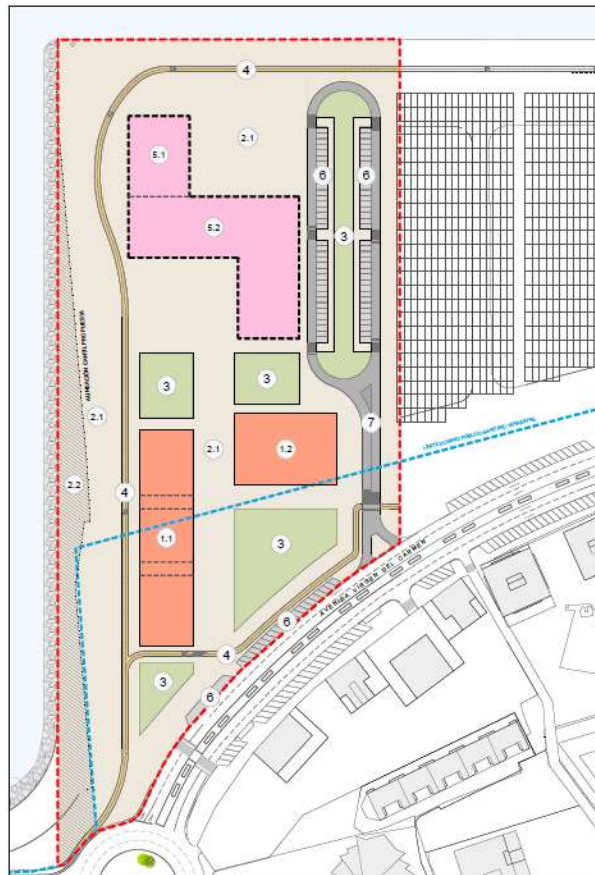


**ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.**



OCTUBRE 2020

## **MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN.
  - 1.1. ANTECEDENTES.
  - 1.2. OBJETO.
  - 1.3. ENTIDAD PROMOTORA.
  - 1.4. EQUIPO REDACTOR.
  
2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
  
3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
  - 4.1. DETERMINACIONES RELATIVAS AL SISTEMA GENERAL PORTUARIO DE LA APBA.
  - 4.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALGECIRAS.
  
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
  - 5.1. TOPOGRAFÍA.
  - 5.2. INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES Y PORTUARIAS.
  
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.
  - 6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.
  - 6.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.
    - 6.2.1. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.
    - 6.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES.
    - 6.2.3. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN.
    - 6.2.4. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO. PLAN DE MOVILIDAD MUNICIPAL.
  
7. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  
8. PROCEDIMIENTO.
  
9. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO 1: ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

## **PLANOS**

### **1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

02-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

03-ÁREAS DE NORMATIVA DEFINIDAS POR EL PUEP Y POR EL PGOU.

04-TOPOGRÁFICO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

05-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

06-ELEMENTOS EXISTENTES.

### **2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

07-ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA.

08-ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS.

09-ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

## **MEMORIA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

#### **1.1. ANTECEDENTES**

Los terrenos denominados Llano Amarillo, situados en el ámbito de la zona de servicio portuaria, han sido desde su configuración un espacio estratégico, tanto para la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras (APBA) como para el Ayuntamiento de Algeciras.

Para la APBA, fundamentalmente para acoger las necesidades requeridas tradicionalmente por la Operación Paso del Estrecho, con una alta demanda estacional de suelo.

Para el Ayuntamiento de Algeciras por tratarse de un amplio espacio vacante situado en el frente litoral, susceptible de albergar dotaciones para la ciudad y con la posibilidad de recuperar parte del borde marítimo.

Con el fin de aunar todas las necesidades, en julio de 2004 se suscribe Protocolo de Intenciones entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, la Autoridad Portuaria de Bahía de Algeciras y el Ayuntamiento de Algeciras para el desarrollo de una actuación integral sobre diversas zonas de la ciudad, que mediante su transformación permitieran convertir el Llano Amarillo en una zona de esparcimiento y servicios para el uso y disfrute del ciudadano, trasladando la zona de espera de la OPE a terrenos de La Menacha.

Posteriormente se constata la falta de capacidad de los terrenos de La Menacha para acoger la OPE. Mediante un Convenio Marco de Colaboración, en el año 2009 se dejan sin efecto los acuerdos anteriores. No obstante, dado el tiempo transcurrido y la no adaptación del Convenio a la Ley 40/2015, provocan que el Convenio Marco se encuentre extinguido.

A pesar de ello, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Algeciras y la Autoridad Portuaria de Bahía de Algeciras son conscientes de la necesidad de establecer nuevas líneas de actuación con el objeto de continuar con la transformación de parte del borde litoral y del borde del puerto con la ciudad, que comprende la zona desde el puente del Acceso Norte hasta la zona sur del Llano Amarillo, para lo cual proyectan llevar a cabo la actuación integral denominada Lago Marítimo.

Con esta finalidad se ha suscrito con fecha 14 de febrero de 2020 un Protocolo de Intenciones para el desarrollo de dicha actuación integral entre la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Algeciras y la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras.

Dentro de la misma se ha definido la denominada zona B, como un área de centralidad dotacional situada en la zona norte del Llano Amarillo, conformada por un conjunto

edificatorio, a través del que se implementan usos públicos multifuncionales, complementados por espacios de estacionamiento y de esparcimiento ciudadano que resuelven la transición entre el ámbito portuario y la ciudad, al tiempo que permiten la concurrencia en él de diversas actividades deportivas, lúdicas, etc.

Esta actuación se complementa para su ordenación conjunta con la del suelo municipal situado entre el borde de la avenida Virgen del Carmen, el límite norte del Llano Amarillo y la delimitación de la zona de servicio.

El contenido de la actuación junto con las determinaciones del planeamiento vigente, Plan de Utilización de los Espacios Portuarios en el caso de la zona de servicio de la APBA y Plan General de Ordenación Urbanística en el caso del Ayuntamiento de Algeciras, requiere establecer unas determinaciones urbanísticas que amparen la ordenación conjunta, todo ello dentro de los límites definidos en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## **1.2. OBJETO.**

Es objeto del presente Estudio de Detalle completar las determinaciones del planeamiento vigente en los terrenos situados al norte del denominado Llano Amarillo, en concreto:

- Establecer la ordenación de volúmenes y el trazado del viario secundario, en desarrollo de los objetivos definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística y el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.
- Fijar las alineaciones y rasantes del viario rodado y peatonal definido en la ordenación.
- Localizar el suelo dotacional público de acuerdo con las previsiones de dichos instrumentos de planeamiento.

## **1.3. ENTIDAD PROMOTORA.**

El estudio de detalle se promueve por las dos administraciones titulares de los terrenos susceptibles de ordenación:

Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras.  
Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

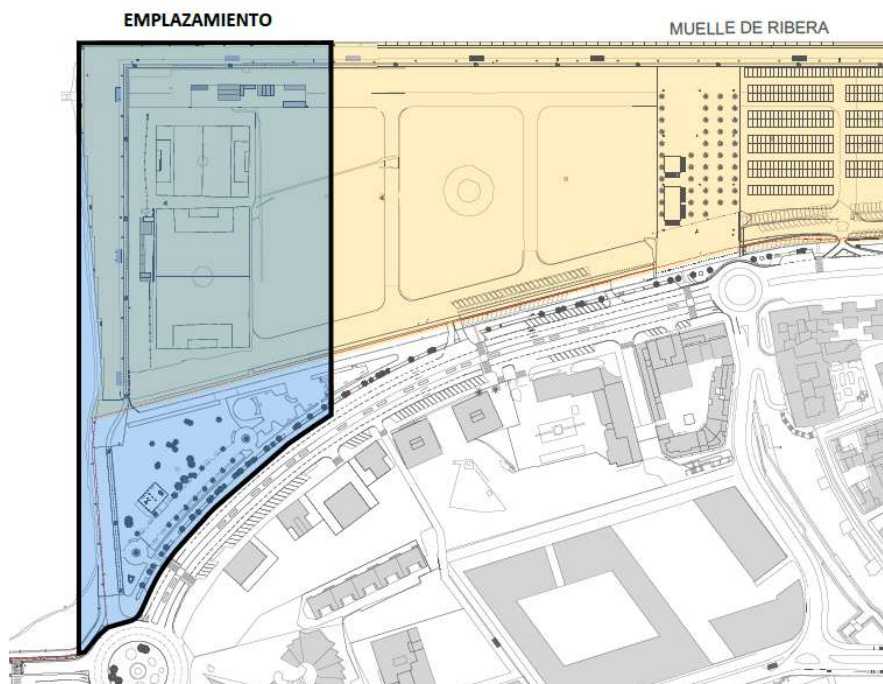
#### 1.4. EQUIPO REDACTOR.

En la redacción del presente documento han participado:

- Por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras:
  - D. Juan Antonio Patrón Sandoval. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
  - D. Manuel Matoses Rebollo. Arquitecto.
  - D. José Ramón Rodríguez Álvarez. Arquitecto.
- Por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras:
  - D. Pedro Lechuga García. Arquitecto.
  - D. Enrique Guerrero Ruiz. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

#### 2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Los terrenos a ordenar mediante el presente Estudio de Detalle se encuentran situados al norte del espacio portuario denominado “Llano Amarillo, e incluyen también los terrenos urbanos situados entre este y la avenida Virgen del Carmen. Por lo tanto se unen terrenos situados en la zona de servicio de la APBA y terrenos municipales ajenos al sistema general portuario. En ambos casos se trata de suelo de titularidad pública.



### **Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle. Cuestiones generales.**

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento que complementa las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, por lo que suele estar referido a una unidad de ejecución previamente delimitada en dicho planeamiento. No obstante, la legislación urbanística no exige que tengan un ámbito espacial previamente definido en el planeamiento, sino que basta que afecten a suelos ya ordenados pormenorizadamente.

En consecuencia no hay prohibición legal para que se pueda tramitar un Estudio de Detalle para dos áreas de actuación asistemática.

Este es el caso en que nos encontramos; por una parte suelos de titularidad municipal, clasificados como urbano consolidado para los que el PGOU ha establecido la ordenación detallada; por otro, terrenos incluidos en la zona de servicio portuaria ordenados mediante el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUPEP).

El conjunto formado por ambos terrenos es el que se ordena, con los objetivos descritos en el apartado 6.1 y las limitaciones expresadas en el apartado 3.

### **Innecesariedad de la delimitación en unidad de ejecución.**

Si los terrenos tuviesen la clasificación de suelo urbanizable o urbano no consolidado sería preciso delimitar previa o simultáneamente la correspondiente unidad de ejecución, necesaria para garantizar el proceso de transformación urbanística. Para ello habría que seguir el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

*“Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia”.*

Sin embargo la clasificación como suelo urbano consolidado y el hecho de que la intervención no se encuentre en alguno de los casos descritos en el artículo 45.2.B) de la LOUA (por ejemplo que pudiera existir un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, que requiera el incremento de dotaciones, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10%) posibilita la formulación del Estudio de Detalle sin la necesidad de delimitar previamente una unidad de ejecución, ya que el suelo urbano consolidado se ejecuta a través de actuaciones asistemáticas, no integradas en dichas unidades de ejecución.

Esta innecesariedad se corrobora además por no precisarse de reparto equitativo de cargas y beneficios, propio de las actuaciones sistemáticas.

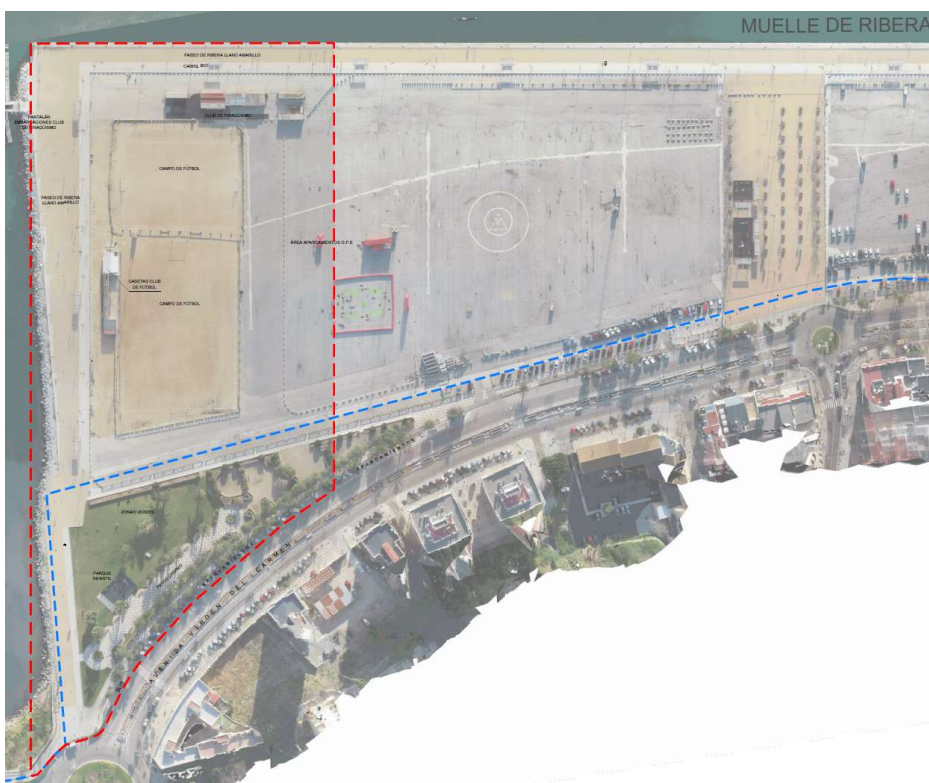
### Delimitación del ámbito.

De las necesidades planteadas por la Autoridad Portuaria y Ayuntamiento para implantar una dotación de carácter ciudadano en el Llano Amarillo, compatible con la Operación Paso del Estrecho, y de los estudios previos de ordenación realizados por las partes, se ha optado por implantar en la zona norte de dicho espacio, que incluye también espacios libres del Ayuntamiento, un conjunto dotacional constituido por una edificación para usos de administración portuaria, educativo y cultural, espacios libres públicos y una red de itinerarios peatonales.

Aunque este conjunto es funcionalmente autosuficiente es susceptible, y deseable, de integrarse en la ordenación del resto del Llano Amarillo una vez se resuelvan los condicionantes existentes en la actualidad.

El ámbito del Estudio de Detalle tiene la siguiente extensión superficial:

- Superficie procedente de la zona de servicio de la APBA: 32.452,82 m<sup>2</sup>
- Superficie procedente de terrenos municipales: 10.811,36 m<sup>2</sup>
- Superficie total del ámbito: 43.264,18 m<sup>2</sup>





### 3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía considera a los Estudios de Detalle como un plan de desarrollo, estableciéndose su contenido documental en el artículo 19, que es genérico para todos los instrumentos de planeamiento.

Sin embargo, los Estudios de Detalle tienen un papel muy limitado como instrumentos de ordenación, ya que carecen de carácter innovativo, configurándose en la LOUA como un instrumento de planeamiento subordinado, que no puede alterar la ordenación del Plan Superior y que cuenta con un contenido propio acotado a aspectos muy precisos. Estos no incluyen la ordenación pormenorizada.

Su alcance se limita a definir la disposición de los volúmenes edificatorios y el trazado de las calles locales secundarias o la localización del suelo dotacional público, todo ello en desarrollo de la ordenación definida en el Plan General y la planificación portuaria. Así mismo puede fijar, completar o adaptar las alineaciones y rasantes siguiendo las especificaciones de dichos instrumentos.

Teniendo en cuenta estos preceptos el presente estudio de detalle tiene el siguiente contenido documental:

- Memoria, que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo.
- Planos, que definen la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación.
- Resumen ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades del Estudio de Detalle y sus determinaciones.

Este contenido es suficiente para cumplir con el objeto establecido en el art. 15 de la LOUA, que se concreta en:

- Establecer la ordenación de volúmenes y el trazado local del viario interior.
- Fijar las alineaciones y rasantes de dicho viario, ya que no están establecidas ni en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios ni en el PGOU.

#### **4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

##### **4.1. DETERMINACIONES RELATIVAS AL SISTEMA GENERAL PORTUARIO DE LA APBA.**

El puerto Bahía de Algeciras cuenta con un Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUEP), correspondiente a los espacios portuarios dependientes de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras, cuya última modificación fue aprobada mediante la Orden FOM/428/2007, de 13 de febrero de 2007, publicada en el BOE nº 51, de 28 de febrero, por la que se modifica el PUEP de la APBA aprobado por Orden de 12 de febrero de 1998.

