

Estudio
de
Impacto
Ambiental

0. INTRODUCCIÓN.
1. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS.
 - 1.1. LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.
 - 1.2. LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD.
 - 1.3. LOS SISTEMAS GENERALES.
 - 1.4. LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y EL SUELO.
 - 1.5. INTERVENCIONES ESTRUCTURANTES.
2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR EL PLANEAMIENTO.
 - 2.1. LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO Y ANÁLISIS DE SU CAPACIDAD DE USO.
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL TERRITORIO.
 - 2.3. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN.
 - 2.4. INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.
3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.
 - 3.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES.
 - 3.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
4. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.
 - 4.1. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.
 - 4.2. MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.
5. DOCUMENTO SÍNTESIS.
 - 5.1. ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR EL PLANEAMIENTO.
 - 5.2. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO E INCIDENCIA AMBIENTAL DE SUS DETERMINACIONES.
 - 5.3. RESULTADOS DE LA VALORACIÓN.
 - 5.4. PRESCRIPCIONES DE CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

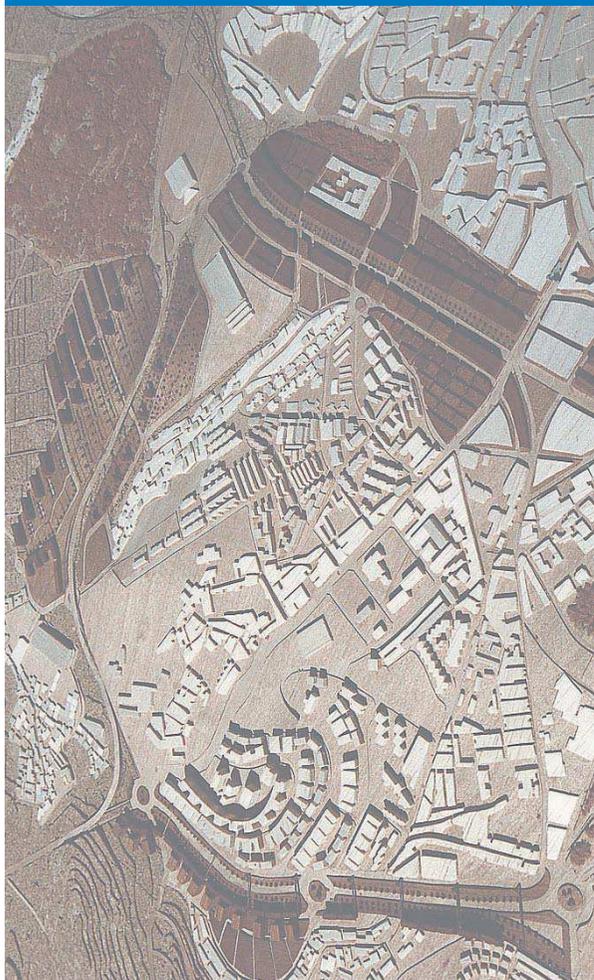
Estudio
de
Impacto
Ambiental

6. PLANOS

- EIA-01. ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
- EIA-02. USOS ACTUALES DEL SUELO.
- EIA-03. ÁREAS ESPECIALMENTE RELEVANTES.
- EIA-04. ÁREAS ESPECIALMENTE SENSIBLES.
- EIA-05. UNIDADES DE PAISAJE.
- EIA-06. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.
- EIA-07. CALIDAD AMBIENTAL.
- EIA-08. IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES.
- EIA-09. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.
- EIA-10. VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.
- EIA-11. VÍAS PECUARIAS. ESTADO ACTUAL. AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES.
- EIA-12. VÍAS PECUARIAS. AFECCIONES.
- EIA-13. VÍAS PECUARIAS. PROPUESTA DE MODIFICACIONES.

ETUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR



0. INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Impacto Ambiental es una pieza, sin duda esencial, del proceso de integración ambiental que comenzó con los primeros documentos de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Algeciras y que se continuará en la gestión y ejecución de dicho Plan. No es, por tanto, ni la primera valoración de las repercusiones ambientales que podrían tener las propuestas del Plan, puesto que la valoración "continua" de las mismas ha sido el enfoque empleado, ni la culminación del proceso de prevención de impactos, ya que se han diseñado mecanismos de control ambiental para la gestión del nuevo Plan.

