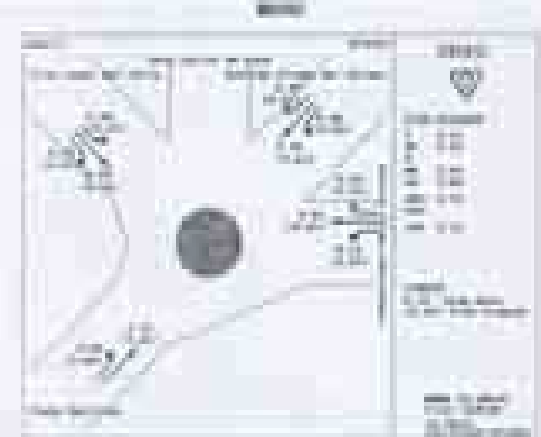
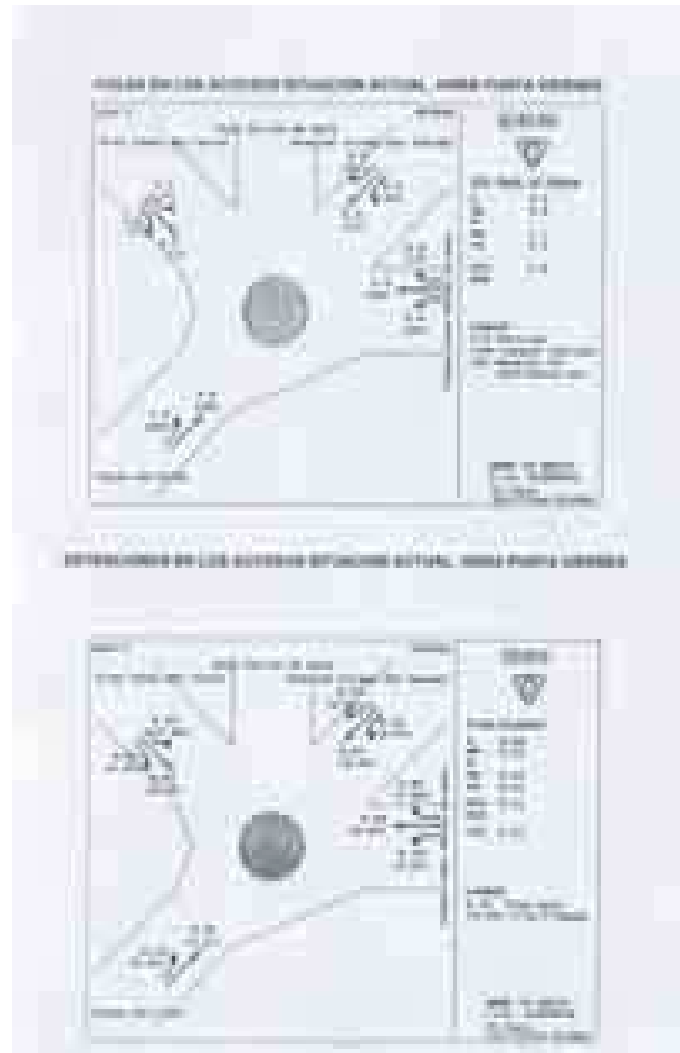


Figura 2. Mapa de Algeciras con la zona de estudio marcada.





# MEMORIA GENERAL



**II. EL TERRITORIO URBANO DEL SECTOR URBANO CENTRAL.**

**1.1. EL SECTOR URBANO CENTRAL.**

El sector urbano central se define como el conjunto de sectores urbanos que rodean al núcleo urbano central, con una extensión total de 1.100 hectáreas.

El sector urbano central se divide en los siguientes sectores:

- 1.1.1. Sector urbano central norte.
- 1.1.2. Sector urbano central sur.
- 1.1.3. Sector urbano central este.
- 1.1.4. Sector urbano central oeste.

**1.2. EL SECTOR URBANO CENTRAL SUR.**

El sector urbano central sur se define como el conjunto de sectores urbanos que rodean al núcleo urbano central, con una extensión total de 1.100 hectáreas.

El sector urbano central sur se divide en los siguientes sectores:

- 1.2.1. Sector urbano central sur norte.
- 1.2.2. Sector urbano central sur sur.
- 1.2.3. Sector urbano central sur este.
- 1.2.4. Sector urbano central sur oeste.