Al no ser el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios un documento propiamente urbanístico que resuelva el encuentro entre diferentes las áreas portuarias y las áreas urbanas y que regule detalladamente el desarrollo urbanístico de las diferentes áreas portuarias establecidas en el Plan de Utilización, se hace necesario contar con un instrumento urbanístico que, tomando como base la estructura funcional del puerto de Algeciras definida en dicho Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, la desarrolle mediante una ordenación pormenorizada, siendo esto misión del Plan Especial. En la actualidad el Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del Puerto Bahía de Algeciras en el término municipal de Algeciras se encuentra en periodo de tramitación y su trámite de evaluación ambiental ya cuenta con el preceptivo documento de alcance.

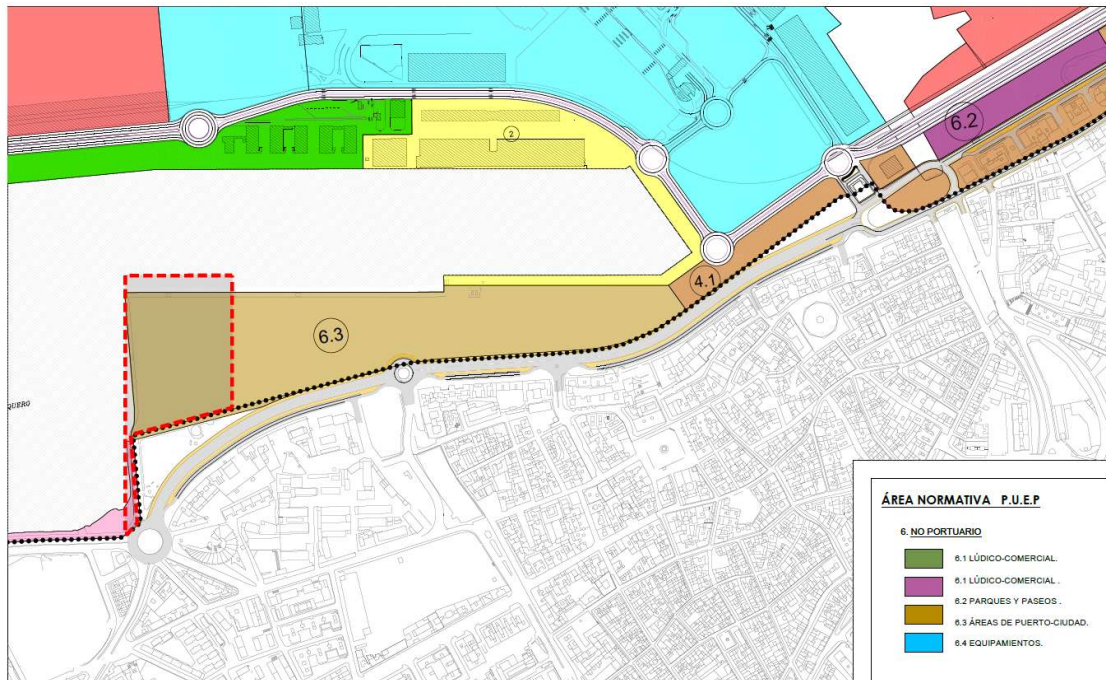
Es por ello que el único Documento de Planificación Portuaria aprobado es la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios. En ese Documento se incluye al ámbito portuario del Llano Amarillo con el uso Puerto Ciudad, no estableciendo, para esta zona, ninguna altura máxima para las edificaciones a disponer en dicha área.

En cuanto al Plan Especial de ordenación del puerto de Algeciras (PE) para la zona de servicio en el término municipal de Algeciras, redactado y formulado hace años por parte de la APBA, decir que quedó paralizado sin llegar a tramitarse, por lo que no está vigente. En la actualidad se está tramitando un nuevo documento del Plan Especial que acaba de concluir la primera fase de su tramitación ambiental estratégica y está pendiente de su formulación. El borrador de dicho PE no establece Normativa alguna. Es por ello, que cuando se establezca una fase posterior, habrá que tener en cuenta que los parámetros urbanísticos necesarios, sean concordantes con los requerimientos establecidos en el presente Estudio de Detalle.

En cuanto al planeamiento municipal actualmente vigente en el municipio de Algeciras es el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Algeciras (PGOU), aprobado definitivamente mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001 (BOJA nº 88 de 2 de agosto de 2001). El Documento de Cumplimiento de la Resolución se aprobó el 21 de diciembre de 2001 (BOJA nº 9 de 22 de enero de 2002).

Posteriormente y con la finalidad de disponer de un único Documento el Ayuntamiento aprobó un Texto Refundido.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.



#### 4.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE ALGECIRAS.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle tienen la Clasificación de Suelo Urbano, una parte se encuentra en suelo de dominio público portuario calificado como Sistema General Portuario y el resto en suelo municipal calificado como Espacio Libre Público.

Las determinaciones establecidas por el PGOU para ambos suelos son las siguientes:

- *Suelo pertenecientes al Sistema General Portuario*

En desarrollo de los criterios orientadores contenidos en el Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de la zona de servicio del Puerto, que tendrá la calificación de Sistema General Portuario. En ausencia del mismo las determinaciones de ordenación de los terrenos serán las contenidas en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.

Las condiciones de uso y criterios de ordenación que quedan supeditadas a la planificación portuaria son:

*“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.”*

No obstante, estas indicaciones están supeditadas al contenido del artículo 56 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que establece lo siguiente:

*“Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria.”*



1.2.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

- ==== RED FERROVIARIA
- ||||||| RED FERROVIARIA (SUBTERRÁNEA)
- PUERTO

- *Suelo pertenecientes al municipio en Suelo Urbano*

Calificado como Espacio Libre Público, Grupo I. Parque Urbano, las determinaciones del PGOU para este tipo de suelo son:

1. A los efectos de las Normas Urbanísticas se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorio al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Se divide en dos grupos detallados de actividad:

Grupo I. Parques. Se refiere a los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad, salubridad y cualificación ambiental de la ciudad; destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. Los Parques, a los efectos del presente Plan, y en función de su papel en relación con la estructura general y orgánica propuesta se dividen en dos categorías:

Parques Suburbanos; que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

Parques Urbanos; que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Grupo II. Jardines y zonas verdes. Comprende aquellos espacios libres, públicos o privados, ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Igualmente comprende a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Las Condiciones generales de cualquiera de los usos de espacios libres son:

En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 10% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Si se disponen áreas de aparcamientos en superficie, no podrán en ellas instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.

Determinados terrenos de titularidad privada y calificados como espacio libre por su situación marginal o grado de utilización condicionado al uso productivo y privativo del que dependen, podrán no ser cedidos al dominio público, cuando para la ejecución del Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista en el derecho privado o administrativo mediante convenio con el propietario y formalización escritural de una servidumbre de uso, continua, voluntaria, aparente, positiva e indivisible que, en todo caso, será declarada de utilidad pública en beneficio del municipio como comunidad. Si no se obtuviere convenio podrá imponerse la servidumbre mediante los requisitos que expresamente señala el Art. 211 TRLS.

Los espacios libres se diseñarán teniendo en cuenta el carácter del área en que se localizan, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial y teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Aquellos casos de zonas verdes que ocupan cordones laterales al viario, con fondo de escasa entidad, insuficientes para el uso y la actividad de las personas y sólo utilizables para la plantación, no tendrán consideración de espacios libres. Para su modificación no será de aplicación lo previsto en el artículo 129 del TRLS, y su forma definitiva dependerá del proyecto del viario de que se trate.

Los Parques Urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

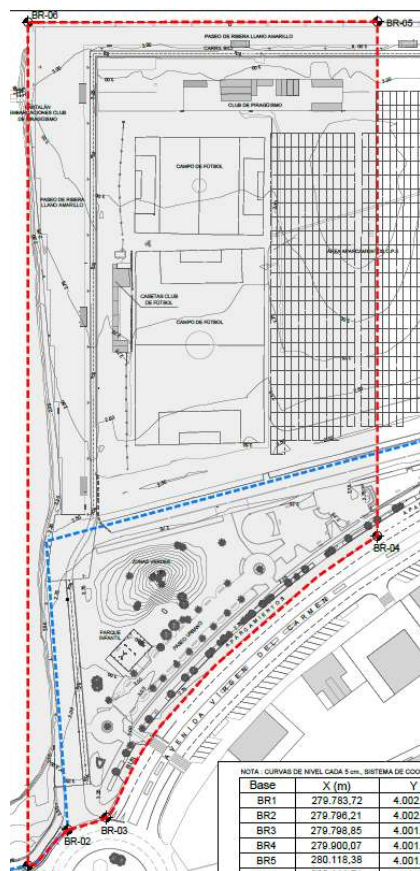
## 5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

### 5.1. TOPOGRAFÍA.

En cuanto a la hipsometría de los terrenos, las dos zonas que conforman el ámbito objeto de la actuación están claramente diferenciadas:

Los terrenos de la APBA, de topografía sensiblemente horizontal donde las pendientes son suaves y sin cambios bruscos, suficientes para el drenaje superficial de las aguas. En ellos se ubican un campo de fútbol acabado en tierra, estando en precario y sometido a las posibles necesidades derivadas de la OPE, cuya cota va desde la cota 3,25 a la 2,25 en su eje este-oeste, y una zona destinada a aparcamientos OPE, teniendo un punto alto en el centro de la manzana a cota aproximada de 3,50 y variando la misma de forma muy suave hasta la cota 2,25 en las inmediaciones de la Avda. Virgen del Carmen.

En los terrenos municipales se ubica el denominado “monte Kung- Fu”, con una elevación pronunciada de unos 3 metros de altura. El resto de superficie se compone de terrenos de pendientes muy suaves en torno a la cota 2,50.



## 5.2. INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES Y PORTUARIAS.

### a) Saneamiento:

El ámbito de actuación abarca una zona por la que discurren diversas redes de saneamiento algunas de ellas de significativa importancia, fundamentalmente aquellas situadas en terrenos municipales ya que se tratan de colectores a los que derivan las redes procedentes de grandes áreas poblacionales. Igualmente discurren dos impulsiones de saneamiento que provienen de la EBAR Los Pulpos y la EBAR situada en Calle Juan Pérez Arriete, discurrendo ambas en paralelo tanto por terrenos Municipales como Portuarios. Se describen a continuación todas las redes de saneamiento:

- Impulsiones de diámetros 600 y 500 mm de Fundición Dúctil que discurren por terrenos Municipales, cruzando en diagonal por el Espacio Libre hasta terrenos portuarios discurrendo por el vial paralelo a la Avda. Virgen del Carmen.
- Una red de pluviales  $\varnothing$  300 mm de HM y que discurre por la acera este de la Avda. Virgen del Carmen hasta un colector  $\varnothing$  800 mm, sito en las inmediaciones de la glorieta Ave María, que finalmente desagua en los Ladrillos.
- En la zona portuaria se ubican dos redes de pluviales ambas en sentido oeste-este y diámetros 400 y 500 mm, que acaban evacuando el agua en la dársena pesquera.
- Fuera del ámbito de actuación pero muy próximo a este se ubican tres redes; dos redes de pluviales y diámetro 300mm de HM, situadas a ambos márgenes de la mediana de la Avda. Virgen del Carmen, y que finalizan igualmente en el colector de  $\varnothing$  800 HM de la glorieta Ave María. La otra red se trata de una red unitaria compuesta por un ovoide de  $\varnothing$  800 mm que discurre por la mediana y que va hasta la EBAR sita en el Puente de la Conferencia.
- Por último fuera del ámbito, en la acera oeste de la Avda. Virgen del Carmen discurren tres redes, todas de diámetro 300 mm HM, de las cuales dos de ellas son de fecales y una de pluviales que acaba derivando en el colector  $\varnothing$  800 mm antes mencionado.

### b) Abastecimiento

Respecto al abastecimiento solo hay que indicar la existencia de una red de  $\varnothing$  400 de y otra de  $\varnothing$ 80 mm, ambas de fibrocemento, que discurren por la acera este de la Avda. Virgen del Carmen, dentro del ámbito de actuación, y en terrenos municipales. Fuera del ámbito, en la acera oeste de la Avenida, se encuentre otra red de abastecimiento de  $\varnothing$  110 mm PE.

En terrenos portuarios no se localiza ninguna red de abastecimiento.

### c) Electricidad

En lo referente a la electricidad hay que distinguir dos circuitos existentes en el ámbito:

- Dos canalizaciones en paralelo que van desde San Bernabé hasta la subestación de Isla Verde, constando de una línea de alta tensión y otra de media tensión. Dichas líneas discurren por terrenos municipales bordeando el Espacio Público para posteriormente



entrar en terrenos portuarios y continuar por el vial paralelo a la Avda. Virgen del Carmen.

- Otra canalización para líneas de baja tensión que bordean el Paseo de Ribera.

#### d) Alumbrado Público

Dentro de los terrenos portuarios el alumbrado público consta de dos circuitos; por un lado el circuito que alimenta a los puntos de luz que dan servicio al paseo de ribera y que recorren todo su trazado y otro circuito que recorre en sentido norte-sur que sirve para iluminar las manzanas destinadas a OPE y que está formado por torres de iluminación.

#### e) Fibra Óptica

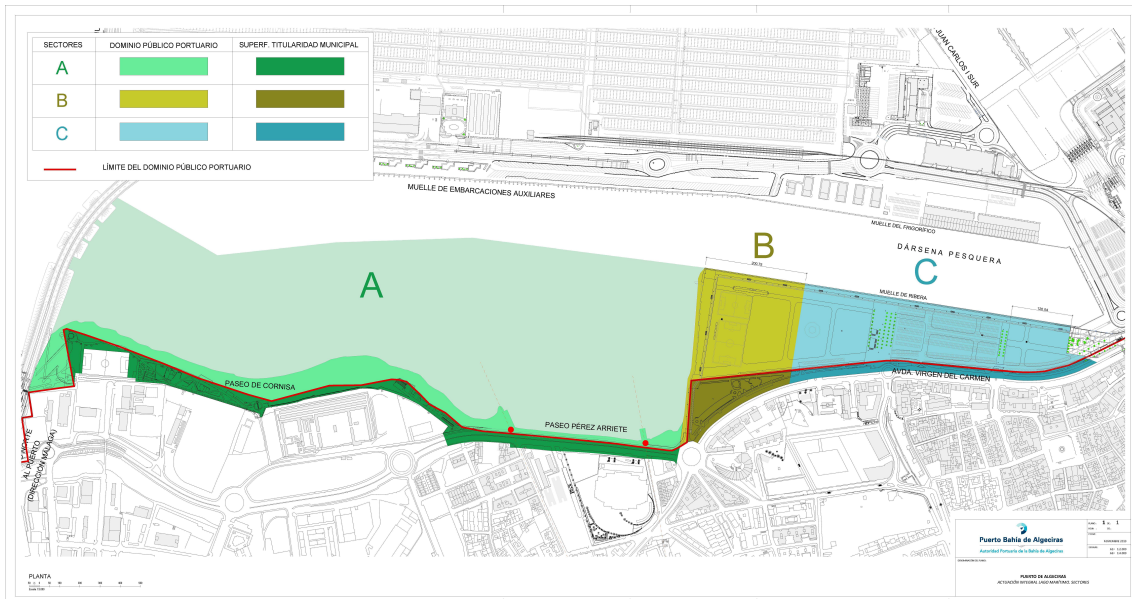
Existen dos circuitos de fibra óptica que recorren en paralelo la zona portuaria en sentido norte-sur y se unen en el vial norte del Paseo de Ribera recorriendo el mismo hasta la glorieta del Ave María en terrenos municipales.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

En el Protocolo de intenciones suscrito con fecha 14 de febrero de 2020 se ha plasmado la intención de las Administraciones competentes, Junta de Andalucía, Ayuntamiento de Algeciras y Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras, para regenerar y poner en valor un tramo importante del frente litoral mediante la actuación denominada Lago Marítimo.

En dicho Protocolo de intenciones se ha definido la denominada zona B, situada en el extremo norte del Llano Amarillo, como un área dotacional destinada a equipamiento portuario – universitario – ciudadano, instalaciones deportivas y espacios libres, siendo un ámbito que no tiene que ser coincidente con el establecido en el presente Estudio de Detalle donde no se incluyen dotaciones deportivas alguna a trasladar.

