



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

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
DE INGENIEROS DE OBRAS  
DE ARQUITECTURA

PROMOTOR:  
**BAHIA TULUS, S.L.**

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

**MARZO DE 2008**

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

**INDICE**

**MEMORIA**

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

**ORDENANZAS**

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

**NORMAS PARTICULARES**

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

**VISADO**

AYUDAS Y REGULACIONES

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELA**

**PLAN DE ETAPAS**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

2803630060507

**PLANOS DE INFORMACION**

**PLANOS DE ORDENACION**

arquitectosdecádiz

**ANEJOS**

## MEMORIA

### 1. ENCARGO Y OBJETO

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

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

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

"Artículo 14. Planes Especiales.

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

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

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

o cualquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

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

2803080060507

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

COLECCIÓN DE  
**arquitectos de cádiz**

arquitectos de cádiz

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

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

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

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

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

## 2. AMBITO Y CARACTERISTICAS

### 2.1 Delimitación y superficies

La delimitación del ámbito sujeto a Plan Especial, según el PGMO aprobado definitivamente, tiene una superficie total asignada de 75.142 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el topográfico levantado al efecto para este Plan Especial, sin variar la delimitación propuesta por el PGMO, se ha obtenido una superficie de 76.185 m<sup>2</sup>, sensiblemente superior a la que figura en el PGMO.

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

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

**VISADO**

ALDISEÑO DE VISADO

2803080060507

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz  
C/ ALFONSO X el Sabio, 14  
11001 CÁDIZ

## 2.2 Características físicas y ambientales

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

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

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

Este: Sistema general de espacios libres.

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

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

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

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

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

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

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

**VISADO**

ALCOPICTURAS IGUALDAD FIBROS

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

2803090060307

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