**RESUMEN (VER ANEXO PARA LA DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE LOS SECTORES URBANOS CENTRALES)**

SECTOR URBANO CENTRAL	SECTOR URBANO CENTRAL SUR
SECTOR URBANO CENTRAL NORTE	SECTOR URBANO CENTRAL SUR NORTE
SECTOR URBANO CENTRAL SUR	SECTOR URBANO CENTRAL SUR SUR
SECTOR URBANO CENTRAL ESTE	SECTOR URBANO CENTRAL SUR ESTE
SECTOR URBANO CENTRAL OESTE	SECTOR URBANO CENTRAL SUR OESTE
TOTAL	TOTAL

# MEMORIA GENERAL

El presente documento tiene por objeto el análisis de los datos estadísticos de la ciudad de Algeciras, en el momento de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, para determinar el nivel de desarrollo urbano y la necesidad de modificar el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en consecuencia.

**ANÁLISIS DE DATOS DE LA CIUDAD DE ALGECIRAS EN EL AÑO 2000**

INDICADOR	VALOR	UNIDAD
Población total	110.000	Habitantes
Población urbana	100.000	Habitantes
Población rural	10.000	Habitantes
Superficie total	100	Hectáreas
Superficie urbana	10	Hectáreas
Superficie rural	90	Hectáreas
Superficie edificada	10	Hectáreas
Superficie no edificada	90	Hectáreas

El análisis de los datos estadísticos de la ciudad de Algeciras en el año 2000, muestra un nivel de desarrollo urbano que es superior al de otras ciudades de la zona, lo que indica una necesidad de modificar el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en consecuencia.

El presente documento tiene por objeto el análisis de los datos estadísticos de la ciudad de Algeciras, en el momento de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, para determinar el nivel de desarrollo urbano y la necesidad de modificar el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en consecuencia.

**1.1. La población de Algeciras**

El presente documento tiene por objeto el análisis de los datos estadísticos de la ciudad de Algeciras, en el momento de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, para determinar el nivel de desarrollo urbano y la necesidad de modificar el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en consecuencia.





# MEMORIA GENERAL

## 5. LAS ACCIONES COMO EL TRAZADO DE LA MEMORIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN

Este punto de esta memoria se refiere al tema de cómo se va a desarrollar y ejecutar el contenido del Plan General de Ordenación Municipal y los instrumentos de gestión que se van a utilizar para su desarrollo y ejecución.

### 5.1. El contenido formal de la acción de trazado del Plan de Ordenación

El Plan General de Ordenación Municipal es un instrumento de gestión que tiene como finalidad la ordenación del territorio municipal y la regulación de su uso y destino. El contenido formal de la acción de trazado del Plan de Ordenación Municipal se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución.

El contenido formal de la acción de trazado del Plan de Ordenación Municipal se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución. Este contenido se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución.

El contenido formal de la acción de trazado del Plan de Ordenación Municipal se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución. Este contenido se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución.

El contenido formal de la acción de trazado del Plan de Ordenación Municipal se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución. Este contenido se refiere al conjunto de acciones que se van a realizar para su desarrollo y ejecución.





# MEMORIA GENERAL

DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DEL IMPORTE SUBVENCIONABLE DEL PLAN.

**1.1. El subvencionado de la gestión de la Gestión Espacial**

El Plan General de Ordenación Urbana, en cumplimiento de la Ley 1/2007, de 16 de mayo, de ordenación urbanística, y de la Ley 1/2009, de 2 de mayo, de modificación de la Ley 1/2007, de 16 de mayo, de ordenación urbanística, establece un procedimiento de gestión de la Gestión Espacial, que tiene por objeto la ordenación y el desarrollo del territorio urbano de la ciudad de Algeciras, así como la gestión de los recursos humanos, económicos y técnicos que se requieren para la ejecución y el mantenimiento del Plan.

Este subvencionado tiene por objeto la gestión de la Gestión Espacial, que incluye:

- El estudio y la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.
- La gestión de los recursos humanos, económicos y técnicos que se requieren para la ejecución y el mantenimiento del Plan.

DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DEL IMPORTE TOTAL DEL PLAN.