En el esquema de la ordenación integral del “Lago Marítimo”, esta zona tiene continuidad hacia el norte mediante la ampliación del paseo peatonal de la calle Perez Arriete y la regeneración del espacio ocupado por la antigua playa de Los Ladrillos. El resto de Llano Amarillo, hacia el sur, no se incluye en dicha actuación. No obstante, la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle es compatible con una futura puesta en valor de dicho espacio vacante conforme exista alternativa a los condicionantes actuales, derivados del uso como aparcamiento OPE, aunque sería deseable establecer a priori las bases generales de la ordenación global.



## 6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Los objetivos planteados para la ordenación del espacio son los siguientes:

- Poner en valor una zona importante del Llano Amarillo, no tanto por su extensión sino por su posición, al encontrarse en el extremo noroeste, en la confluencia de itinerarios peatonales e inicio del Paseo de Cornisa. Por último es el lugar que para una superficie determinada dispone de mayor frente litoral.
- Incorporar en la ordenación los terrenos municipales situados entre el límite de la zona de servicio de la APBA y la avenida Virgen del Carmen, lo que permite disponer de un frente urbano para las dotaciones y equipamientos resultantes.
- Implantar usos dotacionales que favorezcan la integración del suelo portuario con la ciudad, en desarrollo de las previsiones del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y como factor dinamizador y de atracción para el uso ciudadano del conjunto.
- Acotar la superficie imprescindible para desarrollar una ordenación funcionalmente autosuficiente, de forma que permita mantener la utilización del resto del Llano Amarillo como superficie apta para el aparcamiento de la Operación Paso del Estrecho.

Estos objetivos básicos se desarrollan conforme a los siguientes criterios:

- Agrupar los diferentes usos dotacionales en un único volumen edificatorio y situarlo lo más próximo a la esquina noreste, con la finalidad de ampliar las visuales desde el espacio libre hacia el entorno marítimo.
- Integrar la edificación en la trama urbana para potenciar su uso ciudadano, para lo que se establece un recorrido peatonal hasta el borde la avenida Virgen del Carmen, conectado con el resto de itinerarios peatonales para posibilitar la máxima accesibilidad.
- Vincular a la trama peatonal un sistema de espacios libres y de ocio en el que puedan desarrollarse diferentes actividades compatibles con su carácter.
- Completar la red de carril – bici existente en todo el perímetro de la actuación.

## 6.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

Para el diseño de la ordenación es una premisa básica partir de la unidad de los terrenos portuarios y municipales, tal como ha quedado justificado en el apartado correspondiente. Solamente desde la integración y ordenación conjunta es posible resolver con garantías un conjunto que responda a la demanda puerto – ciudad, además de cumplir con los objetivos establecidos por la planificación portuaria para el área nº 6, como es promover áreas de uso ciudadano.

Del proceso de concertación entre las Administraciones implicadas se ha determinado que el ámbito delimitado permite resolver adecuadamente las necesidades surgidas y plasmadas en el Protocolo de Intenciones, además de que se pueda seguir cumpliendo con la función portuaria de albergar el estacionamiento de vehículos en espera de embarque durante el periodo punta de la Operación Paso del Estrecho.

Teniendo en cuenta los condicionantes expuestos anteriormente y atendiendo a los objetivos y criterios de ordenación expresados, se ha dispuesto sobre el ámbito delimitado un conjunto dotacional formado por un único edificio con usos diversos, y un sistema de espacios libres situados entre el mismo, la avenida Virgen del Carmen y el paseo norte de ribera.

El suelo destinado a la edificación se formaliza con una pieza central rectangular a la que se adosan otras dos piezas cuadrangulares en los extremos. Esto permite mantener una cierta independencia de los diferentes usos a la vez que se relacionan a través de los espacios comunes que comparten en la pieza central.

Se dispone un acceso peatonal principal de 18 metros de sección transversal desde el paso de peatones de la avenida Virgen del Carmen hasta el núcleo central de la edificación, cuya traza es paralela al cantil rectificad y paseo de ribera norte. Por su dimensión, este vial peatonal es susceptible de albergar zonas de estancia, pérgolas y un necesario arbolado de alineación.

En ambos márgenes del vial se plantean espacios libres ajardinados que deben tener variedad de tratamientos, y otros espacios destinados a actividades complementarias compatibles con el carácter de espacio libre como auditorio, área de juego infantil, instalaciones deportivas descubiertas, etc.

Al sur de la edificación se ubica un aparcamiento descubierto que a su vez permite el acceso rodado. Se conecta con la avenida Virgen del Carmen mediante un vial con la menor ocupación posible y cuyo tratamiento deberá integrarse en la zona peatonal adyacente.

Así mismo resulta necesario avanzar en la ordenación global del Llano Amarillo, proponiendo diferentes fases en función de una paulatina autonomía respecto de la servidumbre causada por el estacionamiento OPE, con la finalidad de cumplir con los objetivos definidos para el Área Puerto – Ciudad.



LEYENDA	ÁREA	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
[Color: Orange]	1.1	ESPACIOS LIBRES Y ACTIVIDADES COMPATIBLES	2.207,58 m <sup>2</sup>
	1.2	ESPACIOS LIBRES	1.417,12 m <sup>2</sup>
[Color: Light Brown]	2.1	PEATONAL EXISTENTE	23.378,98 m <sup>2</sup>
[Color: Hatched]	2.2	PEATONAL NUEVA CREACIÓN	3.005,55 m <sup>2</sup>
[Color: Light Green]	3	ZONAS VERDES	4.583,60 m <sup>2</sup>
[Color: Yellow]	4	CARRIL BICI	1.583,60 m <sup>2</sup>
[Color: Pink]	5.1	ADMON. PORTUARIA EDUCATIVO Y CULTURAL	2.953,36 m <sup>2</sup>
	5.2	ADMON. PORTUARIA EDUCATIVO Y CULTURAL	948,72 m <sup>2</sup>
[Color: Grey]	6	APARCAMIENTOS	1.279,57 m <sup>2</sup>
[Color: Dark Grey]	7	VIAL RODADO	1.906,10 m <sup>2</sup>

### 6.2.1 PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.

De la ordenación propuesta resultan las siguientes magnitudes superficiales:

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M2)	%
ESPACIOS LIBRES Y ACTIVIDADES COMPATIBLES	2.207,58	5,10%
ESPACIOS LIBRES	1.417,12	3,28%
PEATONAL EXISTENTE	23.378,98	54,04%
PEATONAL NUEVA CREACIÓN	3.005,55	6,95%
ZONAS VERDES	4.583,60	10,59%
CARRIL-BICI	1.583,60	3,66%
ADMON. PORTUARIA, EDUCATIVO Y CULTURAL	3.902,08	9,02%
APARCAMIENTOS	1.279,57	2,96%
VIAL RODADO	1.906,10	4,41%
<b>TOTAL</b>	<b>43.264,18</b>	<b>100,00%</b>

Y agrupando dichos usos en función de su carácter resultan las siguientes magnitudes:

SUPERFICIES TOTALES	SUPERFICIE (M2)	%
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	34.592,83	79,96%
VIALES Y APARCAMIENTO	4.769,27	11,02%
EDIFICACIÓN	3.902,08	9,02%
<b>TOTAL</b>	<b>43.264,18</b>	<b>100,00%</b>

De las mismas se pueden extraer las siguientes conclusiones:

La ordenación responde en su concepción al concepto global de espacio libre, independientemente de que se considere la normativa del Plan General o la del Sistema General Portuario. El hecho de que un 70% de la superficie se destine estrictamente a espacios libres, que si se tienen en cuenta otros usos que responden al mismo concepto (carril bici, aparcamiento descubierto) supondrían más de un 90%, garantiza el cumplimiento de los objetivos propios de su carácter: esparcimiento, recreo y salubridad de la población y mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas.

Por otra parte la superficie ocupada por la edificación no supone ni un 10% de la totalidad del ámbito, por lo que cumple con su función complementaria y subordinada al espacio libre y a su vez dinamizadora del mismo.

### 6.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones establecidas se recogen en el plano nº 8 ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS.

Dichas alineaciones definen el área de movimiento de la edificación. Se definen las alineaciones de parcela o de área, que no son de alineación obligatoria para la edificación. Además se definen las rasantes del vial de acceso principal desde la Avda. Virgen del Carmen, como de los espacios, del carril bici así como de los espacios peatonales del ámbito del Estudio de Detalle.

### 6.2.3. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN.

En la ordenación se prevén dos parcelas edificables. Las parcelas 5.1 y 5.2, destinadas a equipamiento, en los usos de administración portuaria, educativo y cultural.

En la parcela 1.1, destinada a espacios libres, se admiten subordinados a su carácter pequeñas edificaciones compatibles, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General.

Dichas edificaciones tendrá las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 25%
- Superficie máxima edificable: 551,89 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 1 (PB).

Para las parcelas 5.1 y 5.2, los parámetros a tener en cuenta son los siguientes (\*):

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>PARCELA 5.1</b>	
USO GLOBAL: ADMON. PORTUARIA, EDUCATIVO Y CULTURAL	
SUPERFICIE DE SUELO	948,72 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
EDIFICABILIDAD	3,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	<b>3.035,90 m<sup>2</sup></b>
ALTURA MÁXIMA	4 (PB+III)
<b>PARCELA 5.2</b>	
USO GLOBAL: ADMON. PORTUARIA, EDUCATIVO Y CULTURAL	
SUPERFICIE DE SUELO	2.953,36 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
EDIFICABILIDAD	2,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	<b>7.088,06 m2</b>
ALTURA MÁXIMA	3 (PB+II)
<b>TOTAL SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	<b>10.123,96 m2</b>

(\*) Ver plano nº 09, de ordenación de volúmenes.

#### 6.2.4. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTOS. PLAN DE MOVILIDAD MUNICIPAL.

El PUEP no establece condiciones de acceso y aparcamiento para el área 6.3 Puerto-Ciudad en particular, por lo que en el presente Estudio de Detalle se establecen unas condiciones mínimas para el viario tanto el principal como el secundario a fin de garantizar un correcto trazado.

Se fija un ancho mínimo de carril de circulación de 4,00 metros, mientras que el carril de entrada y salida a los aparcamientos de superficie será de 8,00 metros.

Los anchos de acera correspondientes a los laterales longitudinales del área de aparcamiento de superficie serán de 3,60 metros y 8,56 metros. Estos anchos quedan reflejados en el plano nº 8: ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS.

El presente Estudio de Detalle plantea 72 plazas de aparcamiento en superficie, de los cuales deben destinarse un mínimo de 3 plazas a plazas para personas con movilidad reducida, es decir accesibles, correspondiente al parámetro de una plaza accesible por cada 33 plazas o fracción, tal y como se establece en el CTE-DB-SUA, y de conformidad con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo y el transporte en Andalucía, que establece una plaza accesible por cada 40 plazas o fracción.

El Ayuntamiento de Algeciras dispone de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible redactado en base a lo establecido en los artículos 99 al 101 de la Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible, así como al resto de legislación aplicable al respecto.

En este sentido la administración local de Algeciras se propone con la elaboración del presente Plan de Movilidad Urbana Sostenible conducir las pautas actuales de movilidad hacia escenarios de mayor sostenibilidad, buscando la máxima eficiencia económica, funcional, social y ambiental del sistema de transporte. Se entiende por Movilidad Urbana Sostenible “*un conjunto de actuaciones que tienen como objetivo la implantación de formas de desplazamiento más sostenibles (caminar, bicicleta y transporte público) dentro de una ciudad; es decir, de modos de transporte que hagan compatibles crecimiento económico, cohesión social y defensa del medio ambiente, garantizando, de esta forma, una mejor calidad de vida de sus ciudadanos*”.

Es por ello que, en los futuros proyectos parciales tanto de edificación como de ordenación de los espacios exteriores y viarios de acceso y comunicación, se deberán tener en cuenta los requerimientos y condicionantes establecidos en el mencionado Plan de Movilidad Municipal del Ayuntamiento de Algeciras.

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento que tiene como función complementar las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Además de estas determinaciones, en el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los Estudios de Detalle también pueden establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público (artículo 15.1a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

En el caso de la actuación sobre la zona norte del Llano Amarillo concurren determinadas circunstancias que obligan a adoptar este instrumento de planeamiento para abordar la ordenación:

- El conjunto formado por suelos con planeamiento urbanístico tan dispar como un sistema general portuario, sujeto a reglamentación propia, y suelo urbano ordenado por un Plan General de Ordenación Urbanística. Por lo tanto no se dispone de una delimitación previa ni de determinaciones únicas para su desarrollo.
- Es necesario armonizar las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística con la regulación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios mediante un instrumento único.
- La finalidad de la ordenación, que consiste en concretar la localización de un edificio dotacional, espacios libres y deportivos de uso y dominio público y los accesos al conjunto mediante una red de itinerarios peatonales y uno rodado.
- El Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, instrumento de planificación del Sistema General Portuario en ausencia del Plan Especial, no contiene una ordenación detallada de los terrenos incluidos en su ámbito. Tan solo una división en Áreas de Normativa y la adscripción de cada una a los usos previstos en la Ley de Puertos, que en el caso del Llano Amarillo son usos ciudadanos vinculados a la integración Puerto – Ciudad, pero que es preciso localizarlos detalladamente.

En cuanto al alcance del Estudio de Detalle, no puede crear o prever las dotaciones, ya que esta función corresponde al planeamiento jerárquicamente superior, Plan General en el caso de los terrenos municipales y Plan de Utilización de los Espacios Portuarios en el caso del Sistema General Portuario adscrito a la APBA.



Los límites de la localización de las dotaciones (espacios libres, equipamientos comunitarios, viales, etc.) están en la funcionalidad de dicho suelo dotacional público. Si con la localización o desplazamiento se perjudica la función para la que está prevista la dotación, el Estudio de Detalle incurre en infracción del Ordenamiento jurídico.

Por otra parte es necesario precisar la función del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento, ya que al tratarse de un plan urbanístico contiene normas de carácter reglamentario, siendo sus determinaciones vinculantes y de obligado cumplimiento a todos los efectos.

Carece de carácter innovativo, por lo que ni siquiera en el supuesto de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes conforme a las especificaciones del Plan pueden dejar de cumplirlo. Por ello incurre en ilegalidad si excediendo su finalidad subordinada y complementaria, intenta colmar un vacío de ordenación urbanística adoptando determinaciones propias de los Planes superiores.

Siendo necesario disponer de una ordenación y marco normativo de referencia para las diferentes actuaciones programadas en la zona norte del Llano Amarillo, más aún cuando no se van a desarrollar mediante un proyecto único sino en fases y etapas diferenciadas, el Estudio de Detalle es el único instrumento adecuado y con capacidad para dar respuesta adecuada a las necesidades planteadas. Además permite abordar cuestiones directamente relacionadas con el diseño constructivo de las edificaciones y su implantación en el terreno.

El presente Estudio de Detalle se ajusta al objeto establecido en el artículo 15.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que:

- Completa y adapta las determinaciones del PUEP y PGOU en un suelo urbano y parte del SG Portuario, en un ámbito reducido.
- Se establece la ordenación de volúmenes de las edificaciones previstas en la ordenación.
- Localiza el suelo dotacional público, conformado por las edificaciones destinadas a equipamiento universitario y portuario, espacios libres públicos e instalaciones deportivas.
- Se define el trazado del viario rodado secundario que posibilita el acceso a las edificaciones, así como la red de itinerarios peatonales, fijando las alineaciones y rasantes.

Así mismo se ajusta a las limitaciones establecidas en el artículo 15.2 de la LOUA ya que:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo, manteniéndose la calificación y usos establecidos en el PUEP y el espacio libre público del PGOU.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime suelo dotacional público, ni la localización del mismo afecta negativamente a su funcionalidad.

- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, ya que estas no existen y los terrenos adyacentes tienen el mismo uso y determinaciones que los incluidos en el presente instrumento.

## **8. PROCEDIMIENTO.**

La competencia para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento viene establecida en el artículo 31 de la LOUA. En el caso de los Estudios de Detalle corresponde a los municipios la formulación y la aprobación definitiva cuando sean de ámbito municipal.

En el artículo 32 se establece el procedimiento para la tramitación del Estudio de Detalle:

- Iniciación mediante presentación de solicitud al ayuntamiento junto con el Estudio de Detalle.
- Aprobación inicial.
- Información pública por plazo no inferior a 20 días. Solicitud de informes a las administraciones afectadas y notificación a los propietarios del ámbito a ordenar.
- Subsanaciones y modificaciones que procedan.
- El Ayuntamiento deberá resolver, a la vista de los trámites, sobre la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren.

El procedimiento para su tramitación se establece en los artículos 32 y 33 de la LOUA y en el artículo 140 del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

De acuerdo con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, el Estudio de Detalle deberá someterse a un periodo de exposición pública no inferior a veinte días tras la aprobación inicial.