Desde esos primeros documentos, la vertiente ambiental de la planificación se ha cuidado especialmente. Primero, propiciando un temprano reconocimiento de la realidad físico natural y territorial del municipio e integrando sus conclusiones en la toma de decisiones. Después, apurando las potencialidades que el EsIA posee como técnica de Ordenación del Territorio y analizando en qué medida las propuestas que se estaban barajando se ajustaban a la Capacidad de Acogida de las Unidades Ambientalmente Homogéneas que las soportaban y no implicaban un Modelo de Ordenación Territorial insostenible.

El mecanismo de ajuste ha hecho que determinadas propuestas se reformulen, o incluso se abandonen, y ha jugado un importante papel en la confección definitiva de los contenidos del Plan. Como las propuestas descartadas no se han plasmado en el nuevo Plan, no se ha considerado oportuno analizarlas como alternativas, ya que dicho análisis poco podría añadir al beneficio ambiental que en sí mismo constituye su descarte.

Por último, hay que hacer notar que el presente EsIA no deja de ser un ensayo, un intento más de hacer frente a ese complejo objeto que representa el análisis ambiental de la planificación urbanística. Como tal experimento incluye aspectos novedosos en su metodología, como es la incorporación del Macrocriterio "Adecuación Ambiental del Modelo Territorial" implícito en la actuación que, al menos eso piensa el equipo redactor, ha redundado en una mayor precisión en la valoración.

Dicho esto, se entiende que el objetivo prioritario del EsIA de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Algeciras es el de complementar dicho documento de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que prevea, potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales del mismo.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL PLAN Y LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS

La revisión del PGM de Algeciras es un proceso de planeamiento urbanístico general a llevar a cabo sobre la totalidad del municipio de Algeciras. Los límites espaciales en los que se circunscribe dicho planeamiento se corresponden con los del municipio de Algeciras que se extiende sobre una superficie de 81 Km², aproximadamente, en el Sur de la provincia de Cádiz. No obstante, como se dijo en el Avance, el ámbito de estudio lo ha constituido también el entorno comarcal del que participa el municipio, a los efectos de hacer coherentes las determinaciones del PGM con su contexto geográfico.

I.1 LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

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

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 marco de 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.

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 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.

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.

Un modelo para todo el territorio

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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I.2. LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD. CRITERIOS DE DISEÑO.

La ordenación, que se apoya en criterios funcionales y formales, se lleva a cabo 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.

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. Sobre la base de esta aproximación se concibe el sistema viario en una doble consideración: en su vertiente de sistema de comunicaciones, de sistema circulatorio, y 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.

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. 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 conformen el mencionado "anillo 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, aún cuando esto no quiere decir que se desconozcan las distintas políticas sectoriales, 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 demoninarlos así en relación al tamaño, concentración relativa, patrón de localización en la ciudad y niveles de equipamiento.

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.

CRITERIOS DE DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE ORDEN METROPOLITANO

El entendimiento de Algeciras como auténtico centro neurálgico del Campo de Gibraltar tienen, 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. El Proyecto de ciudad que el Plan pretende 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. 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 "puen-

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

te", 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.

2. En lo que respecta al ferrocarril en la Ciudad de Algeciras, mantiene el Plan, 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, 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 costo de su irrupción en el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable. La propuesta que se contiene en el Plan desarrolla estos criterios.
3. Se propone una nueva 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.
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.

1.3. LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales están configurados en el Plan 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 propuestas que realiza el Plan, señalamos los diferentes Sistemas Generales de la ciudad regulados por el 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.

1.3.1 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.

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.

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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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 elaborará un Plan Sectorial de Movilidad Urbana, que atenderá a las siguientes directrices generales:

1. 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.

2. Sistema integrado multimodal del área metropolitana.

La reestructuración del transporte urbano de Algeciras debe integrarse en su 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.

3. 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 caracterizados y facilitando el mantenimiento y desarrollo de la actividad productiva, comercial, y de servicios en el municipio. 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.

4. Ciclovías

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 ciclovías de características predominantemente recreativas como complemento a la accesibilidad de parques, márgenes fluviales y la costa.

4. 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:

- 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.

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.