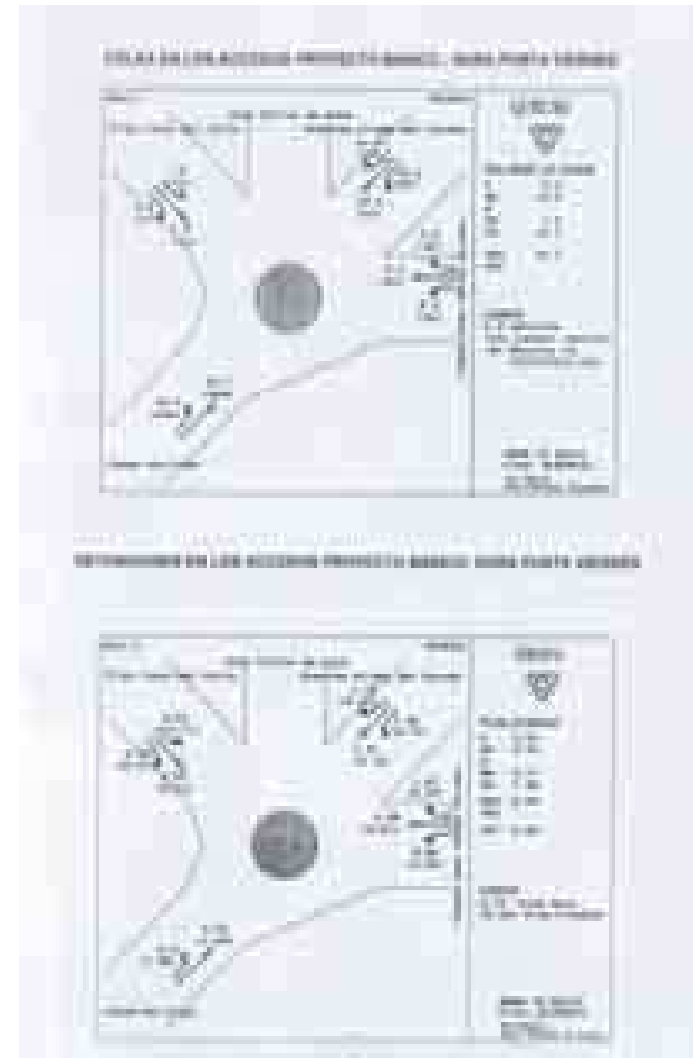
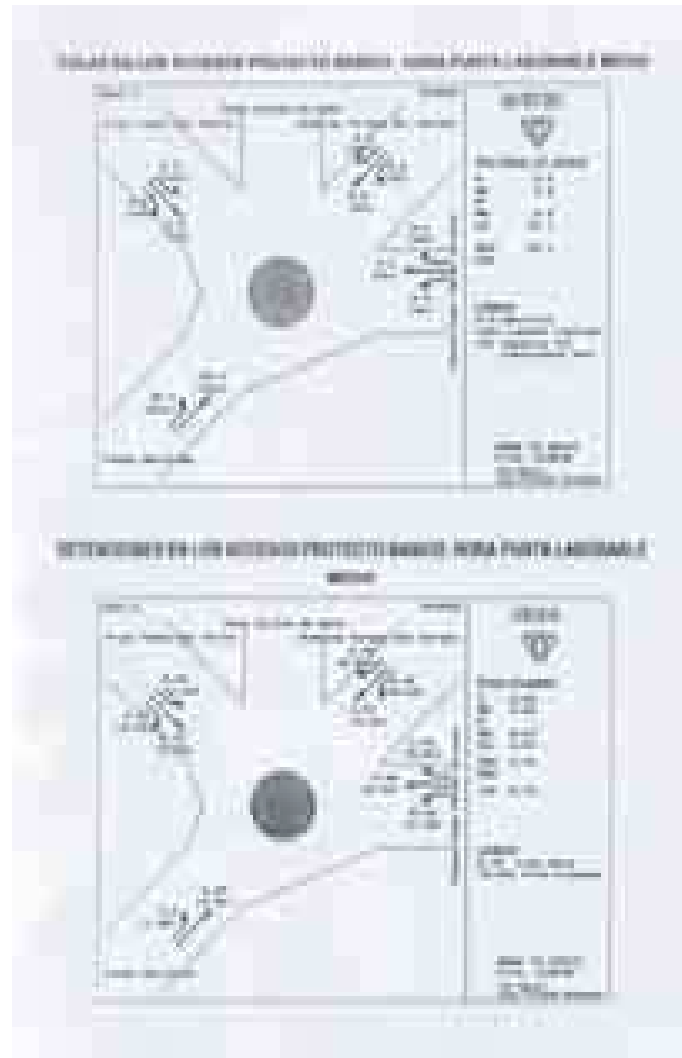
El importe total del Plan General de Ordenación Urbana, en cumplimiento de la Ley 1/2007, de 16 de mayo, de ordenación urbanística, y de la Ley 1/2009, de 2 de mayo, de modificación de la Ley 1/2007, de 16 de mayo, de ordenación urbanística, se determina en función de los recursos que se requieren para la ejecución y el mantenimiento del Plan.