En el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento dicho periodo se establece en un mes, por lo que este será el plazo a adoptar.

## 9. RESUMEN EJECUTIVO.

### 1. Objeto

Es objeto del presente Estudio de Detalle completar las determinaciones del planeamiento vigente en los terrenos situados al norte del denominado Llano Amarillo, en concreto:

- Establecer la ordenación de volúmenes y el trazado del viario secundario, en desarrollo de los objetivos definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística y el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.
- Fijar las alineaciones y rasantes del viario rodado y peatonal definido en la ordenación.
- Localizar el suelo dotacional público de acuerdo con las previsiones de dichos instrumentos de planeamiento.

### 2. Entidad promotora

El Estudio de Detalle se promueve por las dos administraciones titulares de los terrenos susceptibles de ordenación:

Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras.  
Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

### 3. Delimitación del ámbito

De las necesidades planteadas por la Autoridad Portuaria y Ayuntamiento para implantar una dotación de carácter ciudadano en el Llano Amarillo, compatible con la Operación Paso del Estrecho, y de los estudios previos de ordenación realizados por las partes, se ha optado por implantar en la zona norte de dicho espacio, que incluye también espacios libres del Ayuntamiento, un conjunto dotacional constituido por una edificación para usos de administración portuaria, educativo y cultural, espacios libres públicos y una red de itinerarios peatonales.

El ámbito del Estudio de Detalle tiene la siguiente extensión superficial:

- Superficie procedente de la zona de servicio de la APBA: 32.452,82 m<sup>2</sup>
- Superficie procedente de terrenos municipales: 10.811,36 m<sup>2</sup>
- Superficie total del ámbito: 43.264,18 m<sup>2</sup>

#### 4. Objetivos y criterios

Los objetivos planteados para la ordenación del espacio son los siguientes:

- Poner en valor una zona importante del Llano Amarillo, no tanto por su extensión sino por su posición, al encontrarse en el extremo noroeste, en la confluencia de itinerarios peatonales e inicio del Paseo de Cornisa. Así mismo es el emplazamiento de los únicos equipamientos existentes aunque con instalaciones precarias, club de piragüismo y campo de fútbol. Por último es el lugar que para una superficie determinada dispone de mayor frente litoral.
- Incorporar en la ordenación los terrenos municipales situados entre el límite de la zona de servicio de la APBA y la avenida Virgen del Carmen, lo que permite disponer de un frente urbano para las dotaciones y equipamientos resultantes.
- Implantar usos dotacionales que favorezcan la integración del suelo portuario con la ciudad, en desarrollo de las previsiones del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y como factor dinamizador y de atracción para el uso ciudadano del conjunto.
- Acotar la superficie imprescindible para desarrollar una ordenación funcionalmente autosuficiente, de forma que permita mantener la utilización del resto del Llano Amarillo como superficie apta para el aparcamiento de la Operación Paso del Estrecho.

Estos objetivos básicos se desarrollan conforme a los siguientes criterios:

- Agrupar los diferentes usos dotacionales en un único volumen edificatorio y situarlo lo más próximo a la esquina noreste, con la finalidad de ampliar las visuales desde el espacio libre hacia el entorno marítimo.
- Integrar la edificación en la trama urbana para potenciar su uso ciudadano, para lo que se establece un recorrido peatonal hasta el borde la avenida Virgen del Carmen, conectado con el resto de itinerarios peatonales para posibilitar la máxima accesibilidad.
- Vincular a la trama peatonal un sistema de espacios libres y de ocio en el que puedan desarrollarse diferentes actividades compatibles con su carácter.
- Completar la red de carril – bici existente en todo el perímetro de la actuación.

## 5. Parámetros de la ordenación

De la ordenación propuesta resultan las siguientes magnitudes superficiales:

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M2)	%
ESPACIOS LIBRES Y ACTIVIDADES COMPATIBLES	2.207,58	5,10%
ESPACIOS LIBRES	1.417,12	3,28%
PEATONAL EXISTENTE	23.378,98	54,04%
PEATONAL NUEVA CREACIÓN	3.005,55	6,95%
ZONAS VERDES	4.583,60	10,59%
CARRIL-BICI	1.583,60	3,66%
ADMON. PORTUARIA, EDUCATIVO Y CULTURAL	3.902,08	9,02%
APARCAMIENTOS	1.279,57	2,96%
VIAL RODADO	1.906,10	4,41%
<b>TOTAL</b>	<b>43.264,18</b>	<b>100,00%</b>

Y agrupando dichos usos en función de su carácter resultan las siguientes magnitudes:

SUPERFICIES TOTALES	SUPERFICIE (M2)	%
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	34.592,83	79,96%
VIALES Y APARCAMIENTO	4.769,27	11,02%
EDIFICACIÓN	3.902,08	9,02%
<b>TOTAL</b>	<b>43.264,18</b>	<b>100,00%</b>

De las mismas se pueden extraer las siguientes conclusiones:

La ordenación responde en su concepción al concepto global de espacio libre, independientemente de que se considere la normativa del Plan General o la del Sistema General Portuario. El hecho de que un 70% de la superficie se destine estrictamente a espacios libres, que si se tienen en cuenta otros usos que responden al mismo concepto (carril bici, aparcamiento descubierto) supondrían más de un 90%, garantiza el cumplimiento de los objetivos propios de su carácter: esparcimiento, recreo y salubridad de la población y mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas.

Por otra parte la superficie ocupada por la edificación no supone ni un 10% de la totalidad del ámbito, por lo que cumple con su función complementaria y subordinada al espacio libre y a su vez dinamizadora del mismo.

## 6. Ordenación de volúmenes

En la ordenación se prevén dos parcelas edificables. Las parcelas 5.1 y 5.2, destinadas a equipamiento, en los usos de administración portuaria, educativo y cultural.

En la parcela 1.1, destinada a espacios libres, se admiten subordinados a su carácter pequeñas edificaciones compatibles, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General.

Dichas edificaciones tendrá las siguientes limitaciones:

Ocupación máxima: 25%

Superficie máxima edificable: 551,89 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 1 (PB).

Para las parcelas 5.1 y 5.2, los parámetros a tener en cuenta son los siguientes (\*):

<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>PARCELA 5.1</b>	
USO GLOBAL: ADMON. PORTUARIA, EDUCATIVO Y CULTURAL	
SUPERFICIE DE SUELO	948,72 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
EDIFICABILIDAD	3,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	<b>3.035,90 m<sup>2</sup></b>
ALTURA MÁXIMA	4 (PB+III)
<b>PARCELA 5.2</b>	
USO GLOBAL: ADMON. PORTUARIA, EDUCATIVO Y CULTURAL	
SUPERFICIE DE SUELO	2.953,36 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
EDIFICABILIDAD	2,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	<b>7.088,06 m<sup>2</sup></b>
ALTURA MÁXIMA	3 (PB+II)
<b>TOTAL SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	<b>10.123,96 m<sup>2</sup></b>

(\*) Ver plano nº 09, de ordenación de volúmenes.

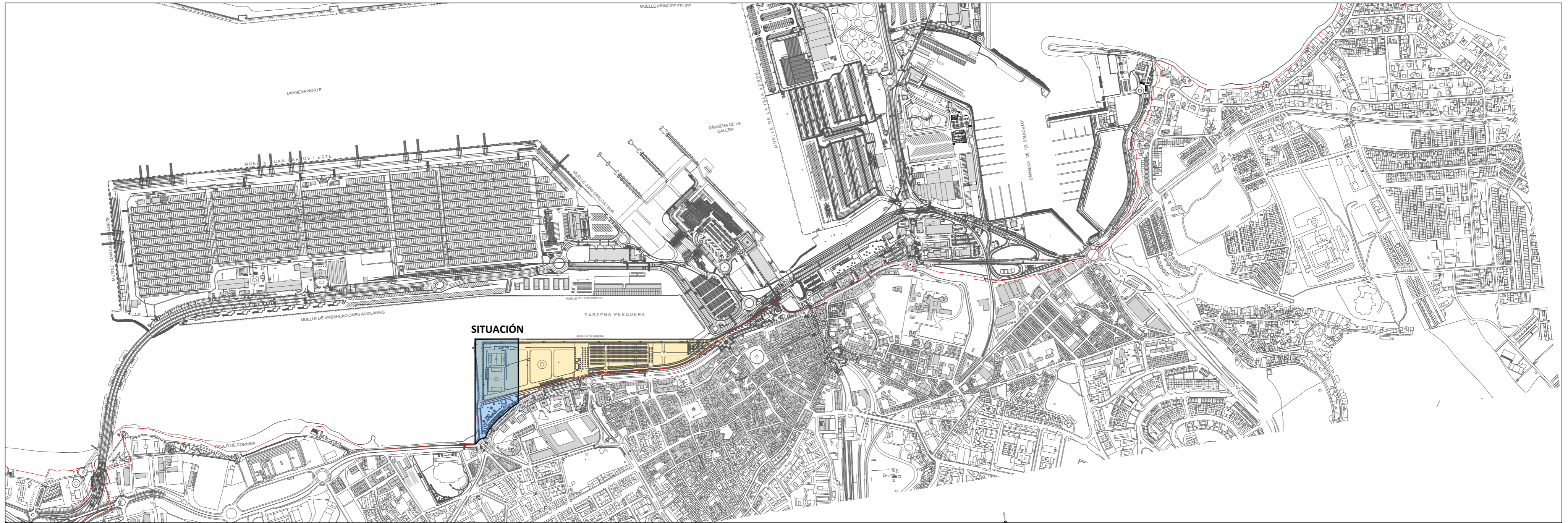
## **7. Suspensión de licencias**

El art. 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía expresa lo siguiente:

*“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en la áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.*

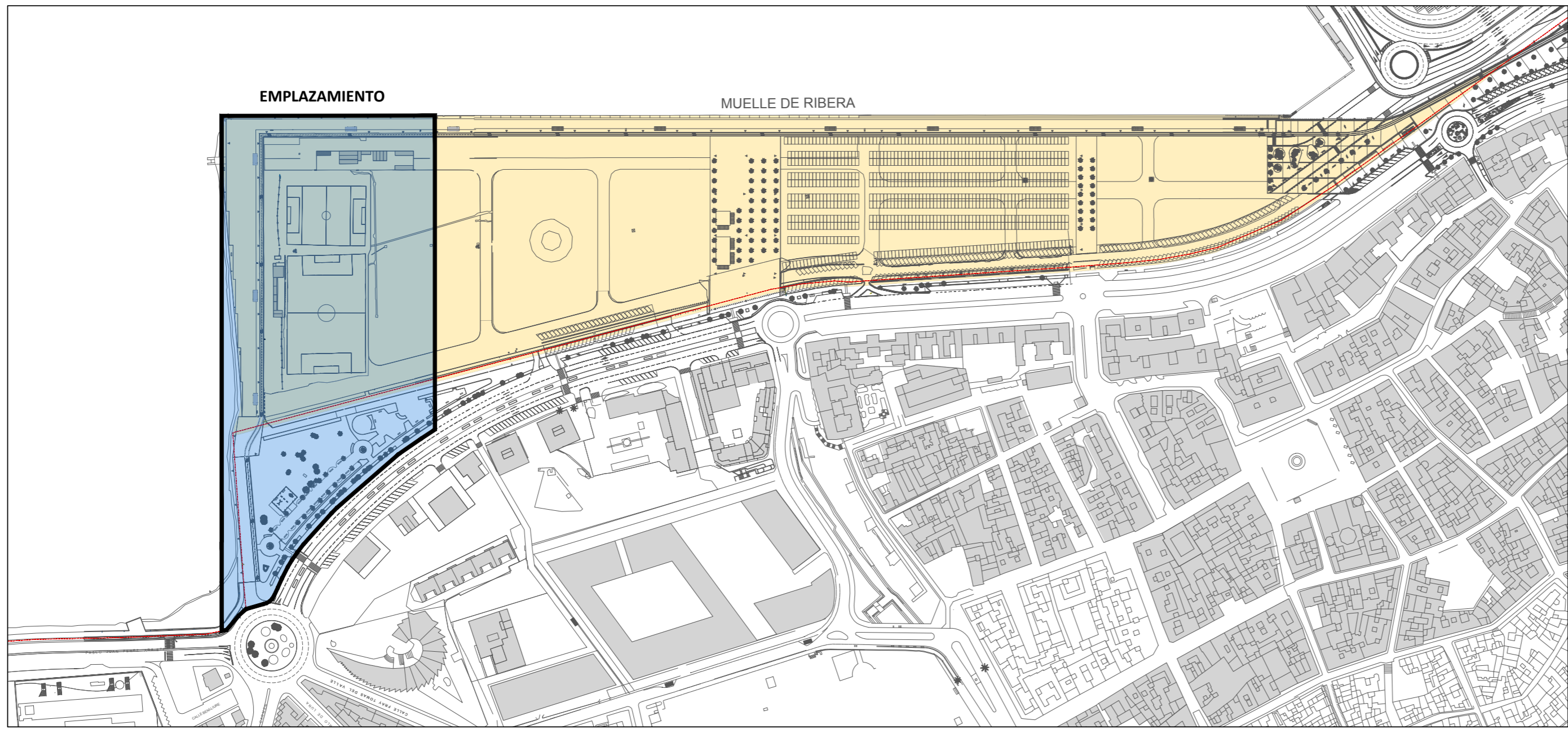
En consecuencia con los objetivos y determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle, la suspensión de licencias afecta a la totalidad del ámbito objeto de la ordenación.