RENFE es propietaria de unos terrenos de gran valor estratégico en pleno centro gravitatorio urbano, cuyo uso está 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 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.

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 realizan 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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 más 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.

1.3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes previstos por el Plan para 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. Se establecen los siguientes objetivos en relación al papel de los espacios verdes en el Plan :

- 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.

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 de espacios exteriores a la ciudad, con carácter de espacios abiertos naturales, donde la intención es más cautelara, 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 sensible incremento de la dotación de espacios libres en la ciudad a nivel del conjunto urbano, superando sobradamente el requisito legal fijado como mínimo en 5 m²/habitante.

El sistema de espacios libres y zonas verdes diseñado cumple 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 Parques Suburbanos.
3. Los Parques Urbanos.
4. Los jardines, las plazas y la trama verde superficial.

1. 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. 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 estructurar el territorio, y que van configurando de manera básica y de manera esencial la ordenación del territorio. Está compuesto por las siguiente UAH:

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.

2. Los Parques Suburbanos

Se corresponden con los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población. Cuentan con una superficie de suelo de 800 Has. configurando un anillo verde en torno a la Ciudad..

3. Los Parques Urbanos

Que se corresponden con las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Suponen una extensión superficial de 170 Has., sin incluirse las que provengan de las unidades de ejecución y la de los Sistemas Locales del SUP

4. 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Por todo ello, el Plan considera necesario dotar a la ciudad en su conjunto de una estructura local de espacio públicos y jardines que sean capaz de articular la actividad urbana en una escala más doméstica.

1.3.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

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.

Equipamiento educativo

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.

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.

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.

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

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 pregnante 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I.3.4. 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 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, y que el Plan pormenoriza adecuadamente.

Saneamiento y depuración de aguas residuales

En la actualidad, se está desarrollando el Plan Director 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 este avance.

No tanto como sistema espacial, pero sí como sistema integrado de abastecimiento-saneamiento-depuración, se ha de considerar la eventual utilidad 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.

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, y para ello se propone la realización de un Plan Especial de Conflictos Urbanos Elécticos, con objeto de obtener un programa de renovación, subterranización 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.

I.4. LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y EL SUELO

Los criterios generales, que se incluyen en el 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.

I.4.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan establece dos 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

EL SUELO URBANO

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.

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: 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 las ciudades, y trasladarla al contenido propositivo del Plan.

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano en el presente Plan se expresan:

- a) La delimitación de los perímetros que lo conforman.
- b) 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.
- c) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- g) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- h) 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.
- i) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- j) 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.
- k) 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:

- a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b) 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.
- 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 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.
- d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.
- e) 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.
- f) 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 AISLADA.
- Zona de Ordenanza 3. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA O COMPACTA.
- 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.

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,

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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, que asume el riesgo de su error o corrección y en las que en todo caso habrá de centrarse el debate del Avance.

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.

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 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO

Para la delimitación del Suelo Urbanizable EL Plan General atiende a un conjunto articulado de criterios y propuestas, tales como:

- 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:

- 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: 526.651 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 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.

Teniendo en cuenta estas consideraciones previas, la propuesta de 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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.
- e) 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.

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:

- 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 pormenorizados 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.

Delimitación de Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

El Plan establece en el suelo urbanizable programado dos Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debe aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión. El Aprovechamiento Tipo para cada Área de Reparto de los suelos programados es:

- Primer Cuatrienio: 0,2252 UA/M2, siendo su uso característico el RESIDENCIAL.
- Segundo Cuatrienio: 0,2700 UA/M2, siendo su uso característico el RESIDENCIAL

Los sectores del suelo urbanizable programado son:

A) Primer Cuatrienio:

Sector 2. Pajarete.
Sector 4. Alamillos Oeste.
Sector 6. Moncayo.
Sector 11. El Algarrobo.

B) Segundo Cuatrienio:

Sector 5. Los Tomates.
Sector 7. El Cobre
Sector 8. Los Pastores
Sector 9. Cortijo Real.
Sector 10. Las Herrizas.

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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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..

Crterios generales de intervencin

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y en base a los objetivos prefijados se proponen en el Plan los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado.