Este importe total se divide en tres subvencionados:

- Subvención de inversión: 100 millones de euros.
- Subvención de ejecución: 100 millones de euros.
- Subvención de mantenimiento: 100 millones de euros.

El importe total del Plan General de Ordenación Urbana es de 300 millones de euros.

# MEMORIA GENERAL









# MEMORIA GENERAL

El presente documento tiene la finalidad de explicar el contenido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, así como el procedimiento de elaboración del mismo, y el proceso de participación ciudadana que se ha seguido durante su desarrollo.

El presente documento se estructura en tres partes: la primera describe el contexto urbano y social de Algeciras, la segunda explica el procedimiento de elaboración del Plan, y la tercera describe el contenido del mismo.

El presente documento se divide en tres partes: la primera describe el contexto urbano y social de Algeciras, la segunda explica el procedimiento de elaboración del Plan, y la tercera describe el contenido del mismo.

**4.2. El procedimiento de elaboración del Plan**

El procedimiento de elaboración del Plan se divide en tres fases: la primera es la fase de diagnóstico, la segunda es la fase de elaboración del Plan, y la tercera es la fase de aprobación del Plan.

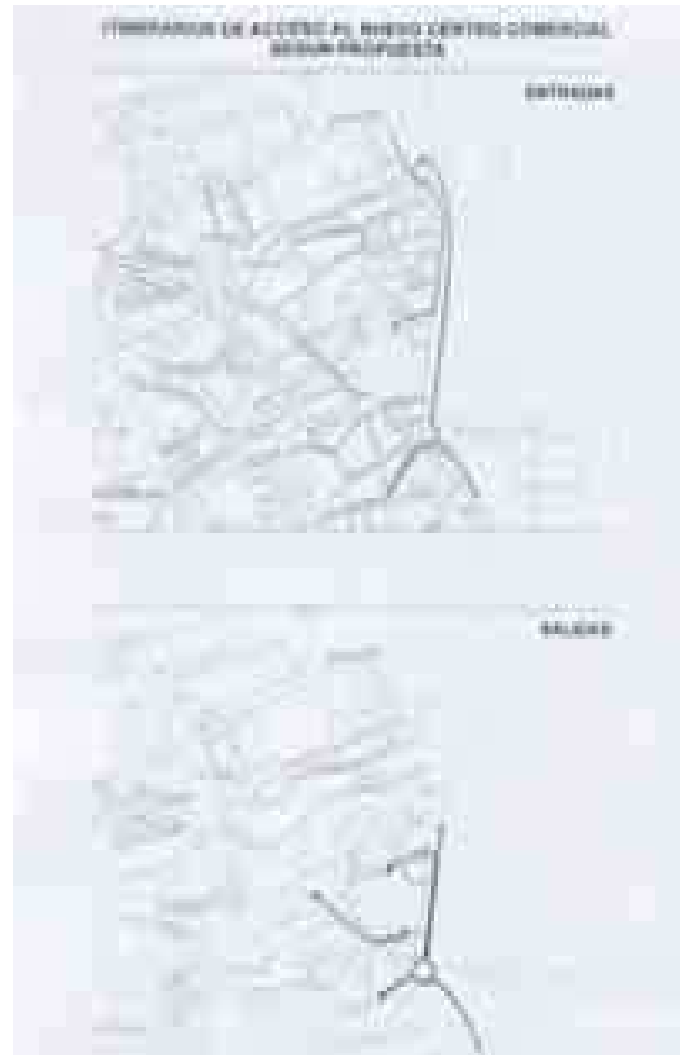
**Tabla de Síntesis de los datos estadísticos del municipio de Algeciras**

Variable	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Población total	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
Población censada	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000
Población residente	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Población flotante	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Var. %	-	-	-	-	-	-

Este documento forma parte del procedimiento de elaboración del Plan, y se divide en tres partes: la primera describe el contexto urbano y social de Algeciras, la segunda explica el procedimiento de elaboración del Plan, y la tercera describe el contenido del mismo.