Algeciras, octubre de 2020



**SITUACIÓN**


**SITUACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE.**  
 50 25 0 50 100 200 300 400 500  
 Escala 1:5.000



**EMPLAZAMIENTO**

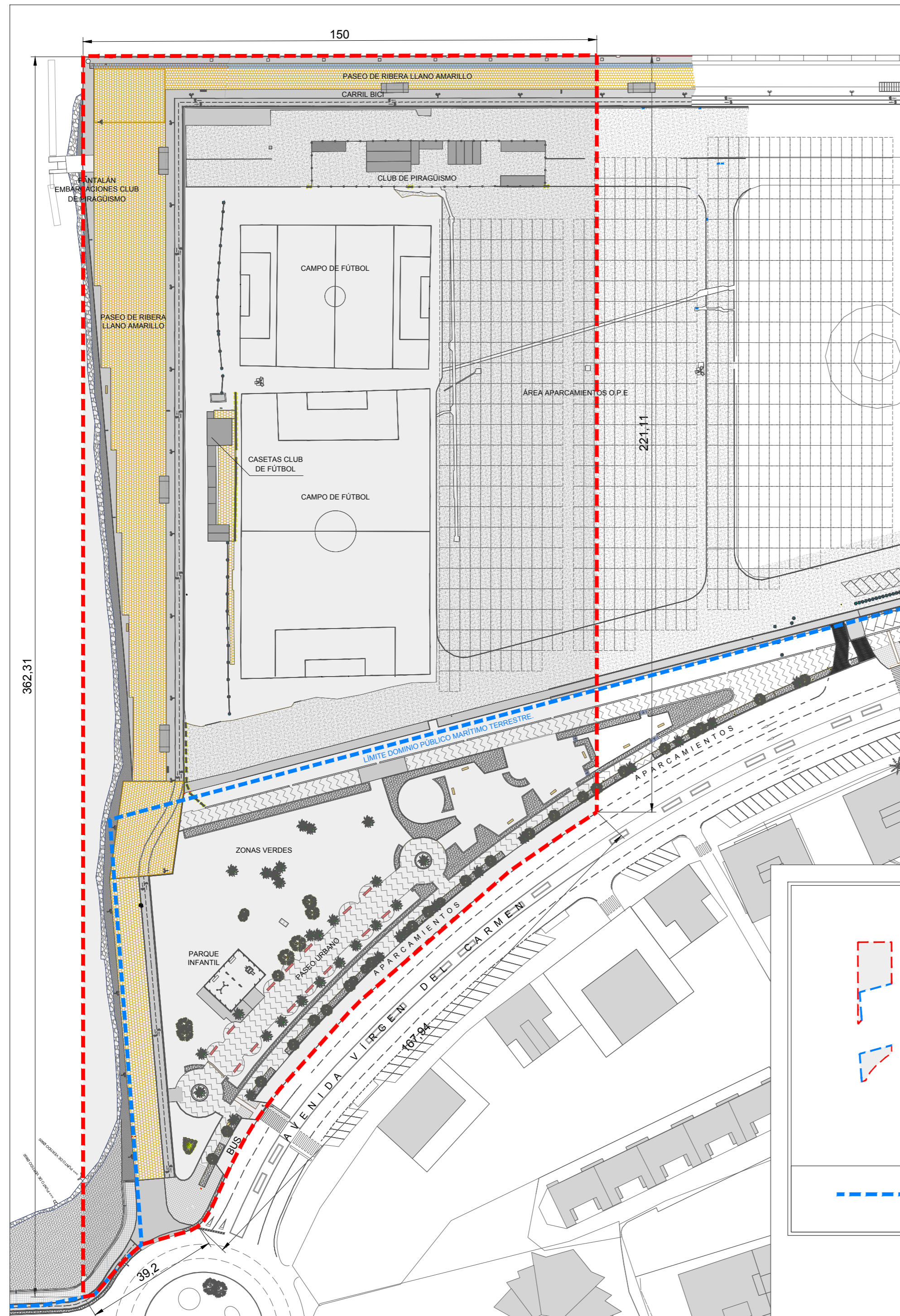
**MUELLE DE RIBERA**

**EMPLAZAMIENTO ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE.**  
 50 25 0 50 100 200  
 Escala 1:3.000

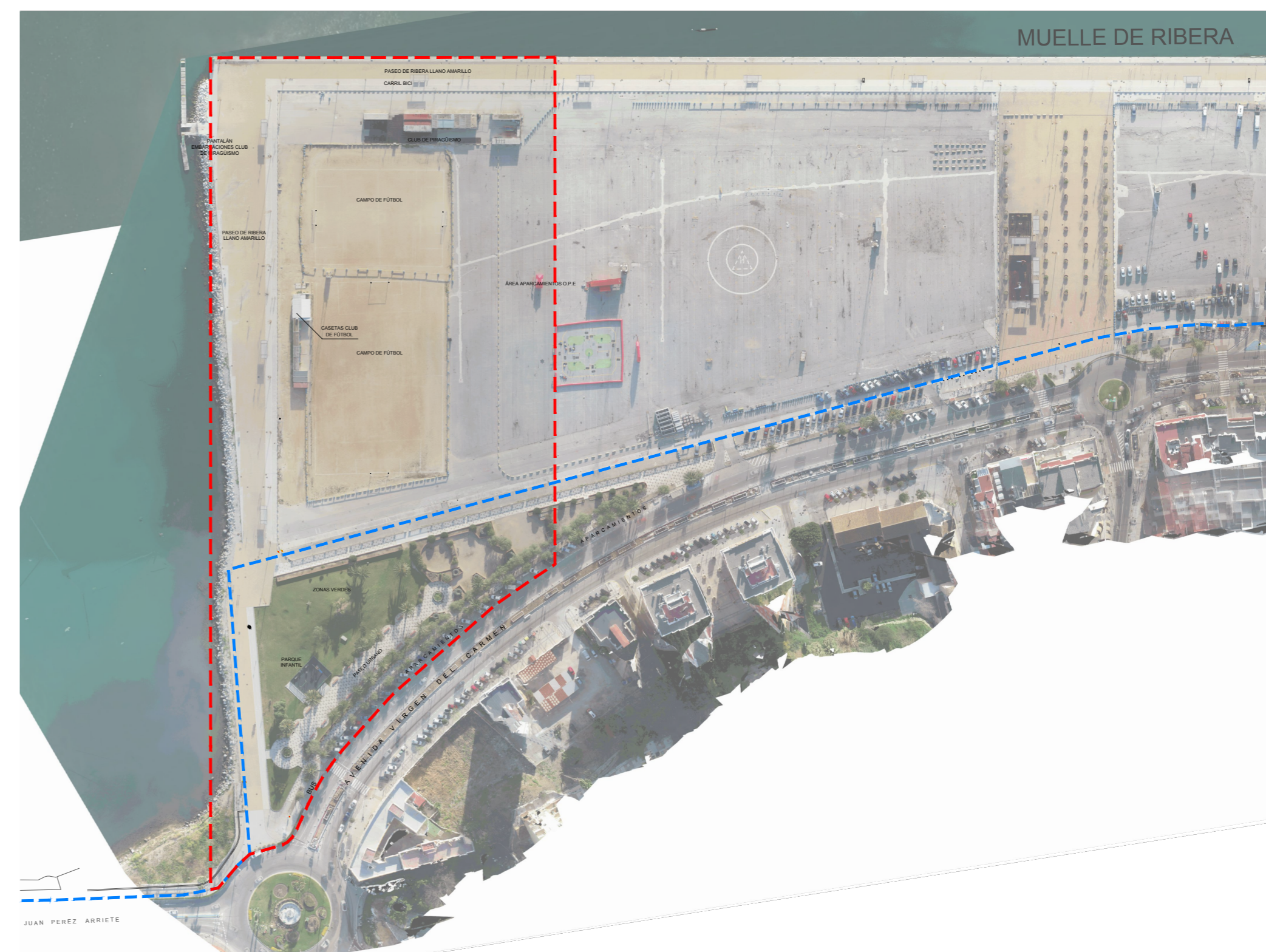
 <b>Puerto Bahía de Algieras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algieras		PROYECTO NUM.:	06/20-DS
		PLANO : 01 DE : 09	HOJA : 01 DE : 06
TÍTULO DEL PROYECTO:		REVISIÓN:	
<b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGERIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		FECHA:	SEPTIEMBRE de 2020
DENOMINACIÓN DEL PLANO:		FECHA IMPRESIÓN:	
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN:</b> <b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.</b>		ESCALAS:	A2= 1:5.000 / 1:3.000
		DIBUJADO:	J. FRANCO
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGERIRAS.		POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGERIRAS.	
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGERIRAS:	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGERIRAS:	EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:
ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	PEDRO LECHUGA GARCÍA.	JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	MANUEL MATOSÉS REBOLLO.
		EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE:	
		JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL.	

K:\\_URBANISMO\1 - TRABAJOS VARIOS\ALGERIRAS\LLANO AMARILLO\Nuevo urb Llano Amarillo\01 Estudio de Detalle\01\_EDN\_2\urbs\Emplaza.dwg 13/10/2020 15:02:08, 11





PLANTA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO.



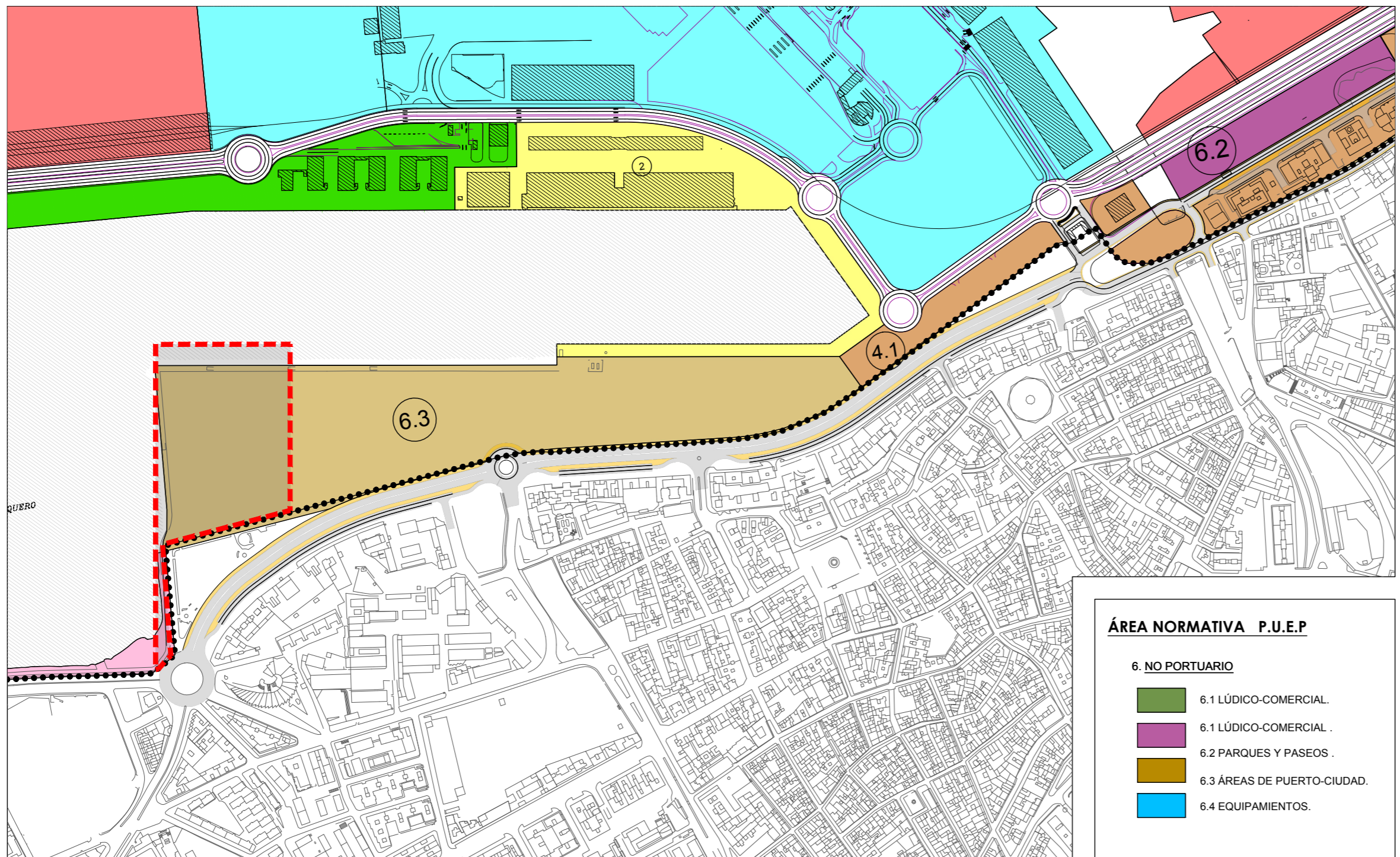
PLANTA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

10 0 10 20 30 40 50  
Escala 1:2000

	ÁMBITO DENTRO DE LA ZONA DE SERVICIO A.P.B.A (SISTEMA GENERAL PORTUARIO). SUPERFICIE: 32.452,82 m <sup>2</sup>
	ÁMBITO MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS. SUPERFICIE : 10.811,36 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL SUPERFICIE . 43.264,18 m<sup>2</sup></b>
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

 <b>Puerto Bahía de Algeciras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras		PROYECTO NUM.: 06/20-DS
		PLANO : 02 DE : 09 HOJA : 02 DE : 06
TÍTULO DEL PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		REVISIÓN:
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE INFORMACIÓN; ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.</b>		FECHA: SEPTIEMBRE de 2020
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		FECHA IMPRESIÓN:
POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		ESCALAS: A2= 1:1.000 / 1:2.000
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS: ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS: PEDRO LECHUGA GARCÍA.	EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO: JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ
		EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO: MANUEL MATOSOS REBOLLO.
		EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE: JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL.

K:\URBANISMO\1-TRABAJOS VARIOS\ALGECIRAS\LLANO AMARILLO\Nuevo urb Llano Amarillo\05 Estudio de Detalle\02 EDN\_Ambito (Fig. 13/10/2020 14:57:52).11

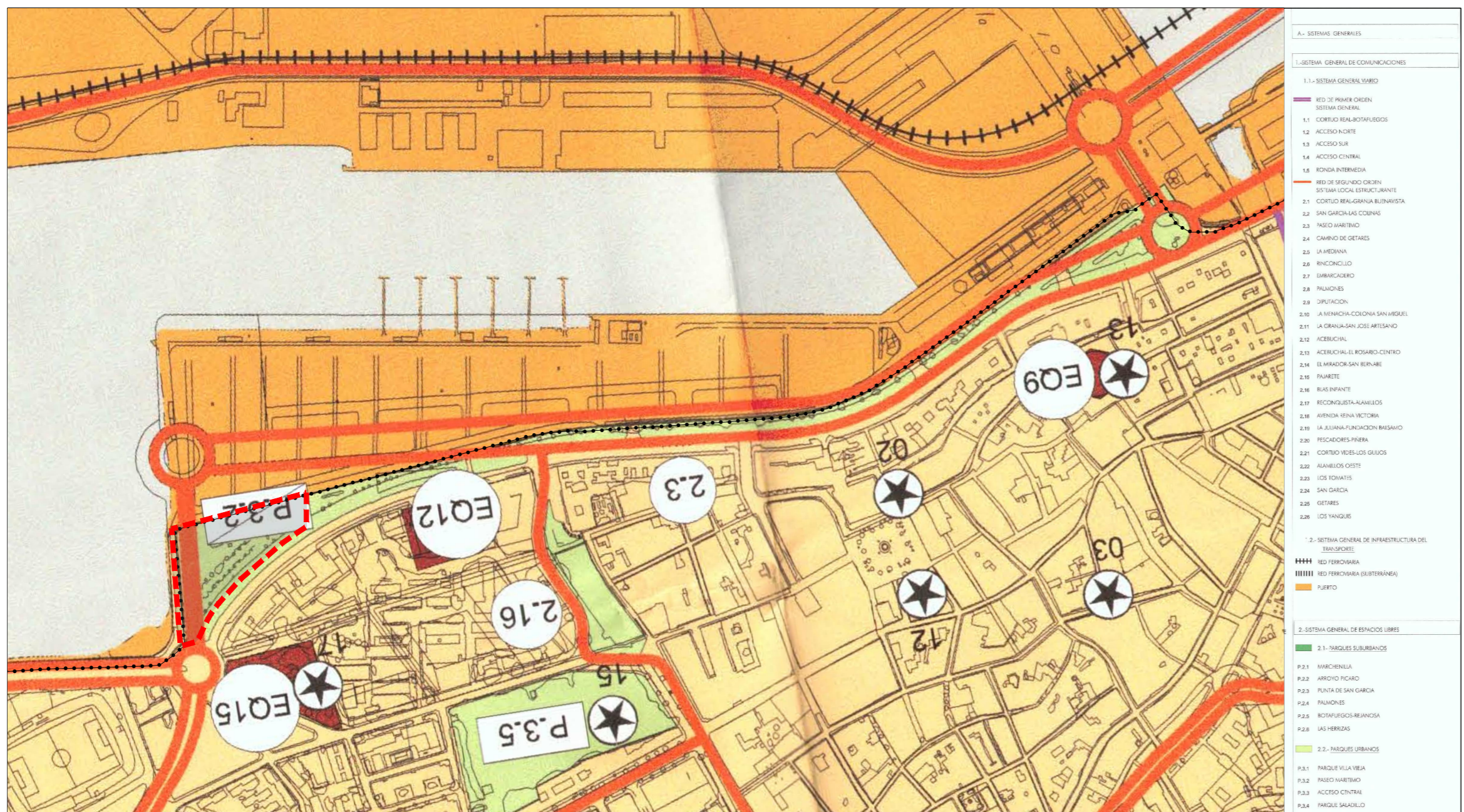


**ÁREA NORMATIVA P.U.E.P**

**6. NO PORTUARIO**

- 6.1 LÚDICO-COMERCIAL.
- 6.1 LÚDICO-COMERCIAL .
- 6.2 PARQUES Y PASEOS .
- 6.3 ÁREAS DE PUERTO-CIUDAD.
- 6.4 EQUIPAMIENTOS.