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 m² de terrenos, en una situación ideal para garantizar la continuidad de un eje de espacios libres que se extienda 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 manifiesta debilidad estructural y en la aparición de graves problemas funcionales: dotaciones insuficientes, difícil accesibilidad, nula integración urbana.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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 cantera existente, 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.

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 muy 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 Alcornocales", 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 estarán implantados de la manera siguiente:

- 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 Alcornocales, 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 a 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 imprevisibles 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 premisas 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 Heliporto 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 Menacha 2 y Las Pilas. Se prevé en su ámbito una importante dotación del sistema general de espacios libres.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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 6367'2 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 canalizadas y compatibilizadas 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 de 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.

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.

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 especi-

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

fica 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.

Objetivo: 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 Rinconillo y, lógicamente, como ejemplo máximo de degradación, los que se encuentran costriñidos 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.

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 Rinconillo (UAH 5), y las Dunas de Getares (UAH 6)

Objetivo: 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 tamos 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 d El Rinconillo 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.

3. Marismas del Palmones.

Objetivo: 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.

Integran esta Unidad de Paisaje las zonas marismeras del término distinguiéndose el ENP, Paraje Natural A Marismas del Palmones (UAH 7) y las Marismas No Protegidas del Palmones (UAH 8).

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Con una superficie aproximada de 100 Has esta unidad abarca las zonas inundables, por el reflujó de las mareas, de la margen derecha del río Palmones y se asienta sobre sedimentos fluvio-mareales 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 marismeo esta expuesto al avance de la edificación ilegal que ya alcanza de hecho al extremo sur del cordón dunar.

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.

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.

6. Cerros del Estrecho.

Entre el cauce 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 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 riesgos de erosión aconsejan mantener, cuando no potenciar, los usos actuales. De hecho recientemente se ha aprobado un Decreto por parte de la Junta de Andalucía para la formulación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente del Estrecho entre Tarifa y Algeciras.

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 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 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 estío, por regla general.

1.4.2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación del suelo y de la edificación que se plantea el Plan General de Algeciras 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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:

CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
Cuadro 2

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, ganadería, Forestal, hidráulico, Minero.	No edificable (espacios protegidos) o edificación aislada y dispersa	Público (libre o restringido) o privado
	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 Promoción privada	Unifamiliar, colectiva, aislada, Parcela en línea y bloques manzana cerrada o abierta; con o sin espacio libres; etc.	Privado
	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.	Público o privado
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.	Público
	Infraestructuras urbanas básicas.	Ciclo del agua, energía, telefonía.		

I.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.

El máximo exponente de protección se articula entorno al Catálogo que se desarrolla en los siguientes apartados:

- 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 Consolidación.

- 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.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Paisaje Urbano.

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 Rinconillo/Embarcadero
Sector Carretera Vieja a Los Barrios y otros miradores
Sectores occidentales de la localidad
Sectores Alamillos/Cortijo Real
Sectores Getares/San García

Del análisis efectuado 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 (Zonas propuestas como suelo urbanizable o susceptible de ser urbanizada), 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 la Revisión del PGOU establece en torno a la población podría ser una magnífica estrategia para reforzar la importancia y la funcionalidad tanto de las vistas como de los citados espacios verdes.

Las propuestas del Plan para la mejora de las condiciones paisajísticas de la localidad de Algeciras y la revalorización de sus recursos paisajísticos, son:

- Programa para el establecimiento de una red de miradores urbanos. Que tiene como objetivo 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.
- Programa para el establecimiento de itinerarios paisajísticos. Que tiene como objetivo consolidar el funcionamiento de la red de miradores como un sistema interrelacionado por medio de una serie de itinerarios señalizados.
- Programa para la mejora formal de las entradas a la localidad.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I.5. INTERVENCIONES ESTRUCTURANTES

Otro componente importante de la concepción del Plan lo constituyen las que hemos dado en llamar intervenciones estructurantes. 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.

I.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.

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.

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. 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.
- 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.

- 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 avance del 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.

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.

I.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.

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

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

espacios públicos que faciliten la creación de las zonas de relaciones y el establecimiento de nuevas actividades.

I.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.

Se prevé una cabecera dotacional en el entorno de la estación de ferrocarril con la incorporación de un intercambiador, ferroviario, marítimo, autoviario 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.

Así mismo, 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 el soterramiento 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 asegure financieramente la operación.