MEMORIA  
 GENERAL



El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, en su artículo 17, establece que el Ayuntamiento de Algeciras, en el ejercicio de sus competencias, deberá garantizar el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos que lo requieran, de acuerdo con el artículo 48.1 de la Constitución Española.

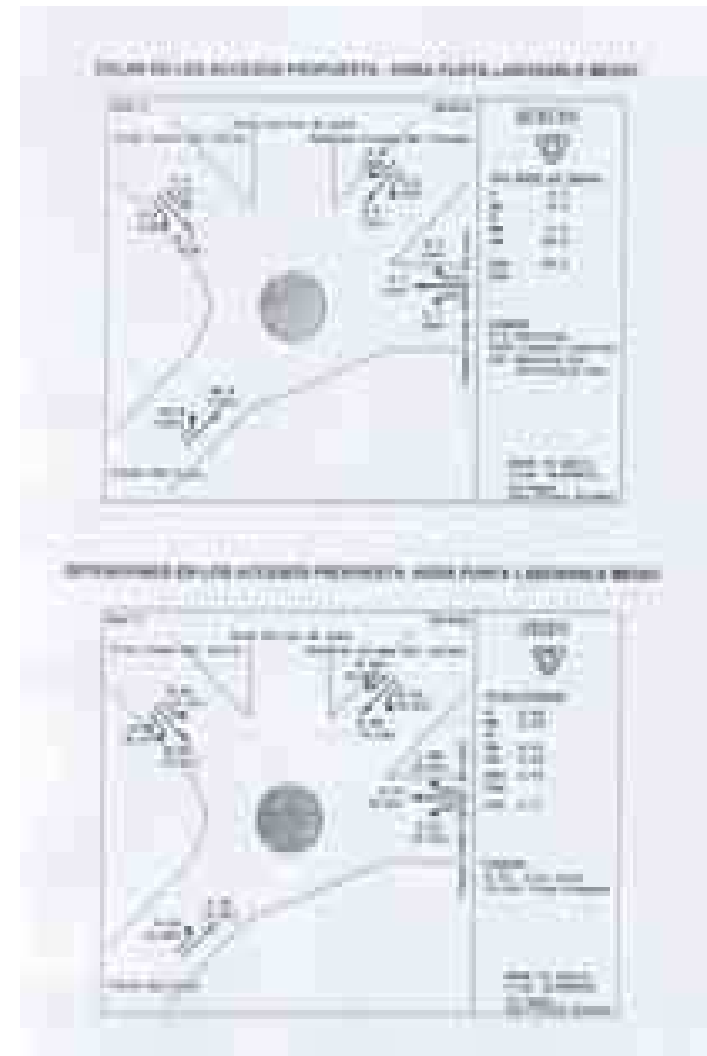
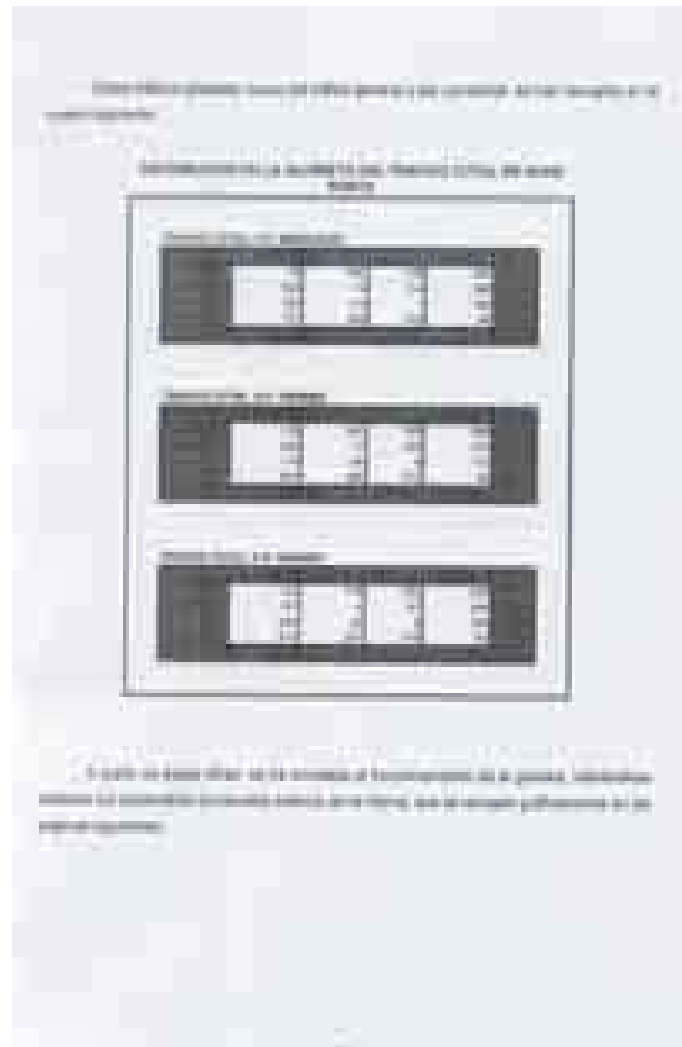
En consecuencia, el Ayuntamiento de Algeciras, en el ejercicio de sus competencias, deberá garantizar el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos que lo requieran, de acuerdo con el artículo 48.1 de la Constitución Española.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Algeciras, en el ejercicio de sus competencias, deberá garantizar el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos que lo requieran, de acuerdo con el artículo 48.1 de la Constitución Española.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Algeciras, en el ejercicio de sus competencias, deberá garantizar el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos que lo requieran, de acuerdo con el artículo 48.1 de la Constitución Española.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Algeciras, en el ejercicio de sus competencias, deberá garantizar el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos que lo requieran, de acuerdo con el artículo 48.1 de la Constitución Española.