PLANTA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL PLAN DE UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS ( P.U.E.P). ↻



**A. SISTEMAS GENERALES**

**1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

- 1.1- SISTEMA GENERAL SARIO
- 1.2- RED DE PASEOS ORDEN
- 1.3- SISTEMA GENERAL
- 1.4- RED DE PASEOS ORDEN
- 1.5- ACCESOS NOROCCIDENTALES
- 1.6- ACCESOS SUR
- 1.7- ACCESO CENTRAL
- 1.8- RONDA INTERMEDIA
- 1.9- RED DE SERVIDIO ORDEN
- 1.10- SISTEMA GENERAL ESTACIONAMIENTO
- 2.1- CORTILLO MALIBARRIA BUNAVISTA
- 2.2- SAN GARCIA SAG COPIAS
- 2.3- NUDO INTERMEDIO
- 2.4- CAMBIO DE DIRECCION
- 2.5- LA MEDIANA
- 2.6- RINCÓN CILINDRO
- 2.7- SERRANILLO
- 2.8- FRONTERAS
- 2.9- JERONIMO
- 2.10- AVENIDA COLOMBA SAN VICENTE
- 2.11- LA CRANCA SAN JOSE ARTESANO
- 2.12- JERONIMO
- 2.13- ACERBUCA EL ROSARIO CENTRO
- 2.14- EL MARCO SAN BENITO
- 2.15- PALMETS
- 2.16- BALANINETS
- 2.17- ESCUADRA ALFAREROS
- 2.18- AGENDA VICTORIA
- 2.19- LA ALJUBA-FUNDAION MARIANO
- 2.20- PESCADORES PIENA
- 2.21- CORTILLO VESPA-LOS OLIVOS
- 2.22- ANILLOS ORDEN
- 2.23- LOS ESCALTES
- 2.24- SAN GARCIA
- 2.25- ESTREDO
- 2.26- LOS YANQUES

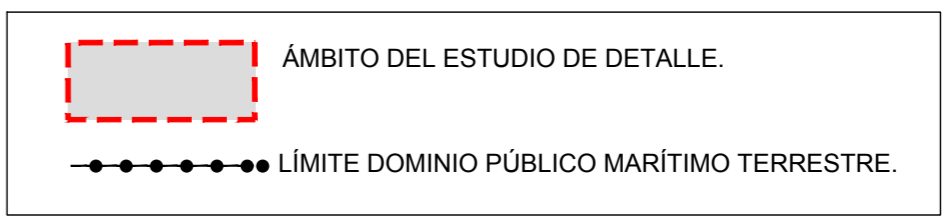
**2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DEL SARIO**


- 2.1- RED FERROVIARIA
- 2.2- RED FERROVIARIA SUBTERRANEA
- 2.3- PUERTO

**2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

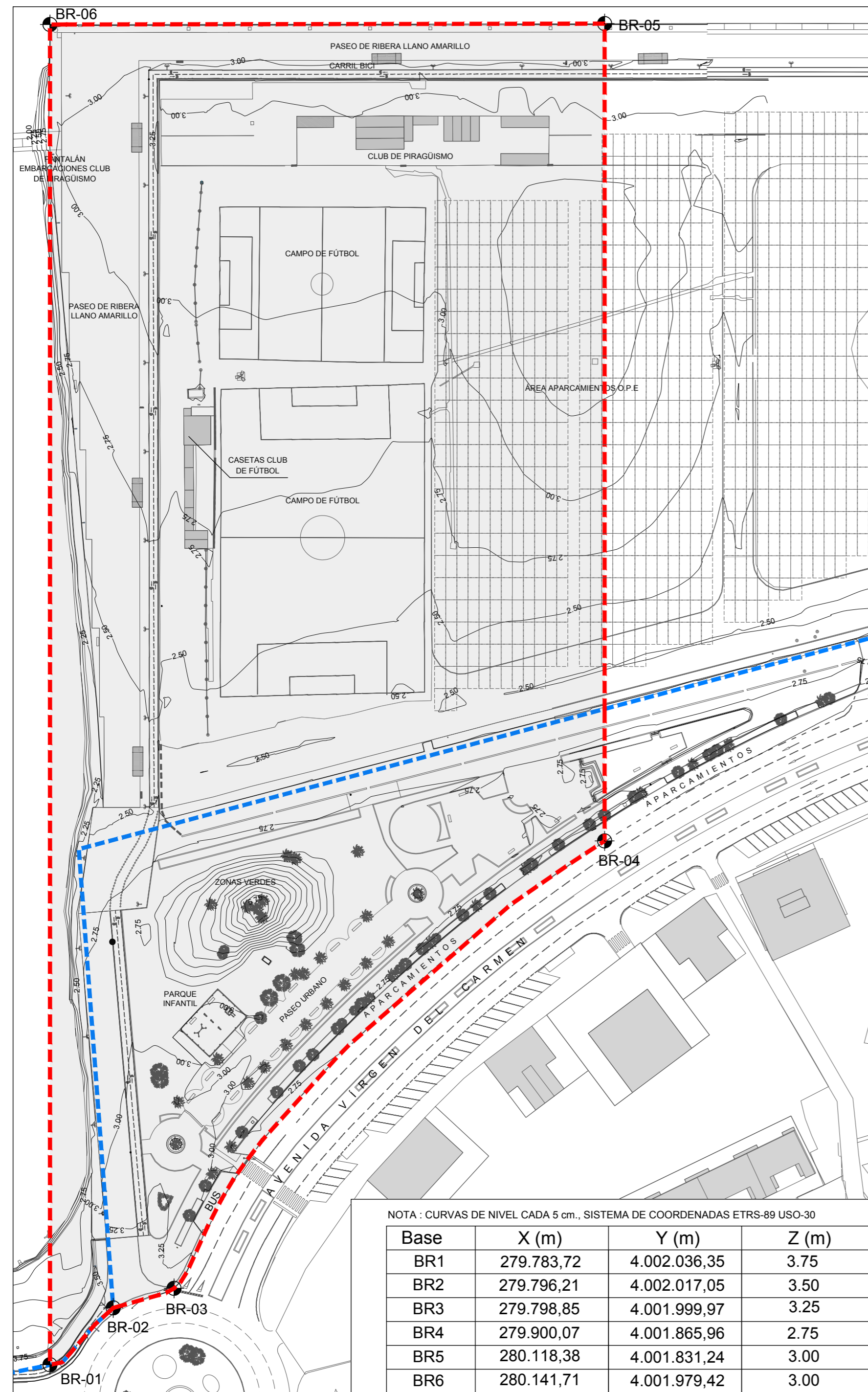
- 2.1- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.2- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.3- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.4- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.5- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.6- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.7- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.8- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.9- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.10- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.11- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.12- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.13- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.14- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.15- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.16- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.17- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.18- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.19- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.20- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.21- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.22- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.23- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.24- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.25- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.26- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.27- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.28- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.29- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.30- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.31- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.32- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.33- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.34- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.35- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.36- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.37- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.38- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.39- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.40- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.41- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.42- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.43- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.44- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.45- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.46- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.47- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.48- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.49- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.50- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.51- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.52- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.53- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.54- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.55- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.56- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.57- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.58- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.59- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.60- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.61- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.62- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.63- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.64- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.65- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.66- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.67- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.68- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.69- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.70- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.71- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.72- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.73- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.74- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.75- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.76- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.77- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.78- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.79- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.80- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.81- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.82- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.83- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.84- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.85- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.86- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.87- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.88- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.89- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.90- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.91- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.92- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.93- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.94- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.95- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.96- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.97- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.98- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.99- PARQUES SUBTERRANEO
- 2.100- PARQUES SUBTERRANEO

PLANTA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.). ↻

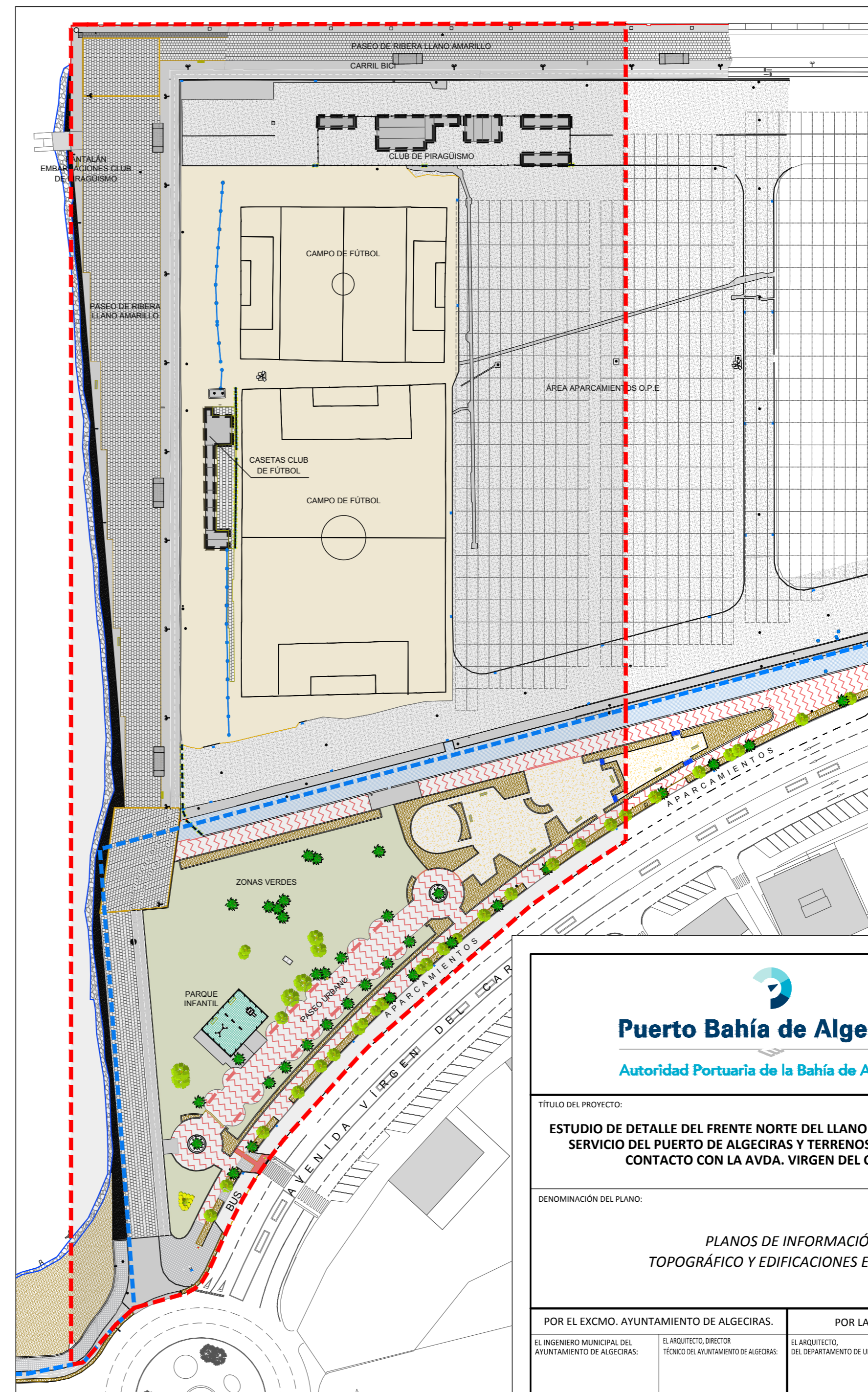


 <b>Puerto Bahía de Algeciras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras		PROYECTO NUM.: 06/20-DS
		PLANO: 03 DE: 09 HOJA: 03 DE: 06
TÍTULO DEL PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		REVISIÓN:
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE INFORMACIÓN: ÁREA NORMATIVA DEFINIDA POR EL P.U.E.P Y POR EL P.G.O.U.</b>		FECHA: SEPTIEMBRE de 2020
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		FECHA IMPRESIÓN:
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	ESCALAS: A2= 1:5.000
ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	PEDRO LECHUGA GARCÍA.	DIBUJADO: J. FRANCO
POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE:
EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL
JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	MANUEL MATOSES REBOLLO.	

K:\URBANISMO\1-TRABAJOS VARIOS\ALGECIRAS\LLANO AMARILLO\01 Estudio de Detalle\03\_EDN\_Microplano\03 Edn\_Microplano.dwg, 14/07/2020 9:52:18, 1:1



TOPOGRAFÍA ESTADO ACTUAL.



EDIFICACIONES EXISTENTES, ESTADO ACTUAL.

### LEYENDA

- SOLERÍA TIPO 1
- SOLERÍA TIPO 2 (ROJA DE BOTONES)
- SOLERÍA TIPO 3
- SOLERÍA TIPO 4 (PASEO)
- SOLERÍA TIPO 5 (CAUCHO PARQUE INFANTIL)
- SOLERÍA TIPO 6 (ADOQUÍN)
- SOLERÍA TIPO 7 (BALDOSA 9 BOTONES)
- ZAHORRA
- ALVERO
- CÉSPED
- TIERRA EN PARTERRES
- HORMIGÓN
- SEMÁFOROS
- APARCAMIENTO BICICLETAS
- SEÑAL DE TRÁFICO
- CARTELES
- FAROLAS
- CONJUNTO (PÉRGOLA, BANCOS Y PAPELERÍA)
- BARRERA DE HORMIGÓN TIPO A.P.B.
- FUENTE AGUA POTABLE
- HITO DE HORMIGÓN TIPO A.P.B.
- ARQUETAS DE REGISTRO
- HIDRANTE
- BOCA DE RIEGO

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.  
**SUPERFICIE.: 43.264,18 m<sup>2</sup>**

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

**Puerto Bahía de Algeciras**  
Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras

PROYECTO NUM.: 06/20-DS

PLANO: **04** DE: 09  
HOJA: 04 DE: 06

TÍTULO DEL PROYECTO:  
**ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.**

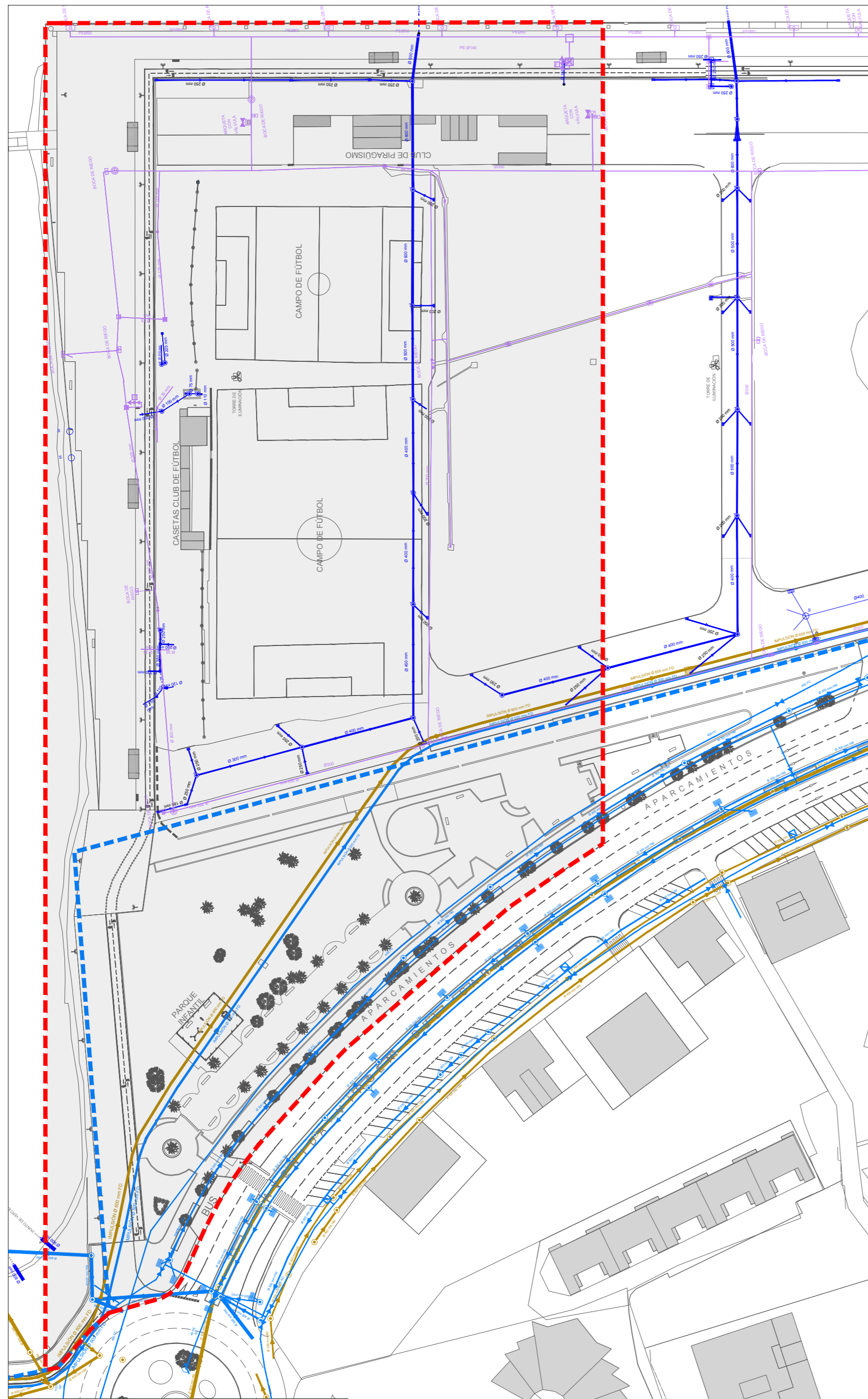
DENOMINACIÓN DEL PLANO:  
**PLANOS DE INFORMACIÓN;  
TOPOGRÁFICO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

REVISIÓN:  
FECHA: SEPTIEMBRE de 2020  
FECHA IMPRESIÓN:

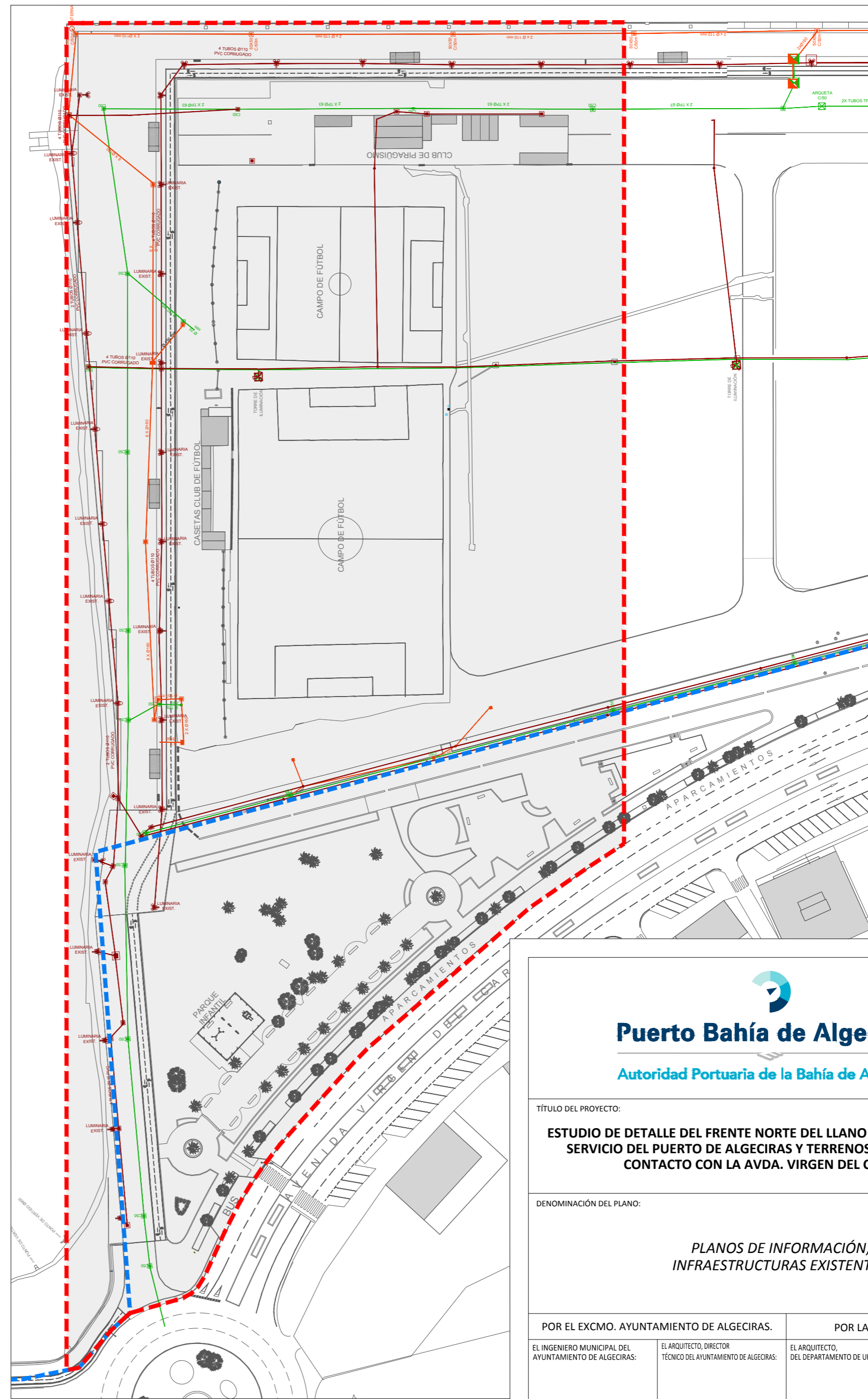
ESCALAS:  
A2= 1:1.000

DIBUJADO:  
J. FRANCO

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE:
ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	PEDRO LECHUGA GARCÍA.	JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	MANUEL MATOSES REBOLLO.	JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO Y RIEGO.



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. BAJA Y MEDIA TENSIÓN, ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES.



LEYENDA

- RED DE ABASTECIMIENTO APBA
  - RED SANEAMIENTO PLUVIALES APBA
  - RED ELECTRICIDAD APBA
  - RED ALUMBRADO APBA
  - RED DE FIBRA ÓPTICA APBA
  - RED DE ABASTECIMIENTO MUNICIPAL.
  - RED SANEAMIENTO PLUVIALES MUNICIPAL.
  - RED SANEAMIENTO FECALES MUNICIPAL.
- 
- ARQUETAS DE REGISTRO
  - POZO DE REGISTRO.
  - HIDRANTE
  - BOCA DE RIEGO
  - FUENTE AGUA POTABLE
  - IMBORNAL
  - VÁLVULA.
  - LLAVE DE REGISTRO EN ARQUETA.
  - LLAVE DE PASO.
  - LUMINARIA.

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.  
**SUPERFICIE.: 43.264,18 m<sup>2</sup>**

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

PROYECTO NUM.: 06/20-DS

PLANO : 05 DE : 09

HOJA : 05 DE : 06

TÍTULO DEL PROYECTO:  
**ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.**

REVISIÓN:  
FECHA:  
SEPTIEMBRE de 2020

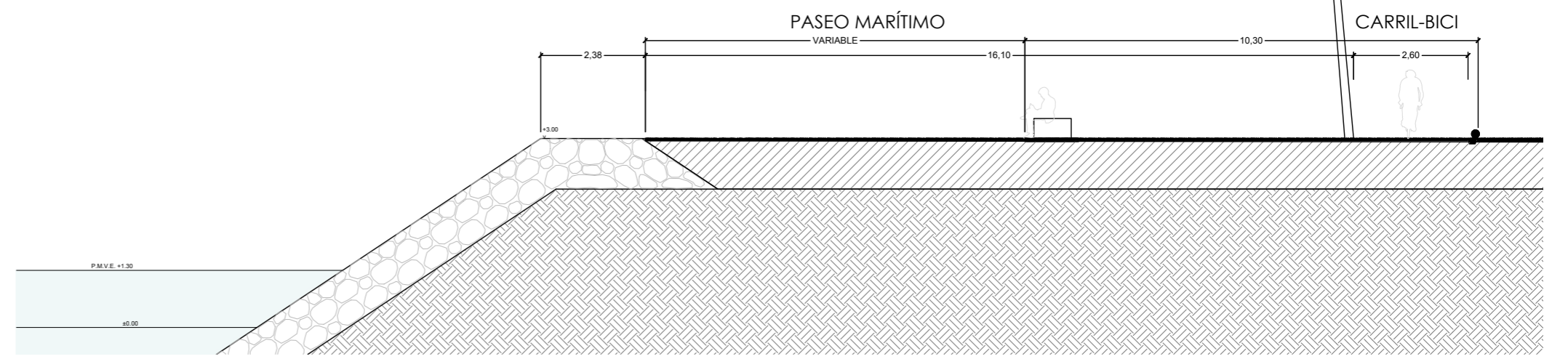
DENOMINACIÓN DEL PLANO:  
**PLANOS DE INFORMACIÓN;  
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

FECHA IMPRESIÓN:  
ESCALAS:  
A2= 1:1.000  
DIBUJADO:  
J. FRANCO

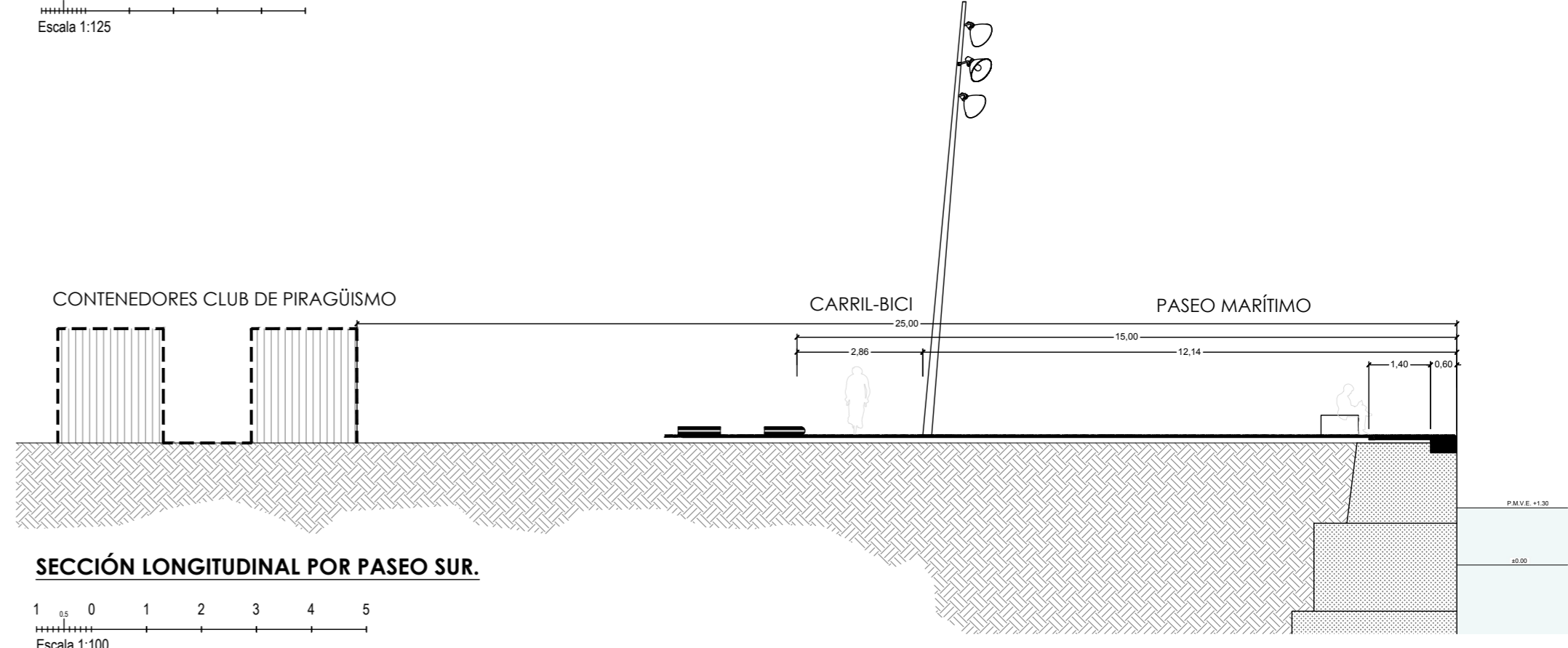
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS: ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS: PEDRO LECHUGA GARCÍA.	EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO: JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO: MANUEL MATOSÉS REBOLLO.	EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE: JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL.




**PLANTA ELEMENTOS EXISTENTES.**  
Escala 1:1.000

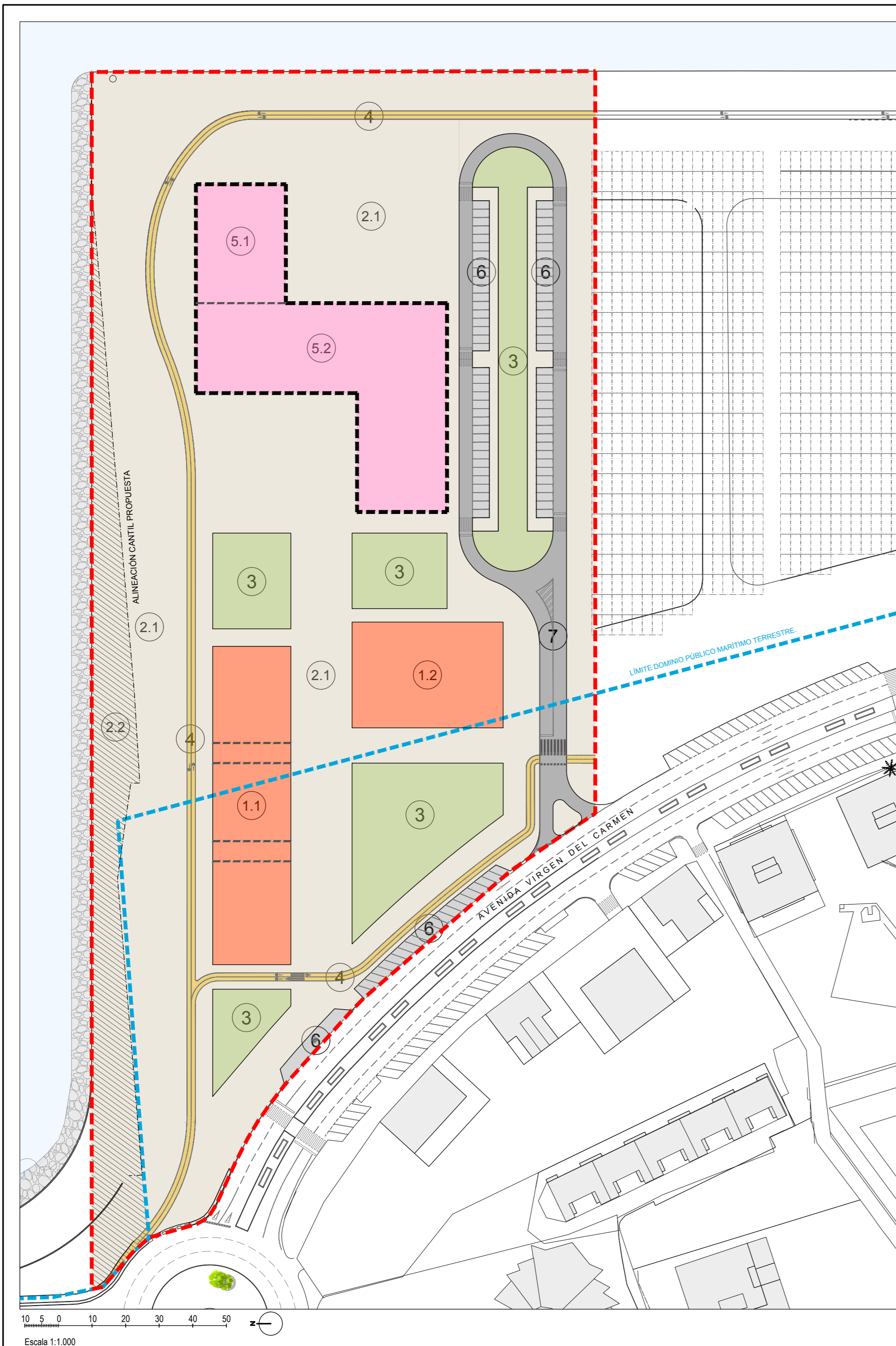


**SECCIÓN TRANSVERSAL POR PASEO NORTE.**  
Escala 1:125

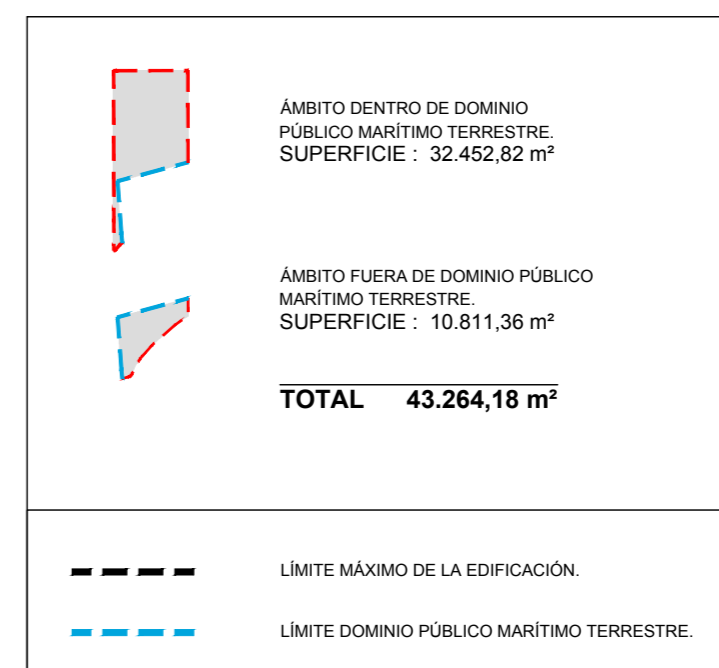


**SECCIÓN LONGITUDINAL POR PASEO SUR.**  
Escala 1:100

 <b>Puerto Bahía de Algeciras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras		PROYECTO NUM.:	06/20-DS
		PLANO: 06 DE: 09	HOJA: 06 DE: 06
TÍTULO DEL PROYECTO:		REVISIÓN:	
<b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		FECHA:	SEPTIEMBRE de 2020
DENOMINACIÓN DEL PLANO:		FECHA IMPRESIÓN:	
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN; ELEMENTOS EXISTENTES.</b>		ESCALAS:	A2= 1:1.000 / 1:125
DIBUJADO:		J. FRANCO	
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS. EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS: ENRIQUE GUERRERO RUIZ.		POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS. EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS: PEDRO LECHUGA GARCÍA. EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO: JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ. EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO: MANUEL MATOSES REBOLLO. EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE: JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL.	