# MEMORIA GENERAL





# MEMORIA GENERAL

**16. Evolución de la Población**

El presente informe de Evolución de la Población de la ciudad de Algeciras, desde el momento de su creación hasta el presente, se divide en dos períodos de tiempo: el primero comprende desde la fundación de la ciudad hasta el momento de su independencia y el segundo desde la independencia hasta el presente.

**16.1. Evolución de la Población desde la fundación de la ciudad hasta la independencia**

Año	Población	Población	Población	Población
1792	1800	1810	1820	1830
22.000	21.000	20.000	19.000	18.000
17.000	16.000	15.000	14.000	13.000
12.000	11.000	10.000	9.000	8.000
7.000	6.000	5.000	4.000	3.000
2.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

**16.2. Evolución de la Población desde la independencia hasta el presente**

Después de la independencia de España, la población de Algeciras continuó creciendo, pero a un ritmo más lento que en el período anterior. Esto se debió a la pérdida de la plaza de Algeciras por parte de España en 1804, lo que provocó un éxodo de la población hacia otros lugares. Sin embargo, la población comenzó a crecer de nuevo a partir de 1810, gracias a la llegada de inmigrantes de otras partes de España y de América.

En 1842, la población de Algeciras alcanzó los 10.000 habitantes. Desde entonces, la ciudad ha experimentado un crecimiento constante, especialmente a partir de 1950, cuando comenzó el desarrollo turístico y industrial. En 1970, la población ya había alcanzado los 200.000 habitantes, y en 1980, ya había superado los 300.000 habitantes.

**17. Evolución de la Población**

El presente informe de Evolución de la Población de la ciudad de Algeciras, desde el momento de su creación hasta el presente, se divide en dos períodos de tiempo: el primero comprende desde la fundación de la ciudad hasta el momento de su independencia y el segundo desde la independencia hasta el presente.

**17.1. Evolución de la Población desde la fundación de la ciudad hasta la independencia**

El presente informe de Evolución de la Población de la ciudad de Algeciras, desde el momento de su creación hasta el presente, se divide en dos períodos de tiempo: el primero comprende desde la fundación de la ciudad hasta el momento de su independencia y el segundo desde la independencia hasta el presente.

# MEMORIA GENERAL

1. INTRODUCCIÓN DEL PLAN

1.1. Contexto y justificación del Plan

1.2. Objetivos del Plan

1.3. Metodología del Plan

1.4. Estructura del Plan

1.5. Rol del Ayuntamiento

1.6. Rol de los ciudadanos

1.7. Rol de los organismos competentes

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

2.1. Situación actual del municipio

2.2. Evolución de la población

2.3. Evolución de la actividad económica

2.4. Evolución de la infraestructura

2.5. Evolución de los servicios públicos

2.6. Evolución de la calidad de vida

2.7. Evolución de la sostenibilidad