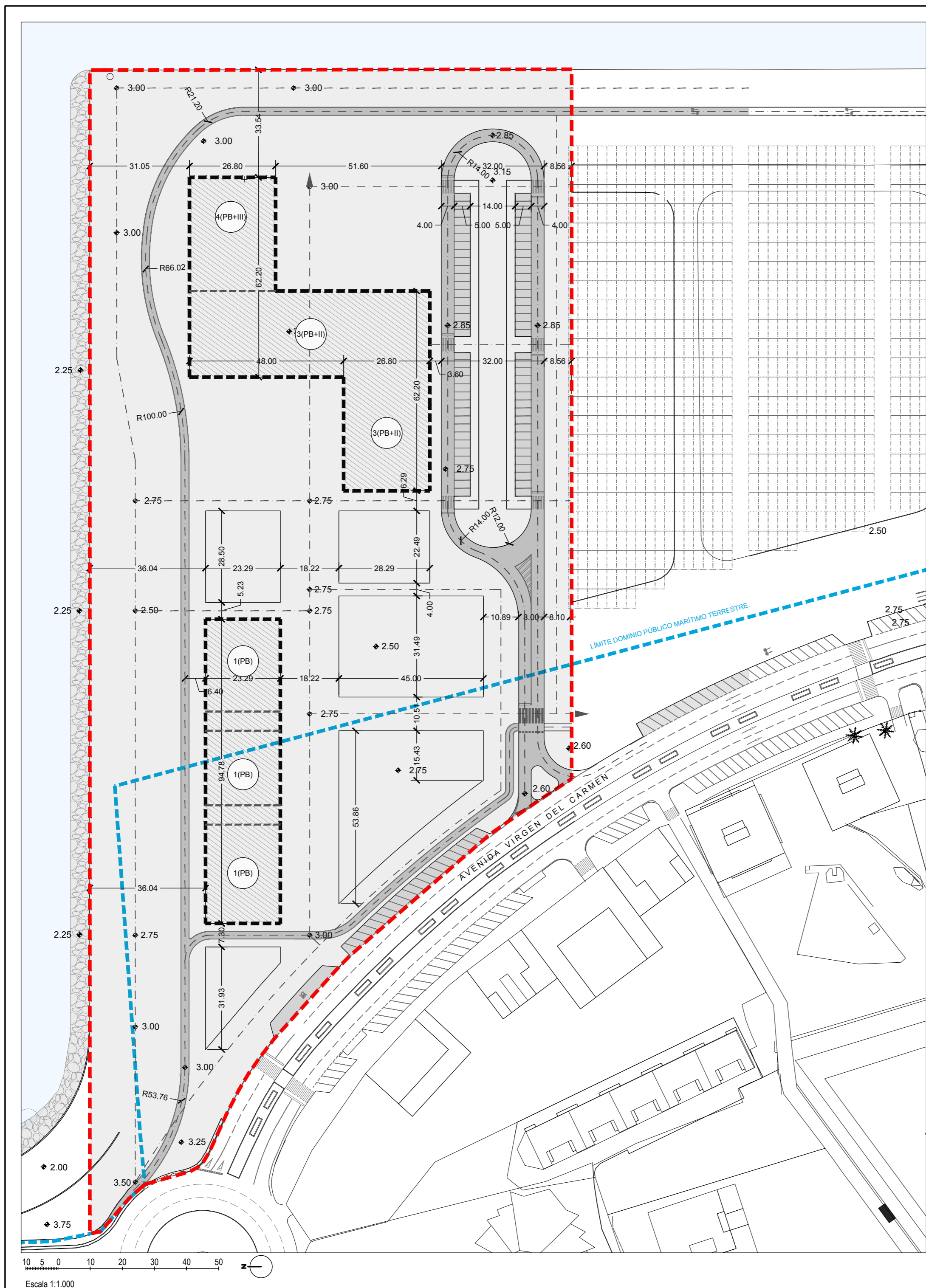
LEYENDA	ÁREA	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) TOTAL	EDIFICABILIDAD		Nº DE PLANTAS	OCUPACIÓN
					m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> TECHO		
[Color]	1.1	ESPACIOS LIBRES Y ACTIVIDADES COMPATIBLES	2.207,58 m <sup>2</sup>	3.624,70 m <sup>2</sup>	0,25	551,89 m <sup>2</sup>	1 (PB)	25%
	1.2	ESPACIOS LIBRES	1.417,12 m <sup>2</sup>					
[Color]	2.1	PEATONAL EXISTENTE	23.378,98 m <sup>2</sup>	26.384,53 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
	2.2	PEATONAL NUEVA CREACIÓN	3.005,55 m <sup>2</sup>					
[Color]	3	ZONAS VERDES	4.583,60 m <sup>2</sup>	4.583,60 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
[Color]	4	CARRIL BICI	1.583,60 m <sup>2</sup>	1.583,60 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
[Color]	5.1	ADMON. PORTUARIA EDUCATIVO Y CULTURAL	2.953,36 m <sup>2</sup>	3.902,08 m <sup>2</sup>	1,00	2.953,36 m <sup>2</sup>	4 (PB + III)	100%
	5.2	ADMON. PORTUARIA EDUCATIVO Y CULTURAL	948,72 m <sup>2</sup>					
[Color]	6	APARCAMIENTOS	1.279,57 m <sup>2</sup>	1.279,57 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
[Color]	7	VIAL RODADO	1.906,10 m <sup>2</sup>	1.906,10 m <sup>2</sup>	—	—	—	—



<p><b>Puerto Bahía de Algeciras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras</p>		PROYECTO NUM.: 06/20-DS
		PLANO : 07 DE : 09 HOJA : 01 DE : 04
TÍTULO DEL PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		REVISIÓN:
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA.</b>		FECHA: SEPTIEMBRE de 2020
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		FECHA IMPRESIÓN:
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	ESCALAS: A2= 1:1.000
ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	PEDRO LECHUGA GARCÍA.	DIBUJADO: J. FRANCO
POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE:
EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL
JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	MANUEL MATOSES REBOLLO.	

Escala 1:1.000

K:\URBANISMO\1-TRABAJOS VARIOS\ALGECIRAS\LLANO AMARILLO\00 Estudio de Detalle\073\_BD\_CD\Urbanismo\Usuarios\deg\_13/10/2020 14:36:20,11



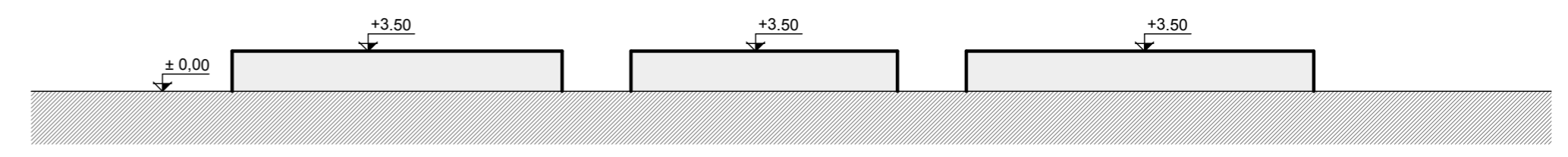
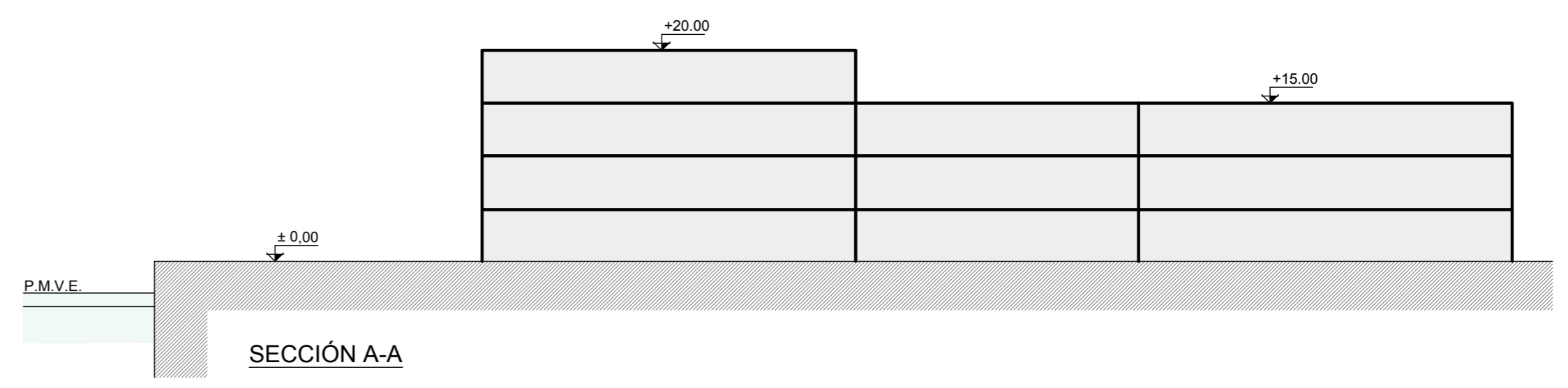
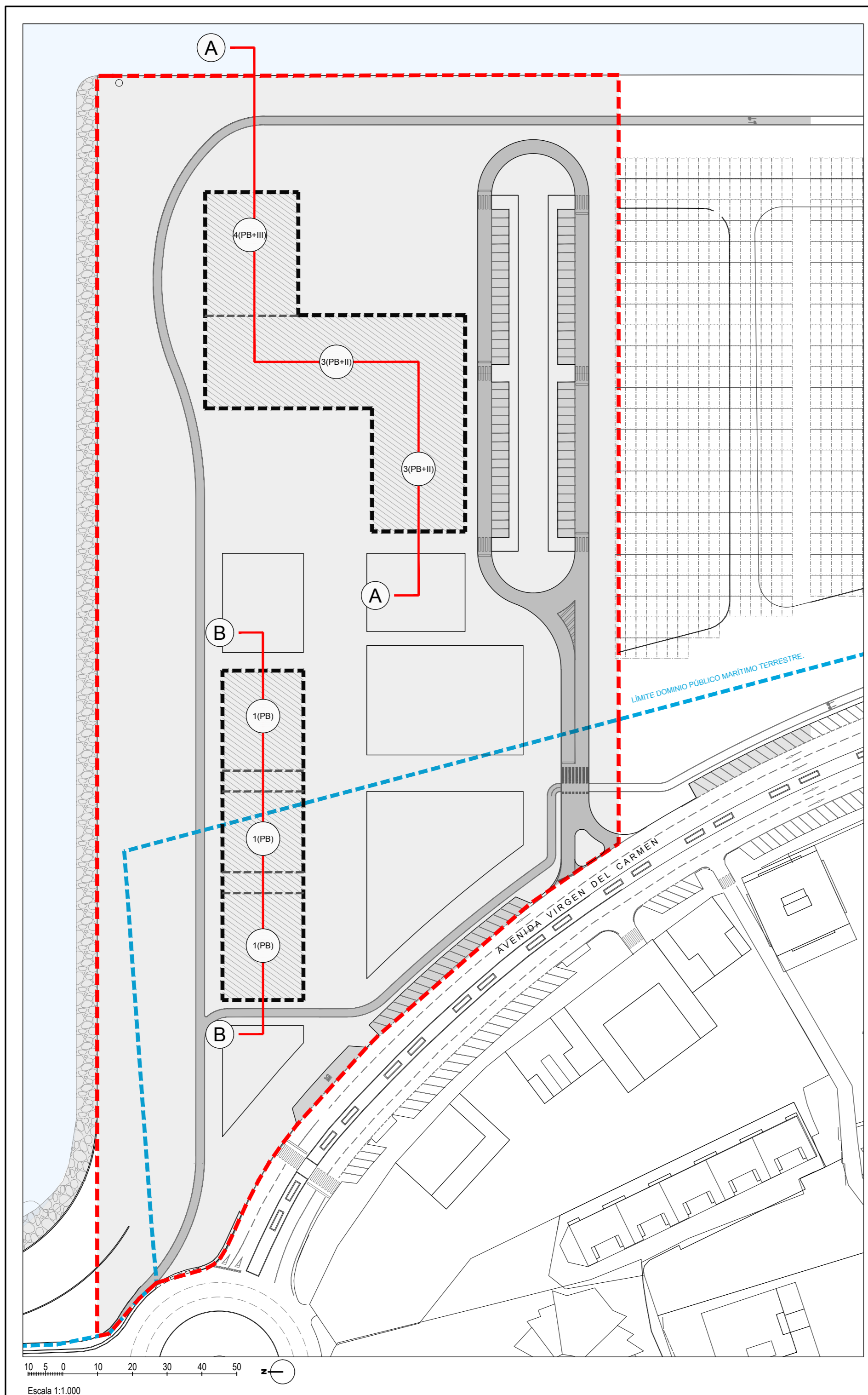
**LEYENDA**

	ÁREA EDIFICACIONES.
	ÁREA VIAL RODADO Y CARRIL BICI.

	ÁMBITO DENTRO DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. SUPERFICIE : 32.452,82 m <sup>2</sup>
	ÁMBITO FUERA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. SUPERFICIE : 10.811,36 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL 43.264,18 m<sup>2</sup></b>	
	LÍMITE MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN.
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

 <b>Puerto Bahía de Algeciras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras		PROYECTO NUM.: 06/20-DS
		PLANO : 08 DE : 09 HOJA : 02 DE : 04
TÍTULO DEL PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		REVISIÓN:
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE ORDENACIÓN: ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS.</b>		FECHA: SEPTIEMBRE de 2020
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		FECHA IMPRESIÓN:
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	ESCALAS: A2= 1:1.000
ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	PEDRO LECHUGA GARCÍA.	DIBUJADO: J. FRANCO
POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE:
EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL
JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	MANUEL MATOSES REBOLLO.	

K:\URBANISMO\1-TRABAJOS VARIOS\ALGECIRAS\LLANO AMARILLO\Nuevo urb Llano Amarillo\00 Estudio de Detalle\08\_EDO\_Alineaci\Urbanismo.dwg 15/10/2020 15:12:11



NOTA: LA PLANTA DE CUBIERTA SE DESTINARÁ A ZONA DE TERRAZA ABIERTA LATERALMENTE YA LAS NECESARIAS INSTALACIONES DE LOS MÓDULOS QUE SE DISPONGAN

**LEYENDA**

	ÁREA EDIFICACIONES.
	ÁREA VIAL RODADO Y CARRIL BICI.

	ÁMBITO DENTRO DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. SUPERFICIE : 32.452,82 m <sup>2</sup>
	ÁMBITO FUERA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. SUPERFICIE : 10.811,36 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL 43.264,18 m<sup>2</sup></b>	

	LÍMITE MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN.
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

<p><b>Puerto Bahía de Algeciras</b> Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras</p>		PROYECTO NUM.: 06/20-DS
		PLANO : 09 DE : 09 HOJA : 03 DE : 04
TÍTULO DEL PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE NORTE DEL LLANO AMARILLO, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALGECIRAS Y TERRENOS MUNICIPALES DE CONTACTO CON LA AVDA. VIRGEN DEL CARMEN.</b>		REVISIÓN:
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.</b>		FECHA: SEPTIEMBRE de 2020
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.		FECHA IMPRESIÓN:
EL INGENIERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	EL ARQUITECTO, DIRECTOR TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS:	ESCALAS: A2= 1:1.000
ENRIQUE GUERRERO RUIZ.	PEDRO LECHUGA GARCÍA.	DIBUJADO: J. FRANCO
POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.		EL JEFE DEL ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE:
EL ARQUITECTO, DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	EL ARQUITECTO, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:	JUAN ANTONIO PATRÓN SANDOVAL
JOSÉ RAMÓN RODRÍGUEZ ÁLVAREZ	MANUEL MATOSES REBOLLO.	

K:\URBANISMO\1-TRABAJOS VARIOS\ALGECIRAS\LLANO AMARILLO\03 Estudio de Detalle\09\_EDO\_Ordenación Volumétrica.dwg, 15/10/2020 7:57:03, L1